

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

Stadt
Laatzen



BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„RITTERSTRASSE“ OT GLEIDINGEN

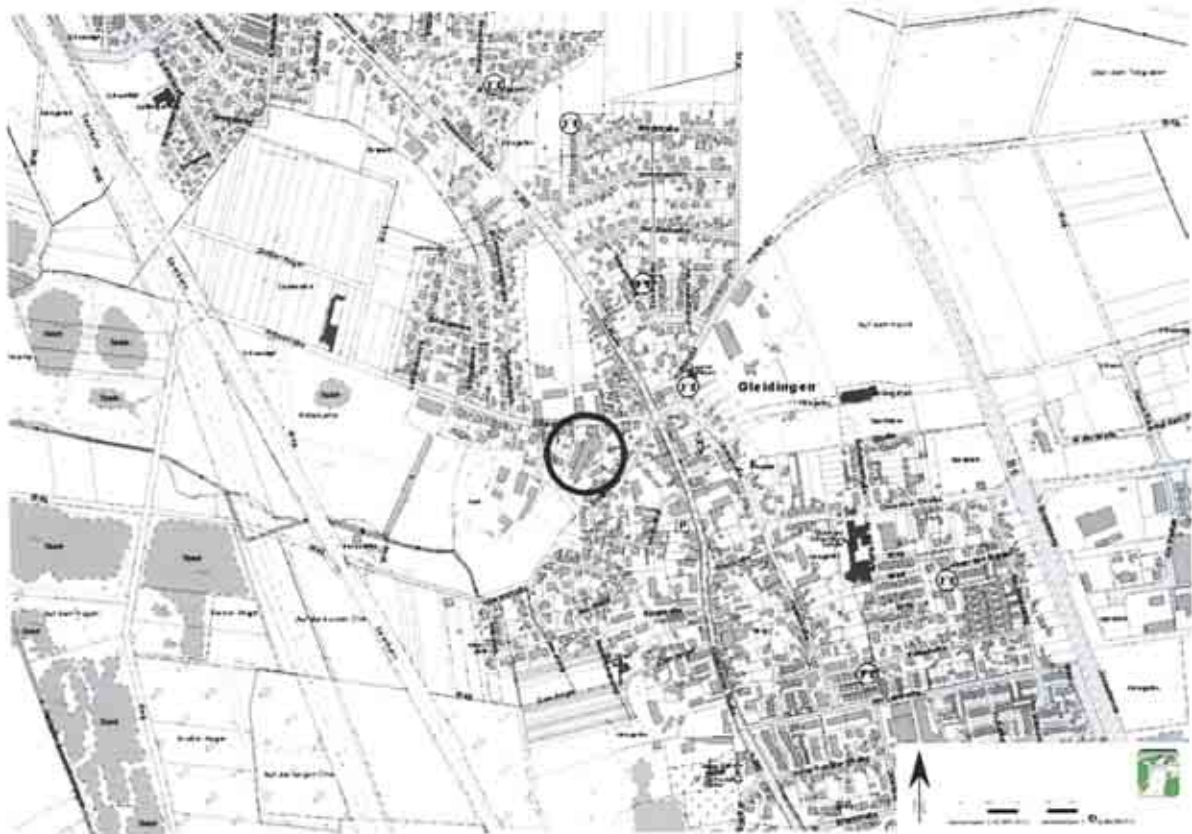


Abb. 1 Übersichtsplan

Stand: 16.12.2013

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Dipl.-Ing. A. Haacke

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Am Sande 10 • 31303 Burgdorf
Tel. 05136 – 89 21 35 • Mail: ahaacke@t-online.de

Dipl.-Ing. N. Leibrandt

NanLee Architektur & Design
Friederikenstraße 56b 31303 Burgdorf
Tel. 05136 – 801 39 96 8 Mail: info@nanlee.de

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	3
1. Lage und Nutzung des Plangebietes.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenze des Plangebietes	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes	5
2.2 Raumordnung und Landesplanung	5
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	6
2.4 Notwendigkeit eines Vorhaben und Erschließungsplanes	6
3. Ziele, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1 Ziel- und Zweck der Planung	6
3.2 Art der baulichen Nutzung	7
3.3 Maß der baulichen Nutzung	8
3.4 Bauweise des Bebauungsplanes	9
3.5 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	9
3.6 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen	9
3.7 Maßnahmen für Natur- und Landschaft	9
3.8 Kinderspielplatz.....	10
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
4.1 Verkehr	10
4.2 Immissionsschutz.....	10
4.3 Altlasten	10
4.4 Hochwasserschutz.....	10
4.5 Landschaftsschutz	11
4.6 Sonstige zu berücksichtigende Belange / Hinweise	11
5. Ver- und Entsorgung innerhalb des Bebauungsplanes	13
6. Durchführungsvertrag	13
7. Öffentliche und Finanzielle Auswirkungen	14
8. Städtebauliche Übersichtsdaten	14
9. Verfahrensvermerke	14
II. Umweltbericht.....	15
1. Einleitung.....	15
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 7	15
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	16
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung.....	17
2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	19
2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	20
2.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	21
3. Zusätzliche Angaben	22
3.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung.....	22
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
III. Anlagen	24
Anlage 1: Bestands- und Versiegelungsplan.....	24
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf	25
Anlage 3: Lageplan Überschwemmungsgebiet	26
Anlage 4: Lageplan Landschaftsschutzgebiet.....	27
Anlage 5: Abbildungsverzeichnis	28

I. BEGRÜNDUNG

1. Lage und Nutzung des Plangebietes

Verwaltungsausschuss

Der Rat der Stadt Laatzen hat mit Beschluss vom 05.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ OT Gleidingen beschlossen. Mit der Bebauungsplanung soll im westlichen Ortsteil von Gleidingen die Wiedernutzung und Umwandlung des alten Bäckereistandes in eine Wohnnutzung mit einem Mehrfamilienwohnhaus möglich gemacht und verbindlich abgesichert werden.

1.1 Allgemeine Lage und Grenze des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Ritterstraße“ liegt im westlichen Ortsteil von Gleidingen. Er wird begrenzt durch:

- die Ritterstraße und die folgende Bebauung im Norden
- die vorhandene Wohnbebauung im Osten
- die Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes im Süden
- das Gelände des Ritterguts Gleidingen im Westen.

Es erstreckt sich über die Flurstücke 56/7, 56/8, 60/5, 60/6, 60/7 und 61/7 sowie Teile der Flurstücke 84/5 und 84/3 der Flur 5 in der Gemarkung Gleidingen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ beträgt ca. 0,55 ha.

Aus dem nachfolgenden Katasterplan wird der genaue Geltungsbereich ersichtlich.

