



**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13  
„Mergenthalerstraße“**  
zugleich Teilaufhebung des BB Nr. 51. Änderung

**Stadt Laatzen**  
Vorentwurf (Stand: 28.08.2024)

## Inhaltsverzeichnis

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....                                   | 3  |
| 2.  | PLANAUFSTELLUNG .....  | 4  |
| 3.  | PLANUNTERLAGE.....   | 5  |
| 4.  | GELTUNGSBEREICH .....  | 5  |
| 5.  | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG .....                                     | 6  |
| 5.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....                          | 6  |
| 5.2 | Vorbereitende Bauleitplanung .....                                     | 13 |
| 5.3 | Verbindliche Bauleitplanung .....                                      | 14 |
| 6.  | STÄDTEBAULICHE SITUATION .....   | 15 |
| 7.  | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....  | 16 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung .....  | 16 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung.....   | 17 |
| 7.3 | Bauweise .....   | 19 |
| 7.4 | Überbaubare Grundstücksflächen .....                                   | 19 |
| 7.5 | Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen .....                   | 19 |
| 7.6 | Flächen für Stellplätze / Flächen für Tiefgaragen .....                | 20 |
| 7.7 | Grünordnerische Festsetzungen .....                                    | 20 |
| 7.8 | Gesondert gekennzeichnete Flächen .....                                | 20 |
| 7.9 | Flächenübersicht.....  | 21 |
| 8.  | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....   | 21 |
| 8.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....                  | 21 |
| 8.2 | Erschließung / Verkehr .....   | 26 |
| 8.3 | Immissionsschutz.....  | 27 |
| 8.4 | Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung / Wasserwirtschaft ..... | 27 |
| 8.5 | Belange des Brandschutzes .....  | 28 |
| 9.  | NACHRICHTLICHE HINWEISE .....  | 28 |
| 10. | RECHTSFOLGEN .....   | 29 |

**Anlage:** Vorhaben- und Erschließungsplan (ajp Architekten, Rotenburg-Wümme, Stand: 19.07.2024, 02.08.2024, 05.08.2024)

## 1. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ und der Festsetzung eines *Urbanen Gebietes* im Zuge dessen, schafft die Stadt Laatzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung der bereits im Umfeld bestehenden urbanen Nutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ umfasst eine Größe von ca. 2,09 ha und befindet sich im Ortsteil Laatzen Mitte, westlich der Autobahn 37 und der Bundesstraße 6. Nördlich des Plangebietes liegt der Park der Sinne östlich schließt die Gutenbergstraße, direkt ans Plangebiet an, während südlich die Mergenthalerstraße verläuft.

Die Stadt nutzt durch die vorliegende Bauleitplanung die Möglichkeit die einst gewerblich genutzten Flächen, welche sich in einer attraktiven Lage zwischen einer Vielzahl der vorhandenen Angebote der Daseinsvorsorge und gleichsam attraktiven Grünstrukturen, wie dem Park der Sinne und dem im Osten befindlichen Mastbruchholz, befindet, mit einer modernen urbanen Nutzung zu beleben. Das Ziel der Stadt besteht im Rahmen der vorliegenden Planung darin nicht nur ein attraktives, vielfältiges Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen, für die verschiedenen Altersgruppen und Haushaltsgrößen zu schaffen. Gleichsam ist es das städtebauliche Ziel im Plangebiet ebenso gewerbliche Nutzungen, die u.a. der Versorgung des Gebietes dienen sollen, wie bspw. ein Bäcker sowie ein Hotel im Osten des Plangebietes zu schaffen. Darüber hinaus soll innerhalb des Geltungsbereiches eine Kita entstehen, um für das Plangebiet sowie für das umgebene Quartier eine ausreichende Anzahl von Betreuungsplätzen zur Verfügung stellen zu können.

Die zukünftige Bebauung lässt sich dabei in drei Quartiere (siehe VEP) bzw. 3 Quartierszonen einteilen. So sind, wie dem VEP zu entnehmen ist, drei u-förmige Ensemble-Gebäude geplant, deren Innenhöfe nach Südwesten jeweils geöffnet sind. Das östlich gelegene sowie das im Zentrum des Plangebietes angedachte Gebäude sind über alle oberirdischen Ebenen getrennt, so dass die Innenhöfe wiederum miteinander verbunden sind. Entlang der Mergenthalerstraße nimmt die angedachte Bebauung den geschwungenen Verlauf der Straße auf. Die Bebauung soll entlang der Mergenthalerstraße mit bis zu sechsgeschossigen Baukörpern, teilweise + Staffelgeschoss erfolgen. Gegenüber dem Park der Sinne ist eine Bebauung mit maximal 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

Um die Innenhöfe insbesondere für die Erholungsnutzung, als Spielfläche sowie als gemeinsamen Treffpunkt des Quartieres nutzen zu können, wird in diesen lediglich eine reduzierte Stellplatzanzahl untergebracht. Aufgrund dieser Schwerpunktnutzung werden im zentral im Plangebiet gelegenen Innenhof keine oberirdischen Stellplätze untergebracht.

In den Innenhöfen ist eine entsprechende Begrünung vorgesehen, so dass eine Verbindung zum Grün des Parks der Sinne geschaffen wird. Dadurch soll eine Öffnung des Quartiers geschaffen werden, selbst wenn die Bebauung entsprechend verdichtet ist.

Um dennoch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen schaffen zu können, wird im Plangebiet eine Tiefgarage entstehen. Die Zu- und Abfahrt zu dieser werden im Anschluss an die Mergenthalerstraße entstehen. Eine Zu- und Abfahrt wird östlich des zentralen Gebäudes, die weitere Zufahrt westlich dessen entstehen, siehe VEP.

Neben den benannten Freifläche, die als Treffpunkte dienen sollen, soll ebenfalls im Erdgeschoss des zentralen Gebäudes ein Multifunktionsbereich geschaffen werden, der einen weiteren wichtigen Anlaufpunkt für das soziale Miteinander im Quartier darstellen soll. Die gemeinschaftlichen Außenflächen und Innenräume sollen dabei zudem der Entlastung der Wohnungen dienen. In der Anfangsphase der Nutzungsaufnahme des Stadtquartiers soll ein Quartiersmanager Projekte und Nachbarschaftsbegegnungen initiieren und begleiten.

Die Grundrisse der Wohn- und Gewerbeeinheiten werden in einer modularen Bauweise konzipiert. Dies bedeutet, dass eine Anpassung der Grundrisse in Teilen der Gebäude nach individuellen Bedürfnissen bzw. angesichts der vorliegenden Nachfrage erfolgen kann. Die Zuordnung von sogenannten Schaltzimmern lassen es zu, dass die Wohnungsgrößen nach

dem tatsächlichen Bedarf aufgeteilt werden können. So können Wohnungen ebenfalls zusammen gelegt werden bspw. für große Familien oder Wohngemeinschaften. Alle Wohnungen sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen barrierefrei. Ein Teil der Wohnungen wird ebenfalls rollstuhlgerecht vorgesehen.

Die Gebäude im Innenhof und zum Park der Sinne sind für die Wohnbebauung vorgesehen. Eine nicht störende gewerbliche Nutzung soll vor allem im Erdgeschoss entlang der Mergenthalerstraße möglich sein, teilweise auch in den darüberliegenden Stockwerken. Insgesamt entstehen ca. 300 - 380 Wohneinheiten, wovon 25% der Wohnungen als geförderter bzw. bezahlbarer Wohnraum hergestellt werden soll.

## 2. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am 09.02.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Mergenthalerstraße" beschlossen. Durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gleichsam die teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51, „Mastbruchfeld“, inkl. der 4. Änderungen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ festgesetzte Grundfläche beträgt **9.932 m<sup>2</sup>** (20.980 m<sup>2</sup> Fläche des *Urbanen Gebietes* x GRZ 0,44) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.

Auch befinden sich im Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung aktuell keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die mit anzurechnen wären.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Entwicklung eines *Urbanen Gebietes* planerisch vorzubereiten, um den Siedlungsbereich der Stadt Laatzen in Laatzen Mitte nachverdichten zu können, ist zudem kein Vor-

haben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete). Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.
4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Entwicklung eines *Urbanes Gebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

### 3. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Mittelstädt & Trau, Scheeßel zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

### 4. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,09 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ der Stadt Laatzen befindet sich im Ortsteil Laatzen Mitte, westlich der Autobahn 37 und der Bundesstraße 6. Der Geltungsbereich schließt im Norden an die Mergenthalerstraße an und liegt westlich der Gutenbergstraße. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Park der Sinne, nordöstlich das Landschaftsschutzgebiet Mastbruchholz. Im Süden schließt südlich der Mergenthalerstraße zum einen das Rathaus der Stadt Laatzen an, zum anderen befinden sich in diesem Bereich sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungen. Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 Mergenthaler Straße, OT Laatzen umfasst die Flurstücke 39/43, 39/51, 39/55, 40/62, 40/87, 40/110, 40/132, alle der Flur 1, Gemarkung Grasdorf.

