

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-GEOGR.
MICHAEL KRISZAN

M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	5
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
1.3 Flächennutzungsplan	6
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	10
3 PLANUNGSKONZEPT	13
3.1 Nutzungsstruktur	13
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	13
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung	16
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
4.6 Maßnahmen zum Artenschutz	17
4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
4.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	17
4.9 Anzahl der Stellplätze im Plangebiet	20
5 VER- UND ENTSORGUNG	20
6 IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	21
6.1 Immissionen	21
6.2 Altlasten, Kampfmittel	21
6.3 Denkmalschutz	22
7 UMWELTBELANGE	23
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	23

7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	24
7.2.1	Schutzgut Mensch	24
7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	25
7.2.3	Schutzgut Boden	27
7.2.4	Schutzgut Wasser	28
7.2.5	Schutzgut Klima	28
7.2.6	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	28
7.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	28
8	STÄDTEBAULICHE WERTE	30
8.1	Flächenbilanz.....	30
9	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	31
9.1	Bodenordnende Maßnahmen.....	31
9.2	Kosten, Finanzierung	31
10	VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	31
	ANHANG	33
I.	„Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Senefelderstraße“, Stadt Laatzen“ erarbeitet durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, Stand: 05. 01.2018	
II.	„Floristisch-faunistische Einschätzung, Stadt Laatzen –Senefelderstraße–“ erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (ALAND), Hannover, Stand: 09/2017	
III.	„Geotechnischer Bericht“ erarbeitet durch GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, Stand: 20.10.2017	

Vorbemerkungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat am 31.08.2017 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senefelderstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 (1) BauGB zur Anwendung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet in Verbindung mit dem VEP die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13 a BauGB müssen folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Zu 1: Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 3.830 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² (Urbanes Gebiet: 4.790 m² x GRZ 0,8 = 3.832,0 m²).

Zu 2: Der Bebauungsplan ermöglicht kein Vorhaben, das in der Anlage 1 "Liste "UVP-pflichtige Vorhaben"" aufgeführt wird.

Zu 3: Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) sind weder direkt, noch indirekt betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 700 m südwestlich des Plangebietes (FFH-Gebiet 3624-331 „Leineaue zwischen Hannover und Ruthe“). Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind nicht zu befürchten. Europäische Vogelschutzgebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Alle umweltrelevanten Belange werden dennoch betrachtet. Weiterhin entfällt grundsätzlich die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung

des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in einem sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzten Gebiet innerhalb der Stadt Laatzen, südlich des Messegeländes Hannover. Die Fläche erstreckt sich zwischen der Erich-Panitz-Straße im Südwesten, der Senefelderstraße im Norden und der Mergenthalerstraße im Nordosten. Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 93/5, 63/23, 63/24, 63/25 und 64/42 der Flur 1, Gemarkung Grasdorf.

Die Größe des Plangebietes umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Nennenswerte Höhendifferenzen sind lediglich in Form eines Erdwalles entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Die Geländehöhe beträgt zwischen rd. 61,1 m ü. NN und rd. 62,8 m ü. NN.

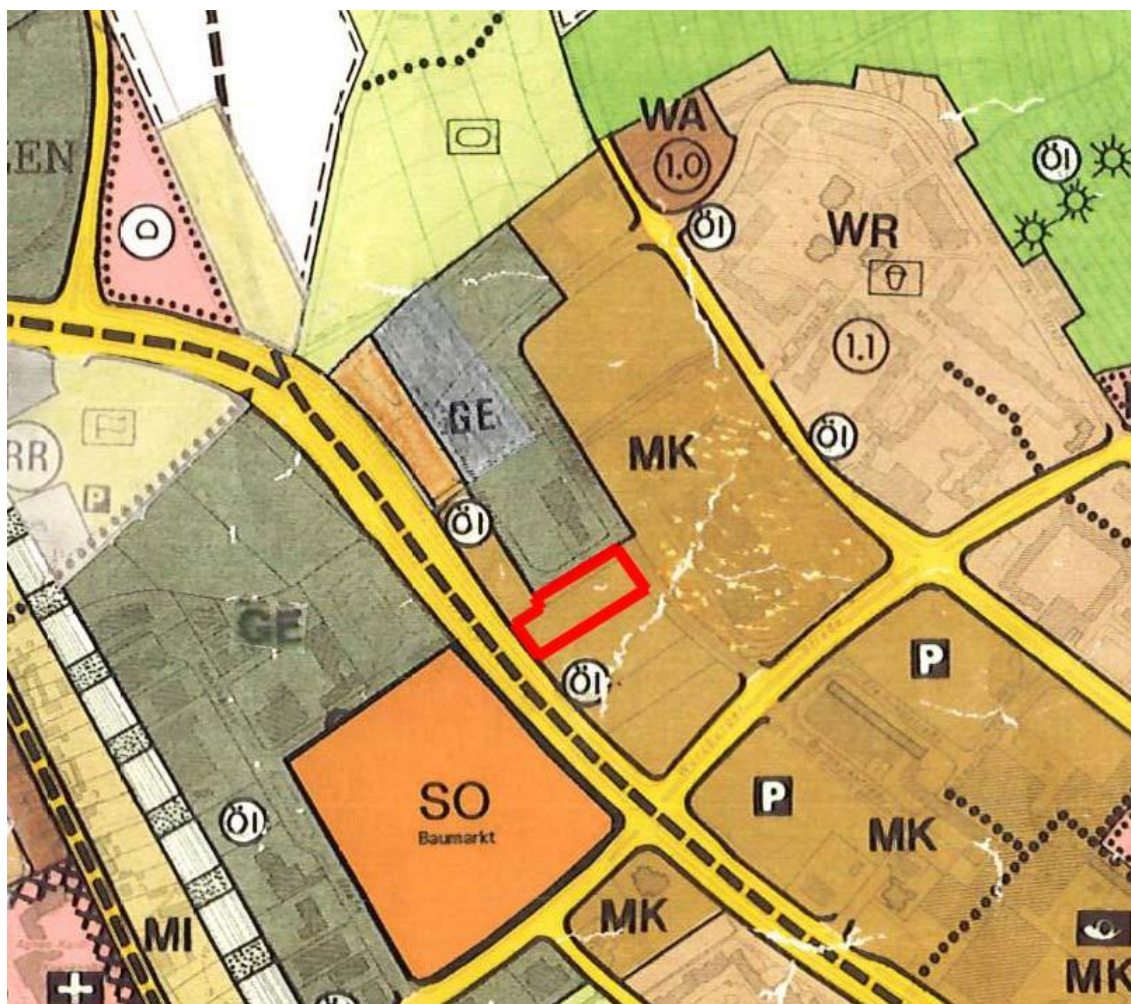
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Brachfläche. Im nördlichen Bereich entlang der Senefelderstraße befinden sich Einzelbäume und Ruderalgebüsche. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Erich-Panitz-Straße, befindet sich ebenfalls ein Baumbestand. Nördlich an das Plangebiet schließen sich gewerblich genutzte Flächen an (u.a. die Außenstellfläche eines Autohauses). Südlich angrenzend befinden sich ein Alten- und Pflegeheim, dessen gärtnerisch gestalteter Außenbereich sowie eine Wohnanlage mit dazugehörigen Garagen und Stellplätzen.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt im Bereich des Plangebietes ein Kerngebiet (MK) dar. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Urbane Gebiete (MU) fest und kann im Plangebiet nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senefelderstraße“ (Ausschnitt o. M.)