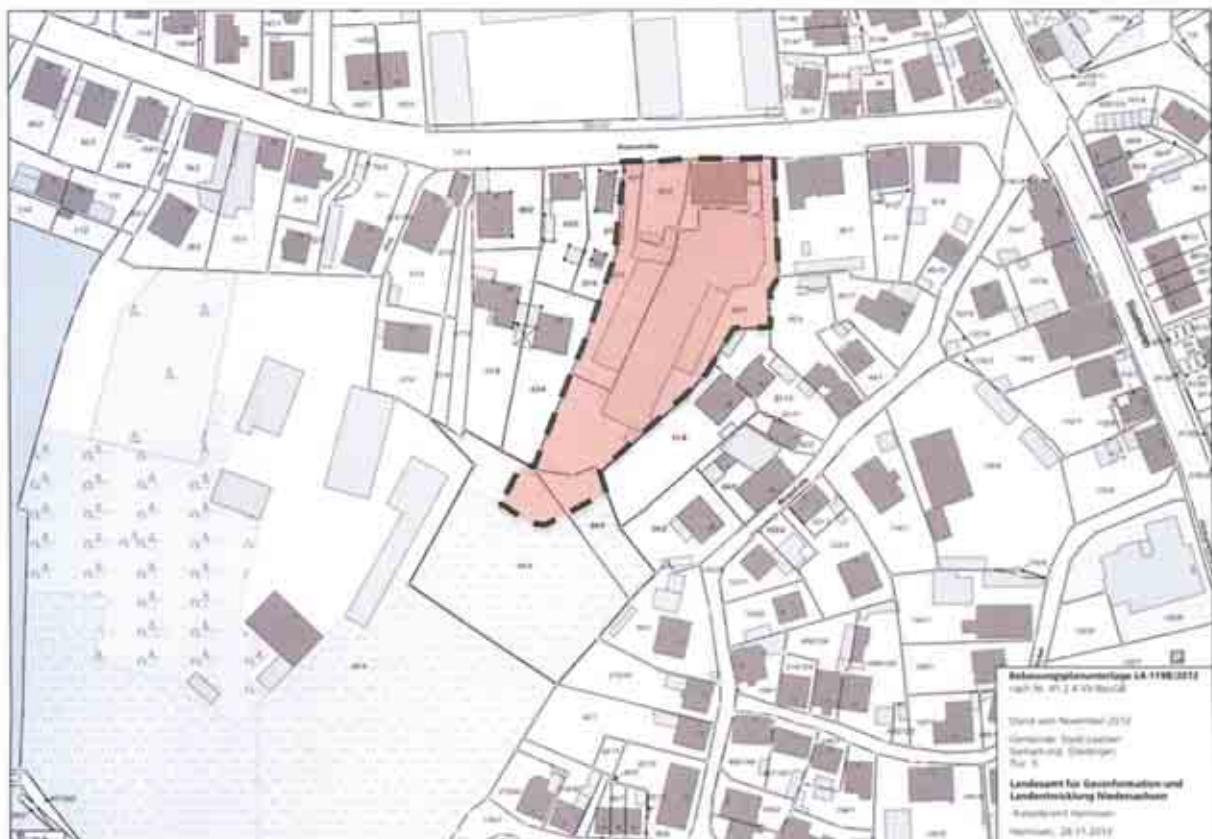


Abb. 2 Katasterplan Stand 28. November 2012



Abb. 3 Luftbild (Stand 2012) vom Plangebiet

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Auf der nördlichen Teilfläche befindet sich ein bewohntes Mehrfamilienwohnhaus. Auf der restlichen Fläche ist das mittlerweile aufgegebene und stillgelegte Fabrikgebäude der Bäckerei Sinnack untergebracht. Derzeit ist die Fabrik ungenutzt. Dem Verfall ausgesetzt steht das Gebäude inmitten einer Wohnbebauung und wird als störend empfunden. Bis auf einige wenige Flächen ist das gesamte Grundstück fast vollständig versiegelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an das Gelände des Ritterguts Gleidingen und im Süden erhält man einen unverbauten Blick in die Natur. Das Objekt ist fußläufig nur 250 Meter von der Stadtbahnstation Orpheusweg und ca. 1,7 Kilometer von der S-Bahnstation Rethen entfernt. Über die Straßenbahn 1 hat man günstigen Anbindungen zum Zentrum der Landeshauptstadt Hannover. Über die B6 sind ebenfalls das Stadtzentrum sowie auch die Autobahnen schnell erreichbar. Die Grundschule Gleidingen liegt ebenso wie der Supermarkt nur 600m entfernt. Das nahe gelegene Naherholungsgebiet Leinemasch wertet dieses Grundstück zusätzlich auf.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt direkt über die im Norden gelegene Ritterstraße.

2. Geltendes Planungsrecht

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den Geltungsbereich und für die umliegende Bebauung ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) dar. Im südlichen Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich der Ritterstraße befinden sich weitere Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete. Südöstlich an das Dorfgebiet grenzt ein Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Sonstige Darstellungen, die für den Geltungsbereich gelten, sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht abzuleiten.