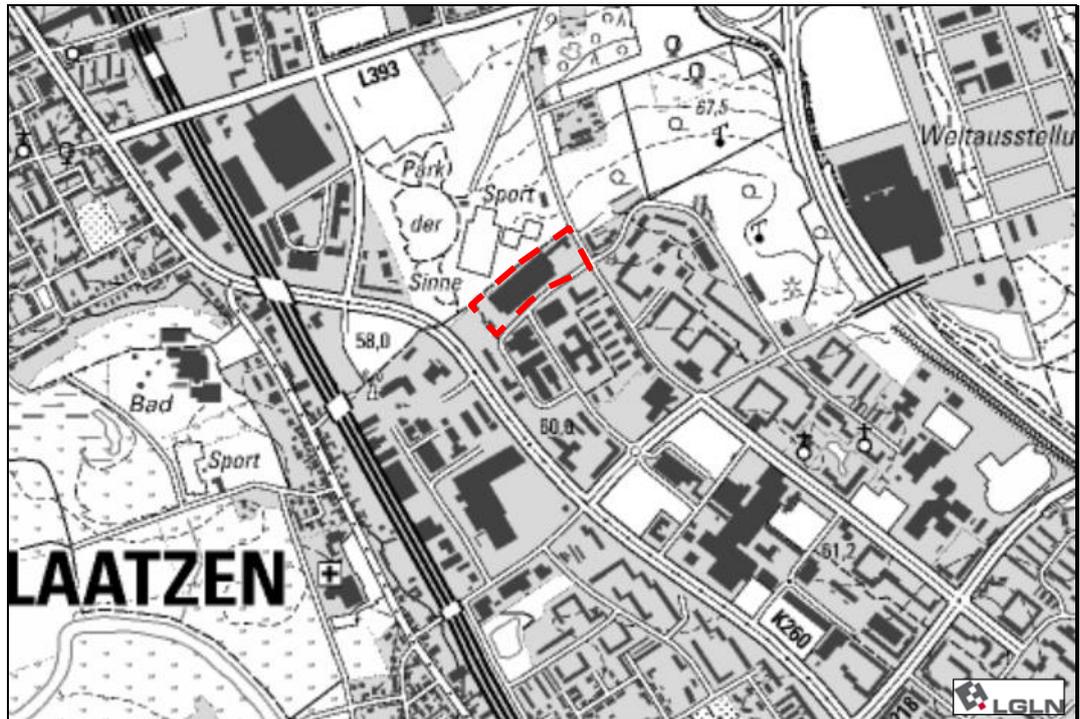


Abb. 1: Ausschnitt aus den Umweltkarte Niedersachsen (nicht maßstabsgetreu), Plangebiet (gestrichelt umrandet)

## 5. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Stadt Laatzten und das Plangebiet, die dem wirksamen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahr 2017, mit den Ergänzungen aus dem Jahr 2022 (LROP), sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) der Region Hannover zu entnehmen sind, wiedergegeben. Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Im zeichnerischen Teil des Landesraumordnungsprogrammes weist das Plangebiet selbst keine Darstellung auf. Die Stadt Laatzten wird wiederum als Mittelzentrum dargestellt. Die östlich verlaufende B6 ist als Hauptverkehrsstraße, vierstreifig dargestellt, während die ebenfalls östlich befindliche Autobahn 37 als Autobahn ausgewiesen ist. Die westlich der Stadt Laatzten verlaufende Eisenbahntrasse ist als Haupteisenbahntrasse gekennzeichnet.

Das Landesraumordnungsprogramm enthält im Textteil folgende für die Planung relevante Vorgaben. Die Ziele der Landesraumordnung sind im Folgenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

#### 1.1 **Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes**

1.1 02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...]

**1.1 03** *Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*

**1.1 05** *In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.*

**1.1 08** *Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.*

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 02** *Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.*

**2.1 04** *Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.*

**2.1 05** *Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.*

**2.1 06** *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.*

## **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte**

**2.2 01** *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.*

**2.2. 04** *Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.*

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll eine bereits durch gemischte Nutzungen geprägte, ehemalige Gewerbefläche, für eine urbane Nutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Plangebiet wird daher, gemäß des Zieles der Nutzungsmischung, ein Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe, geschaffen werden. In dem im Geltungsbereich angedachten Quartier wird eine attraktive, moderne Wohnbebauung erfolgen. Ebenso soll dieses Angebot durch kleine Nahversorger, wie bspw. einen Bäcker, ein Café oder ähnliches ergänzt werden. Im Osten des Plangebietes ist die Errichtung eines Hotels angedacht, zudem soll eine Kita im Geltungsbereich errichtet werden. Diese trägt dabei nicht nur zur Versorgung des Plangebietes, sondern ebenso zur Versorgung des umgebenen Quartieres bei. Diese Angebote komplementieren die Nutzungsmischung des Gebietes. Durch diese Planung ist die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Gewerbeflächen möglich und eine Nachverdichtung bzw. eine Innenentwicklung kann vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgen (LROP 2017 2.1 06).

Die Lage des Plangebietes stellt sich als besonders günstig dar, da sich eine Vielzahl der Angebote der Daseinsvorsorge im direkten Umfeld des Geltungsbereiches befinden. So finden sich in einem Umfeld von weniger als 1,2 km eine Vielzahl von Angeboten des täglichen, über den mittelfristigen bis hin zum langfristigen Bedarf (Drogerieartikel, Nahrungsmittel, Bücher, Kleidung, Bettwaren, Elektronik u.a.), die u.a. im Leine Zentrum Laatzen zu finden sind. Darüber hinaus sind in einem Umkreis von weniger als 1 km um den Geltungsbereich Ärzte der unterschiedlichen Fachrichtungen ansässig. Die Bus- und Stadtbahnhaltestelle am Park der Sinne befindet sich in einer Entfernung von weniger als 100 m westlich des Geltungsbereiches. Durch die neuen Anwohner des Gebietes, ebenso wie die Hotelgäste und das angedachte Versorgungsangebot des Quartieres, werden zum einen die vorhandenen Infrastrukturen auch in Zukunft eine hohe Ausnutzung erfahren, so dass diese derzeit bereits gut ausgestatteten Infrastrukturen auch langfristig erhalten werden können (LROP 2022 1.1 01 und 03, 2.1 02).

Durch die vorstehend beschriebene Ausstattung des Umfeldes des Plangebietes sowie die angestrebte Nutzungsmischung im Plangebiet ist eine Sicherung der Angebote der Daseinsvorsorge und der Versorgungsstrukturen in ausreichendem Umfang mit einer hohen Qualität in diesem Bereich der Stadt Laatzen auch in Zukunft gewährleistet. Die Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr stellt sowohl für die jungen Bevölkerungsgruppen als auch für die älteren Einwohner einen besonderen Gunstfaktor dar, da so die Mobilität der einzelnen Gruppen auf lange Sicht auch unabhängig des motorisierten Individualverkehrs gesichert werden kann. In einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet sind mit der Grundschule Pestalotzstraße sowie weiterführenden Schulen (Oberschule und Gymnasium) wichtige Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche ortsnah, in zumutbarer Entfernung vorhanden (LROP 2017 2.2 01).

Wie in den Vorgaben der Landesraumordnung gefordert, fördert die vorliegende Planung zudem durch die angestrebte Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe im Plangebiet die Konzentration weiterer Wohn- und Arbeitsstätten in der Stadt Laatzen als Mittelzentrum und damit einem Zentralen Ort in einer bereits vorhandenen und verdichteten Siedlungsstruktur mit einer sehr guten Infrastruktur (LROP 2017 2.1 05, 2.2 04)

Angesichts der im Plangebiet angedachten Nutzungen erfolgt eine Konzentration der Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Mittelzentrum Laatzen. Durch das im Plangebiet vorgesehene vielfältige Wohnungsangebot sollen die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen (Alter, Haushaltsgrößen) angesprochen werden. Auch durch die Schaffung der Kita im Plangebiet wird auf die Auswirkungen des demografischen Wandels reagiert, denn im Zuge dessen sind nicht nur Strukturen für die älteren Bevölkerungsgruppen zu schaffen, sondern ebenso ein ausreichendes Angebot für die jungen Einwohner vorzuhalten (LROP 2017 2.1 04).

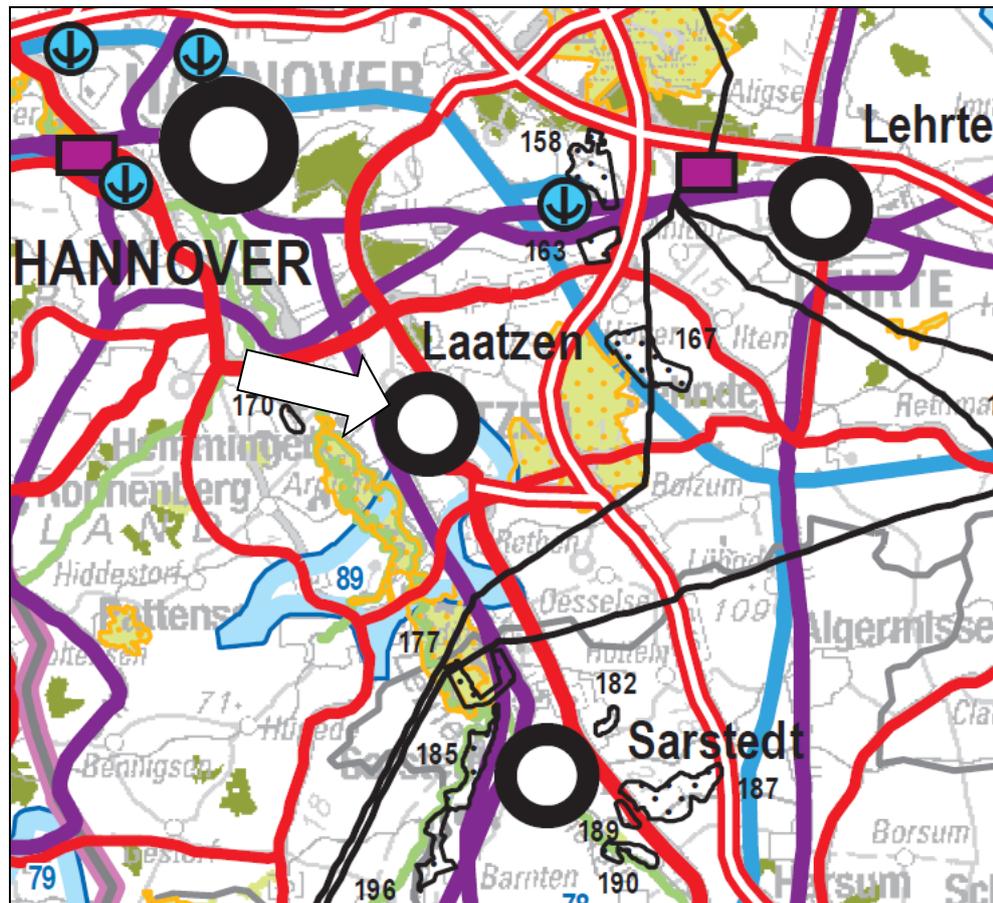


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017 (Lage des Plangebietes durch roten Pfeil gekennzeichnet)

### Regionales Raumordnungsprogramm

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2016 der Region Hannover enthält für das Plangebiet folgende relevante raumordnerische Vorgaben. Der Stadt Laatzten wird die Funktion eines Mittelzentrums mit der *Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* sowie eines *Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* zugewiesen. Das Plangebiet selbst weist die Darstellung als vorhandene *Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich* auf. In einer Entfernung von ca. 380 m östlich befindet sich die Darstellung des *Vorranggebietes Haupteisenbahnstrecke*. Der nördlich des Plangebietes anschließende Park der Sinne ist als *Vorranggebiet Freiraumfunktion* ausgewiesen. Diese Darstellung wird gleichsam überlagert durch ein *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Das Mastbruchholz, welches sich östlich des Geltungsbereiches befindet, ist ebenfalls als *Vorranggebiet Freiraumfunktion* dargestellt, diese Darstellung wird ebenso überlagert vom *Vorranggebiet landschaftsbezogene Erholung* sowie vom *Vorranggebiet Natur und Landschaft*. Die östlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 6 weist überdies die Darstellung als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* auf. In einer Entfernung von ca. 900 m nordwestlich (Luftlinie) des Geltungsbereiches befindet sich der Bahnhof Laatzten. Dieser ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP als *Vorbehaltsgebiet Bahnhof / Haltepunkt* eingetragen.

