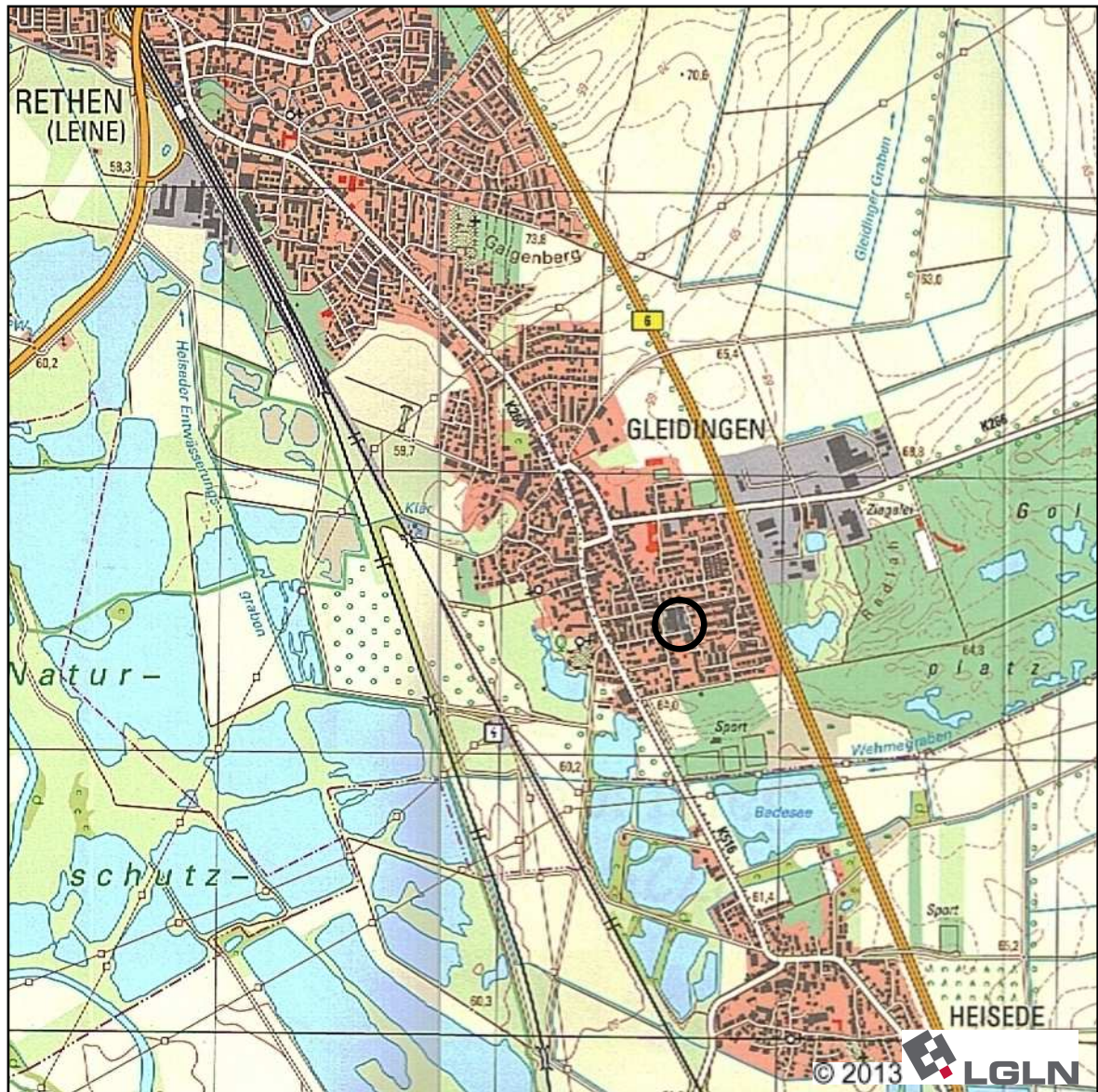


Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“
2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bau-fachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038
Januar 2014

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes	2
1.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen	5
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	5
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen	5
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	12
3.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
3.2	Bauweise, Baugrenzen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
3.3	Verkehrsflächen	16
3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Flächen für Versorgungsanlagen / Versorgungsleitungen	17
3.5	Grünflächen	18
3.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.7	Flächenübersicht	20
3.8	Örtliche Bauvorschriften	21
4.	Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes	23
4.1	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	23
4.2	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	23
5.	Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange	24
5.1	Verkehrerschließung	24
5.2	Ver- und Entsorgung	24
5.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	25
5.4	Naturschutz und Landschaftspflege	27
6.	Auswirkungen der Änderung auf private Belange	28
7.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	28
8.	Verfahrensvermerke	20

Anlagen:

1. Ausschnitt aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen (vor der 2. Änderung)
2. Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen
3. Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b, 10 und 13 bzw. 13a Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte.

Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Bei den Flächen im Geltungsbereich und den an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ angrenzenden Flächen handelt es sich um bereits überplante Gebiete i.S.d. § 30 BauGB. Die Bauflächen innerhalb der Baugebiete sind nahezu vollständig mit Gewerbeanlagen bebaut und sollen einer neuen baulichen Nutzung (Wiedernutzbarmachung) zugeführt werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung festgesetzte Grundfläche von ca. 3.525 m² i. S. d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird deutlich weniger als 20.000 m² betragen. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfüllt. Dieses Bauleitplanverfahren wird im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung, Erstellung eines Umweltberichtes nebst Ausgleichsbilanzierung ist deshalb aus verfahrensrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Die Stadt Laatzen wird jedoch alle umweltrelevanten Schutzgüter in Bezug auf die Auswirkungen der Planung überprüfen. Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft werden möglichst vermieden. Damit wird sichergestellt, dass alle umweltrelevanten Aspekte in diesem Bauleitplanverfahren beachtet und in die Abwägung eingestellt werden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, Ortsteil Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ werden in diese 2. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend übernommen, jedoch in Teilen modifiziert und auf der Grundlage des § 84 i. V. m. § 80 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ sind die aktuellen Umsiedlungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes. Auf dem Grundstück ist eine Firma ansässig, die künstliche Schaumstoffe produziert. Da im Plangebiet aufgrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung für den Betrieb langfristig keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, wurde die Entscheidung zur Umsiedlung getroffen.

Diese Flächen sollen zukünftig der Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung dienen und entsprechend baulich genutzt werden (vgl. Anlage 2).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzten Flächen einer der Nachfrage entsprechenden Bebauung zuzuführen. Es ist geplant, im Geltungsbereich der 2. Änderung die Art der baulichen Nutzung: „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ und das Maß der baulichen Nutzung zweigeschossig, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 beizubehalten (vgl. Anlage 1), allerdings sollen die „Bauweise“ und die „überbaubaren Grundstücksflächen“ geändert und zeitgemäß bzw. der Nachfrage entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzung zur Deckung des Wohnbedarfes im Ortsteil Gleidingen vorzubereiten.

Das Plangebiet der 2. Änderung soll sich hinsichtlich der Bauweise sowie seiner Dichte und Höhenentwicklung in die ortstypische Siedlungsstruktur einfügen. Daher ist für die geplante Bebauung in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ die „offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)“, „zwei Vollgeschosse (II)“, eine „Grundflächenzahl (GRZ 0,4)“ und eine „Geschossflächenzahl (GFZ 0,8)“ vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne

einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden werden. Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die Flurstücke 133/6, 133/9, 133/368, 133/372, 133/373, 133/411, 133/412, 134/177 und Teile der Flurstücke 133/80, 133/381, 134/173, 134/176, 149/9, 149/10 der Flur 3, Gemarkung Gleidingen.

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

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an Zentralen Orten, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen, der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der Zentralen Orte.

Die Festlegung der Zentralen Orte im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover ist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Der Ortsteil Gleidingen ist im RROP als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt.

Die Flächen im Änderungsbereich sowie die angrenzenden Flächen sind als "Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich" nachrichtlich im RROP dargestellt.

Bislang wurden die, von Wohnnutzungen umgebenen, Flächen im Plangebiet gewerblich genutzt. Das Plangebiet ist zur Ausweisung von, der Nachfrage entsprechenden, Bauflächen für Wohnnutzungen zur Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung besonders geeignet, da die Flächen verkehrlich gut angebunden sind und durch die in Aussicht genommenen Festsetzungen die Wohnnutzung im Ortsteil Gleidingen der Stadt Laatzen

weiterentwickelt werden kann. Dadurch können die in Gleidingen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule, Kindertagesstätte, das vorhandene Stadtbahn- und Busnetz, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften etc. entsprechend ausgelastet und langfristig gesichert werden.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Laatzen ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes überwiegend „Wohnbauflächen (W)“ und im südöstlichen Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ dar.