Da die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht länger mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmt, ist diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entfällt das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

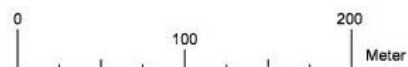
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt. Die betroffenen Bereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senefelderstraße“ werden dann anstatt als Kerngebiet (MK) als Urbanes Gebiet (MU) dargestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

Zeichnerische Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplans (Maßstab 1:5000 i.O.)



Maßstab 1:5000



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Urbane Gebiete

§ 6a BauNVO

2. Sonstige Planzeichen



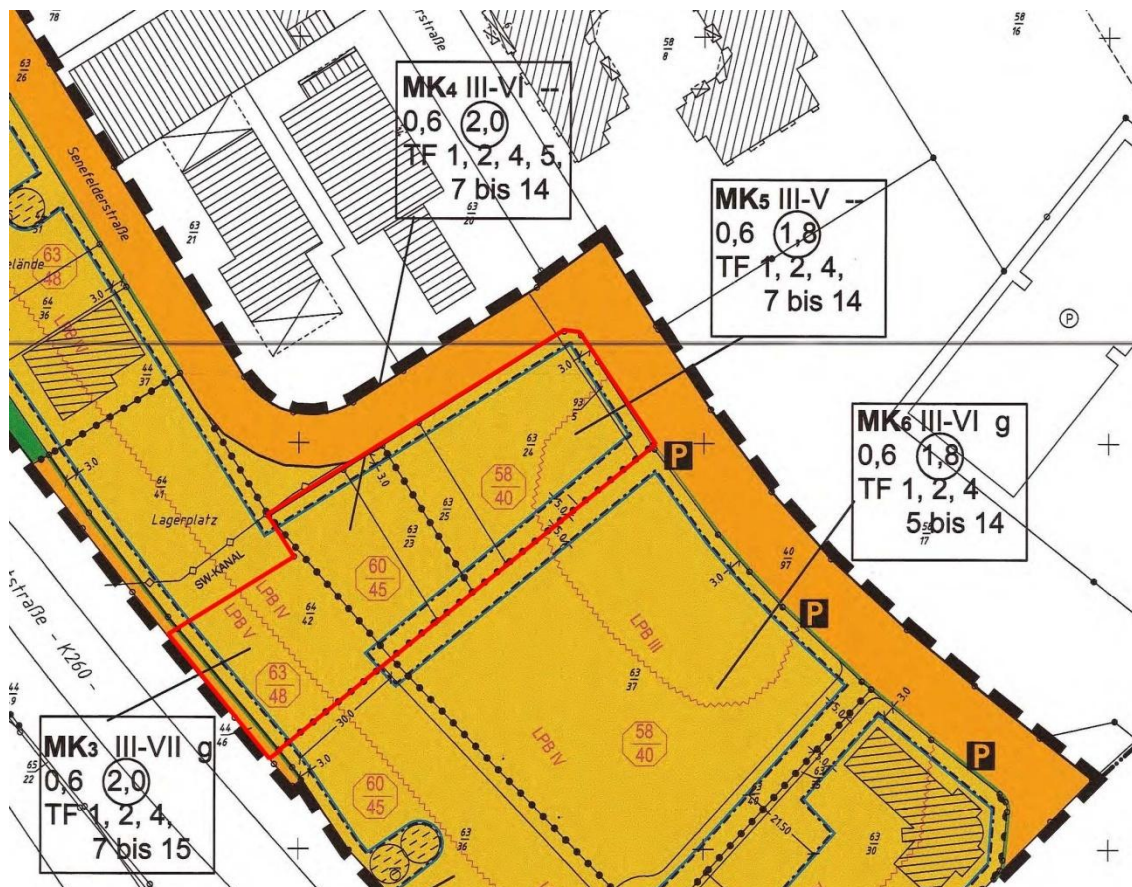
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 A "Erich-Panitz-Straße / Mergenthalerstraße" der Stadt Laatzen. Der Bebauungsplan Nr. 51 A setzt im Plangebiet verschiedene Kerngebiete (MK) mit jeweils unterschiedlichem maximalem Maß der baulichen Nutzung, unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse und eine unterschiedliche Bauweise fest. Im südwestlichen Teilbereich entlang der Erich-Panitz-Straße (MK3) sind dabei höhere Maximalwerte festgesetzt als im nordöstlichen Teilbereich angrenzend an die Mergenthalerstraße (MK5). Zudem werden im B-Plan Nr. 51 A aufgrund der Belastung durch Verkehrslärm der Erich-Panitz-Straße die Lärmpegelbereich V, IV und III festgesetzt. Um benachbarte Wohnnutzungen vor Gewerbelärm zu schützen, wurden flächenbezogene Schallleistungspegel errechnet und jeweils für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes festgesetzt.

	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Anzahl Vollgeschosse	Bauweise
<i>MK3</i>	0,6	2,0	III-VII	Geschlossene Bauweise
<i>MK4</i>	0,6	2,0	III-VI	Keine Bauweise festgesetzt
<i>MK5</i>	0,6	1,8	III-V	Keine Bauweise festgesetzt

Bebauungsplan Nr. 51 A "Erich-Panitz-Straße / Mergenthalerstraße" mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senefelderstraße“ (Ausschnitt o. M.)