Vorranggebiete sind gemäß § 8 Abs. 7 ROG für bestimmte raumbedeutsame Nutzungen vorgesehen, so dass andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet auszuschließen sind, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

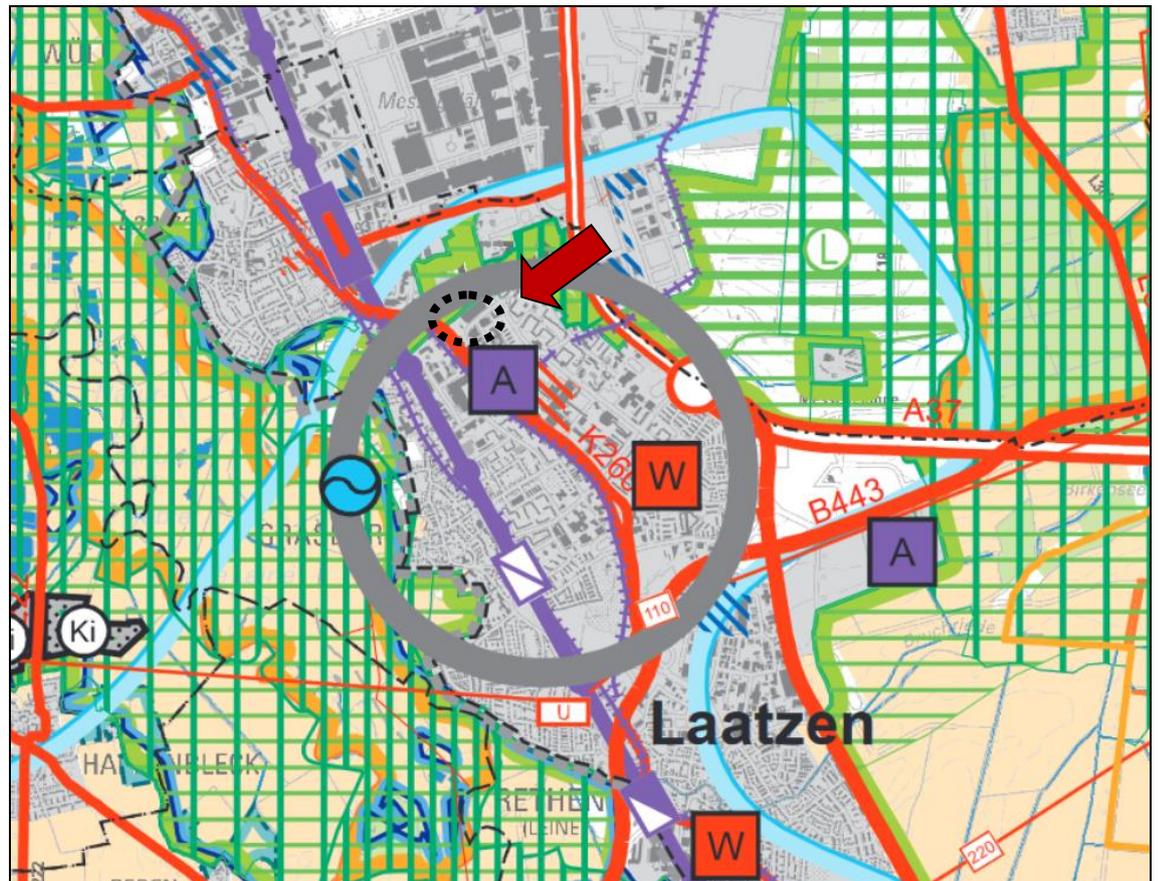


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP (2016) der Region Hannover (Lage des Plangebietes durch roten Pfeil und schwarze gestrichelten Kreis gekennzeichnet)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 enthält im Textteil folgende für die Planung relevante raumordnerische Vorgaben. Die Ziele der Raumordnung sind im kommenden **fett** dargestellt, die Grundsätze im normalen Schriftbild.

### 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur in der Region Hannover

1.1 01 **Die Region Hannover soll als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei soll die Vielfalt der Landschaftsräume, der Siedlungstypen und der Wirtschaftsstruktur ebenso genutzt werden, wie die teilregionalen Besonderheiten und Entwicklungspotenziale.**

1.1 02 **Auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden ist hinzuwirken, große zusammenhängende Freiräume der Region sollen in ihrem Bestand gesichert und vernetzt werden.**

1.1 03 **Die Entwicklung der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur ist an**

- dem dreistufigen zentralörtlichen System,
- dem Leitbild der dezentralen Konzentration und
- dem Leitbild der Einheit von Siedlung, Verkehr und Infrastruktur

auszurichten

**Dabei ist auf eine ausgeglichene Raumstruktur hinzuwirken, die in allen Teilräumen gleichwertige Lebensverhältnisse ermöglicht.**

### 2.1. Entwicklung der Siedlungsstruktur

#### 2.1.1 **Räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung**

2.1.1 01 *Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung soll die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover auf die Standorte mit tragfähiger oder ausbaufähiger Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur gelenkt werden. Das sind insbesondere die zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte und hier vorrangig die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).*

*Im Einzugsbereich der Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV (1.500 m-Radius) sollen höhere Siedlungsdichten durch verdichtete Bau- und Wohnformen erzielt werden, um einen leistungsstarken und wirtschaftlichen öffentlichen Nahverkehr zu ermöglichen.*

2.1.1. 02 *Zum Erhalt der Landschaftsqualität und der biologischen Vielfalt und Vernetzung soll der Zersiedelung der Landschaft Einhalt geboten werden. Siedlungen sollen durch Grünzüge gegliedert werden. Die vorhandenen vielfältigen Freiraumqualitäten sollen geschützt werden (siehe auch Abschnitt 3.1.1).*

2.1.1 03 *Bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete soll eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung angestrebt werden.*

### **2.1.2 Vorrang der Innenentwicklung**

2.1.2 01 *Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Allerdings stellt dies nicht die gezielte Erhaltung oder Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen in Frage.*

*Der Bauflächenbedarf soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden [...].*

### **2.1.3. Entwicklung der Wohnstätten**

2.1.3 01 **Herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ haben die „zentralen Siedlungsgebiete“ (siehe Abschnitt 2.2 Ziffern 02, 04 und 06)**

- **des Oberzentrums Hannover**
- **der Mittelzentren und**
- **der Grundzentren**

### **2.1.6 Gewerbliche Wirtschaft**

2.1.6 01 **Herausgehobene Bedeutung als „Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ haben die „zentralen Siedlungsgebiete“ (siehe Abschnitt 2.2 Ziffern 02, 04 und 06)**

- **des Oberzentrums Hannover**
- **der Mittelzentren**

### **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge**

2.2 01 *Die Angebote der Daseinsvorsorge sollen vorrangig in den Zentralen Orten (Oberzentrum, Mittel- und Grundzentren) bedarfsgerecht gesichert und entwickelt werden, um für möglichst viele Bevölkerungsgruppen ein erreichbares und vielseitiges Angebot zu erhalten.*

### **2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

2.3 01 *Die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte soll in allen Teilen der Region Hannover gesichert und gestärkt werden.*

2.3 03 **Mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe sind bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen und damit als großflächiger**

**Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln, sofern raumordnerische Wirkungen wie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Einkaufszentrum zu erwarten sind.**

2.3 11 Die Städte und Gemeinden sollen für ihr Gebiet – als weitere Grundlage der gemeindlichen Entscheidungen zur Einzelhandelsentwicklung – Einzelhandelskonzepte aufstellen. Diese sind bei raumordnerischen Beurteilungen zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Planung, im Zuge derer durch die Festsetzung eines Urbanen Quartieres eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe planungsrechtlich ermöglicht wird, wird ein einst gewerblich genutztes Grundstück einer Nachnutzung zugeführt. Diese Nachnutzung greift dabei die bereits durchmischten und urbanen Strukturen des Umfeldes auf, so dass eine attraktive Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Laatzen möglich wird (LROP 2017 2.1.2. 01)

Die Umgebung des Plangebietes weist bereits derzeit eine sehr gute Versorgungsstruktur auf. So befinden sich in einer Entfernung von ca. 1.2 km eine Vielzahl von Angeboten des täglichen, über den mittelfristigen bis hin zum langfristigen Bedarf (Drogerieartikel, Nahrungsmittel, Bücher, Kleidung, Bettwaren, Elektronik u.a.), die im Leine Zentrum Laatzen zu finden sind. Diese Angebotsverteilung entspricht den Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Laatzen (CIMA Beratung + Management GmbH, „Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen“, Stand: 24.06.2015, Lübeck). Neben diesen Angeboten befinden sich ebenso eine Vielzahl von Ärzten unterschiedlicher Fachrichtungen in einem Umkreis von teilweise weniger als 1 km zum Plangebiet. In einer Entfernung von weniger als 100 m liegt die Stadtbahn- und Bushaltestelle am Park der Sinne. Das Plangebiet befindet sich somit in einer infrastrukturell hervorragend ausgestatteten Lage. So erfolgt eine nachhaltige Raumentwicklung mit einer derzeit bereits tragfähigen Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur, die im Zuge der Realisierung der vorliegenden Planung noch weiter gestärkt werden wird (Errichtung eines Hotels, Schaffung kleiner Nahversorgungsstrukturen, Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen durch die neuen Einwohner). Ein leistungsstarker öffentlicher Nahverkehr kann durch die Planung - im Sinne weiterer Nutzer - unterstützt werden (LROP 2017 2.1.1. 01).