An den Änderungsbereich angrenzend sind im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen entwickelt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften befindet sich im Süden des Ortsteiles Gleidingen der Stadt Laatzen (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Der Änderungsbereich liegt von der Ortsmitte des Ortsteiles Gleidingen ca. 800 m entfernt. Die Kernstadt Laatzen ist Mittelzentrum und befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km vom Plangebiet. Das Oberzentrum Hannover liegt ca. 15 km vom Plangebiet entfernt. Über das Stadtbahnnetz und das öffentliche Busnetz ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sichergestellt.

In Gleidingen sind Grundschule, Kindertagesstätte sowie Sportanlagen vorhanden. In der Kernstadt Laatzen befinden sich die weiterführenden Schulen. Ausreichende Kapazitäten für neue Bewohner des Änderungsbereiches werden somit gewährleistet.

Die Versorgung weiterer Neubürger/Innen mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die in Gleidingen vorhandenen Läden, Postagentur, Banken sowie Gaststätten in fußläufiger Erreichbarkeit gesichert. Darüber hinaus befinden sich Läden und Einrichtungen für den mittelfristigen und langfristigen Bedarf in Laatzen und Hannover.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 1,24 ha.

Die im Änderungsbereich bereits vorhandenen „Straßenverkehrsflächen“ und die „öffentliche Grünfläche“ stehen im Eigentum der Stadt Laatzen. Die HRG Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (HRG) hat die übrigen Flächen im Plangebiet erworben.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere relief im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist nahezu eben. Die Höhenlage beträgt im Änderungsbereich ca. 64 m über NN.

Bodenbeschaffenheit

Nach der geologischen Wanderkarte des ehem. Landkreises Hannover M. 1:100.000, des Nieders. Landesamtes für Bodenforschung, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen an.

Es handelt sich dabei um Lößlehm, Löß, über Flußablagerungen, drenthezeitlich (z.B. Mittel-terrasse), der als Schluff, über Sand, Kies beschrieben wird.

Der Bodenübersichtskarte (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver LBEG) ist zu entnehmen, dass im Bereich des Plangebietes Parabaunerde zu erwarten ist.

Die Grundwasserspende im Planungsraum ist nach der Hydrogeologischen Karte (1 : 200.000, Kartenserver LBEG) mit 101-150 mm/a anzusetzen.

Bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung wurde im Oktober 2013 eine geotechnische und –analytische Untersuchung zur Erkundung möglicher Boden- und Wasserverunreinigungen vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG durchgeführt. Dazu wurden 12 Rammkernsondierungen bis in max. 2 m Tiefe sowie von drei Rammkernsondierungen bis in max. 9 m Tiefe zur Errichtung von Grundwasser-rammpegeln durchgeführt. Danach wurde das Grundwasser in einer Tiefe von ca. 5,0 – 5,5 m u. GOK angetroffen.

Die v.g. Bodenuntersuchung ersetzt Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 im Einzelfall jedoch nicht.

Altlasten

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzungen ist der Frage eventueller Bodenkontaminationen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Im Folgenden werden deshalb – insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner im Plangebiet – die bereits diesbezüglich vorliegenden Anforderungen und Untersuchungen bzw. Untersuchungsergebnisse ausführlich wiedergegeben.

Im Altlastenverzeichnis der Region Hannover sind die Flächen im Plangebiet unter der Standortnummer 253.008.010.0002 verzeichnet. Die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover teilte hierzu im Vorfeld des Planverfahrens mit Schreiben vom 06.12.2013 Folgendes mit:

(...) „Hierbei handelt es sich um eine Verdachtsfläche gem. § 2 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) weil, auf dem v. g. Grundstück eine Firma zur Herstellung von Filzen aus tierischen Rohstoffen (seit 1901) und ab Mitte der 50er Jahre als Produzent von künstlichen Schaumstoffen bekannt ist.

Folgender Bearbeitungs- und Kenntnisstand zu dem Standort liegt vor:

Zur Produktion

Ab dem Ende der 60er Jahre werden synthetische Dichtungsmassen hergestellt. Zuletzt umfasste die Produktionspalette neben bauchemischen Produkten wie Dichtstoffen und imprägnierten Dichtungsbändern, industrielle weiterzuverarbeitende Produkte aus PU-Schaumstoffen, PE-Schaumstoffen, PVC-Bahnen, Neopren und Filz- und Bitumenpappen. Im Werksbereich sind zudem Grundmischungen für Dichtmassen, Kleber und Weichschaumprägnierungen auf der Basis von Acryldispersionen und Silikonölen unter der Zugabe von verschiedenen Füll-

stoffen sowie Vernetzern und Weichmachern, Toluol, Essigsäureharze, Glykol, etc. hergestellt worden.

Firmenchronologie

Für das Grundstück sind der Region Hannover die folgenden Gewerbemeldungen bekannt:

Die Hanno-Werke sind seit 1901 auf dem Grundstück tätig. Zwischen 1933 und 1935 ist auf dem Standort die Hannoversche Filzfabrik - M. Mehlhardt Nachfolger als Betrieb gemeldet. Ab 1976 ist die Fa. Hanno-Werk Werner Kemper KG Nachfolger GmbH & Co auf dem Grundstück tätig.

Allgemeine Kontaminationsrisiken

*Die Hanno-Werke können ganz allgemein der Branchentätigkeit Kunststoffwarenfabrik zugeordnet werden. Generell ist bei Kunststoffverarbeitenden Betrieben ein Altlastenrisiko gegeben durch Leckagen an Behältnissen und Anlagen, Handhabungsverluste bei Misch- und Verarbeitungsvorgängen, Reinigen von Arbeitsgeräten, Verluste von Kompressorenölen und Ablagern von Kunststoffrückständen. Altlastenbedeutsame Stoffe und Stoffgruppen bei dieser Branchen-
gruppe sind Schwermetalle/-verbindungen), organische Lösungsmittel, PCB, Diisocyanate sowie Kunststoffrückstände und Kleberückstände. Auf dem Gelände finden keine Herstellungsprozesse mehr statt (nur noch Lagerhaltung). Die zentrale Fertigungsstätte der Hanno-Werke befindet sich seit 1995 im Hanno-Ring in Laatzen-Gleidingen.*

Untersuchungen

1993 erteilen die Hanno-Werke in Hinblick auf eine geplante Umsiedlung des Werkes dem TÜV Hannover den Auftrag für den Standort ein Untersuchungskonzept hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen auszuarbeiten. Nachdem der Verkauf des Geländes entschieden war, sind in 1996 orientierende Untersuchungen auf dem Werksgelände durchgeführt worden (TÜV Hannover). Im Ergebnis der Untersuchungen fanden sich im Bereich eines unterirdischen Heizöltanklagers erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffe (max.: 438 mg/kg bei Tank 1), die beim späteren Ausbau der Tanks insbesondere hinsichtlich der notwendigen Entsorgung des Bodens berücksichtigt werden sollten. Innerhalb eines Teilbereiches (Halle 6) sind erhöhte Gehalte (max.: 8,8 mg/m³) an leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) in der Bodenluft ermittelt worden. Der TÜV Hannover stellt damals fest, dass diesbezüglich ein noch weiterer Erkundungsbedarf gegeben ist und eine Überprüfung des Grundwassers angezeigt ist.

1997 werden durch den TÜV Hannover ergänzende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände des Hanno-Werkes durchgeführt. Darüber hinaus wurde im Bereich der Halle 6 ein Beobachtungspegel errichtet, um Aussagen zu einer möglichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die festgestellte LCKW-Belastung zu erhalten. Die weitere Abgrenzung der LCKW-Belastung in der Bodenluft im Bereich der Halle 6 erbrachte mit 13,2 mg/m³ ein neues Maximum. Als Hauptschadstoffkomponente tritt das Lösemittel Tetrachlorethen (PER) auf, untergeordnet ist außerdem Trichlorethen und 1,1,1-Trichlorethan bestimmt worden. Im Grundwasser wurde ein Gehalt von 2,6 µg/l LCKW ermittelt (1,1,1-Trichlorethen: 0,8 µg/l /

Tetrachlorethen: 0,7 µg/l). Die Grundwasserbelastung ist vom TÜV Hannover damals als gering eingestuft worden.

Hinweis und Empfehlungen

Für den Fall, dass für die Hanno-Werke eine Nutzungsänderung geplant ist und das Betriebsgelände einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, empfiehlt die Region Hannover im Vorfeld dazu ergänzende Untersuchungen durchzuführen. Hierbei sollte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Oberboden nach den Maßgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom Juli 1999 auf anorganische und schwerflüchtige organische Schadstoffe überprüft werden.