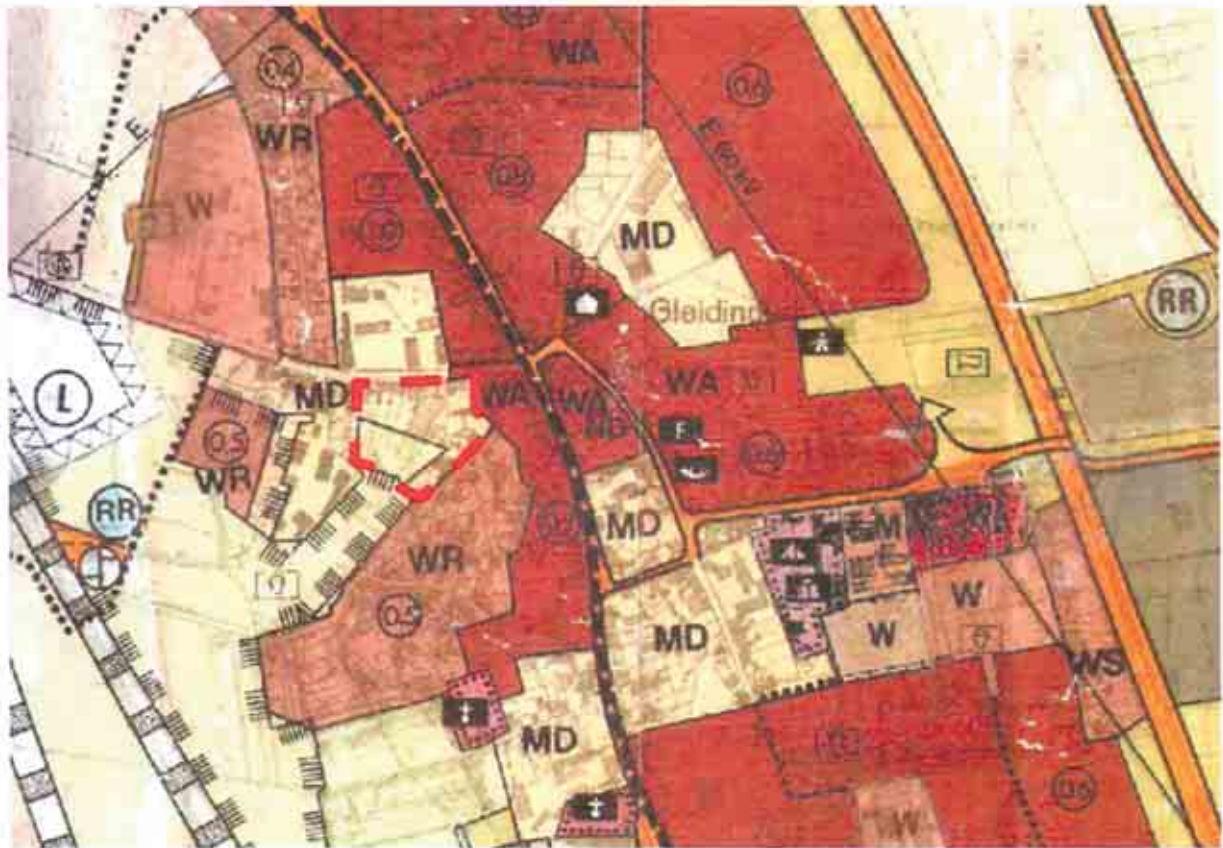


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Laatzen

Parallel zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ritterstraße" wird die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Laatzen durchgeführt. Gegenstand dieser Änderungsplanung ist die Umplanung von Dorfgebieten (MD-Gebiet) im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen hin zu Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten).

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Auswirkungen auf die Raum- und Landesordnung sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) nicht zu erwarten.

2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es ist vielmehr dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen.

2.4 Notwendigkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Stadt Laatzen liegt ein Konzept eines privaten Investors für die Überplanung der ehemaligen Brotfabrik Sinnack in ein Mehrfamilienhaus vor. Aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung mit einem bis zu 2-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus ist das „Einfügen“ im Sinne des § 34 BauGB nach ~~Auf dem~~ Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung nicht mehr möglich. Die Stadt Laatzen will mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ zusammen mit einem Durchführungsvertrag ein Verfahren im Sinne eines „Vorhaben- und Erschließungsplanes“ gemäß § 12 BauGB betreiben, dass die zukünftige Bebauung in diesem Bereich verbindlich festlegt. *Baumasse!*

3. Ziele, Zweck und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Gebäudebestand auf dem Grundstück Ritterstraße 7 resultiert aus der stillgelegten und dem Verfall ausgesetzten Brotfabrik Sinnack. Dieser Missstand soll durch eine neue Wohnbebauung und eine Entsiegelung des Restgrundstückes beseitigt werden. Der Gebäudebestand der Ritterstraße 5 ist ein frisch renoviertes 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus, welches bestehen bleibt.

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Verwaltungsentschluss
Der ~~Ret~~ der Stadt Laatzen hat mit Beschluss vom 05.11.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ im Ortsteil Gleidingen beschlossen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung der gewerblichen Brachfläche in eine Wohnbaufläche für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses möglich gemacht und planungsrechtlich abgesichert werden.

Gerade die sehr guten Anbindungen zum Stadtzentrum Hannovers sowohl über den Straßen- als auch über den öffentlichen Verkehr und die Fußläufigkeit aller Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen die neu entstehenden Wohnungen für junge Familien mit Kindern sowie für alleinstehende ältere Menschen gleichermaßen sehr interessant. Wegen dieser Lagegunst des Gebietes, das sich zudem noch in unmittelbarer Nähe zur Leinemasch befindet, welche für die Naherholung prädestiniert ist, bietet sich eine verdichtete Wohnnutzung an.

In dem Gebäude – bestehend aus drei Baukörpern – sollen etwa 32 großzügige Wohnungen unterschiedlichen Umfangs entstehen. Flexibel gestaltete Grundrisse bieten Wohnmöglichkeiten für ~~Alleinstehende~~, Paare oder sogar Familien. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt durch eine im Zentrum zwischen den Baukörpern gelegene, begrünte sowie wind- und witterungsgeschützte Begegnungszone. Diese Mikroklimazone stellt sich als flächige Verglasung zwischen den geschlossenen Speicherwänden der Gebäudekörper dar und verbindet die Gebäudeteile zu einer Einheit. Im Untergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage alle weiteren Nebenräume. Durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade sowie durch die

Höhenstaffelung der unterschiedlichen Dachformen fügt sich der neue Baukörper in die umliegenden Bebauung ein und lässt ein harmonisches Ortsbild entstehen.

Bei der Planung der Außenanlagen der Wohnhäuser, insbesondere bei den Zugangswegen zu den Hauseingängen, werden Aspekte aus kriminalpräventiver Sicht besonders beachtet. Dies beinhaltet vor allem eine ausreichende Beleuchtung aller Zugangswege sowie eine angepasste Randbepflanzung mit ausreichend offenen Sichtachsen ohne dass hierbei „dunkle Ecken“ mit hohem Bewuchs entstehen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ soll eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden, die die Errichtung eines einzelnen Gebäudekomplexes mit großem Fassungsvermögen ermöglicht. Die einzelnen Wohnungen werden sich ^{im} ~~im~~ ^{Teil} in einem zweigeschossigen und südlichen in einem eingeschossigen Gebäudekörper, jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss als Staffelgeschoss, befinden. Die Höhenentwicklung des Gebäudes soll an die umgebene Bebauung und vor allem an das Bestandsgebäude angepasst und somit entsprechend beschränkt werden. Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden im Wesentlichen in einer Tiefgarage untergebracht. Für nicht so mobile Bewohner sind 6 sowie für Besucher 12 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf Höhe der bestehenden Zufahrt und führt auf dem direkten Weg von der Ritterstraße zum Gebäude. Durch die Unterbringung der überwiegenden Zahl der Einstellplätze in der Tiefgarage soll vermieden werden, dass im ~~Inneren~~ des Baugebietes unzuträgliche Belastungen durch Parksuchverkehr entsteht. Mit dem Einrichten von Abstellflächen für Fahrräder soll die Nutzung umweltschonender Verkehrsmittel gefördert werden.

Die planungsrechtliche Grundlagen für die Neuordnung der baulichen Nutzung auf den Flurstücken 56/7, 56/8, 60/5, 60/6, 60/7 und 61/7 sowie der Teil-Flurstücke 84/5 und 84/3 der Flur 5 in der Gemarkung Gleidingen sollen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Nr. 7 „Ritterstraße“) und des dazugehörigen Durchführungsvertrages geschaffen werden, um das Bauvorhaben planungsrechtlich festzusetzen.

auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO ausgewiesen. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind aber nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies wird über die textliche Festsetzung Nr. 1 geregelt. Änderungen des Durchführungsvertrages sind dabei zulässig.

Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht zulässig. Ebenso sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungsarten soll die in der Nachbarschaft vorkommenden Wohnnutzungen nicht weiter gestört werden. Das Wohnen nicht störende Nutzungsarten sind zukünftig weiterhin zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem Nutzungskonzept mit 0,5 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Tiefgarage, Garagen und Stellflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (textliche Festsetzung Nr.2). Die Überschreitung der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 der BauNVO und des gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgesehenen Maßes von 50% der zulässigen Grundfläche durch die aufgezählten Nutzungsarten ist städtebaulich vertretbar. Durch die bisherige Nutzung als gewerbliche Fläche (ehemalige Brotfabrik) war das Grundstück bereits in noch größerem Ausmaße versiegelt.