Die Festsetzung eines Urbanen Quartieres ermöglicht, dass im Geltungsbereich neben einem Wohnangebot ebenso Versorgungsstrukturen geschaffen werden können, wie bspw. ein Café oder ein kleiner Nahversorger, die zur direkten Versorgung des Gebietes auf kurzen Wegen beitragen und gleichsam zur Bespielung und Belebung dessen führen (RROP 2016 2.3 01). Anders als in Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO oder Kerngebieten gem. § 7 BauNVO darf in einem Urbanen Gebiet kein Einzelhandel entwickelt werden, der eine raumordnerische Wirkung, wie sie bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzunehmen ist, entfaltet. Wie bereits ausgeführt, sind im vorliegenden Fall lediglich kleinflächige Einzelhandels- und Nahversorgungsangebote vorgesehen, die zur unmittelbaren Versorgung des Geltungsbereiches dienen sollen. Sollte zu einem nicht näher definierten Zeitpunkt in der Zukunft die Vermutung bestehen, dass die im Plangebiet angedachten Einzelhandelsbetriebe in ihrer Agglomeration eine raumordnerisch bedeutsame Großflächigkeit entwickeln, so wäre dies auf Grundlage des Gebietscharakters ausgeschlossen und demnach nicht genehmigungsfähig. In einem solchen Fall würde dann durch ein entsprechendes Gutachten der Nachweis auf Genehmigungsebene geführt werden, dass diese agglomerierten Einzelhandelsangebote keine raumordnerische Relevanz besitzen, da dies in der Gebietskategorie des MU, wie ausgeführt, grundsätzlich nicht zulässig ist (RROP 2016 2.3. 03).

Die vorliegende Planung ermöglicht es neben modernem, städtischem Wohnraum ebenfalls ein Nahversorgungsangebot, insbesondere für die Versorgung des Quartieres des Plangebietes zu schaffen. Da es darüber hinaus angedacht ist, im Osten des Geltungsbereiches ein Hotel zu errichten, trägt die vorliegende Planung dazu bei, dass die Stadt Laatzen als Mittelzentrum nicht nur ihrer *Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstät-*

ten nachkommen kann, sondern ebenso die Schwerpunktaufgabe *Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* erfüllt (RROP 2016 2.1.3 01; 2.1.6. 01).

Neben der Schaffung eines Nahversorgungsangebotes, als wichtiges Element der Daseinsvorsorge, innerhalb des Urbanen Quartieres an der Mergenthalerstraße, ist im Plangebiet ebenfalls die Errichtung einer Kita angedacht. Durch diesen Ausbau der Versorgungsstruktur, kann auf das durch die Planung ausgelöste Bevölkerungswachstum auch im Bereich der Versorgung der jüngsten Bevölkerungsgruppen angemessen reagiert werden (RROP 2016 2.2 02).

Durch die Lage am Park der Sinne sowie die unmittelbare Nähe des Landschaftsschutzgebietes des Mastbruchholzes, nordöstlich und östlich des Plangebietes, stehen der künftigen Bevölkerung in diesem Bereich attraktive Angebote der Naherholung zur Verfügung. Die vorliegende Planung kann durch die Revitalisierung der alten Gewerbefläche einer Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirken und gleichsam wird durch die Lage in der Nähe der benannten Grünstrukturen eine hohe Aufenthaltsqualität sicher gestellt. Um diese Qualität auch im Plangebiet gewährleisten zu können und eine Verbindung mit dem Park der Sinne zu schaffen, sind im VEP entsprechende Grünmaßnahmen vorgesehen, die entsprechende Grünzüge darstellen werden (RROP 2016 2.1.1. 02).

Durch die Festsetzung eines Urbanen Quartieres und die damit abgestrebte Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung, welche durch die attraktiv gestalteten Innenhöfe sowie die umgebenen zuvor benannten Grünstrukturen sichergestellt wird, wird dem folgenden Grundsatz der Raumordnung der RROP 2016 der Region Hannover, Kap. 2.1.1 03 in hervorgehobenem Maße entsprochen:

*„Bei der Planung und Entwicklung neuer Siedlungsgebiete soll eine enge Zuordnung und verträgliche Mischung der Funktionen Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Erholung angestrebt werden.“*

Angesichts der vorstehenden Ausführungen ist die vorliegende Planung nicht nur mit den Zielen der Landesplanung, sondern auch der Raumordnung vereinbar.

## 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Bereich des Plangebietes ein *Gewerbegebiet* dar. Der östliche Bereich weist die Darstellung eines *Mischgebietes* auf. Die südlich anschließenden Flächen, westlich der Mergenthalerstraße werden ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt. Südlich dieser Gewerbegebietsflächendratsellung schließen die Darstellung eines *Urbanen Gebietes* sowie die Darstellung eines *Kerngebietes* an. Die Flächen östlich der Mergenthalerstraße, ebenfalls südlich des Geltungsbereiches, weisen die Darstellung als *Kerngebiet* auf. Nördlich des Plangebietes schließt eine Grünflächendarstellung mit der *Zweckbestimmung* „Sportplatz“ an. Hierbei handelt es sich um die Flächen des Parks der Sinne. Die östlich des Plangebietes verlaufende Gutenbergstraße ist als *Verkehrsstraße* dargestellt. Das Wohngebiet östlich dieser ist direkt gegenüberliegend des Plangebietes als *Allgemeines Wohngebiet* dargestellt. Das übrige Wohngebiet weist die Darstellung eines *Reinen Wohngebietes* auf.

Die in etwa 70 m Entfernung befindliche Erich-Panitz-Straße ist als *Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Auf dieser Hauptverkehrsstraße befindet sich ebenfalls die linienförmige Signatur für *geplante Stadtbahntrasse*. Die Flächen des nahegelegenen Landschaftsschutzgebietes Mastbruchholz ist als *Fläche für die Forstwirtschaft* dargestellt. Darüber hinaus weist die Fläche die Signatur für ein *Landschaftsschutzgebiet* auf.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (*gewerbliche Baufläche und Kerngebiet*) und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungs-*

plan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Ziel ist es, durch den vorliegenden Bebauungsplan an Stelle der bisherigen gewerblichen Nutzung eine gemischte Nutzung (Wohnen, das Wohnen nicht störendes Gewerbe) zu etablieren, wie sie in urbanen Quartieren gewünscht ist.

Im Umfeld des Plangebietes hat sich bereits eine gemischte, urbane Siedlungsstruktur etabliert, wie die Ausführungen des Kapitels 1 eingangs verdeutlichen. Das Umfeld des Plangebietes ist demnach durch eine Nutzungsmischung geprägt.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes der Anforderung an eine geordnete städtebauliche Entwicklung gerecht werden. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

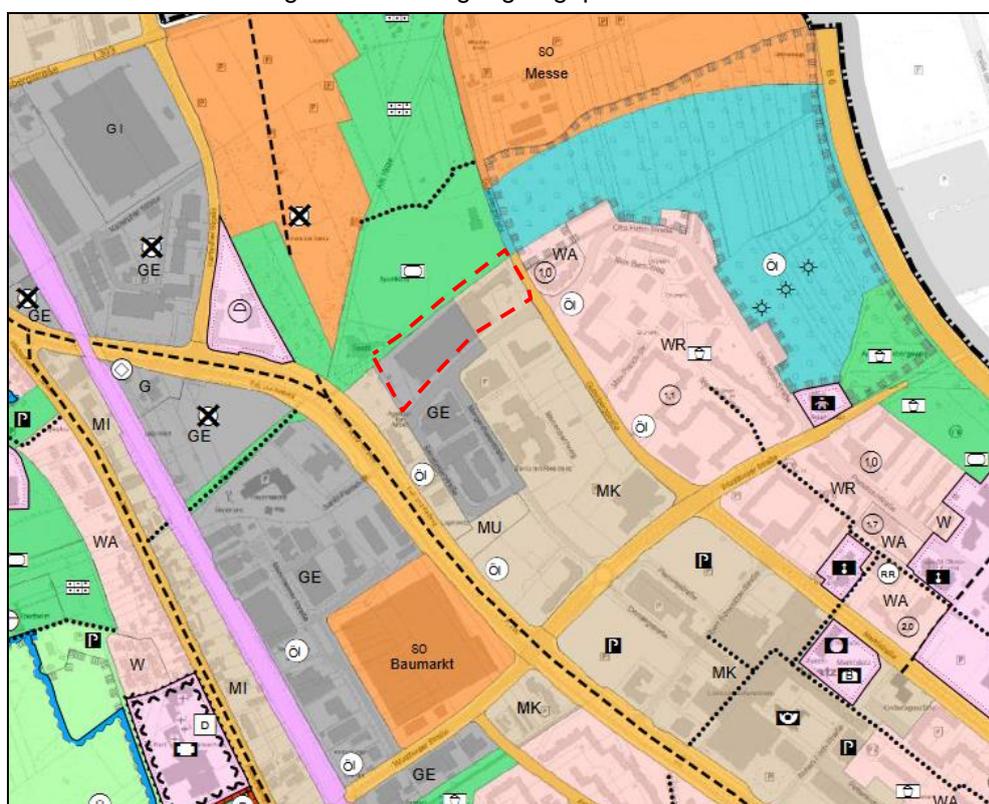


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Abgrenzung des Plangebietes gestrichelt umrandet)

### 5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt bislang der Bebauungsplan Nr. 51, 4. Änderung „Mastbruchfeld“ vor. Dieser erlangte am 13.09.1979 Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet im Westen ein *Gewerbegebiet* fest, indem eine *geschlossene Bauweise*, mit einer zulässigen Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0 möglich ist. Die Errichtung von bis zu 12 Vollgeschossen darf erfolgen. Für den östlichen Teilbereich wird die Festsetzungen eines *Kerngebietes* getroffen. Auch in diesem ist die Errichtung von Gebäuden in *geschlossener Bauweise* bis zu einer GRZ von 0,8 mit bis zu 12 Vollgeschossen zulässig. Die GFZ ist ebenfalls mit 2,0 festgesetzt. Für die südlich des Plangebietes verlaufende Mergenthalerstraße wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Südlich des Bereiches des Gewerbegebietes sind im Norden der Verkehrsfläche der Mergenthalerstraße öffentliche Parkplätze festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen wird zudem festgehalten, dass die Flä-

chen zwischen den Baugrenzen und den Verkehrsflächen in angemessener Weise mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