Des Weiteren sollten die Ergebnisse der Untersuchungen aus 1996 und 1997 geprüft werden, inwieweit diese in Hinblick auf Umfänglichkeit und Untersuchungstiefe den heutigen Umweltstandards genügen. Art und Umfang von ergänzenden Untersuchungen sollten im Vorfeld mit der Region Hannover abgestimmt werden.

Für die im Kurzbericht aufgeführten gewerblichen Daten wird von mir keine Gewähr übernommen, da diese den Gewerbebestandsdateien der Städte und Gemeinden in der Region Hannover entnommen wurden.

Ich weise darauf hin, dass ich als Träger öffentlicher Belange (Bodenschutz und Abfallrecht) im Rahmen der F- und B- Planung sowie Bauanträgen beteiligt werde. Bei Planungen, die z. B. ein Eingreifen in den Untergrund notwendig machen (Tiefbauarbeiten), ist mit Forderungen hinsichtl. orientierender Untersuchungen meinerseits zu rechnen. Ich empfehle Ihnen daher, sich vor Auftragsvergaben für gutachterliche Untersuchungen mit mir abzustimmen.“

Aufgrund der v.g. Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover wurde von der HRG das Büro *ukon Umweltkonzepte*, Hannover beauftragt, ein entsprechendes Gutachten zu erstellen. Das „Entsorgungs- und Sanierungskonzept - Konzept zum Umgang mit anfallenden Böden und Baustoffen“, Januar 2014 des Büros *ukon* kommt insbesondere zu folgenden Ergebnissen:

(...)

„2 Durchgeführte Untersuchungen

Grundlage des Konzepts ist der Kenntnisstand aus den in der Vergangenheit auf dem Grundstück durchgeführten Untersuchungen:

- [1] Bericht zur aktualisierten Beurteilung der Altlastenproblematik für das Hanno-Werk, Julius-Fengler-Str. 53 in 30880 Laatzen auf Basis von Untersuchungsergebnissen aus den Jahren 1996-1997 für den Pfad Boden, Bodenluft und Wasser und zwischenzeitlich geänderter Bewertungskriterien, TÜV-Nord Umweltschutz, 18.09.2013
- [2] Gutachterliche Stellungnahme zu den Boden-, Bodenluft- und Wasseruntersuchungen auf dem Gelände des Hanno-Werkes in der Julius-Fengler-Str. 53 in 30880 Laatzen, TÜV-Nord Umweltschutz, 29.10.2013

[3] Erfassung und Orientierende Untersuchung der Bausubstanz, Hanno-Werk Gleidingen, Julius-Fengler-Straße 53, 30880 Laatzen, ukon Umweltkonzepte 19.11.2013

Nachfolgend werden die relevanten Untersuchungsergebnisse zusammenfassend beschrieben:

Bodenuntersuchungen [2]

Zur Beurteilung der Altlastensituation wurden insgesamt 12 Sondierbohrungen zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben durchgeführt.

Nach den Sondierergebnissen wurden auf dem gesamten Grundstück aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 0,9 - max. 1,6 m unter GOK angetroffen. Die Bandbreite der Auffüllungen reicht von sandigen Kiesen oder Schluffen ohne Fremdbestandteile bis zu schluffigen Sanden mit Anteilen an Bauschutt, Schlacken und Kohleresten. In einer Sondierung (S3, nördlich Halle 3) wurden einzelne Asbestscherben in der Auffüllung angetroffen.

Nach den Ergebnissen der chemischen Analytik wurden keine flächendeckenden Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt. Die Gehalte der untersuchten Parameter (Umfang gem. LAGA-Mindestuntersuchungsprogramm sowie Einzelparameter KW, PAK, Metalle) liegen zumeist im Bereich Z 0 bis max. Z 0.*

Alle Gehalte liegen unterhalb der Prüfwerte gem. § 8 BBodSchV, Wirkungspfad Boden- Mensch, Wohngebiete.

Lediglich in zwei Sondierungen (S7 im Bereich des Durchganges von Halle 1 zu Halle 2 sowie S10 im Bereich der Halle 1) wurden mit 70,4 bzw. 15,6 mg/kg nennenswert erhöhte PAK-Gehalte im oberen Meter nachgewiesen. Gem. LAGA-M20 (2004) werden die Auffüllungen aus diesem Bereich als > Z 2 bzw. Z 2 - Material eingestuft.

Die Prüfwerte gem. § 8 BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch, Wohngebiete werden aber auch hier nicht überschritten.

Bodenluftuntersuchungen [2]

In den 12 untersuchten Bodenluftproben wurden keine relevant erhöhten Gehalte an BTEX bzw. LHKW festgestellt. Auch die höchsten gemessenen Werte liegen deutlich unterhalb der Prüfwerte der LAWA.

Es ergeben sich danach keiner Hinweise auf nutzungsbedingte Belastungen der Bodenluft.

Grundwasseruntersuchungen [2]

Die Untersuchungsergebnisse des bei 5,0 bis 5,5 m unter GOK anzutreffenden Grundwassers waren unauffällig und geben keinen Hinweis auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers.

Bausubstanzuntersuchungen [3]

Im Rahmen der Planungen zum Abbruch der vorhandenen Gebäude wurden Untersuchungen an der Bausubstanz durchgeführt. Dabei wurden verschiedenem v.a. asbest- oder PAK-haltige Baustoffe gefunden und beschrieben, die separat auszubauen und zu entsorgen sind.

Auf eine detaillierte Beschreibung an dieser Stelle wird verzichtet.

Auf dem Grundstück befinden sich 3 unterirdische Heizöltanks, von denen nur noch einer in Betrieb ist.

Kampfmittelsituation

Eine Bewertung des Grundstücks durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover ist zur Zeit in Arbeit und liegt noch nicht vor. Für den Fall einer Einstufung als Kampfmittelverdachtsgebiet sind Gefahrenerforschungsmaßnahmen vorgesehen. Im konkreten Fall bedeutet dieses eine Begleitung der Erdarbeiten durch eine Fachfirma sowie die Freimessung des Grundstücks vor der Neubebauung.

3 Entsorgungs- und Sanierungskonzept

3.1 Generelle Planung

Der erste Arbeitsschritt zu Umnutzung des Grundstücks beinhaltet die Baufeldfreimachung und partielle Dekontamination des Grundstücks.

Dabei sind folgende Teilleistungen geplant:

- Vollständiger Abbruch der ober- und unterirdischen Bausubstanz inkl. aller Grundleitungen
- Ausbau der unterirdischen Heizöltanks inkl. der Zuleitungen
- Entfernung aller Verkehrsflächen
- Entfernung der schadstoffhaltigen Auffüllung im Bereich der Hallen 1 und 2 sowie bei Erfordernis auch in anderen Grundstücksbereichen
- Auffüllung aller Baugruben mit "sauberem" Material

Durch die Entfernung von schadstoffhaltigen Auffüllungen vom Baufeld soll sichergestellt werden, dass eine uneingeschränkte Wohnbaunutzung gewährleistet ist. Das Grundstück soll frei sein von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 3 BBodSchG.

Die ukon Umweltkonzepte wurde seitens der HRG beauftragt, ein Entsorgungs- und Sanierungskonzept zu erstellen. Das vorliegende Konzept beinhaltet die u.E. erforderlichen bzw. sinnvollen baubegleitenden Maßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung / Entsorgungsmaßnahme.

Das Ziel der im Rahmen des Konzepts vorgesehenen Maßnahmen ist die Erfassung und differenzierte Bewertung aller entsorgungsrelevanten Materialien und Bereiche auf dem Grundstück im Hinblick auf anschließende Verwertung bzw. Entsorgung sowie die wirtschaftliche Umsetzung der Entsorgung.

Grundlage aller Maßnahmen sind abfallrechtliche Kriterien sowie die Anforderungen eines reibungslosen Baufortschritts.

3.2 Gebäudeabbruch

Die Abbrucharbeiten werden von einer qualifizierten Fachfirma durchgeführt sowie von einem Fachgutachter begleitet und überwacht.

Im Rahmen der Entkernung werden zuerst die schadstoffhaltigen Baustoffe bzw. Bauteile separat ausgebaut. Eine Aufstellung der zu erwartenden Problem-Baustoffe ist im Bericht zur Bausubstanzuntersuchung [3] enthalten. Der Fachgutachter überwacht und dokumentiert die Einhaltung der materialspezifischen Arbeitsschutzmaßnahmen und die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Baustoffe.