2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

In Laatzen gibt es derzeit ca. 19.900 Wohnungen (Stand: 31.12.2015; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018.). Der Leerstand ist mit rd. 2 % sanierungsbedingt und sehr gering. Aufgrund des anhaltenden Zuzuges ist eine hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet zu verzeichnen. Aktuelle Prognosen der Region Hannover gehen von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 2 % bis 2025 für die Stadt Laatzen aus (vgl. Demographiebericht Region Hannover 2015). Dies entspricht einer Neuansiedlung von 80 bis 100 Personen pro Jahr bzw. 1.200 bis 1.500 Personen in einem Planungszeitraum von 15 Jahren. Hieraus ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen ca. 600 bis 750 Wohneinheiten. Um den Bedarf decken zu können, ist der Neubau von Wohnungen notwendig. Die Stadt Laatzen setzt sich aktiv für eine Wohnbaulandentwicklung und eine breite Streuung des Wohnraumangebotes in der

gesamten Stadt ein. Der Bedarf an sozial gefördertem Mietwohnraum ist gemessen an statistischen Werten sowie an tatsächlichen Zahlen sehr hoch und weist eine steigende Tendenz auf. So beträgt der Laatzener Bestand an Wohnungen im sozialen Wohnungsbau derzeit ca. 580 Wohnungen (vgl. Team Soziales, Stadt Laatzen). Diese sind derzeit alle belegt. Eine Möglichkeit, den Bedarf an sozialem/kostengünstigem Wohnraum in Laatzen abschätzen zu können, stellt die Betrachtung der Personenzahl mit Mindestsicherungsleistungen dar. Diese beträgt in Laatzen ca. 6.730 Personen (vgl. empirica 2017). Die Stadt Laatzen sieht es als erwiesen an, dass die Erstellung von sozial gefördertem Wohnraum dringend erforderlich ist.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Senefelderstraße“ wird mit dem Ziel aufgestellt, eine Mietwohnanlage – bestehend aus sechs Mehrfamilienhäusern, die über gemeinsame Brandwände als Gebäudetrennwände verfügen - mit untergeordneter gewerblicher Nutzung zu entwickeln. Alle Baukörper werden über eine gemeinsame Tiefgarage und eine gemeinsame technische Infrastruktur dauerhaft miteinander verbunden.

Im Frühjahr 2016 hat die Stadt Laatzen das Grundstück in der Senefelderstraße westlich der Erich-Panitz-Straße mit dem Ziel gekauft, es an einen privaten Investor zum Zweck des Mietwohnungsbaus weiter zu veräußern. Seit Ende 2016 wurde im Rahmen eines Auswahlverfahrens nach einem privaten Investor gesucht, der nach den städtischen Zielvorgaben den Mietwohnungsbau umsetzt.

Im Zuge des Auswahlverfahrens erhielt das Konzept der THI-Holding GmbH & Co. KG den Zuschlag. Das Konzept sieht vor, dass in Verlängerung des Pflegeheims Dr. Wilkening eine Mietwohnanlage mit fünf bis sieben Vollgeschossen für rd. 45 bis 60 Wohnungen entstehen soll. Dabei soll es sich um Wohnungsbau mit durchgängiger Durchmischung der Wohnungsgrößen für unterschiedlichste Lebensgemeinschaften oder Wohnwünsche handeln. Der Investor übertrifft mit einem Mindestanteil an sozialem Wohnungsbau von 50 % (mind. 2.500 m² Wohnfläche) eine wesentliche Vorgabe der Stadt Laatzen. Das soziale Wohnungsangebot wird durch frei vermietbare Wohnungen und eine untergeordnete gewerbliche Nutzung umrahmt. Der Gewerbeteil, der eine Nutzfläche von mindestens 100 m² und maximal 800 m² ausmachen soll, ist in den Baukörpern parallel zur Erich-Panitz-Straße vorgesehen. Geplant ist eine Nutzung in den Bereichen Gesundheits- und Heilberufe; alternativ dazu ist eine Nutzung der Flächen als Praxis, Rechtsanwaltskanzlei, Kindertagesstätte, Tagesklinik oder Büro möglich. Die o.g. Anzahl an Wohnungen ist abhängig vom realisierten Flächenanteil der Gewerbenutzung.

Insbesondere beim sozialen Mietwohnungsbau sind Angebote von 1-Raum- bis 4-Raumwohnungen (für bis zu 6 Personen) eingeplant. Bei den frei mietbaren

Wohnungen sind 1-, 2- und 3-Raumwohnungen vorgesehen. Insgesamt sollen - in Abhängigkeit vom Gewerbeflächenanteil - rd. 3.700 m² bis 4.500 m² Wohnraum entstehen.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist der Bau einer oberirdischen Stellplatzanlage (Kennzeichnung in der Plandarstellung als „Gemeinschaftsstellplätze“ (GSt)) mit rd. 15 Stellplätzen sowie einer Tiefgarage mit rd. 45 Stellplätzen vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Erschließungsrampe an der südlichen Grundstücksgrenze zur Mergenthalerstraße. Die Tiefgaragendecke wird größtenteils von den Hauptgebäuden überspannt. Zur südlichen Grundstücksgrenze wird die Tiefgarage überfahrbar hergestellt, um weitere notwendige Stellplatzflächen ebenerdig sowie Feuerwehraufstellflächen zu realisieren. Um weitere Stellflächen zu schaffen, wird die Tiefgarage zudem im westlichen Teilbereich größer gestaltet als das Hauptgebäude (Kennzeichnung in der Plandarstellung als „Gemeinschaftsgaragenanlage unterirdisch“ (GGau)).

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Senefelderstraße“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur.

Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 (1) BauGB zur Anwendung. Dieser VEP umfasst die Flurstücke 93/5, 63/23, 63/24, 63/25, 64/42 der Flur 1, Gemarkung Grasdorf und ist somit identisch mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Bindend und Bestandteil der Satzung des Rechtsplanes sind der VEP, einschließlich Ansichten und Vorhabenbeschreibung.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungsstruktur

Innerhalb des Plangebietes soll eine Mietwohnanlage für rd. 45 bis 60 Wohnungen neu errichtet werden. Mit einer Wohnfläche von mind. 2.500 m² und einem Flächenanteil von mehr als 50 % kommt dem stattlich geförderten Mietwohnungsbau bei dem Bauvorhaben eine besondere Bedeutung zu. Das soziale Wohnungsangebot wird durch frei vermietbare Wohnungen und eine untergeordnete gewerbliche Nutzung umrahmt.