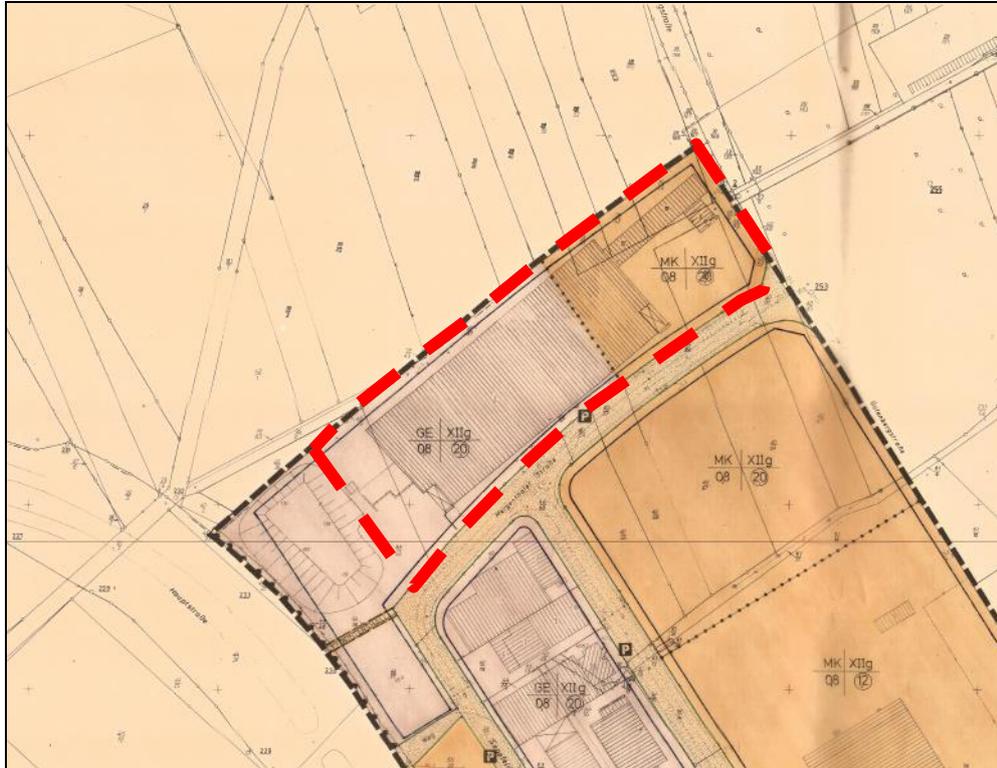


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 51 „Mastbruchfeld“, 4. Änderung (Abgrenzung des Plangebietes rot gestrichelt umrandet)

## 6. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Geltungsbereich ist derzeit bereits bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich große Hallengebäude sowie ein Verwaltungsgebäude des ehemaligen Leuchtenherstellers Hellux. Diese Gebäude unterliegen seit einigen Jahren einem Leerstand. Im Osten sowie im Westen des Plangebietes ist ein Großteil der Freiflächen versiegelt (asphaltiert).

Entlang der nördlichen Verwaltungsgebäudegrenze, ebenso wie entlang der nördlichen Grenze des Hallengebäudes stockt ein etwa 9,0 m breiter Gehölzbestand aus unterschiedlichen standortheimischen Gehölzen. Ebenso stocken einzelne Großbäume in diesem Bereich. Bei diesen handelt es sich um zwei Ahorne, zwei Birken, eine Buche sowie eine Weide.

An den Geltungsbereich grenzt im Norden ein Fuß- und Radweg (Expo-Weg) an, nördlich dessen sich wiederum das Gelände des Parks der Sinne anschließt. Im Park der Sinne befinden sich angrenzend unter anderem ein Spielplatz, eine Pumptrackanlage, eine Parcouranlage, ein Beachvolleyballfeld sowie ein Fußballplatz (Jugend Aktiv Park).

Westlich des Plangebietes schließt ein mehrstöckiger Gebäudekomplex an, der einer gemischten Nutzung unterliegt. So sind in diesem zum einen die Volkshochschule Laatzten und die DRK Rettungswache untergebracht. Zum anderen befinden sich in diesem Gebäude Arztpraxen sowie ein Autoverleih. Südlich des Plangebietes grenzen die Parkplatzflächen der ebenfalls südlich verlaufenden Mergenthalerstraße an. An dieser befinden sich, gegenüber dem Plangebiet, ein Parkhaus, die Außenstelle des Rathauses der Stadt Laatzten sowie eine Hotelnutzung. Im weiteren Verlauf der Mergenthalerstraße befindet sich eine Mischnutzung (Seniorenwohnen- und -pflegeeinrichtung Wohnen, Gewerbe). Somit befindet sich das Plangebiet in einem über die Jahre gewachsenen, gemischten Quartier, welches derzeit be-

reits verschiedenen urbanen Strukturen bzw. Nutzungen aufweist. Östlich des Plangebietes verläuft zunächst die Gutenbergstraße. Östlich dieser befindet sich zum einen eine weitere mehrgeschossige Wohnnutzung, zum anderen liegt hier das Landschaftsschutzgebiet Mastbruchholz. Bei diesem handelt es sich um einen naturnahen Wald, eingebunden in die umgebenen städtischen Infrastrukturen der Stadt Laatzen.

In einer Entfernung von knapp 100 m südwestlich des Plangebietes befindet sich die Stadtbahn- und Bushaltestelle am Park der Sinne. Durch diese ist u.a. auch ein Anschluss an die Stadt Hannover gewährleistet. Deren Hauptbahnhof kann durch die Stadtbahn 1, die an der Haltestelle am Park der Sinne abfährt, innerhalb von 21 Minuten erreicht werden. Der Bahnhof Laatzen liegt in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1,6 km nordwestlich des Plangebietes. Dieser ist ebenfalls über die Stadtbahn oder mit dem Bus in einer Zeit von ca. 14 Minuten erreichbar.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Um der anhaltenden Nachfrage nach einem urbanen Wohnangebot in der Stadt Laatzen nachkommen zu können und die urban geprägten Flächen an diesem Standort auch planungsrechtlich für diese Nutzung vorzubereiten, wird für den Geltungsbereich die Festsetzung eines *urbanen Gebietes* getroffen.

Die Festsetzung eines *Urbanen Gebietes* ermöglicht dabei sowohl die Unterbringung der angedachten Wohnnutzung sowie die Unterbringung von gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß § 6a BauNVO:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Form von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen werden im Plangebiet dabei ausgeschlossen. Sowohl mit Vergnügungsstätten als auch Tankstellen geht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einher, welches dem vorliegenden Planungsziel neben der gewerblichen Nutzung auch ein attraktives Wohnangebot mit hoher Aufenthaltsqualität auch in den Außenbereichen zu schaffen, entgegensteht. Zudem stehen für diese Betriebe (Tankstellen und Vergnügungsstätten) in der Stadt Laatzen geeignetere Flächen zur Verfügung. So ist beispielsweise eine Tankstelle in ca. 200 m Entfernung westlich des Plangebietes in der Erich-Panitz Straße erreichbar.

Die Festsetzung eines *Urbanen Gebietes* ist für den Geltungsbereich entsprechend zielführend, da somit die zentrale Siedlungsentwicklung im Anschluss und unmittelbarer Umgebung zu bereits bestehenden, wichtigen infrastrukturellen Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sowie Angeboten der Daseinsvorsorge, forciert wird. Diese vielfältige Nutzungsmischung des langesetzten Gebietes sorgt für weitere Urbanität, die bereits auch durch das gemischte Umfeld des Plangebietes vorhanden ist.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) als Maß der zulässigen Versiegelung wird für das Urbane Quartier auf 0,44 festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist die im *Urbanen Gebiet* eine Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Um im Plangebiet eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen (angewandter Stellplatzschlüssel: Wohnen: 0,6 Stellplätze je Wohneinheit / Gewerbe: 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) schaffen zu können, ist neben der Anlage oberirdischer Stellplätze (siehe Kap. 7.6) zusätzlich die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen vorgesehen und entsprechend erforderlich. Der Anlage ist zu entnehmen, dass die Tiefgarage teils unterhalb der Hauptgebäude entstehen wird und zu großen Teilen unterhalb nicht bebauter Grundstücksflächen errichtet wird. Bei der Berechnung des notwendigen Stellplatzbedarfes wurden die Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf gemäß der Anlage (NBauO §47 RdErl) der NBauO herangezogen. In der benannten Anlage werden Bandbreiten der notwendigen Einstellplatzzahlen gegeben. So ist unter anderem für die Errichtung von Einstellplätzen für Mehrfamilienhäuser und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen ein Einstellplatzanfordernis von 0,5 – 2 Stellplätze pro Wohneinheit empfohlen. Für Besucher und Besucherinnen wird ein Zuschlag an Einstellplätzen von 10 % empfohlen. Vorliegend bietet es sich aufgrund des infrastrukturell sehr gut angeschlossenen Plangebietes an, sich im unteren Segment der erforderlichen Einstellplätze zu orientieren. Auch für die Berechnung der gewerblichen Einstellplätze wurden vorliegend die entsprechenden Richtzahlen der NBauO aus der vorstehende benannten Anlage herangezogen.

Bei der Festsetzung der GRZ ist folgendes zu beachten: Tiefgaragen werden zu Teilen sowohl den Hauptanlagen im Sinne des § 19 Abs. 2 als auch den Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO Abs. 4 zugeordnet. Hierzu wird in der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung das Folgende festgehalten:

*"Bei Tiefgaragen ist zu unterscheiden: Nicht i.S.v § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2. Die Grundflächen von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, die also außerhalb der durch die Hauptanlage in Anspruch genommenen Flächen gelegen ist, sind nicht nach Nr. 1, sondern nach Nr. 3 des § 19 Abs. 4 Satz 1 mitzurechnen.*

*§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 erfasst auch die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen. Dies sind Zufahrten auf dem Baugrundstück zu den Garagen und Stellplätzen"* (Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger 2017 (124. Ergänzungslieferung): BauGB Kommentar. Kommentar zur Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO, RN 19 a, 2. Absatz).

Angesichts dieser baurechtlichen Vorgaben entscheidet sich die Stadt Laatzen dafür die Grundflächenzahlen in Abstimmung auf das Bebauungskonzept (siehe Anhang) wie folgt festzulegen:

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO Abs. 4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zugelassen. Die Überschreitung der Kappungsgrenze ergibt sich aufgrund der notwendigen Anlage der Tiefgaragen, um die entsprechende Stellplatzanzahl im Plangebiet nachweisen zu können, gemäß des vorstehend beschriebenen und herangezogenen Stellplatzschlüssels (angewandter Stellplatzschlüssel: Wohnen: 0,6 Stellplätze je Wohneinheit / Gewerbe: 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragendachflächen, in den Bereichen, in denen keine Bebauung durch die Hochgebäude erfolgt, siehe Kap 7.7. Wenn sich im Zuge der weiteren Konkretisierungen der Planungen zeigen sollte, dass sich die derzeit ermittelte Stellplatzanzahl für die Wohnbebauung noch weiter reduzieren lässt, so könnte im weiteren Verfahren

auf die derzeit geplanten oberirdischen Stellplätze verzichtet werden. Dies würde sich entsprechend positiv auf die Aufenthaltsqualität der Innenhöfe des Quartieres auswirken.