Vor Beginn des konventionellen Abbruchs werden die Gebäude vom Fachgutachter begangen und freigegeben, damit sichergestellt ist, dass alle schadstoffhaltigen Baustoffe entfernt wurden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten werden auch die unterirdischen Tanks geborgen und fachgerecht entsorgt sowie alle Verkehrsflächen zurückgebaut.

(...)

3.3 Entfernung der schadstoffhaltigen Auffüllung

Die schadstoffhaltige Auffüllung im Bereich der Hallen 1 und 2 wurde durch die Untersuchung von Bodenproben aus den Sondierbohrungen S7 und S10 erkannt und beschrieben [2].

Über das tatsächliche Ausmaß der Bodenbelastung können auf der Grundlage von nur zwei Sondierbohrungen keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Nach Entfernung der Sohlplatten der Hallen 1 + 2 werden in diesem Bereich Baggerschürfe zur Erkundung der lateralen Ausdehnung der etwa 1 m mächtigen PAK-haltigen Auffüllung durchgeführt und Proben für die Entsorgungsdeklaration entnommen.

Abhängig von den Ergebnissen ist dann im weiteren Verlauf der Erdarbeiten der belastete Bereich der Auffüllung zu separieren. Die separierte Auffüllung kann dann - in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Deklarationsuntersuchungen - entweder direkt verladen und entsorgt werden oder ist in Form von Haufwerken mit einer erneuten Untersuchung zu deklarieren.

Über die zu erwartenden Massen kann nach aktuellem Kenntnisstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Es wird sich aber überschlägig um eine zu entsorgende Masse (Z 2 bzw. > Z 2) von etwa 800 - 1.500 t handeln.

Nach Entfernung der gesamten ober- und unterirdischen Bausubstanz sowie aller Verkehrsflächen wird die gesamte Fläche vom begleitenden Gutachter begangen und auf organoleptische Auffälligkeiten (wie z.B. Asbestscherben, Bauschutteinlagerungen, Bodenverfärbungen, o.ä.) geprüft. Bei Erfordernis werden erkannte Auffälligkeiten näher untersucht oder unter gutachterlicher Begleitung direkt entfernt.

3.4 Herstellung einer bebaubaren Grundstücksoberfläche

Die Baugrube aus dem Bodenaustausch der schadstoffhaltigen Auffüllung sowie die durch den Gebäudeabbruch entstandenen Gruben werden dann unter lagenweiser Verdichtung mit nachweislich unkontaminiertem Material (LAGA Z 0) wieder verfüllt. Nach Fertigstellung der Oberfläche wird eine Untersuchung gem. BBodSchV zum Nachweis der uneingeschränkten Wohnbaunutzung durchgeführt (Wirkungspfad Boden - Mensch).

Eine vorgesehene Höhenlage als Basis der Neubebauung ist bei derzeitigem Planungsstand noch nicht festgelegt.

Alle Entsorgungs- und Sanierungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert.

Das Konzept basiert auf dem uns aktuell vorliegenden Planungs- und Wissenstand.“

Alle bereits durchgeführten v. g. Untersuchungen sind bei der Stadt Laatzen vollständig einzusehen.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Weiterhin wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Für das Plangebiet wird zurzeit eine Luftbildauswertung von der LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst bezüglich möglicher Kampfmittel durchgeführt. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt; entsprechende Maßnahmen werden ergriffen.

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN zu benachrichtigen.

Emissionen

Östlich des Änderungsbereiches, östlich bereits vorhandener Wohnbebauung verläuft die Bundesstraße (B 6). Westlich des Änderungsbereiches, westlich bereits vorhandener Wohnbebauung befinden sich die „Hildesheimer Straße“ sowie die Stadtbahntrasse. Aufgrund der Abstände der genannten Verkehrswege zu den geplanten Bauflächen im Änderungsbereich sowie durch die Abschirmung der vorgelagerten Gebäude sind erhebliche Beeinträchtigungen der neuen Wohnbebauung durch Verkehrsräusche nicht zu erwarten.

Durch die geplante Wohnbebauung ist mit zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehren zu rechnen. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird jedoch beschränkt und liegt damit unterhalb der bislang zulässigen Zahl. Von einer durch die Planung ausgelösten Verkehrslärmbelastung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche, die das wohngebietstypische Maß überschreiten würde, ist vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht auszugehen. Im Übrigen entfallen die aus der derzeitigen gewerblichen Nutzung entstandenen Emissionen nach Umsetzung der Planung.

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den Bauflächen im Änderungsbereich handelt es sich derzeit um überwiegend bebaute, gewerblich genutzte Flächen, die planungsrechtlich bereits als „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ festgesetzt sind. Die angrenzenden Flächen im Plangebiet sind als „Straßenverkehrsflächen“ und „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt und werden entsprechend genutzt.

Bis auf die „öffentlichen Grünflächen“ im Änderungsbereich sind die Flächen nahezu vollständig versiegelt. Lediglich in den östlichen und westlichen Randbereichen des Betriebsgrundstückes sind einige wenige Flächen unversiegelt und begrünt. Im südlichen Plangebiet befinden sich zwei ortsbildprägende Bäume.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich Wohngebäude deren Freiflächen als Hausgärten genutzt werden.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ebenfalls für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung festgesetzt.

Art der baulichen Nutzung

(§ 1 der textlichen Festsetzungen)

Die Flächen im Geltungsbereich der Änderung sollen hauptsächlich dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden für die Bauflächen des Änderungsbereiches, entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzungen, „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Plangebiet sollen neben den Wohnhäusern auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass „Allgemeine Wohngebiete“ und nicht „Reine Wohngebiete“ festgesetzt werden. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt in diesem Bereich.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:

- Nr. 1 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 - Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Änderungsbereich sowie die vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen sollen von Störungen freigehalten werden, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen können.

Maß der baulichen Nutzung

Eine städtebauliche Einheit mit den angrenzenden Baugebieten wird zum einen durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse (II) erreicht werden. Zum anderen wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8, analog des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“, festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen wird der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Baugebiete hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Rechnung getragen und die Entstehung eines einheitlichen Gesamtbildes gewährleistet. Die v. g. Festsetzungen ermöglichen eine ortsübliche Bebauung.

3.2 Bauweise, Baugrenzen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung der „Höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und ebenfalls für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur „Bauweise“ (Einzel- und Doppelhäuser) und bezüglich der „überbaubaren Grundstücksflächen“ (Baugrenzen) werden im Sinne einer zeitgemäßen und der anhaltenden Nachfrage entsprechenden Bebauung mit Einfamilienhäusern geändert.

Bauweise

Für die Bebauung in den „Allgemeinen Wohngebieten“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die „offene Bauweise“ festgesetzt, welche entsprechend den Zielvorstellungen der Stadt Laatzen die Zulässigkeit gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO auf „Einzel- und Doppelhäuser“ beschränkt, da diese Bauformen in den angrenzenden Bereichen ebenfalls vorherrschen und der aktuellen Nachfrage entsprechen.

Baugrenzen

(§ 2 der textlichen Festsetzungen)

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ erfolgt überwiegend in einem Abstand von 3 m zu den „Straßenverkehrsflächen“ bzw. zu den privaten Erschließungswegen. Zu den öffentlichen Grünflächen ist ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Zu den Straßenverkehrsflächen der „Julius-Fengler-Straße“, mit den zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäumen, ist ein Abstand von mind. 5 m als Wurzelschutz einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO überall durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass - auch auf den Privatgrundstücken - zu den „Straßenverkehrsflächen“ und zu den Wegeflächen ausreichend breite Flächen für die Begrünung freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, ist die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, Müllboxen, Stellplätzen und Zufahrten/Zuwegungen - gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Diese Festsetzung dient sowohl der städtebaulich hinreichenden Gestaltung des Wohngebietes und des Straßenraumes, als auch der Sicherstellung eines ausreichenden Wurzelschutzes aufgrund des einzuhaltenden Abstandes der Gebäude zu den vorhandenen ortsbildprägenden Bäumen und zu den „öffentlichen Grünflächen“.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Sonnenkollektoren, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen.

Höchstzulässige der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)

(§ 3 der textlichen Festsetzungen)

Im Änderungsbereich sollen, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, ebenfalls nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig sein, da bei einer Grundstücksgröße von z.B. 600 m² mit einer GRZ von 0,4, relativ großzügige Häuser realisiert werden können, und so in diesen Gebäuden mehrere Miet- und Eigentumswohnungen entstehen könnten. Das widerspräche den städtebaulichen Zielen der Stadt Laatzen in diesem Bereich. Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, je Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Dabei gilt ein Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften als ein Wohngebäude. Dies ermöglicht die Errichtung von Einzelhäusern z.B. mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung und Doppelhäusern mit jeweils einer Wohnung.