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. Die Erhöhung der Grundflächenzahl 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 einerflächigen Verglasung überdacht wird und die angrenzenden Hausfassaden als Speicherwände dienen und somit als Wärmepuffer zur Energiegewinnung genutzt werden. Neben diesem klimatischen Hintergrund der Mikroklimazone sollen diese begrünten, wind- und witterungsgeschützten Bereiche als Begegnungszone der Hausbewohner dienen. 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).

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung eines Höchstmaßes für den nördlichen First (FH1) von 79,15 m ü. NN festgelegt. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. technische Aufbauten und Schornsteine, unterliegen nicht der Höhenbegrenzung, da sie nur unwesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild haben. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist im Norden relativ eben. Im Süden allerdings fällt es stark ab. Die zulässige Firsthöhe wird deshalb im mittleren Geltungsbereich (FH 2) auf 77,35 m ü. NN und im Süden mit (FH 3) auf 76,35 m ü. NN. abgesenkt. Die Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen geht einher mit der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Im nördlichen, an der Ritterstraße gelegenen Teil des Wohngebietes (FH 1) ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, im mittleren Teil eine Bebauung (FH 2) mit zwei Vollgeschossen und im südlichen Teil eine Bebauung (FH 3) mit einem Vollgeschoss zulässig. Bei der Berechnung der Vollgeschosse sind die unter dem Vollgeschoss liegenden Geschosse wie Tiefgarage, Kellergeschosse etc. nicht mitzurechnen. Diese Bauteile befinden sich weitgehend unterhalb der Geländeoberfläche. Im südlichen Teil des Wohngebietes (FH 3) tritt das Kellergeschoss aufgrund seiner Hanglage dagegen fast vollständig über der Geländeoberfläche hervor.

Dieses Erscheinungsbild besteht bereits beim bestehenden Baukörper der ehemaligen Brotfabrik und wird mit dem neuen Baukörper übernommen. Da es sich allerdings nur um einen südlichen Teilbereich des Gebäudekörpers handelt, werden gemäß textlicher Festsetzung diese „Geschosse“ nicht mit berechnet.

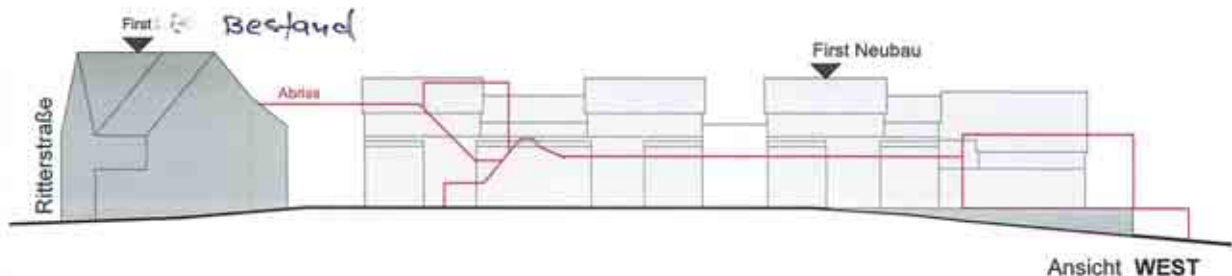


Abb. 5 Darstellung der Höhenentwicklung als Schema - Bestand und Neubau

3.4 Bauweise des Bebauungsplanes

Es wird ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 nach § 2 Abs. 3b Niedersächsische Bauordnung (NBauO) errichtet. Die Bauweise wird im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise mit einem Gebäudekörper von mehr als 50 m Länge festgesetzt. Damit wird die Zulässigkeit des Planungskonzeptes - ein neuer Gebäudekörper für die Unterbringung von Wohnraum ermöglicht.

3.5 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt und der geplanten Bebauung entsprechend angepasst. Sie lassen noch geringfügige Freiheiten für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück zu.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen benötigten Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellräume sowie für die Unterbauung des Geländes mit der Tiefgarage sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die ausgewiesenen Flächen lassen noch einen geringfügigen Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen zu.

3.6 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Ritterstraße. Die Einfahrt zur Tiefgarage im Plangebiet ist nur in den dafür festgesetzten Flächen – Einfahrt TGa - zulässig. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden die Flächen für Garagen (hier die Tiefgarage), Stellplätze und Fahrradabstellräume den überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB zugeordnet. Damit wird die Rechtsfolge des § 21a Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

3.7 Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Maßnahmenflächen sind Stellplatzflächen der ehemaligen Brotfabrik vorhanden. Mit der Festsetzung für Flächen für den Schutz von Natur und Landschaft soll an dieser Stelle die bisherigen versiegelten Flächen entsiegelt, mit einer Rasensaatmischung versehen und im Sinne des Naturschutzes zukünftig aus der intensiven Nutzung herausgenommen werden.

3.8 Kinderspielplatz

Aufgrund des § 9 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung wird im Süden des Planungsgebietes ein Spielplatz für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren angelegt. Eine planungsrechtliche Festsetzung hierzu ist nicht notwendig.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den ruhenden Verkehr erfolgt über die Ritterstraße. Zukünftig wird zusätzlicher gewerblicher Fahrverkehr nicht mehr ins Plangebiet geführt. Eine Zufahrt für die Anwohner führt von der Ritterstraße auf kürzestem Weg direkt in die Tiefgarage. Oberirdisch werden befestigte Wege angelegt, die zu dem Wohnkomplex und den zusätzlichen 18 PKW Einstellplätzen führen, welche auch für die Feuerwehr befahrbar sind. Zusätzlich befindet sich im Westen des Gebietes eine Feuerwehrezufahrt um die hinteren Wohnungen im Falle eines Brandes zu erreichen. Eine Wendemöglichkeit der Feuerwehr in diesem Bereich wird gewährleistet. Weiterer Fahrzeugverkehr im hinteren Grundstücksbereich ist nicht zulässig und wird durch entsprechende bauliche Maßnahmen verhindert.

4.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung der Nutzungsart von Gewerbe (ehemalige Brotfabrik) zu Wohnen wird sich die Situation im Plangebiet und für die angrenzenden Wohnnutzungen wesentlich verbessern. Aufgrund der Nutzungsart – Allgemeines Wohngebiet - und den Nutzungsbeschränkungen in der Festsetzung Nr. 1 werden zukünftig das Wohnen störende Nutzungsarten nicht mehr zulässig sein.

4.3 Altlasten

Altlasten kommen im Plangebiet aufgrund der vorhergehenden Nutzungsart als Brotfabrik vor. Auf dem Grundstück sind im Bereich der größtenteils versiegelten Fläche für PKW-Einstellplätze des östlichen Hinterhofes Bodenverunreinigungen vorhanden. Die Region Hannover stimmte am 05. April 2011 den ersten Überlegungen des Gutachters zu, den Heizöltank zu heben und den in diesem Bereich befindlichen verunreinigten Boden auszutauschen. Aufgrund der festgestellten Verunreinigungen ist das Grundstück in der Altlastendatenbank der Region Hannover registriert. Um eine Altlastenfreistellung zu erhalten und somit den Verkehrswert des Grundstückes zu verbessern sind die festgestellten Verunreinigungen zu sanieren.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist frei von Bodenverunreinigungen.