3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Fußläufig und mit dem Fahrrad soll das Plangebiet direkt von der Erich-Panitz-Straße aus über einen öffentlich zugänglichen Fuß- und Radweg erschlossen werden. Dieser soll entlang der nördlichen Seite des geplanten Gebäudes verlaufen und für Fußgänger und Radfahrer eine neue Verbindung zwischen der Erich-Panitz-Straße im Südwesten und der Senefelderstraße / Mergenthalerstraße im Nordosten herstellen.

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Mergenthalerstraße. Hier ist sowohl die Tiefgarageneinfahrt und –ausfahrt der Wohnanlage vorgesehen als auch die Zufahrt zur oberirdischen Stellplatzanlage im Hofbereich. Von der Mergenthalerstraße besteht über die Würzburger Straße und die Erich-Panitz-Straße in südlicher Richtung Anschluss an die Bundesstraßen B 443. Diese führt in östlicher Richtung weiter zur Bundesautobahn A 7.

In etwa 230 m Luftlinie nordwestlich des Plangebietes liegt die Haltestelle „Laatzen/Park der Sinne“ der Stadtbahn Hannover. Hier verkehren regelmäßig die Stadtbahnen der Linie 1 (ÜSTRA), welche das Plangebiet unter anderem mit der Innenstadt Hannovers verbinden. Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km Luftlinie nordwestlich des Plangebietes der Bahnhof „Hannover Messe/Laatzen“. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr (u.a. S-Bahn Linie 4: Hildesheim – Sarstedt – Hannover Messe/Laatzen – Hannover Hbf. – Langenhagen – Bennemühlen) und - über Hannover Hbf. - an das Fernstreckennetz der Deutschen Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Behörden befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Laatzenener Stadtzentrum. Der Bereich ist infrastrukturell insgesamt sehr gut erschlossen.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Senefelderstraße“ der Stadt Laatzen enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnzwecke und eine untergeordnete gewerbliche Nutzung zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt

In den MU-Gebieten werden die gemäß § 6 a (2) BauNVO zulässige Nutzung

- Einzelhandelsbetriebe

sowie die gemäß § 6 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht den mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebten Zielen. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),

- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Maße bzw. Höchstmaße definiert:

Nutzungsart	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
Urbanes Gebiet 1 (MU1)	0,8	2,0	V-VII
Urbanes Gebiet 2 (MU2)	0,8	2,0	V

Die sowohl im MU1-Gebiet als auch im MU2-Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht der Obergrenze für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO und dient der maximalen Ausnutzbarkeit des Plangebietes.

Die im MU1-Gebiet festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) entspricht der im Bebauungsplan Nr. 51 A ursprünglich festgesetzten GFZ und passt sich an die im Süden direkt angrenzende Bebauung an. Im MU2-Gebiet wird ebenfalls eine GFZ von 2,0 festgesetzt, um die Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen.

Hinsichtlich der Vollgeschosse setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinen Teilbereichen die jeweilige Anzahl fest, die für die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens erforderlich ist. Im MU1-Gebiet sind dies 5-7 Vollgeschosse und im MU2-Gebiet max. 5 Geschosse. Die Errichtung von Gebäuden mit dieser Anzahl an Vollgeschossen wäre bereits im ursprünglich geltenden Bebauungsplan Nr. 51 A umsetzbar gewesen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse passt sich an die im Süden angrenzende Bebauung an.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 A wird im MU1-Gebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude gemäß § 22 (3) BauNVO ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Auf diese Weise wird die Einbindung der neuen Bebauung innerhalb des Plangebietes in die südlich angrenzende vorhandene Struktur sichergestellt. Im MU2-Gebiet wird ebenfalls die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Ferner sind die Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Die Baugrenzen sind ausreichend bemessen, um die geplante Bebauung zu realisieren.

4.4 Maßnahmen für die Oberflächenwasserbeseitigung

Vom Büro GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, wurde ein geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben mit Stand vom 20.10.2017 erarbeitet. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in den erkundeten Bodenschichten des Plangebietes generell möglich (im Anhang). Ein entsprechender Nachweis ist im Zuge der Erschließungsplanung zu führen.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes sind unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen:

Pflanzgebot

Im Süden des Plangebietes wird eine 3 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Heckenpflanzen festgesetzt. Diese dient der Eingrünung des Grundstückes und der Abschirmung zu angrenzenden Nutzungen. Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche anzupflanzenden Bäume können bei Verwendung eines Stammumfanges von mind. 18 bis 20 cm auf potenzielle Ersatzpflanzungen infolge von notwendigen Baumfällungen angerechnet werden.

Erhalt von Bäumen

Im Bebauungsplan werden zwei Bäume im nördlichen Plangebiet zur Erhaltung festgesetzt. Diese sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Wenn erforderlich, sind die Bäume während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsgebot

Im nördlichen Plangebiet, parallel zur Senefelderstraße, befinden sich innerhalb einer Dreiecksfläche Einzelbäume und Ruderalgebüsch. Zum Schutz der vorhandenen Gehölzbestände wird für diese Fläche ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Um wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner des geplanten Objektes zu schaffen, ist innerhalb der mit dem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Fläche zudem

ein Spiel- und Aufenthaltsbereich mit einer Größe von 100 m² bis 200 m² zulässig. Desweiteren darf diese Fläche durch einen 3 m breiten Weg aus wasserdurchlässigem Material unterbrochen werden, um eine direkte Wegeverbindung vom Plangebiet zur Senefelderstraße zu schaffen.

4.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Regelungen zum § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen etc.) ist ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover hinzuziehen.

4.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich werden innerhalb einer Fläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Realisierung eines Fuß- und Radweges entlang der nördlichen Seite des geplanten Gebäudes vorgesehen. Die Fläche soll öffentlich zugänglich sein und der Allgemeinheit als neue Verbindung zwischen der Erich-Panitz-Straße im Südwesten und der Mergenthalerstraße / Senefelderstraße im Norden bzw. Nordosten dienen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, angrenzend an den Kreuzungsbereich Senefelderstraße / Mergenthalerstraße, befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Abwasserleitung. Hier sind den Leitungsträgern entsprechende Leitungsrechte für Wartung und Betrieb der Leitung einzuräumen.