3.3 Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich wird über die Straßen „Am Leinkamp“, „Osterbrink“ und „Steinkamp“ an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz der „Hildesheimer Straße“, Kreisstraße (K 260) und an die Bundesstraße (B 6) angebunden. Diese vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aufnehmen zu können.

Straßenverkehrsflächen

(§ 7 und § 8 der textlichen Festsetzungen)

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen werden mit den notwendigen Aufweitungen als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Darüber hinaus wird im südlichen Plangebiet die „Julius-Fengler-Straße“ nach Osten verlängert, um eine Anbindung an den „Steinkamp“, insbesondere für Müllfahrzeuge, sicherzustellen. Die Herstellung einer flächenintensiven Wendeanlage wird hierdurch vermieden. Im Bereich der südlichen neuen Planstraße kann der Straßenraum neben einer Fahrbahn auch einen Parkstreifen mit Bäumen aufnehmen. Die endgültige Straßenraumaufteilung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Laatzen.

Im Rahmen der Ausbauplanung sind bei der Straßenraumgestaltung die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zusätzlich Bäume zu pflanzen. Diese Straßenraumgestaltung dient der Durchgrünung des Baugebietes und vermeidet Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Im Bebauungsplan werden die geplanten bzw. technisch erforderlichen Straßenflächen zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen soll langfristig Vorsorge getroffen werden, den zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr bestehen Parkmöglichkeiten innerhalb der ausreichend dimensionierten Straßenräume.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind Einstellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gemäß § 47 NBauO zu schaffen.

„Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ / „Einfahrt“ bzw. „Ausfahrt“

Der Straßenraum der Straße „Am Leinkamp“ wurde vor Kurzem neu ausgebaut. Dabei wurden u.a. öffentliche Parkplätze und ein Gehweg neu hergestellt. Um die Parkplätze und den Gehweg auf der Südseite der Straße im Rahmen der geplanten Erschließungsmaßnahmen so wenig wie möglich zu durchbrechen und dadurch zu beeinträchtigen, werden „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ bzw. gezielt eine „Einfahrt“ bzw. „Ausfahrt“ zu den „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Dadurch kann im nördlichen Plangebiet sichergestellt werden, dass die neu hergestellte Straße „Am Leinkamp“ lediglich an einer Stelle unterbrochen wird. Darüber hinaus dient diese Festsetzung der Minimierung von Gefahrenpunkten im Rahmen der Verkehrs- bzw. Schulwegsicherung.

Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

(§ 4 der textlichen Festsetzungen)

Die Anzahl der Anbindungen (Zufahrten) von den „Straßenverkehrsflächen“ zu den Baugrundstücken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ auf eine je Gebäude (i.S.d. NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf maximal 4 m betragen. Die festgesetzte Breite ist ausreichend, um eine Zufahrt zur Garage, zum Carport oder zu Stellplätzen herzustellen. Diese Festsetzung dient der Minimierung von Gefahrenpunkten sowie einer angemessenen Straßenausbauplanung (Herstellung von Parkplätzen, Baumscheiben etc.).

3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Flächen für Versorgungsanlagen / Versorgungsleitungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 5 der textlichen Festsetzungen)

Nicht für jede ordnungsgemäße Erschließung von Baugrundstücken ist es notwendig, öffentliche „Verkehrsflächen“ festzusetzen. Die Erschließung der nördlichen und zentral gelegenen Grundstücke (vgl. Anlage 2) erfolgt über einen privaten Weg, der entsprechend der in Aussicht genommenen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden, da sie der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke dienen. Diese Flächen sind grundbuchlich zu sichern. Die neuen Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke sind im Rahmen der Kaufverträge darauf hinzuweisen, dass die Abfall- und Wertstoffsäcke an den Abholtagen im Bereich der Straße „Am Leinkamp“ abzustellen sind. Die HRG wird die betreffenden Eigentümer der Hinterliegergrundstücke darüber informieren.

Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am „Steinkamp“ eine Umformerstation, die für die Versorgung des Plangebietes und der angrenzenden Gebiete weiterhin benötigt wird. Zur Sicherung des Standortes wird die entsprechende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als „Versorgungsanlage Zweckbestimmung: Elektrizität“ festgesetzt.

Versorgungsleitungen

(§ 6 der textlichen Festsetzungen)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 6 der textlichen Festsetzungen sind zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes Versorgungsleitungen jeglicher Art unterirdisch zu verlegen, um das Ortsbild von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen freizuhalten. Die notwendigen Versorgungsleitungen im Plangebiet werden an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen.

3.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Die „öffentlichen Grünflächen“ im östlichen Plangebiet dienten früher als Schutz- bzw. Abstandspflanzung zwischen den Wohnnutzungen und den gewerblichen Nutzungen. Diese Anpflanzungen aus überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen haben sich mittlerweile zu einem Gehölzbestand entwickelt, der der Durchgrünung des Straßenraumes der Straße „Steinkamp“ und der Verbesserung des örtlichen Klimas dient. Deshalb werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung“ und mit der überlagerten Festsetzungen „Flächen für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die vorhandenen Gehölze sind entsprechend § 9 der textlichen Festsetzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

3.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

(§ 7 der textlichen Festsetzungen)

Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ tragen zu einer ansprechenden und unverwechselbaren Gestaltung des Ortsbildes bei und dienen der Vermeidung lokalklimatischer Beeinträchtigungen, die durch Versiegelungen ausgelöst werden könnten, sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Auf den privaten Grundstücken innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ ist deshalb je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein

standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm bzw. als Heister mind. 150/175 cm hoch oder ein Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm entsprechend der Artenliste 1 oder der Sortenliste 2 (siehe Hinweise auf dem Bebauungsplan) zur Gestaltung des Ortsbildes anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang in v.g. Qualität zu ersetzen. Die Hinweise auf dem Bebauungsplan enthalten Arten- und Sortenlisten mit Beispielen für standortheimische Laubgehölze sowie Hochstamm-Obstsorten.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm entsprechend der Artenliste 3 (siehe Hinweise auf dem Bebauungsplan) zur Gestaltung des Ortsbildes anzupflanzen.

Die Einzelstandorte können aus Gründen der Straßenbauausführung verschoben werden, da im Rahmen der Ausführungsplanung die Zufahrten zu den Baugrundstücken zu berücksichtigen sind. Bei Abgang sind diese Bäume in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen. Um für die Bäume ausreichenden Wurzelraum vorzuhalten, wird festgesetzt, dass die Pflanzbeete (Baumscheiben) in einer Mindestgröße von 5 m² zu erstellen sind.

Alle Festsetzungen zur Bepflanzung sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, so dass die zeitnahe Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.

Erhaltung von Bäumen

(§ 8 der textlichen Festsetzungen)

Entlang der Straßenparzelle der „Julius-Fengler-Straße“ im südwestlichen Plangebiet stehen wertvolle ortsbildprägende Bäume. Diese Bäume werden, aufgrund ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Die DIN 18920 ist bei der Stadt Laatzen einzusehen.

Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 der textlichen Festsetzungen)

Im östlichen Plangebiet befinden sich entlang der Straße „Steinkamp“ öffentliche Grünflächen, die mit heimischen standortgerechten Gehölzen bepflanzt sind. Innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind deshalb die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese in gleicher Art zu ersetzen.

Die „öffentlichen Grünflächen“ mit der überlagerten Festsetzung „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes.

Begrenzung des Versiegelungsgrades

(§ 10 der textlichen Festsetzungen)

Zur Begrenzung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt soll die Befestigung von Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen, die den Boden nicht vollständig versiegeln.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Deshalb wird, in Abweichung von § 9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch textliche Festsetzung geregelt, dass für die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen sowie deren Zu- und Abfahrten und Zu- und Abfahrten von Garagen nur Materialien mit einem geringen Versiegelungsgrad (Abflussbeiwert bis höchstens 0,7) zulässig sind. Materialien mit geringem Versiegelungsgrad sind z.B.: Schotterrassen, Kies, wassergebundene Decke, Rasengittersteine und Pflaster mit breiten Fugen. Eine Liste über die Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien (vgl. Anlage 3) ist dieser Begründung beigelegt.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den privaten Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber bodenrechtlich nicht festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird jedoch ausdrücklich hingewiesen.