Angesichts der vorstehend angeführten Festsetzungen sind demnach sowohl die Errichtung von Nebenanlagen (z. B. gepflasterte Freiflächen, bspw. als Zuwegung zu den gewerblichen Nutzungen, Müllsammelplätze) die Anlage von oberirdischen Stellplätzen / Garagen mit Zufahrten (Tiefgaragenzufahrten inklusive) sowie der Bau von Tiefgaragenstellplätzen gewährleistet.

Für das Plangebiet werden hinsichtlich der **Zahl der Vollgeschosse** sowie für die maximal **zulässige Höhe der baulichen Anlagen** unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Angesichts der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, ebenso hinsichtlich der max. Höhe baulicher Anlagen findet eine Abstufung von der Mergenthalerstraße zum Expoweg (Süd-Nord) und von der Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße zum weiteren Plangebiet nach Westen hin statt. Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden über NHN festgesetzt. Aufgrund des vorhandenen Geländereiefs werden für das Plangebiet 3 Höhenbezugspunkte gewählt. Höhenbezugspunkt 1 befindet sich dabei im Expoweg mit einer Höhe von 65,34 m. Der Höhenbezugspunkt 2 liegt in der Mergenthalerstraße und besitzt eine Höhe von 63,25 m, während sich der Höhenbezugspunkt 3 in der Gutbergstraße mit 64,49 m befindet.

Während entlang der Mergenthalerstraße Gebäudehöhen von bis zu 87,25 m NHN (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von bis zu 24,0 m) zugelassen werden sollen, beläuft sich die maximale Höhe der baulichen Anlagen entlang des Expoweges auf 79,4 m NHN bzw. 82,4 m NHN (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von 14 bzw. 17 m). Diese Höhenabstufung spiegelt sich ebenfalls in der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wieder. Diesbezüglich werden im Bereich der Mergenthalerstraße Ecke Gutenbergstraße VI Vollgeschosse mit einer maximalen Bauhöhe von 88,5 m NHN zugelassen (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von bis zu 24,0 m). Entlang des Expoweges sind IV Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund der Abstufung der Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Baufenstern bzw. Bauzonen wurde in der textlichen Festsetzung 3.2 die nachfolgende Tabelle aufgenommen:

| Überbaubare Fläche Nr. | Zulässige Zahl der Vollgeschosse | Max. Höhe baulicher Anlagen in NHN | Höhenbezugspunkt |
|------------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|
| 1                      | IV                               | 79,4 m                             | 1                |
| 2                      | IV                               | 82,4 m                             | 1                |
| 3                      | V                                | 85,4 m                             | 1                |
| 4                      | VI                               | 84,25 m                            | 2                |
| 5a                     | VI                               | 87,25 m                            | 2                |
| 5b                     | VI                               | 88,5 m                             | 3                |

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bleibt damit weit hinter denen im Ursprungsplan zulässigen 12 Vollgeschossen zurück. Hinsichtlich der gewählten maximalen Gebäudehöhe ist festzuhalten, dass das Rathaus eine Höhe von ca. 86,78 m ü. NHN (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von ca. 23,80 m) aufweist, das Gebäude westlich des Plangebietes, in dem sich u.a. die Volkshochschule befindet, weist eine Höhe von etwa 90,36 m ü. NHN (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von 26,84 m) auf. Angesichts dessen wird deutlich, dass auch die für das Plangebiet gewählten Gebäudehöhen sich in das bestehen Umfeld einpassen werden.

In dem Baufenster 5 wird die Zahl der Vollgeschosse auf VI festgesetzt, und die bauliche Höhe auf 87,25 m HHN (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von bis zu 24,0 m), um so auf dem zentralen Gebäude die angedachte Kita im Staffelgeschoss unterbringen zu können. Damit auch der vorgesehenen Hotelnutzung ein ausreichender Raum gegeben

werden kann, werden für den Osten des Plangebietes, in dem das Hotel entstehen soll, ebenso VI Vollgeschosse mit einer maximalen Bauhöhe von 88,5 m (dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von bis zu 24,0 m) zugelassen.

Durch die gewählten Gebäude und Raumhöhen kann gewährleistet werden, dass in den Erdgeschosssetagen entlang der Mergenthalerstraße problemlos gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können. Ebenso werden durch die gewählten Etagenhöhen auch in den oberen Etagen bei gewerbliche Nutzungen untergebracht werden können, falls gewünscht. Die dem VEP beigefügten Schnitte, siehe Anlage, zeigen die angedachten Gebäude- und Raumhöhen der einzelnen Baukörper im Detail auf.

Die Festsetzung von bis zu VI Vollgeschossen, die mit einer hohen baulichen Dichte des Plangebietes einhergeht, unterstreicht den angestrebten urbanen Charakter des Geltungsbereiches. Die höhere Ausnutzung des Plangebietes entspricht gleichsam dem Ziel eines sparsamen Umganges mit dem Grund und Boden.

### 7.3 **Bauweise**

Für das Urbane Gebiet (MU) wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept für die zukünftige Bebauung, siehe VEP. In diesem wird deutlich, dass Gebäudelängen über 50 m notwendig werden, um den angedachten städtebaulichen Entwurf entsprechend umsetzen zu können. Die Errichtung von Gebäuden über 50 m, was ebenfalls für das im Osten des Plangebietes angedachte Hotel notwendig ist, wird durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise ebenfalls gewährleistet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung der Baukörper vor, siehe VEP, die sich im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche mit den einzelnen Baufenstern widerspiegelt. Dennoch werden durch die Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Sichtachsen zwischen dem Park der Sinne und der Mergenthalerstraße frei gehalten.

Das Bestandsgebäude im Plangebiet weist eine Länge von ca. 232,0 m auf. Auch die anschließenden Gebäude, wie die Volkshochschule westlich des Plangebietes und das Rathaus im Südosten besitzen Gebäudelängen über 50,0 m. Diese Festsetzung greift somit bereits die Gegebenheiten des vorhandenen Bestandes sowie der umgebenen Nutzung auf.

### 7.4 **Überbaubare Grundstücksflächen**

In enger Anlehnung an die städtebauliche Konzeption im Vorhaben- und Erschließungsplan, vgl. Anlage, und den darin verzeichneten Baukörpern wurden für das Plangebiet insgesamt 5 Baufenster festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche (ÜGF) ist auf die einzelnen Baukörper des städtebaulichen Konzeptes abgestellt. Um einen gewissen Spielraum zu ermöglichen werden die Baufenster mit einem Abstand von bis zu 1,0 m zu den derzeit angedachten Baukörpern festgesetzt. So bleibt die Möglichkeit bestehen, die Gebäude bei Erfordernis noch um wenige Meter verschieben zu können oder bspw. größere Balkone an den Fassaden anzubringen, für die sonst im Bedarfsfall eine Ausnahmefestsetzung aufgenommen werden müsste, die das Überschreiten der ÜGF durch Balkone um bis zu 1,50 m erlaubt.

### 7.5 **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Um die Querung des Plangebietes von der Mergenthalerstraße zum Park der Sinne bzw. zum Expoweg für Fußgänger und Radfahrer gewährleisten zu können, werden im Bebauungsplan westlich und östlich, des im Zentrum des Geltungsbereiches angedachten Gebäudes Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind. Dieses wird dabei sowohl der Stadt als auch der Allgemeinheit gewidmet. Die konkreten Wegeplanungen werden sich im Rahmen der weiteren Planung noch konkretisieren. Dementsprechend wird im Laufe des weiteren Verfahrens die Position der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen bei Bedarf noch weiter angepasst und entsprechend verschoben werden.

## 7.6 Flächen für Stellplätze / Flächen für Tiefgaragen

Ein Großteil der Stellplätze wird in den Tiefgaragen untergebracht werden. Um die Anlage von Stellplätzen im Plangebiet in ausreichendem Maße gewährleisten zu können, werden in der Planzeichnung daher *Flächen für Stellplätze* festgesetzt. Die oberirdischen Stellplatzflächen sind zusammen mit den Stellplätzen in den Tiefgaragen so bemessen, dass sie das notwendige Minimum für Anwohnerverkehre (angewandter Stellplatzschlüssel: Wohnen: 0,6 Stellplätze je Wohneinheit / Gewerbe: 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche) gewährleisten können.

## 7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Um die Eingrünung sowie die Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten zu können, wird entlang des Expoweges, also entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, die Festsetzung getroffen, dass alle 20 m ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum der Art Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) anzupflanzen ist. Folgende Mindestpflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm. So kann eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber dem Expoweg vielmehr aber noch gegenüber dem Park der Sinne, als in unmittelbarer Nähe befindliche Grünstruktur, erfolgen.

Ferner erfolgt die Festsetzung zur Begründung der Dachflächen (extensive Begrünung) der Tiefgarage auf mindestens 30 % der Dachflächen, sofern diese nicht durch den Gebäudekörper überdeckt werden. Die Bepflanzung ist durch den Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen.

## 7.8 Gesondert gekennzeichnete Flächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden im Bereich des zentral angedachten Gebäudeensembles sowie im Bereich des Gebäudeensembles im Westen zwei gesondert gekennzeichnete Flächen zwischen der Überbaubaren Grundstücksfläche 4, 5 und 6 festgesetzt. Es werden zu diesen folgende Festsetzungen aufgenommen:

*„Abweichend von den § 5 Abs. 2 der NBauO kann das Plangebiet in dem gesondert gekennzeichneten Bereich bebaut werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass die Ver- und Entsorgung, der Einsatz von Rettungs- und Löschgeräten sowie der durch die jeweilige Grundstücksnutzung hervorgerufene Verkehr ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die gemäß § 5 Abs. 2 der NBauO benannten Abstandsflächen (0,4 H) dürfen in den Überbaubaren Flächen Nr. 4, 5 und 6, die direkt an die gesondert gekennzeichneten Bereiche anschließen, um 0,1 H unterschritten werden.“*

Ziel des Bebauungsplanes ist es eine hohe Verdichtung zu erreichen und zugleich ein qualitativvolles Wohngebiet zu entwickeln, das die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse besonders berücksichtigt. Wie bereits zuvor beschrieben, lässt sich das Plangebiet später in die 3 Quartierszonen gliedern – die Bebauung im Westen, im Zentrum sowie im Osten. Dabei sind insgesamt drei u-förmige Gebäude geplant, siehe VEP, deren Innenhöfe nach Südwesten jeweils geöffnet sind. Das westliche sowie das Zentrale U-Gebäude weisen baulich keine Verbindung auf, werden aber über die Innenhöfe miteinander verbunden.