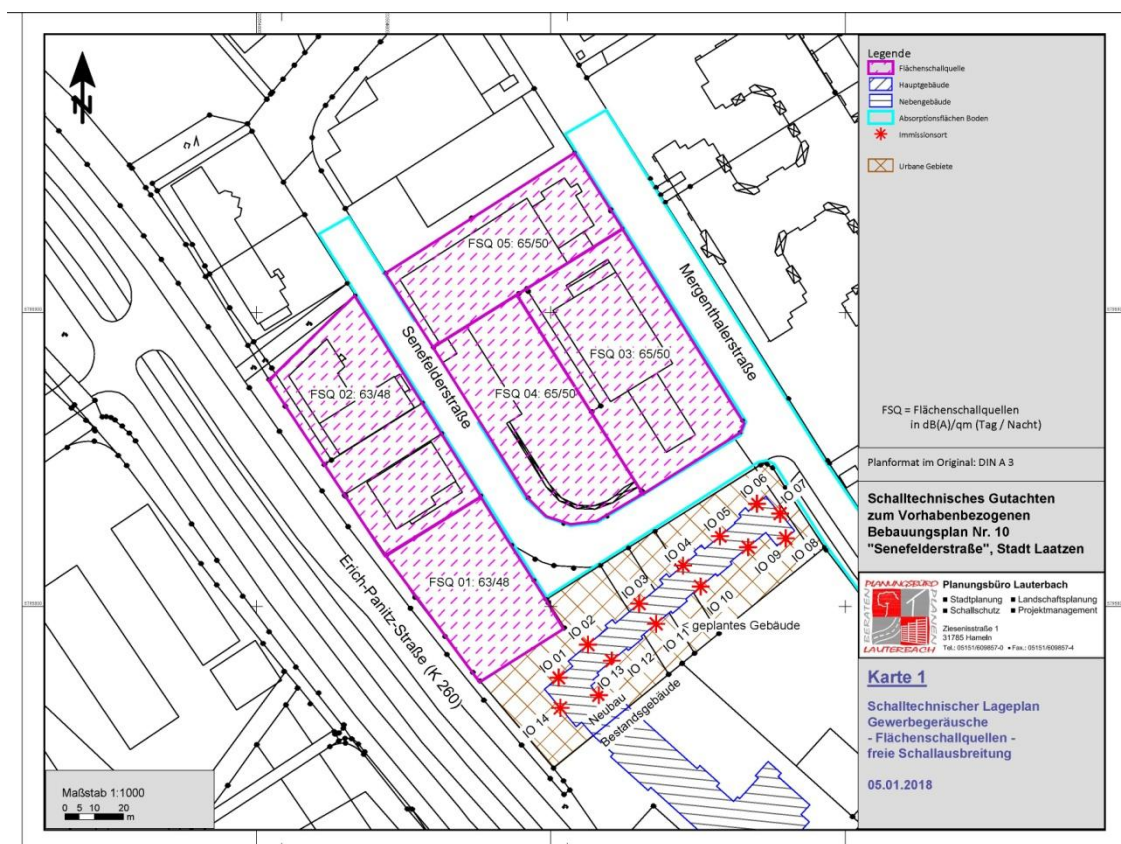
4.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Schallschutz

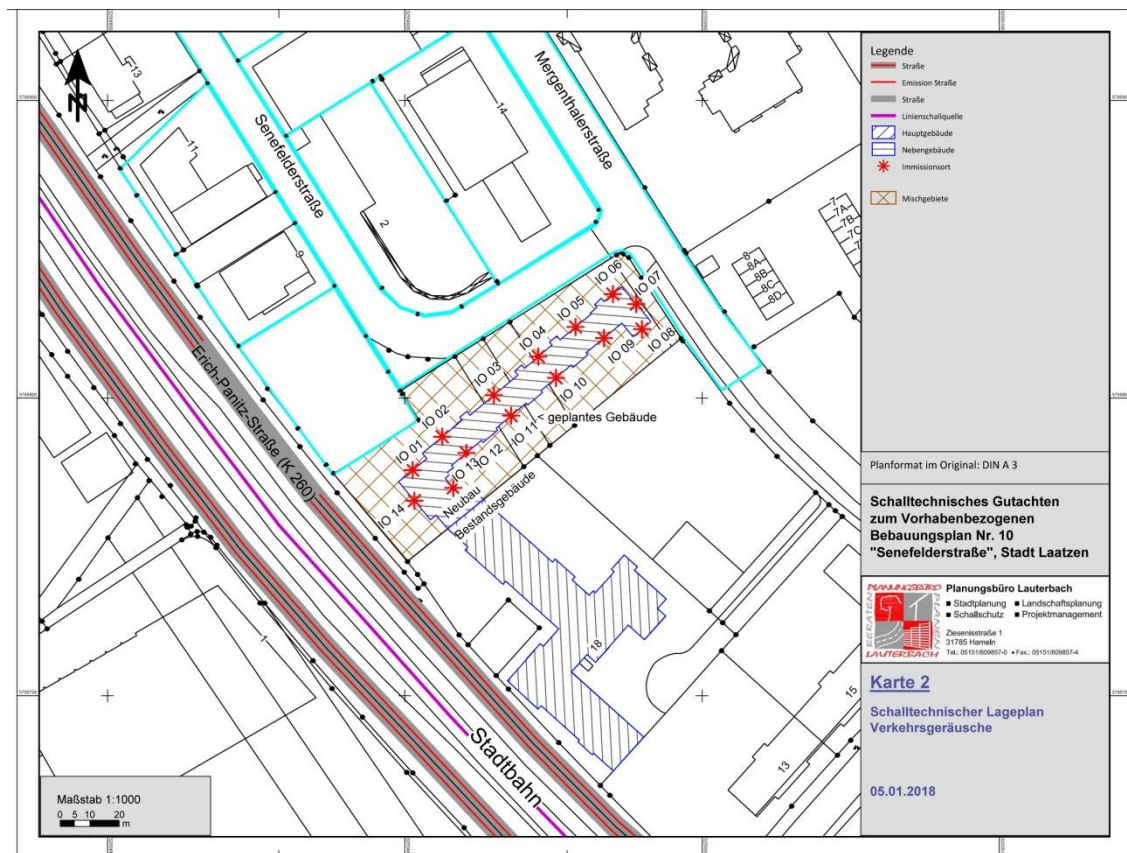
Um die Auswirkungen der Verkehrsrgeräusche der südwestlich gelegenen Erich-Panitz-Straße und der Gewerbegegeräusche im nördlich angrenzenden Gebiet beurteilen zu können, wurde durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Senefelderstraße“, Stadt Laatzen“ (Stand: 05. 01.2018) erstellt (siehe auch Kapitel 6.1 und Anhang).