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser von Wohngrundstücken ist auf dem Wohngrundstück erlaubnisfrei, während die Niederschlagsversickerung auf gewerblich genutzten Grundstücken einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Entsprechende Versickerungsmulden sind nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

3.7 Flächenübersicht

Flächenübersicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Plangebiet insgesamt	ca. 12.409 m²
davon:	
- vorhandene Straßenverkehrsflächen	ca. 2.910 m ²
- geplante Straßenverkehrsflächen	ca. 445 m ²
- Öffentliche Grünflächen	ca. 226 m ²
- Versorgungsflächen: Elektrizität	ca. 16 m ²
- Bauland netto (WA, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8)	ca. 8.812 m ²

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ wurden bereits örtliche Bauvorschriften aufgestellt, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes inhaltlich überwiegend beibehalten und ergänzt werden. Diese örtlichen Bauvorschriften setzen einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes und werden für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung festgesetzt.

Auf Grund der Lage zu den angrenzenden Wohnbaugebieten sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden Festsetzungen getroffen, die die gestalterische Einbindung des Änderungsbereiches in den vorhandenen Bebauungszusammenhang gewährleisten. Die örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen Weichbild im Siedlungsgefüge beiträgt.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln auf der Grundlage des § 84 NBauO die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamtwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird u. a. den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Ortsbild gemindert.

Entsprechend § 80 NBauO (Ordnungswidrigkeiten) können Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften mit einem Bußgeld geahndet werden.

- **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, Ortsteil Gleidingen - Stadt Laatzen.

- **§ 2 Höhen**

Um die gestalterische Einbindung des Änderungsbereiches in die vorhandenen angrenzenden Baustrukturen zu gewährleisten, werden die Sockelhöhen von Gebäuden auf maximal 0,50 m über Bezugseben begrenzt. Geringe Sockelhöhen und nahezu ebenerdige Eingänge tragen zur Wohnlichkeit des Straßenraumes bei. Mit diesen Vorgaben ist auch gewährleistet, dass neue Gebäude nicht zu hoch aus dem Gelände aufragen, die Nachbargrundstücke verschatten und die Ortssilhouette stören.

Die Bezugsebene für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen „Straßenverkehrsfläche“ bzw. die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grenze des Grundstückes.

- **§ 3 Dächer**

Form und Farbe der Dächer tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild eines Ortes bei und prägen das Ortsbild. Damit sich auch die neue Bebauung in positivem Sinn in die vorhandene Dachlandschaft einfügt, sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer

Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Nebenbaukörper und Dachaufbauten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Die Bandbreite der zulässigen Dachneigungen von 30° - 48°, bzw. mindestens 20° für Gründächer, berücksichtigt sowohl die Möglichkeit des Ausbaus, als auch ggf. des Verzichts auf Ausbau ohne unrentable Aufwendungen für "toter" Dachraum.

Sofern eine Dachbegrünung beabsichtigt ist, wird die vorgenannte geringere Dachneigung von mind. 20° zugelassen, um die aus ökologischen Gründen wünschenswerte Dachbegrünung zu erleichtern und besondere Mehraufwendungen gegenüber herkömmlichen Dachkonstruktionen verzichtbar zu machen.

Auch für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig, damit sich auch diese Gebäude einfügen und kein störender Gegensatz in baugestalterischer Hinsicht entsteht. Darüber hinaus dürfen Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude mit Flachdach gebaut werden, wenn dieses als Gründach ausgebildet wird.

Die Vorschriften für die Dacheindeckung knüpfen grundsätzlich an die traditionellen roten Hohlpfannendächer an. Da in Gleidingen jedoch auch braune Dächer vorzufinden sind, sollen auch diese Farben zulässig sein; blaue, grüne, schwarze etc. Dacheindeckungsmaterialien sind jedoch ausgeschlossen. Der vorgegebene Rahmen soll die gestalterische Einbindung neuer Dächer gewährleisten und eine störende Material- und Farbvielfalt in der Dachlandschaft vermeiden.

Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen aus ökologischen Gründen ermöglicht werden und sind deshalb von dieser Vorschrift ausgenommen.

- **§ 4 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)**

Garagen und Carports sollen nicht den Straßenraum dominieren und somit aus gestalterischen Gründen zurücktreten. Deshalb müssen Garagen und Carports zu den ihnen zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Neben der Gestaltung des Straßenraumes trägt diese Vorschrift auch dazu bei, dass vor den Garagen bzw. Carports ein zweiter Stellplatz geschaffen wird und Übernutzungen des öffentlichen Straßenraumes vermieden werden.

- **§ 5 Einfriedungen**

Das räumliche Erscheinungsbild des Baugebietes und der Straßenräume wird insbesondere durch die Art der Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das der örtlichen Lage des Baugebietes gerecht wird.

Anknüpfend an die bestehenden örtlichen Bauvorschriften wird die zulässige Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt, soweit es sich dabei um grenzständige bauliche Anlagen handelt. Damit werden in Bezug auf Gebäudeproportion und Straßenraum unverhältnismäßige optische Wirkungen verhindert. Soweit ein Sichtschutz gewünscht wird, soll er mittels Hecken

erfolgen. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Einfriedungen zwischen Terrassen von zwei Doppelhaushälften.

Als Einfriedungen sind - auch im Interesse von Natur und Landschaft - in erster Linie Hecken aus Laubgehölzen erwünscht. Vertikal gegliederte Holzzäune sind ebenfalls zulässig - auch in Kombination mit Hecken; rote Ziegelmauern nur für Sockel und Pfeiler.

Weiterhin sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer entsprechenden Eingrünung zulässig, um eine sichere Einzäunung von Haustieren zu ermöglichen.

Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig, da sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschaftsuntypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

4. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Siedlungsentwicklung im Änderungsbereich wird von der HRG Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG abgewickelt. Durch die Planung und Realisierung der Siedlungsmaßnahme sollen der Stadt Laatzen keine Kosten entstehen. Deshalb wird die Stadt Laatzen mit der HRG einen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, der die Übernahme sämtlicher Planungskosten, Abriss- und Bodensanierungskosten sowie der Erschließungskosten regelt.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die bisher als „Straßenverkehrsflächen“ und als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzten Flächen stehen im Eigentum der Stadt Laatzen. Die zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ werden nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen kostenfrei an die Stadt übertragen. Die Bauflächen werden an private Bauherren/Innen für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern veräußert.

5. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches wird über die Straßen „Am Leinkamp“, „Osterbrink“, „Steinkamp“ und „Julius-Fengler-Straße“ sichergestellt. Diese Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Baugebiet geordnet abzuleiten.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Stadtbahn mit Haltestelle an der „Hildesheimer Straße“ und über das Busnetz sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung im Änderungsbereich erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Kommunikationsnetz

Die neuen Baugrundstücke werden an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI 21, Neue-Land-Straße 6, 30625 Hannover, Telefon (0511) 308-7521, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die enercity Netzgesellschaft mbH.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die AVACON AG.

Trink- und Löschwasserversorgung

Träger der Wasserversorgung ist die enercity Netzgesellschaft mbH.

Die Trinkwasserversorgung der neuen Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz.

Die ausreichende Löschwasserversorgung von 800 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 6, kleine Gefahr der Brandausbreitung) wird aus den Trinkwasserleitungen sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Der Änderungsbereich kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Laatzen angeschlossen werden. Es sind ausreichend Kapazitäten für den Anschluss vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Die bebauten und nahezu vollständig versiegelten Flächen im Plangebiet sind bereits an den Regenwasserkanal angeschlossen. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers werden die neuen Baugrundstücke an den Regenwasserkanal der Stadt Laatzen angeschlossen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Region Hannover im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung. Die Eigentümer der Grundstücke, die nicht direkt an einer für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße angrenzen, sind verpflichtet, ihre Abfall- und Wertstoffsäcke an den Abholtagen an der öffentlichen Straße bereit zu stellen. Die HRG wird die betroffenen Eigentümer im Rahmen der Kaufverträge darauf hinweisen.

5.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Wie unter Punkt 1.1. „Allgemeines“ erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht zwingend erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutz von Tieren und Pflanzen

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitplanverfahren zu prüfen, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG. Dabei ist abzuschätzen, ob und bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Aufgrund der nahezu vollständig versiegelten Flächen im Plangebiet ist ein Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten nicht zu erwarten. Auf ein Vorkommen sonstiger frei lebender und besonders oder streng geschützter Tierarten oder Tierartengruppen, mit speziellen Ansprüchen an Lebensraumqualitäten, gibt es keine Hinweise.

Bodenschutz und Schutz des Grundwassers

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der großflächigen Versiegelungen durch den vorhandenen Gewerbebetrieb nicht gegeben. Infolge der vorhandenen Bodenversiegelung wurde bereits der lokale Grundwasserhaushalt beeinträchtigt, da Niederschläge nicht mehr direkt dem Grundwasser zufließen konnten.

Die zukünftig festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 lässt gegenüber der bisherigen Nutzung keine Vollversiegelung mehr zu, sodass für das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Wasser eine Verbesserung eintritt.