4.4 Hochwasserschutz

Im Süden an das Plangebiet grenzt ein Überschwemmungsgebiet an. Die genaue Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist im Lageplan im Anhang zu erkennen. Bauliche Maßnahmen im Plangebiet, die eine Gefährdung des Überschwemmungsgebietes verursachen, sind nicht geplant.

4.5 Landschaftsschutz

Ein Landschaftsschutzgebiet verläuft im südlichen Plangebiet (siehe Lageplan LSG im Anhang). Aufgrund der geplanten Herausnahme der intensiven Nutzung durch Stellplatzflächen wird diese Teilfläche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt. Das Landschaftsschutzgebiet wird an dieser Stelle durch die Extensivierung und der Herausnahme von Störungen in seiner Funktion gestärkt.

4.6 Sonstige zu berücksichtigende Belange / Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Hinweise gekommen:

a) Region Hannover in ~~ihre~~ Stellungnahme vom 31.07.2013:

„Bodenschutz

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Brotfabrik und Landmaschinenvermietung 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 auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Das Plangebiet wurde gewerblich als Brotfabrik genutzt (Standortnummer: 253.008.5.010.0037). Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurde im Bereich eines stillgelegten Erdtanks für Heizöl eine Untergrundverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, welche bis in einer Tiefe von 0,8 m ~~unter~~ ^{GOK} reicht. Ferner wurde eine flächenhafte, bis 1,6 m ~~unter~~ ^{GOK} reichende, mit Bauschutt und Ziegelbestandteilen durchsetzte Auffüllung auf dem Baugrundstück erkundet. Bei dem Plangebiet handelt es sich somit um eine Altlast im Sinne des § 2 (5) BBodSchG. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, sofern Auflagen und Hinweise übernommen werden:

Auflagen

Vor den Baumaßnahmen ist, nach Abbruch der Betriebsgebäude, eine übersichtsmäßige Untersuchung des Bodens ~~gem.~~ ^{gem.} den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Hierzu sind auf der circa 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 Sanierungszielwerte:

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).

Mit Beendigung der Arbeiten ist der Region Hannover – Team 36.08 – ferner eine schriftliche Abschlussdokumentation über die durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen vorzulegen.

Hinweise

Es wird ein nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) für diese Maßnahmen zugelassener Gutachter empfohlen.

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/Bewegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO in Verbindung mit DIN 14090 verwiesen.

Gewässerschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, dass für die geplante Versickerung des Oberflächenwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Region Hannover-Team West- zu beantragen.“

b) aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover vom 29.07.2013:

„Die Planungen sehen vor, im „hinteren“ Bereich des Plangebietes ein Mehrfamilienwohnhaus zu errichten, das einerseits über eine Tiefgarage, andererseits über eine ebenerdige Zufahrt von der Ritterstraße aus erschlossen wird. Weder die Tiefgarage noch die Zufahrt (fehlende Wendemöglichkeit) sind für Müllfahrzeuge befahrbar. Hinsichtlich Entsorgung des Gebäudes geben die Erläuterungen keine Auskunft, inwieweit dies über Abfall- und Wertstoffsäcke oder feste Container bzw. Tonnen erfolgen soll. Daher im Folgenden einige prinzipielle Eckdaten.

Soll die Entsorgung später ausschließlich über Abfall- bzw. Wertstoffsäcke erfolgen, wären uns diese am Tage der Abholung grundsätzlich an der Ritterstraße bereitzustellen. Dies gilt ggf. auch für die Altpapier- und die „O-Tonne“ (beide 240l), die aha optional zur Wertstoffentsorgung im Raum Gleidingen anbietet.

Ist für den Wohnkomplex dagegen eine Entsorgung über gemeinschaftliche Abfall- und Wertstoffcontainer geplant, sollte hierfür ein Standplatz innerhalb 15 m von der Ritterstraße eingerichtet werden. Bis zu dieser Entfernung werden Abfallbehälter kostenfrei von aha Mitarbeitern zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen 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 zu nehmen. In jedem Falle wären Abfallbehälter – sofern sie von aha Mitarbeitern geholt werden sollen – ebenerdig aufzustellen. Auch der Transportweg darf nicht über Stufen und Steigungen > 5% führen. Ein Standplatz z.B. in Kellerräumen oder Tiefgaragen (!) wäre demnach unzulässig.

Allgemein möchten wir darauf hinweisen, dass nach den Planungen des Zweckverbandes ab Frühjahr 2016 im Raum Laatzen die Abfuhr der Restabfälle nur noch über feste Behälter (Container oder Tonnen) erfolgen soll. Bestandgrundstücke sollen dann zwischen Fortsetzung der Sackabfuhr oder der Behälterabfuhr wählen können, Neubaugrundstücke werden ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen.“

c) Avacon AG vom 10.07.2013:

„Vor Baubeginn muss eine aktuelle Leitungsauskunft in der Dokumentation eingeholt werden.

Ansprechpartner: Herr Kromer, Jacobistraße 3 in 31157 Sarstedt, Tel. 05066/83-32483, Mail: leitungsauskunft.sarstedt@avacon.de „

5. Ver- und Entsorgung innerhalb des Bebauungsplanes

Wasserversorgung: Die Wasser und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Hannover.

Abwasserbeseitigung: Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die Ritterstraße und somit an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz des Ortsteils Gleidingen. Die Abwässer werden in die zuständige Kläranlage geleitet.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch Rigolen- Versickerung sowie evtl. Versickerungsmulden.

6. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Verfahren erstellt.

7. Öffentliche und Finanzielle Auswirkungen

Soziale Maßnahmen werden aufgrund der Bebauungsplanung nicht ausgelöst.

8. Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Bebauungsplan sieht folgende Nutzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet	2.700 qm
Straßenverkehrsfläche	850 qm
Grünfläche mit Weg	1.520 qm
<u>Landschaftsschutzgebiet</u>	<u>460 qm</u>
Geltungsbereich:	5.530 qm

9. Verfahrensvermerke

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 "Ritterstraße" wurde mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der dazugehörigen Begründung nebst integriertem Umweltbericht vom Rat der Stadt am als Satzung beschlossen.

Laatzen, den

.....
Der Bürgermeister

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 7

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 beabsichtigt die Stadt Laatzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umplanung einer Gewerbebrache in eine Wohnbaufläche für ein Mehrfamilienhaus zu schaffen. Dafür ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Fläche von rd. 0,5 Hektar und befindet sich direkt südlich der „Ritterstraße“. Im Süden des Geltungsbereiches grenzen ein Landschaftsschutz- sowie ein Überschwemmungsgebiet an.