Das Gutachten kommt bezüglich der **Gewerbegeräusche** zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Urbane Gebiete (63/45 dB(A) Tag/Nacht) ausnahmslos unterschritten werden. Als Beurteilungspegel wurden an der den Schallquellen zugewandten (Nord-)Fassade des geplanten Gebäudes Höchstwerte von 59/44 db(A) (Tag/Nacht) berechnet (siehe Karte 1).

Da die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Plangebiet unterschritten werden, ist bezüglich der möglichen einwirkenden Gewerbegeräusche nicht von einer Konfliktlage auszugehen.



Hinsichtlich der **Verkehrsgерäusche** werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht bei Verkehrslärm) an den Immissionsorten 01 und 14 überschritten (siehe Karte 2). Als Beurteilungspegel wurden an der den Schallquellen zugewandten (Südwest-)Fassade des geplanten Gebäudes Höchstwerte von 63/55 dB(A) (Tag/Nacht) berechnet.



Da sich diese Immissionsorte nicht durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) schützen lassen, sind hier passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume vorzusehen. Hierzu sind gemäß DIN 4109 in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel sog. Lärmpegelbereiche festzulegen. Daraus ergeben sich die Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich hat ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche I bis IV anzusetzen sind (Die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Immissionsorte gehen aus der Tabelle 2 im Anhang dieser Begründung hervor). Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis III ohnehin von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen.

4.9 Anzahl der Stellplätze im Plangebiet

Die Stadt Laatzen sieht bei neuen Wohnbauvorhaben generell einen Stellplatzschlüssel von mind. 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit vor. Die hierfür erforderliche Anzahl an Stellplätzen lässt sich im Zuge des geplanten Bauvorhabens nicht realisieren. Ein Grund dafür ist u.a. der Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume und die damit verbundene Festsetzung eines Erhaltungsgebots. Folglich steht dieser nördliche Teilbereich für den Bau der Tiefgarage nicht zur Verfügung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Laatzen Stadtzentrum und der damit verbundenen guten fußläufigen Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten und Behörden sowie der sehr guten Anbindung an den ÖPNV/SPNV wird die Umsetzung von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan von der Stadt Laatzen als ausreichend erachtet, um den neu entstehenden Parkplatzbedarf zu decken.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz werden durch Erweiterungen der in den angrenzenden Straßen Mergenthalerstraße, Senefelderstraße und Erich-Panitz-Straße vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Strom: Stadtwerke Hannover AG (enercity)
- Gas: Stadtwerke Hannover AG (enercity)
- Trinkwasser: Stadtwerke Hannover AG (enercity)
- Abwasser: Stadt Laatzen
- Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz. Die für den Grundsatz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Stadt Laatzen betreibt keine eigene Kläranlage, sondern leitet das **Schmutzwasser** zur Behandlung in die Landeshauptstadt Hannover ab. Die

Kläranlagen der Stadt Hannover verfügen über ausreichende Kapazitäten, um das im Plangebiet zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen. Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende unbelastete **Niederschlagswasser** ist direkt auf dem Grundstück zu versickern.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hannover (aha) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6 IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

6.1 Immissionen

Schutzbedürftige Nutzungen, i.d.F. Wohnnutzungen, sind in der städtebaulichen Planung grundsätzlich nicht in immissionsträchtigen Lagen zu planen. Aufgrund der vorgesehenen geringen Abstände zur südwestlich des Plangebietes verlaufenden Erich-Panitz-Straße und zu nördlich angrenzenden Gewerbebetrieben, sind die damit verbundenen möglichen Immissionen gutachterlich zu untersuchen.

Im Rahmen des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Senefelderstraße“, Stadt Laatzen (Stand: 05.01.2018) erfolgte eine Bewertung sowohl der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche als auch der Gewerbe Geräusche.

Die Tabelle 2 des Schalltechnischen Gutachtens (im Anhang dieser Begründung) zeigt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Teilbereichen überschritten werden. Hier werden Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

6.2 Altlasten, Kampfmittel

Für das Plangebiet wurden Auskünfte aus dem Altstandort- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover mit Stand vom 17.07.2017 eingeholt. Für die betroffenen Flurstücke waren zum Zeitpunkt der Anfrage keine Verdachtsflächen gemäß § 2 (4), keine Altlasten gemäß § 2 (5) sowie keine altlastenverdächtigen Flächen gemäß § 2 (6) des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) bekannt.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Gemäß vorliegender Luftbildauswertung nach § 3 Niedersächsisches Umwelt-Informationsgesetz (NUIG) durch das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) mit Datum vom 20.09.2017 handelt es sich beim Plangebiet nicht um ein Bombardierungsgebiet. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen daher in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

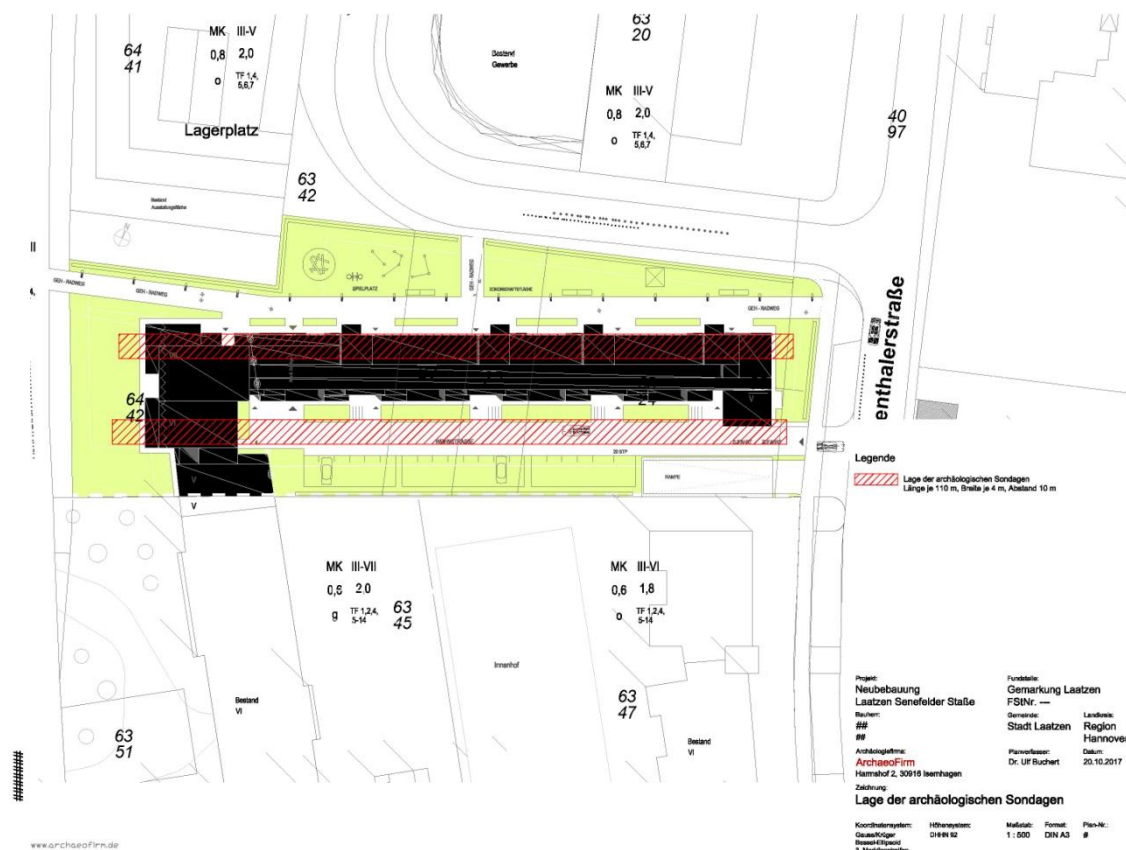
Sollten bei Erdarbeiten jedoch andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