Um das räumliche Zusammenwirken dieser baulich voneinander getrennten Gebäude als ein Ensemble zu gewährleisten, wird der Abstand der im Westen und im Zentrum gegenüberliegender Gebäudekörper so reduziert, dass die sonst üblichen Abstandsmessungen der Niedersächsischen Bauordnung im Sinne § 9 Abs. 2a BauGB unterschritten werden, siehe Abb. 6 und VEP. Die Verringerung des Abstandes zwischen den Gebäudekörpern an dieser Stelle soll die weite Öffnung in den Sicht- bzw. Erschließungsachsen zwischen Mergenthalerstraße und Expo-Weg räumlich stärker betonen. Eine ausreichende Besonnung und Be-

lichtung der Gebäude bzw. der Wohnungen ist durch eine Orientierung der Fenster- und Außenbereichsflächen zu den anderen Gebäudeseiten gewährleistet. Da der Abstand der Gebäude mehr als 10 m zueinander beträgt sind die brandschutztechnischen Belange nicht betroffen.

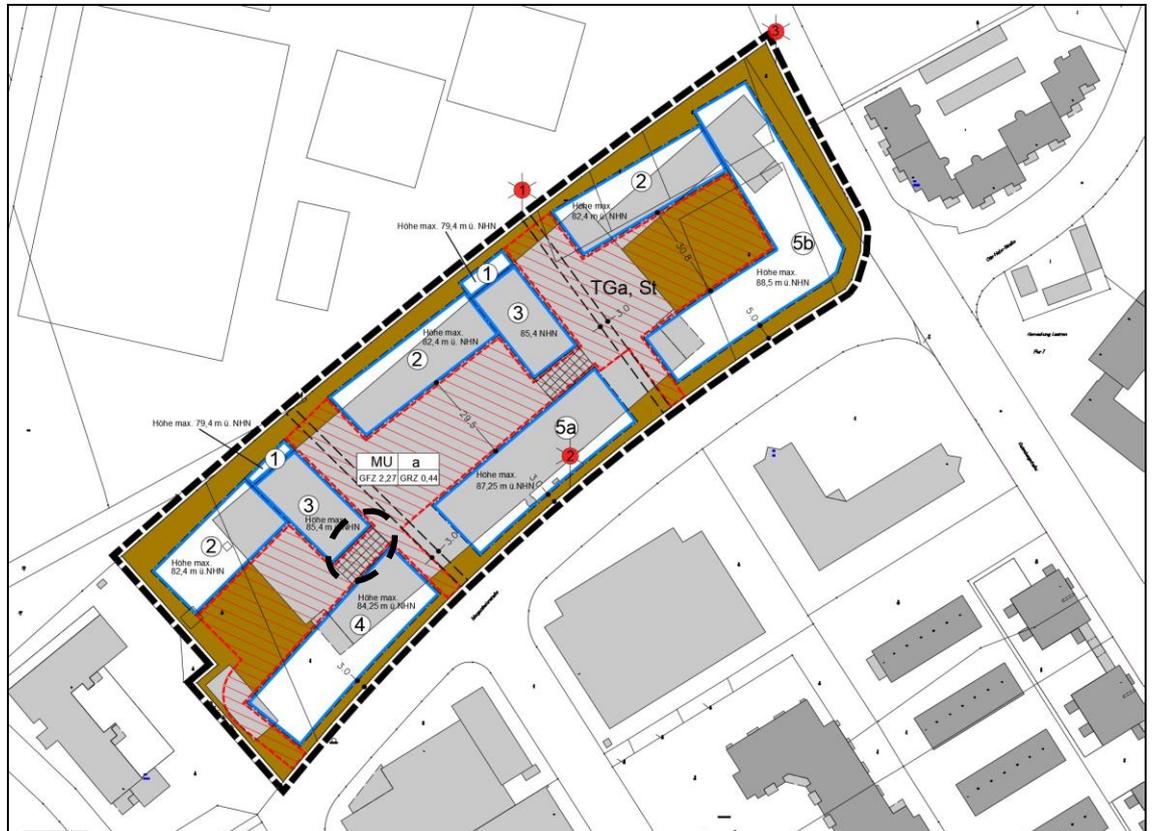


Abb. 6: Ausschnitt aus dem VBB Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ (gesondert gekennzeichnete Flächen sind schwarz gestrichelt umrandet)

7.9

**Flächenübersicht**

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Urbanes Gebiet (MU)   | 20.980 m <sup>2</sup>       |
| davon Flächen für Tiefgarage / Stellplätze  | 7.102 m                     |
| davon gesondert gekennzeichnete Fläche (Überlagerung Flächen für Tiefgarage / Stellplätze)                    | 331 m <sup>2</sup>          |
| davon Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (teilweise Überlagerung Flächen für Tiefgarage / Stellplätze) | 473 m                       |
| <b>Gesamtfläche</b>   | <b>20.980 m<sup>2</sup></b> |

8.

**PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

8.1

**Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Mit dem folgenden Text wird sichergestellt, dass das für eine Beur-

teilung der Belange notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist *"der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen"*.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind im Rahmen der Planung berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich bereits in baulicher Nutzung befindet.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Straßen
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Jungvögeln und Zerstörungen von Gelegen während der Bauphase ausschließen zu können, sind gemäß BNatSchG Gehölbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen.
- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen von Fledermäusen ausschließen zu können, sind die Bäume im Plangebiet gemäß BNatSchG vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Bei vorhandenen Quartieren in den Bäumen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten BREUER-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut Flächen, Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>1</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Biologische Vielfalt, sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

**Tab. 1: Übersicht der Wertstufen nach BREUER**

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Wertstufe V/3:</b>   | Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b><br>(⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen) |
| <b>Wertstufe IV:</b>    | Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>                                |
| <b>Wertstufe III/2:</b> | Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>   |
| <b>Wertstufe II:</b>    | Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>                                  |
| <b>Wertstufe I/1:</b>   | Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b><br>(⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)  |

<sup>1</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer – Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen 1-5; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Da für den Geltungsbereich bereits ein Bebauungsplan vorliegt, ist für diesen nicht vom derzeitigen Ist-Zustand auszugehen, sondern von dem Zustand, der bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51, „Mastbruchfeld“, 4. Änderung, gegeben wäre. Für das Plangebiet setzt der Ursprungsbebauungsplan Nr. 51, 4. Änderung, im westlichen Teilbereich ein *Gewerbegebiet* fest, im Osten wird die Festsetzung eines *Kerngebietes* getroffen.

#### Schutzgut Mensch

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut Mensch aufgrund der Festsetzungen eines *Gewerbegebietes* für den westlichen Bereich sowie eines *Kerngebietes* für den Osten des Plangebietes, eine Bedeutung als Arbeitsstandort zu.

Durch die Emissionen der östlich des Plangebietes befindlichen Gutenbergstraße, der westlich befindlichen Stadtbahn und den Immissionen, die durch die westliche des Geltungsbereiches liegende gewerbliche Nutzung auf das Plangebiet einwirken sowie durch die Emissionen der im Plangebiet stattfindenden gewerblichen Nutzung ist der Änderungsbereich als gewissermaßen vorbelastet und stark anthropogen überprägt einzustufen. Dass eine wohnbauliche Nutzung aber möglich sein wird, zeigt die um den Geltungsbereich befindliche Wohnbebauung jedoch auf. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut *Mensch* derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen, die auch im Zuge der vorliegenden Nutzung unverändert bestehen bleibt. Denn im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe stattfinden.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

Bezogen auf die Schutzgüter *Flächen, Pflanzen und Tiere* sowie *Biologische Vielfalt* besitzt das Plangebiet durch die bestehende Nutzung als Gewerbegebiet mit Verwaltungsstandort (Biotoptyp: *Gewerbegebiet* (OGG) und *Hochhaus- und Großformbebauung mit überwiegend anderen Funktionen* (OHZ) für die Verwaltungsgebäude des Kerngebietes) eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere. Lediglich die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes zwischen der gewerblichen und der Kerngebietsnutzung und der Mergenthalerstraße besitzen eine allgemeine Bedeutung, da diese dem Biotoptyp *Baum-Strauch-Hecke* (HFM) (Wertstufe III) zuzuordnen sind. Angesichts der benannten Strukturen ist für das Plangebiet derzeit eine geringe bis allgemeine Bedeutung festzuhalten. In Zukunft wird das Plangebiet durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes in ähnlicher Form wie derzeit genutzt werden. Im Zuge des Bebauungsplanes wird eine Begrünung zum Expoweg durch Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus sind mindestens 30 % der Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen. So kann im Endeffekt zukünftig ein größerer Grünanteil im Plangebiet geschaffen werden, als derzeit vorhanden ist. Dem Plangebiet kommt daher nach Umsetzung der vorliegenden Planung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt weiterhin eine geringe bis allgemeine Bedeutung zu.

Die derzeit bestehenden *Baum-Strauch-Hecke* wird im Zuge der neuen Planung jedoch nicht erhalten werden können. Diese umfasst derzeit eine Fläche von ca. 1.326 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich somit ein rechnerischer Kompensationsbedarf von 1.326 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Flächen, Boden

Entsprechend dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) ist im Plangebiet der natürliche Bodentyp *Mittlerer-Pseudogley-Braunerde* vorhanden und damit feuchte bis lehmige Bodenverhältnisse vorhanden. Es handelt sich hierbei um keinen besonderen Bodentyp. Aufgrund der bereits vorgenommenen großflächigen Bebauung und Versiegelung ist allerdings davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenverhältnisse eine grundlegende Veränderung erfahren haben, sodass tatsächlich ein anthropogener Bodentyp (Hortisol bzw. Kultisol) anzutreffen ist. Bei diesem Boden handelt es sich um keinen besonders schutzwürdigen Bodentyp. Da der Bebauungsplan Nr. 51 „Mastbruchfeld“, 4. Änderung, im Jahre 1979 Rechtskraft erlangte und die dazugehörige Baunutzungsverordnung

(BauNVO) aus dem Jahr 1977 stammt, ist hiernach außerdem eine vollständige Versiegelung möglich. Für das Plangebiet kann somit im „planungsrechtlichen Ist-Zustand“ eine versiegelte Fläche von bis zu 100 % angenommen werden. Dem Schutzgut Boden kommt damit eine geringe Bedeutung zu.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine GRZ 0,90 inklusive Überschreitung festgesetzt. Für die Errichtung der Hauptanlagen wird die GRZ auf 0,44 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für das Urbane Gebiet für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist dann bis zu einem GRZ-Gesamtwert von 0,90 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Somit findet im Zuge der vorliegenden Planung im Vergleich zum Ist-Zustand eine Reduzierung der Bodenversiegelung statt. Da aber auch der noch verbleibende Boden im Geltungsbereich stark anthropogen überprägt sein wird, ist dem Schutzgut Boden in Zukunft eine geringe bis allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

#### Schutzgut Wasser

Um eine sachgerechte Beurteilung der Oberflächenentwässerung vornehmen zu können, wird gegenwärtig ein Bodengutachten inklusive eines Hydrogeologischen Gutachtens erarbeitet, welches genaue Auskunft über die Bodenbeschaffenheit sowie das Grundwasser und dessen Verlauf geben wird, um für das Plangebiet adäquate Maßnahmen zur Entwässerung ergreifen zu können und gleichsam sicherzustellen, dass das nordöstlich des Plangebietes befindliche Landschaftsschutzgebiet Mastbruchholz keine Beeinflussung durch eine potenziell notwendige Rückhaltung des Grundwassers für die Anlage der Tiefgaragen erfährt.