Es ist planerisches Ziel, an dieser Stelle im besiedelten Bereich des Ortsteiles von Gleidingen, in zentraler und verkehrlich gut erschlossener Lage in unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten durch die Umwandlung einer brachliegenden Gewerbefläche eine Wohnbaufläche zu entwickeln.

Mit der vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ sollen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele erreicht werden:

- Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Gewerbebrache,
- Entwicklung und Vorhaltung von Wohnraum,
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für das Plangebiet Dorfgebiete, Allgemeine und Reine Wohngebiete dar. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen durch die 76. Änderung dahingehend geändert, dass Dorfgebiete (MD-Gebiete) in Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) umgewandelt werden.

626. Wohnbaufläche (W)

1.1.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Bedarf an Grund und Boden

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht folgende Nutzungen vor:

Allgemeines Wohngebiet 5.070 qm

Fläche für Maßnahmen Natur 460 qm

Geltungsbereich: 5.530 qm

Für die Ermittlung von Bedarf an Grund und Boden und für die Eingriffsregelung ist die vorhandene Bebauung mit einer Brotfabrik zu berücksichtigen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des BNatSchG benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§18bis 20 BNatSchG).

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Durch die Überplanung und Wiedernutzbarmachung der bereits bebauten Flächen im verdichteten Siedlungsbereich des Ortsteiles Gleidingen der Stadt Laatzen wird der Anforderung des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

1.2.3 Wassergesetz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG).

Im Süden an das Plangebiet grenzt das Überschwemmungsgebiet „Leine“, das durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

1.2.4 Verordnung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Von dem Bebauungsplan gehen keine Belastungen auf Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder auf europäische Vogelschutzgebiete aus.

1.2.5 FFH- und Naturschutzgebietsverordnung

Belastungen auf Schutzgüter in FFH- Gebieten und Naturschutzgebieten gem. § 23 BNatSchG gehen von den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht aus.

1.2.6 Landschaftsschutzgebietsverordnung und gesetzlich geschützte Biotope

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten und verkehrlich gut erschlossenen Ortsteil von Gleidingen innerhalb der Stadt Laatzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BNatSchG geschützten Biotope. Auch gehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Belastungen auf andere gesetzlich geschützten Biotope aus.

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Kiesgrubengebiet Gleidingen" vom 28.12.1989 (LSG H 040) an.

1.2.7 Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den Geltungsbereich und für die umliegende Bebauung ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) dar. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Ritterstraße" wird die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Laatzen durchgeführt. Gegenstand dieser Änderungsplanung ist die Umplanung von Dorfgebieten (MD-Gebiet) im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen hin zu Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten).

1.2.8 Landschaftsplan (LP)

Die vorliegende Überplanung der Art der baulichen Nutzung widerspricht nicht den Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Laatzen.

1.2.9 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Die vorliegende Überplanung der Art der baulichen Nutzung widerspricht nicht den Aussagen des Landschaftsrahmenplans der Region Hannover.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Wegen der Art der beabsichtigten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen nicht bedeutsam. Einzig die durch den zusätzlichen Fahrzeugverkehr hervorgerufenen Lärmemissionen können auf die benachbarten Nutzungen entlang der Ritterstraße einwirken. Diese Emissionen bestehen aus dem Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Stellplatzanlagen oder der Zufahrt zur Tiefgarage. Sowohl nördlich der Ritterstraße als auch westlich und östlich an das Plangebiet grenzen Wohnnutzungen an.

Bewertung: Aufgrund der mit dieser Planung beabsichtigten Umwandlung einer bestehenden gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung hin ist von einer verbesserten Situation für das Schutzgut Mensch auszugehen. Die bisherigen Umfahrten von gewerblichen Fahrzeugen im westlichen Plangebiet entfallen mit der vorliegenden Planung. Mit der Anordnung der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage direkt von der Ritterstraße und der Unterbringung der weiteren Stellplatzflächen im nördlichen Plangebietsbereich werden keine störende Fahrbewegungen im restlichen Plangebiet und entsprechend auch zu den rückwärtigen, geschützten Ruhebereichen der west- und östlich angrenzenden Wohnbebauung ausgehen. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen werden somit ausreichend gewährleistet.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits derzeit durch die ehemalige Brotfabrik großflächig bebaut. Großgehölze oder Anpflanzungen sind im Plangebiet nur im Bereich direkt an der Ritterstraße zu finden (Eichen). Ruderalvegetation aus krautartigen Pflanzen der sogenannten „Allerweltsarten“ konnte sich nur in den Randbereichen zu den Grundstücksgrenzen entwickeln. Im südlichen Grundstücksbereich, außerhalb des Plangebietes, ist eine größere Stellplatzfläche mit Asphalt vollflächig versiegelt.

Bewertung: Soweit bekannt kommen gesetzlich geschützte Gehölze oder Tierbestände von Rote-Liste-Arten im Plangebiet nicht vor. Die im östlichen Plangebiet an der Ritterstraße vorhandenen 2 Laubbäume werden erhalten und während der Baumaßnahme entsprechend vor Beeinträchtigungen gesichert. Mit der Anlage einer gärtnerisch angelegten Vegetation im Plangebiet und auf Flächen auf der zukünftigen Tiefgarage mit der Anpflanzung von einigen Laubbäumen und Laubgehölzen wird sich die Situation für die Vegetation verbessern. Die bisherigen intensiv genutzten und voll versiegelten Stellplatzflächen im Landschaftsschutzgebiet werden entsiegelt und zukünftig mit Landschaftsrasen ausgesät und dem Landschaftsschutz unterstellt. Das Schutzgebiet wird sich durch diese Maßnahmen verbessern. Vor einem Abriss der Gebäudekörper im Plangebiet ist eine Begehung der Gebäude durch einen Biologen mit der Zielrichtung vorzunehmen, ob sich im Gebäude Fledermäuse befinden und wie diese bei einem Abriss geschont werden können.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der LBEG-Kartenserver 4 stellt in der Bodenübersichtskarte 1: 50.000 für das Plangebiet den Bodentyp Parabraunerden dar. Diese Böden sind in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet.

Bewertung: Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden großflächigen Überbauung mit einer gewerblichen Einrichtung ist von keiner negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut auszugehen. Die vorhandene Bebauung überdeckt derzeit eine fast vollständige Versiegelung im Plangebiet (siehe Bestandsplan im Anhang).

Die Flächeninanspruchnahme durch das Planvorhaben führt zu einer geringeren Versiegelung des Bodens im Plangebiet. Durch die Entsiegelung von versiegelten Stellplatzflächen im Süden des Plangebietes werden die Bodenfunktionen als Lebensraum, im Nährstoff- und Wasserkreislauf, als Puffer- und Speichermedium sowie der Reproduktionsfunktion verbessert.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Grundwasserneubildung ist abhängig von der Niederschlagsmenge, den Porenvolumen des Bodens und der Versickerungsrate des Niederschlages bzw. Oberflächenwassers. Daneben wirken sich die Verdunstung, Wasseraufnahme bzw. Transpiration durch bestehende Vegetation sowie der Grundwasserstand selber auf die Grundwasserneubildung aus.