6.3 Denkmalschutz

Aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Oberflächen- und Grabungsfunde vor. Laut Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.10.2017 befindet sich das Plangebiet „zwischen einem prähistorischen Grabhügelfeld im Mastbruchholz im Nordosten und einem Urnengräberfeld im Bereich der heutigen Feuerwache am Expo-Weg im Westen“. Die o.g. Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen, „zumal die Lage der mit Sicherheit zu den Bestattungsplätzen gehörenden Siedlungen bisher nicht festgestellt werden konnte“. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sollen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme Suchschnitte (sog. Sondagen) mit einer Breite von 4 m auf dem Grundstück angelegt werden. Innerhalb dieser Sondagen wird in fachlicher Begleitung durch eine/n Archäologin bzw. Archäologen der Abzug des Oberbodens bis auf den gewachsenen Boden vorgenommen. Hierdurch soll ein längerer Baustopp verhindert werden, falls archäologische Siedlungsstrukturen angetroffen werden.

Lageplan der vorgesehenen archäologischen Suchschnitte (Sondagen) innerhalb des Plangebietes (Stand:20.10.2017)



7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Nach § 13 a 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 § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB 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 erforderlich.

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

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

7.2.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet befindet sich in einem sowohl gewerblichen als auch zu Wohnzwecken genutzten Gebiet innerhalb der Stadt Laatzen, südlich des Messegeländes Hannover. Die Fläche erstreckt sich zwischen der Erich-Panitz-Straße im Südwesten und der Senefelderstraße im Norden bzw. der Mergenthalerstraße im Nordosten.

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Brachfläche. Im nördlichen Bereich entlang der Senefelderstraße befinden sich Einzelbäume und Ruderalgebüsch. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Erich-Panitz-Straße, befindet sich ebenfalls ein Baumbestand. Nördlich an das Plangebiet schließen sich gewerblich genutzte Flächen an (u.a. die Außenstellfläche eines Autohauses). Südlich angrenzend befinden sich ein Alten- und Pflegeheim, dessen gärtnerisch gestalteter Außenbereich sowie eine Wohnanlage mit dazugehörigen Garagen und Stellplätzen.

Die Brachfläche soll nun mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bau von Mietwohnungen und eine untergeordnete gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, da die Fläche aufgrund der direkt angrenzenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen keine besondere Bedeutung für die Menschen hat. Zudem besteht derweil bereits ein Baurecht auf der Fläche, das lediglich an die Bedürfnisse der aktuellen Planung angepasst wird.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen (Verkehrslärm/Gewerbelärm) wurde durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, ein Schalltechnisches Gutachten zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Als Ergebnis wurden Lärmpegelbereiche ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit nicht zu erwarten.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Allgemeiner Artenschutz:

Nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten bestimmte Beeinträchtigungsverbote. Danach ist in jedem Bauleitverfahren 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 des in der näheren Umgebung des Plangebietes nachgewiesenen Vorkommens des stark gefährdeten Deutschen Filzkrautes (*Filago vulgaris*), wurde von der Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (ALAND), Hannover, die „Floristisch-faunistische Einschätzung, Stadt Laatzen –Senefelderstraße–“ mit Stand 09/2017 erarbeitet (im Anhang). Das Plangebiet wurde hinsichtlich eines aktuellen Vorkommens des Deutschen Filzkrautes untersucht und weitere vorkommende Pflanzenarten erfasst. Des Weiteren wurde die Gesamtfläche auf ihre potentielle faunistische Bedeutung eingeschätzt.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Die Fläche ist überwiegend durch Ruderalflur trockener Standorte (URT) geprägt. In einigen Bereichen geht diese in Halbruderal Gras- und Staudenflure trockener Standorte (UHT) über. Im Randbereich befinden sich Einzelbäume bzw. Baumbestände (HEB) sowie Ruderalgebüsche (BRU) (ALAND 2017, S. 7). Das Deutsche Filzkraut konnte auf der untersuchten Fläche nicht festgestellt werden.

Die im nördlichen Bereich entlang der Senefelderstraße befindlichen Gehölzstrukturen sollen soweit möglich erhalten und gegebenenfalls - zur Schaffung einer durchgängigen Randeingrünung - durch zusätzliche Anpflanzungen ergänzt werden. Zum Schutz wird für diese Fläche ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist es aber dennoch notwendig, Teile des Baumbestandes zu fällen und Sträucher zu roden. In diesem Zusammenhang ist die 1. Änderungssatzung der Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Feldgehölzen der Stadt Laatzen vom 14.09.2000 zu beachten. Gemäß § 2 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden geschützt. Gemäß § 3 ist es verboten, geschützte Bäume, Sträucher und Hecken zu entfernen, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Von den Verboten des § 3 kann im Einzelfall Befreiung erteilt werden, u.a. wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. I.d.F. ist die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung bei der Stadt

schriftlich oder zur Niederschrift unter Darlegung der Gründe zu beantragen. Im Antrag sind Standort, Gehölzart, Stammumfang, Kronendurchmesser und Höhe anzugeben. Die Ausnahmegenehmigung wird schriftlich erteilt. Sie kann mit Nebenbestimmungen verbunden, widerruflich oder befristet erteilt werden. Dem Antragsteller kann insbesondere auferlegt werden, bestimmte Schutz- und Pflegemaßnahmen zu treffen oder Bäume, Sträucher und Hecken auf seine Kosten zu pflanzen und zu erhalten. Ist eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück nicht möglich, hat diese an anderer, von der Stadt vorgegebener, geeigneter Stelle zu erfolgen.