Einer Begrenzung bzw. Vermeidung von Eingriffen in diese Schutzgüter dient die Festsetzung der „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,4 und somit einer deutlichen Verringerung des bisherigen Versiegelungsgrades. Darüber hinaus dürfen Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Weiterhin werden Beeinträchtigungen des Grundwassers vermeiden, da für die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen sowie deren Zu- und Abfahrten und Zu- und Abfahrten von Garagen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 verwendet werden dürfen.

Im Zuge der Freimachung der Bauflächen im Plangebiet werden die vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen zurückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. Zu diesem Zweck wurden Bodenuntersuchungen sowie ein Entsorgungs- und Sanierungskonzept (Konzept zum Umgang mit anfallenden Böden und Baustoffen) erstellt. Alle Entsorgungs- und Sanierungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert. Zur derzeitigen Altlastenthematik im Änderungsbereich wurde unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Emissionen“ ausführlich Stellung genommen. Sollten darüber hinaus, zu einem späteren Zeitpunkt (nach Rückbau der baulichen Anlagen) Hinweise auf potentiell gesundheitsgefährdende Bodenkontaminationen auftreten, sind die ggf. erforderlich werdenden Bodensanierungsmaßnahmen vor der Grundstücksvermarktung durchzuführen.

Gewässerschutz

Der Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebietes wird durch die Planänderung nicht erhöht. Es tritt eine Verminderung des Oberflächenabflusses und somit eine Entlastung der Vorfluter durch die Reduzierung der Zulässigkeit von Flächenversiegelungen ein.

Klimaschutz

Das örtliche Klima wird aufgrund der Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sowie durch den geringeren zulässigen Versiegelungsgrad grundsätzlich verbessert.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Kleinklimas sind angesichts der geringen Größe des Änderungsbereiches und eines ausgewogenen Verhältnisses hinsichtlich des Anteils von vegetationsbestimmten Flächen nicht zu erwarten.

Schutz vor Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen

Besondere Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen sind mit den im Änderungsbereich festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden. Es werden auch keine beachtlichen Einwirkungen auf den Änderungsbereich durch Luftverunreinigungen oder Lärmeinwirkungen festgestellt.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild wird aufgrund der allseitig vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt. Das gegenwärtige Ortsbild erfährt durch die geplanten Abrissmaßnahmen der gewerblich genutzten Gebäude und die örtlichen Bauvorschriften eine Verbesserung.

Schutz von Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Derartige Objekte sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Plangebiet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Planungsalternativen

Die Flächen im Änderungsbereich sind zur Entwicklung von der Nachfrage entsprechenden Wohnnutzungen besonders geeignet. Ähnlich gut geeignete Flächen stehen im Ortsteil Gleidingen derzeit nicht zur Verfügung.

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes verbunden, die über die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ggf. auszugleichen wären.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen sowie die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten, dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dienenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich:

- Reduzierung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl,
- Begrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche,
- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen,
- Begrenzung des Versiegelungsgrades (Abflussbeiwert max. 0,7),
- Durchgrünung des Plangebietes durch Bepflanzungsmaßnahmen,
- Erhaltung von vorhandenen Gehölzanpflanzungen,
- Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen und
- örtliche Bauvorschriften.

Die Biotopqualität des Plangebietes wird angesichts der Entsiegelung des derzeit relativ hohen Versiegelungsgrades durch die Anlage von Hausgärten sowie die Bepflanzungsmaßnahmen verbessert.

Besonders oder streng geschützte Tierarten sind durch die Planung nicht betroffen bzw. werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend gilt, dass durch die Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, im Änderungsbereich ausgelöst werden.

Die Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden damit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung beachtet.

6. Auswirkungen der Änderung auf private Belange

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Es werden lediglich die „Bauweise“ sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, „Baugrenzen“ entsprechend der anhaltenden Nachfrage nach zeitgemäßen Einfamilienhausbebauung geändert. Die bislang gewerblich genutzten Flächen werden einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird auch dem in § 1a BauGB formulierten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Durch den Wegfall der verkehrsintensiven gewerblichen Nutzung und der derzeit vorhandenen gewerblichen Emissionen tritt für die angrenzende Wohnbebauung eine Verbesserung ein. Damit die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Nutzungen im Änderungsbereich geschützt werden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die „höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt, um den bisherigen Zu- und Abfahrtsverkehr zu verringern.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund der Planung steht, die nicht mehr benötigten, bislang gewerblich genutzten Flächen, planungsrechtlich für die Schaffung der Nachfrage entsprechenden Wohngrundstücken im Ortsteiles Gleidingen vorzubereiten und somit den Wohnbedürfnissen insbesondere

von Familien Rechnung zu tragen. Dabei werden weitere Möglichkeiten zur Eigentumsbildung der Bevölkerung eröffnet.

Die Grundversorgung der Bevölkerung und die Versorgung für den täglichen Bedarf wird in Gleidingen sichergestellt. Der darüber hinaus bestehende mittelfristige und langfristige Bedarf wird in der Kernstadt Laatzen sowie in Hannover gedeckt.

Ausreichende Kapazitäten an Schul- und Kindertagesstättenplätzen sind in Gleidingen und in der Kernstadt Laatzen vorhanden.

Für Freizeit und Erholung stehen den Bewohnern im Änderungsbereich die am Ort vorhandenen Vereine und Freizeiteinrichtungen, wie z.B. Sportanlagen, zur Verfügung. Die Belange von Freizeit und Erholung werden bei der Planung berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Straßen „Am Leinkamp“, „Osterbrink“, „Steinkamp“ und „Julius-Fengler-Straße“ sichergestellt. Diese Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet ordnungsgemäß abzuleiten.

Das Plangebiet wird durch die Stadtbahn mit Haltestelle an der „Hildesheimer Straße“ und das Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Eine geordnete technische Erschließung wird ebenfalls gewährleistet.

Die „höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ wird im Bebauungsplan je Einzelhaus auf max. zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt.

Die vorhandenen und die neuen Wohnnutzungen werden somit durch den damit verbundenen geringen Zu- und Abfahrtsverkehr keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt, da das wohngebietstypische Maß an Verkehrsbewegungen nicht überschritten wird.

Die vorhandenen teilweise belasteten Gebäude, Bodenversiegelungen sowie alle ggf. auftretenden Bodenbelastungen werden vor einer Neubebauung vollständig entfernt. Alle Entsorgungs- und Sanierungsmaßnahmen werden gutachterlich begleitet und dokumentiert.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die Erhaltung von ortsbildprägenden Bäumen und vorhandener Gehölzflächen sowie einer standortgerechten Bepflanzung Rechnung getragen. Durch örtliche Bauvorschriften werden Eingriffe in das Ortsbild vermieden.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden bei der Planung beachtet. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nicht erkennbar.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs Christine Feller, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Laatzen,

.....