Der LBEG Kartenserver gibt für das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 101-150 mm/Jahr an. Das

Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist, wie auch in angrenzenden Bereichen, mittel. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 55 bis 60m.

Lt. NLWKN Daten-Server befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes.

Oberflächengewässer: Stillgewässerbiotoptypen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Bewertung: Durch die Entsiegelung im Plangebiet ~~wird~~ die Versickerung von Niederschlagswasser ~~und~~ die Grundwasserneubildung ~~verbessert~~, ~~der~~ Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser ~~verringert~~.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Bestandsermittlung des Schutzgutes Klima und Luft erfolgte unter Berücksichtigung der festgestellten örtlichen Verhältnisse (Topographie, an das Plangebiet angrenzende Bereiche). Von der Planung ist ein fast vollständig überbauter Gewerbebetrieb betroffen. Kaltluftproduzierende Flächen (z.B. größere Grünlandflächen) liegen nicht vor.

Bewertung: Durch die Umwandlung einer Gewerbebrache in ein Wohngebiet wird das Schutzgut verbessert. Im Plangebiet befinden sich keine Klimaelemente der freien Landschaft. Aufgrund der Flächengröße, der Lage am Ortsrand wird davon ausgegangen, dass dem Standort keine besondere Bedeutung für die Frischluftentstehung/Luftfilterung zukommt.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt eine vergleichsweise kleine Ortsrandbebauung dar. Der Bereich ist hauptsächlich durch gewerbliche Bebauung geprägt und hat derzeit eine negative Wertigkeit für das Landschaftsbild.

Bewertung: Durch die Umwandlung der Gewerbebrache in eine Wohngebietsfläche wird das derzeitige negative Erscheinungsbild verbessert. Aufgrund der etwas höheren Ausnutzbarkeit der Höhe baulichen Anlagen wird sich das Landschaftsbild verändern. Größere Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts (sogenannten Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge.

Die Teilentsiegelung von Boden führt zu einer Verbesserung von Bodenfunktionen. Die Speicherung von Niederschlagswasser wird erhöht, der Oberflächenabfluss wird

gedrosselt und die Versickerung wird verbessert. Durch die Entsiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wieder gegeben.

Durch die Anpflanzung von Laubgehölzen sowie durch die geplante Entsiegelung von Asphaltflächen im südlichen Plangebietsbereich erfährt das Landschaftsbild eine positive Veränderung. Aufgrund der Umwandlung von brachliegenden Gewerbeflächen innerhalb des Siedlungskörpers des Ortes Gleidingen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen aus der Umwandlung einer Gewerbegebietsfläche in eine Allgemeine Wohngebietsfläche werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Umwandlung einer Gewerbebrache	+
Pflanzen und Tiere	• Entsiegelung von Asphaltflächen. Anpflanzung von Gehölzen.	+
Boden	• Entsiegelung von Asphaltflächen	+
Wasser	• Keine zusätzlichen Auswirkungen	-
Luft und Klima	• Keine zusätzlichen Auswirkungen	-
Landschaft	• Entsiegelung von Asphaltflächen	+
Kultur- und Sachgüter	• Keine zusätzlichen Auswirkungen	-
Wechselwirkungen	• Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch wechselseitige Wirkungen ist nicht zu erwarten	-

*** sehr erheblich/ ** erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ werden keine zusätzlichen Baurechte sondern nur die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet rechtsverbindlich vorbereitet. Die Umweltwirkungen sind deshalb dadurch auch nicht negativ. Vielmehr wird der Boden mit seinen Funktionen durch eine Entsiegelung von Flächen, dem damit verbundenen geringeren Oberflächenabfluss sowie einer verbesserten Grundwasserneubildungsrate aufgewertet. Mit der Umwandlung der Gewerbebrache in ein Wohngebiet ist von verbesserten Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen. Die zum Teil höhere Bebauung führt zu einer geringen Veränderung des Landschaftsbildes an diesem Ortsrand von Gleidingen, durch die Veränderung von Gewerbe zu Wohnen führt dies insgesamt jedoch zu einem verbesserten Ortsbild.

Die Planung führt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer zukünftigen Entsiegelung von Flächen. Die Überplanung (Umwandlung von Baugebieten und Entsiegelung) ist gem. Naturschutzgesetzgebung als nicht erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG wird beschreibend angewandt.

Von der Planung ist eine Entsiegelung von 260 qm ehemaligen Stellplatzflächen geplant. Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen (Entsiegelung von Asphaltflächen) ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen im Sinne des BauGB zu rechnen.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen von Avifauna und Amphibien ist nicht bekannt, es bestehen keine Hinweise auf eine besondere Biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet.

Um das Tötungsverbot von Vögeln sicher auszuschließen, darf eine Fällung von Bäumen nicht in der Brutzeit der Vögel, d.h. nicht von Anfang März bis Ende August, stattfinden.

2.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung sind die unter Pkt. 2.3 beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die vorgesehene Umplanung der Gewerbebrache zu einer Wohngebietsfläche und die Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet wird kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Die Schutzgüter werden in ihrer Funktion verbessert. Im Ortsteil von Gleidingen entsteht neuer Wohnraum.

2.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige brachliegende Gewerbefläche im Plangebiet weiter verfallen und entsprechend das Orts- und Landschaftsbild von Gleidingen weiter negativ gestaltet würde. Für die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung müsste eine bisher nicht in Anspruch genommene Fläche im Außenbereich überbaut werden. Die Neuüberplanung von Ackerflächen würde dem Gebot des sparsamen Umgangs von Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen.

2.4.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Auf die Bewertung von Biotoptypen und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde aufgrund der fast vollständigen Versiegelung im Plangebiet (siehe Bestandsplan im Anhang) verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass geringfügige beeinträchtigte Werte und Funktionen über die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen im südlichen Plangebietsbereich (Entsiegelung von Stellplatzflächen) kompensiert werden können.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz die Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft durch geplante Eingriffe zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

2.5.1 Eingriffsvermeidung und -verringerung

Die Überplanung einer Gewerbebrache innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteiles von Gleidingen verhindert eine Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich. Damit wird dem vom Gesetzgeber verbindlich vorgetragenen Grundsatz des sparsamen Umganges von Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Der Ortsrand von Gleidingen wird an dieser Stelle durch die Umwandlung einer Gewerbebrache in ein Wohngebiet in seinem Erscheinungsbild verbessert.

2.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Die im Rahmen der Eingriffs- und Kompensationsermittlung (Kapitel 2.4.3) vorgetragenen Entsiegelungsmaßnahmen beziehen sich auf eine im Rahmen der vorherigen Nutzung durch die Brotfabrik angelegte vollversiegelte Stellplatzfläche im südlichen Plangebiet zum Landschaftsschutzgebiet in einer Größe von 260 qm. Diese Fläche wird als Maßnahmenfläche für Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und mit Auflagen der Entsiegelung, der Ansaat mit einer Naturrasenmischung und mit Verboten des Düngemiteleinsatzes belegt. Damit sollen mögliche geringfügige Wertverluste entsprechend der Vorgaben des § 15 BNatSchG die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt werden. Die Kompensationsmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Laatzen vertraglich abgesichert.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde aufgrund der vorhandenen fast vollständigen Versiegelung des Plangebietes (siehe Bestandsplan im Anhang) auf eine Biotoptypenkartierung verzichtet.