Durch die für die Umsetzung des Bauvorhabens notwendige Fällung von Bäumen ergeben sich im nördlichen Teilbereich Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Bei Beachtung der im Plangebiet festgesetzten Erhaltungs- und Pflanzgebote und unter Beachtung der 1. Änderungssatzung der Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Feldgehölzen der Stadt Laatzen können negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen ausgeglichen werden.

Laut der floristisch-faunistischen Einschätzung bietet die Brachfläche vor allem Heuschrecken einen Lebensraum. Aus artenschutzrechtlicher Sicht haben diese Vorkommen allerdings keine Bedeutung.

Die innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhandenen Gehölzbestände bieten durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum und können als Bruthabitat, Ruhestätte und Nahrungshabitat dienen. Grundsätzlich ist mit dem Vorkommen einheimischer Vogelarten zu rechnen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen und Quartiersmöglichkeiten in den vorhandenen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) ist nicht auszuschließen, wenngleich keine Höhlen vom Boden aus erkannt wurden (ALAND 2017, S. 7).

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Die im nördlichen Bereich befindliche artenschutzrechtlich relevante Stieleiche wird zum Erhalt festgesetzt. Somit sind in diesem Bereich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Generell ist zu beachten, dass die Herrichtung des Baufeldes (Rodung von Gehölzen etc.) ausschließlich im Zeitraum von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen ist. Des Weiteren ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung eine Sichtkontrolle durchzuführen und festzustellen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen

vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als Nist- oder Überwinterungshabitate dienen. Bei der Feststellung von sich darin befindlichen Individuen ist die Fällung bzw. Rodung zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuziehen.

Bei Beachtung der o.g. Punkte kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Fledermäuse vermieden werden.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor einer möglichen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Hierzu kann im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren abschließend keine Aussage getroffen werden, da die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet bis zur Realisierung nicht prognostiziert werden kann. Daher können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden. Eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

7.2.3 Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Im Plangebiet soll auf einer derzeit brachliegenden Fläche die Errichtung eines Mietwohnhauses mit ca. 45 bis 60 Wohnungen sowie einer untergeordneten gewerblichen Nutzung ermöglicht werden. Auf der Fläche besteht derweil bereits ein Baurecht. Der Bebauungsplan wird lediglich den Bedürfnissen der jetzigen Planung angepasst. Im Zuge dessen kann es zu zusätzlichen Versiegelungen kommen, wodurch Umweltauswirkungen entstehen.

Da im Plangebiet der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant ist, wurden von der GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse untersucht und daraus resultierende Gründungsempfehlungen in einem geotechnischen Bericht (Stand: 20.10.2017) dargelegt (im Anhang).

7.2.4 Schutzgut Wasser

Analog zum Schutzgut Boden kann der Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebietes durch zusätzliche vollversiegelte Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöht werden.

Durch die Zunahme der Versiegelung kann es zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser kommen:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und -speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche),
- schnelleres Abführen des Niederschlags in die Kanalisation,
- Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen, wodurch Umweltauswirkungen entstehen.

7.2.5 Schutzgut Klima

Das örtliche Klima ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas aufgrund der zusätzlichen Bebauung sind angesichts dessen nicht zu erwarten.

7.2.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage im Stadtgebiet geprägt. Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

7.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägender Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Planungsgebiet sind derzeit weder Bodendenkmäler noch andere Kulturgüter bekannt. Allerdings liegen archäologische Oberflächen- und Grabungsfunde aus der unmittelbaren Umgebung vor. Laut Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.10.2017 befindet sich das Plangebiet „zwischen einem prähistorischen Grabhügelfeld im Mastbruchholz im Nordosten und einem Urnengräberfeld im Bereich

der heutigen Feuerwache am Expo-Weg im Westen“. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege sollen im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme Suchschnitte (sog. Sondagen) mit einer Breite von 4 m auf dem Grundstück angelegt werden. Innerhalb dieser Sondagen wird in fachlicher Begleitung durch eine/n Archäologin bzw. Archäologen der Abzug des Oberbodens bis auf den gewachsenen Boden vorgenommen. Hierdurch soll ein längerer Baustopp verhindert werden, falls archäologische Siedlungsstrukturen angetroffen werden.

Bei Beachtung der vorgesehenen Sondierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist nicht von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter auszugehen.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Flächenangaben gerundet

vB-Plan "Senefelderstraße"	Größe m²	in Hektar	in Prozent
Urbanes Gebiet 1	1.313	0,13	27,4
davon			
Gemeinschaftsgaragenanlage			
unterirdisch (außerhalb des Baufeldes)	133	0,01	2,8
davon			
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	119	0,01	2,5
Urbanes Gebiet 2	3.477	0,35	72,6
davon			
Gemeinschaftsstellplätze	911	0,09	19,0
davon			
Gemeinschaftsgaragenanlage			
unterirdisch (außerhalb des Baufeldes)	921	0,09	19,2
davon			
Erhaltungsgebot	543	0,05	11,3
davon			
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	273	0,03	5,7
davon			
Pflanzgebot	164	0,02	3,4
Geltungsbereich, insgesamt	4.790	0,48	100,0%

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Neustrukturierung der Flurstücke erforderlich. Dieses ist bereits über einen privatrechtlichen Vertrag abgesichert.

9.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

[wird im Zuge des weiteren Planungsverfahrens ergänzt]

Der Rat der Stadt Laatzen hat diese Begründung in seiner Sitzung am XX.XX.2018 gebilligt.

Laatzen, den XX.XX.2018

.....
Bürgermeister

ANHANG

- I. „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Senefelderstraße“, Stadt Laatzen“ erarbeitet durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, Stand: 05. 01.2018**

- II. „Floristisch-faunistische Einschätzung, Stadt Laatzen – Senefelderstraße–“ erarbeitet durch die Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie (ALAND), Hannover, Stand: 09/2017**

- III. „Geotechnischer Bericht“ erarbeitet durch GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, Münster, Stand: 20.10.2017**