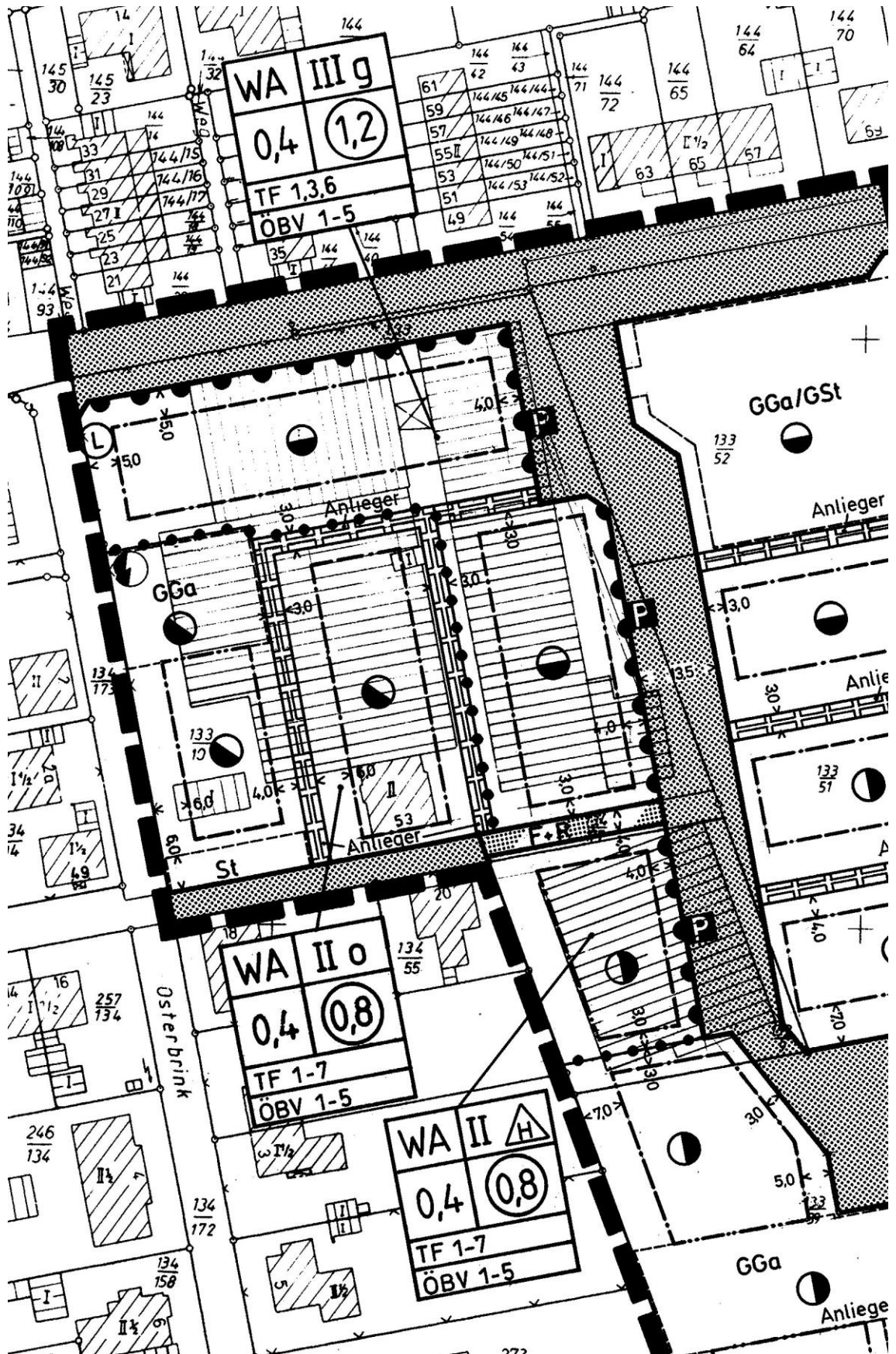
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/ Osterbrink“, OT Gleidingen (vor der 2. Änderung) - Planungsamt der Stadt Laatzen, Laatzen.
2. Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/ Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen - Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover.
3. Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien - Nds. Sozialministerium, Hannover.

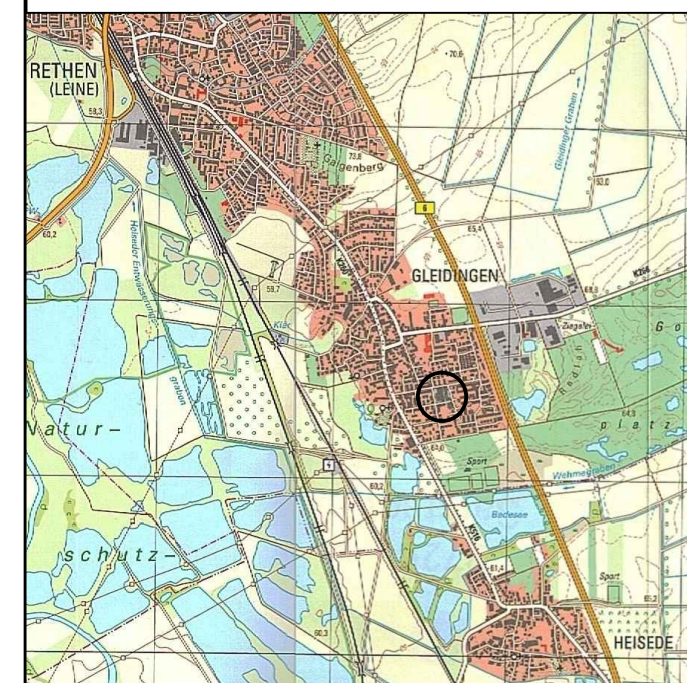
Anlage 1

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“
vor der 2. Änderung



Region Hannover Stadt Laatzen

Bebauungsvorschlag II zum Bebauungsplan Nr. 203 A "Am Leinkamp / Osterbrink" 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtskarte

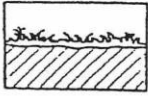
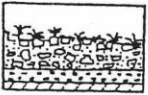
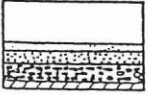
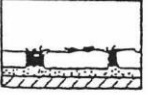
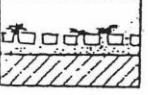
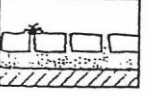
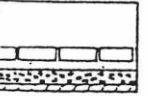
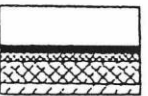
Ausgearbeitet:
Dipl.-Ing. Christine Feller
Architektin / Stadtplanerin,
Assessorin des Baufachs

Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover
Tel. 0511/853137, Fax 0511/282038

Januar 2014



Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien

Material	Abflußbeiwert	Bewertung	Verwendung
einfache Grasnarbe 	0,2 - 0,0	keine Versiegelung, hohe Versickerung; Bodenfunktionen und Wasserhaushalt werden nicht beeinträchtigt; positive Wirkung auf das Stadtklima durch relativ hohe Verdunstung; Lebensraum für Pflanzen und Tiere; bei dichter Grasnarbe besteht eine Schutzwirkung gegenüber Öl- und Benzineintrag; geringe Belastbarkeit; es entstehen leicht Spurrillen und die Grasnarbe wird zerstört	nur zeitweilig und gering benutzte Parkflächen, landwirtschaftlich genutzte Nebenwege, Fußwege in Freiräumen, Seiten- und Mittelstreifen von Straßen
Schotterrasen 	0,3 - 0,2	geringe Versiegelung, hohe Versickerung; je nach Art und Intensität der Nutzung entwickelt sich eine reichhaltige Trittrasengesellschaft; positive ästhetische Wirkung; höhere Belastbarkeit als einfache Grasnarbe	gelegentlich genutzte Parkplätze, Festplätze, Feuerwehrzufahrten, begangene Seiten- und Mittelstreifen
Wassergebundene Decken 	0,5 - 0,4	gute Versickerung; die Wasserdurchlässigkeit ist abhängig von der Kornzusammensetzung des Deckenaufbaus; Reduzierung von potentiellen Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen	Fuß- und Radwege, wenig belastete Fahrwege, Festplätze und Parkplätze
Rasengittersteine 	0,5 - 0,4	gute Versickerung, da der Anteil der durchbrochenen Grundfläche zwischen 33 u. 40 % beträgt; positive Wirkung auf Boden- und Wasserhaushalt; Nutzung und Belastung durch Autoverkehr ist im Vergleich zu Asphalt potentiell gleich; in erster Linie für den ruhenden Verkehr geeignet; durch das Auffüllen der Hohlräume mit Boden und Graseinsatz entsteht der Eindruck einer begrünten Fläche, sofern die Flächen nicht zu stark beansprucht werden.	stärker frequentierte Parkplätze, Stellplätze Garagen- und Feuerwehrzufahrten
Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen 	0,6 - 0,5	gute Versickerung durch die Fugen bei wasserdurchlässigem Material und einem Sand-Kies-Unterbau; Fugen bilden Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Plätze, Wege, Höfe
Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen 	0,7	geringere Wasserdurchlässigkeit; diese ist abhängig vom Fugenflächenanteil (6-10 % sind ausreichend) Lebensraum für Pflanzen bedingt vorhanden	Wohnstraßen, Plätze, Hofflächen, Wege
Verbundpflaster, Plattenbeläge, (Kantenlänge > 16 cm) Klinker 	0,8	geringe Wasserdurchlässigkeit, da engfugig verlegt aufgrund der Oberflächenrauigkeit und einer gewissen Unebenheit bleibt das Wasser länger auf den Flächen als auf glattem Asphalt und Beton und es kann mehr verdunsten; geringes Pflanzenwachstum in den Ritzen	Wohnstraßen, Plätze, Parkplätze, Hofflächen, Einfahrten, Fuß- und Radwege, Stellplätze, Schulhöfe
Beton- und Asphaltdecken 	0,9	versiegelt den Boden völlig; keine Versickerung, hoher und schneller Abfluß; Asphaltflächen heizen sich stark auf; eintöniges Aussehen; kein Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Vorteil: stark belastbar; Schadstoffe gelangen nicht in den Boden und in das Grundwasser	nur noch bei stark befahrenen Straßen und Parkplätzen, Hofflächen mit gewerblicher und industrieller Nutzung verwenden

aus: "Entsiegelung von Flächen", Heft 2 der Reihe "Humanisierung im Städtebau"
Nds. Sozialministerium, Hannover, Dez. 1986