Hinweise auf Artenvorkommen im Plangebiet, die zu einer faunistischen Bestandserfassung führen müsste, liegen nicht vor.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Zweck des Monitoring liegt in der Überwachung von potenziell festgestellten erheblichen Auswirkungen der Plandurchführung. Des Weiteren sollen über das Monitoring frühzeitig unvorgesehene negative Umweltauswirkungen erkannt und beseitigt werden. Die Zuständigkeit für die Durchführung des Monitoring liegt bei der Stadt. Die Überwachung der externen Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt Laatzen vorgenommen und nach 5 Jahren nochmals überprüft. Die verkehrliche Situation an der Ritterstraße wird seitens der Stadt Laatzen nach Erstellung des Bauvorhabens überprüft. Vor einem Abriss der Gebäudekörper im Plangebiet ist eine Begehung der Gebäude durch einen Biologen mit der Zielrichtung vorzunehmen, ob sich im Gebäude Fledermäuse befinden und wie diese bei einem Abriss geschont werden können. Weitere Maßnahmen zum Monitoring werden als nicht notwendig angesehen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 soll die Überplanung einer gewerblichen Brachfläche in eine Wohnbaufläche für die Anlage eines Mehrfamilienhauses planungsrechtlich abgesichert werden. Das Plangebiet schließt im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Angedacht ist ein 1-bis zu 2-geschossiges Mehrfamilienhaus. Darüber hinaus soll eine von der Ritterstraße erschlossene Tiefgarage unter dem Wohnhaus errichtet werden.

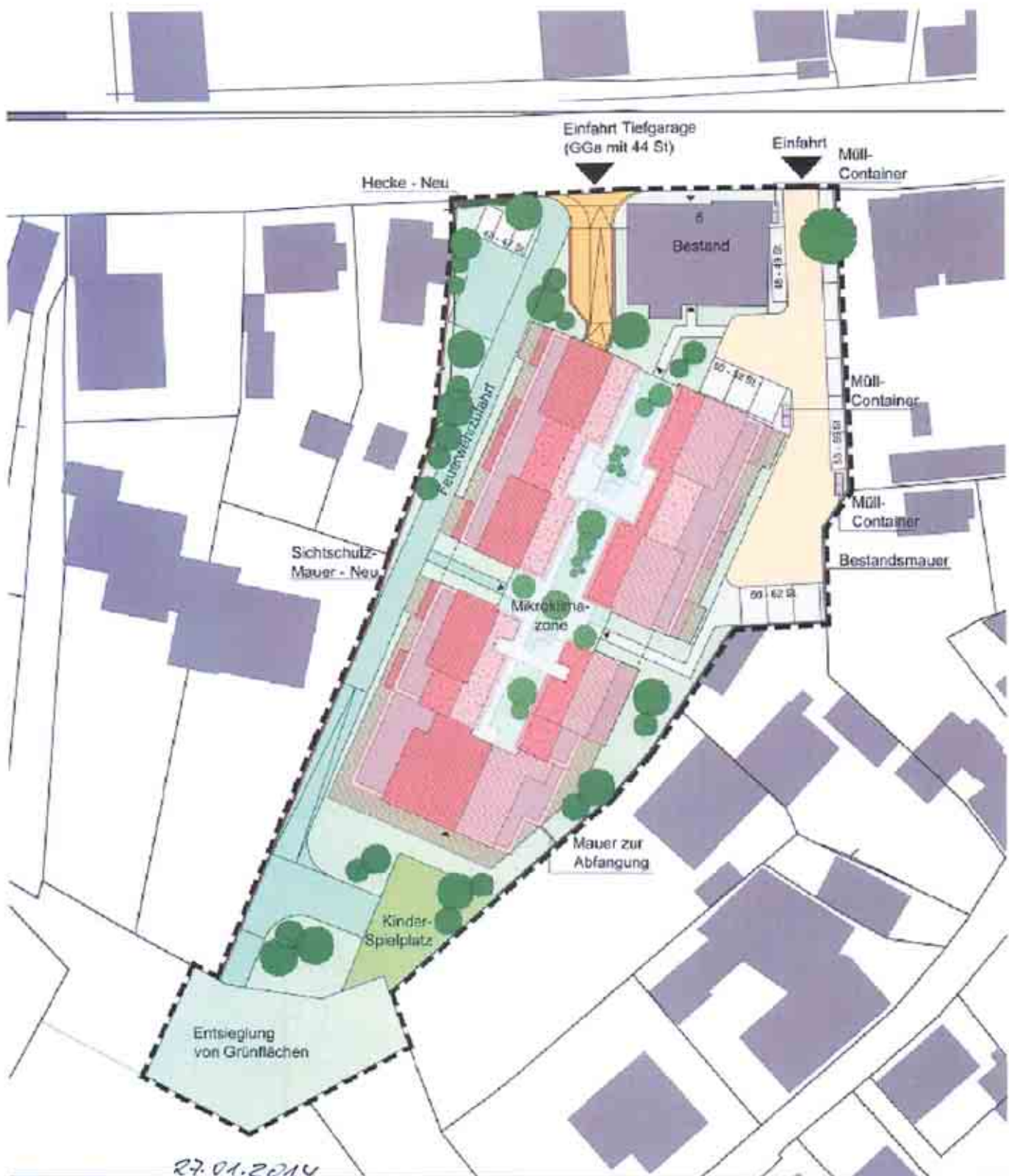
Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten. Eine Entsiegelung von Stellplatzflächen im südlichen Plangebiet führt zu einer verbesserten Funktion von Boden und Bodenfunktionen und der damit verbundenen geringeren Oberflächenabfluss ~~zu~~ einer verbesserten Grundwasserneubildungsrate.

III. Anlagen

Anlage 1: Bestands- und Versiegelungsplan



Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

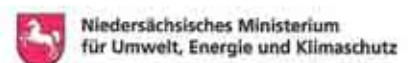


Anlage 3: Lageplan Überschwemmungsgebiet



- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Niedersachsen (UESG – NDS)
- Hydrologische Abgrenzung eines zugelassenen Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG)
- Graben

Quelle: Auszug aus den Geobankdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung, © 2012



Anlage 4: Lageplan Landschaftsschutzgebiet



-  Landschaftsschutzgebiet (LSG)
-  Offener Status von Gastvögeln – Avifaunisch wertvoller Bereich
-  Für Regionale Brutvögel wertvolle Bereiche 2010

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Kartellverwaltung © 2012



 Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Anlage 5: Abbildungsverzeichniss

Abb. 1 Übersichtsplan.....	1
Abb. 2 Katasterplan Stand 28. November 2012	3
Abb. 3 Luftbild (Stand 2012) vom Plangebiet	4
Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Laatzen	5
Abb. 5 Darstellung der Höhenentwicklung als Schema - Bestand und Neubau	9