Eine sachgerechte Beurteilung des Schutzgutes Wasser wird daher im Zuge des weiteren Planverfahrens bei Vorliegen der vorstehend benannten Gutachten erfolgen.

#### Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der direkt angrenzenden sowie umliegenden, Nutzungsgemischten Bebauung (Gewerbe, Wohnen) in einem derzeit bereits stark verdichteten Siedlungsbereich und der direkten Lage an der Gutenbergstraße und in einer Entfernung von ca. 550 m zur vierspurigen Bundesstraße 6 ist das Schutzgut Klima / Luft derzeit bereits beeinträchtigt. Zudem besitzt der Geltungsbereich durch die bereits vorhandene großflächige Bebauung und die Versiegelungen bereits ein eigenes Mikroklima. Dem genannten Schutzgut ist derzeit somit eine allgemeine bis geringe Bedeutung beizumessen. Auch im Zuge der vorliegenden Planung wird eine großflächige Versiegelung und Bebauung des Geltungsbereiches auf bis zu 90 % der Fläche ermöglicht. Es findet lediglich eine kleine Reduktion der versiegelten Fläche statt, allerdings erfolgt gleichsam auf mindestens 30 % der Tiefgaragenflächen eine extensive Begrünung. Weiterhin werden zwischen den Gebäuden Sicht- und damit auch Luft- Belüftungsachsen freigehalten, so dass ein entsprechender Luftaustausch zwischen dem Park der Sinne und dem Plangebiet erfolgen kann. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass den Schutzgütern *Klima / Luft* auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung eine allgemeine bis geringe Bedeutung zukommt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der theoretisch möglichen dichten Bebauung des Plangebietes mit Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 12 Vollgeschossen ist das Landschaftsbild des Geltungsbereiches derzeit stark anthropogen durch die gewerbliche Nutzung überprägt. Durch die Lage inmitten der Nutzungsgemischten Siedlungsstrukturen der Stadt Laatzen erfährt auch das Plangebiet diesseits eine deutliche urbane Überprägung. Dem Landschaftsbild kommt somit lediglich eine geringe Bedeutung, zu.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird ein Nutzungsgemischtes Quartier (Wohnen und gewerblichen Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört) entstehen. Der derzeit bereits vorhandene Versiegelungsgrad wird wie bereits beschrieben um 11 % gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung reduziert werden. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes

gegenüber dem Expoweg sowie eine Begrünung der Dachflächen der Tiefgaragen erfolgen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird darüber hinaus im Vergleich zum Bestand deutlich reduziert. So werden im Bereich der Gutenbergstraße sowie entlang der Mergenthalerstraße max. 6 Vollgeschosse zulässig sein. Weiterhin erfolgt eine Abstufung gegenüber dem Expoweg, entlang dessen die Errichtung von lediglich 4 Vollgeschossen möglich ist. Die künftige Bebauung führt demnach zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, so dass dem Schutzgut Landschaftsbild in Zukunft eine allgemeine bis geringe (Wertstufe 2) Bedeutung zukommen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

#### Schutzgut Schutzgebiete- und Objekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete- und -objekte. Damit ist das benannte Schutzgut in der vorliegenden Planung ohne Belang.

#### Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Damit ist das Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter in der vorliegenden Planung ohne Belang.

#### Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

Dies gilt ebenso für das Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

#### Zusammenfassung

In der Summe ist daher rein rechnerisch von einem Ausgleichsflächenbedarf von **1.326 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

Erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

#### Besonderer Artenschutz

Trotz des Verfahrens § 13a BauGB sind die Belange des Artenschutzes gesondert und am tatsächlichen Ist-Zustand des Plangebietes abuarbeiten. Angesichts dessen finden gegenwärtig noch Erfassungen der Fledermäuse und Brutvögel im Plangebiet und einem mit der Region Hannover abgestimmten Erfassungsbereich statt. Mit der Region erfolgte zusammen mit der Stadt Laatzen, dem beauftragten Planungsbüro sowie dem das Untersuchungsgebiet erfassenden Dipl-Bilog. Dieter von Barga am 22.05.2024 eine genaue Abstimmung zum erforderlichen Umfang der Erfassungsarbeiten. Im Zuge dieser Abstimmung wurde bereits festgehalten, dass neben der Kartierung der Fledermäuse und Brutvögel, gleichsam eine Potenzialabschätzung für den Nachtkerzenschwärmer sowie Amphibien und Reptilien zu erfolgen hat. Im Zuge der gemeinsamen Abstimmungen wurde der in der nachfolgenden Abbildung eingetragene Kartierungsbereich festgehalten. Die erforderlichen Kartierungen laufen noch bis Oktober 2024.

Die Ergebnisse der benannten Kartierungen und Potenzialabschätzungen werden in die weiteren Planunterlagen eingearbeitet werden und somit Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein.

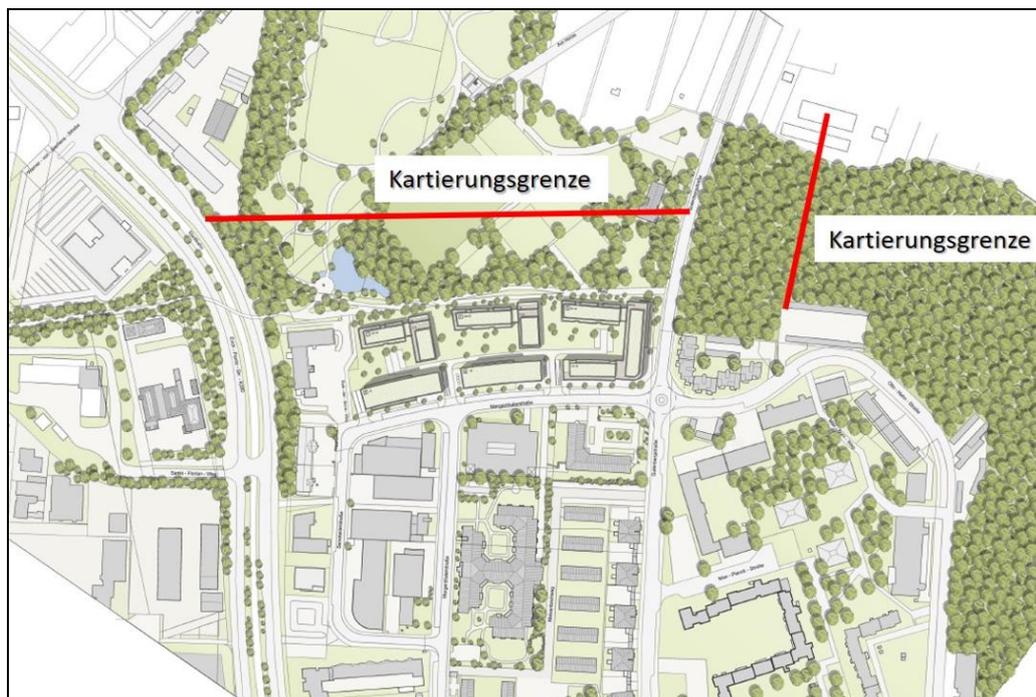


Abb. 7: Darstellung der Kartierungsgrenzen in Ergänzung zur Kartierung des Geltungsbereiches

## 8.2 Erschließung / Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes wird über die südlich des Plangebietes befindliche Mergenthalerstraße erfolgen. Hier werden westlich und östlich des zentralen im Plangebiet angedachten Gebäudes entsprechende Zufahrten sowohl für die oberirdischen Stellplätze als auch zu den Tiefgarage über Rampen geschaffen werden. Die Erschließung zu den Wohnungen wird für Fußgänger und Radfahrer über zwei Wege von der Mergenthalerstraße in Richtung des Expo-Weges erfolgen, siehe VEP. Für die Erschließung dessen, sind im Bebauungsplan die beiden Flächen westlich und östlich des zentralen Gebäudes als Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten sind, festgesetzt. Angesichts dessen können auch weitere Anwohner aus Laatzen-Mitte diese als Fuß- und Radwegeverbindung zum Park nutzen. An den beiden Quartiersdurchgängen sind Unterflurmüllbehälter vorgesehen, damit keine Flächen für Müllunterbringung in den Innenhöfen verloren gehen. Unmittelbar angrenzend sind im Gebäude integrierte überdachte Fahrradabstellflächen, die auch für Fahrräder mit Anhängern geeignet sind. Ansonsten befinden sich Fahrradräume im Untergeschoss.

Um den Anlieferungsverkehr für die im Osten des Plangebietes vorgesehene Hotelnutzung sicherstellen zu können, soll ebenfalls eine Zufahrt von der Gutenbergstraße ins Plangebiet geschaffen werden.

Da im Plangebiet ca. 300 - 380 Wohneinheiten entstehenden sollen, wird im Zuge des weiteren Planverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt werden, um so die Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Straßenverkehrsnetz zu beurteilen. Im Rahmen eines solchen Gutachtens werden dann auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte das zukünftige Verkehrsaufkommen im Planungsraum sowie für die Wohnbaunutzung abgeschätzt. Hierbei werden die allgemeinen Verkehrsmengen betrachtet, die wiederum aufgeschlüsselt werden in Lkw-Anteil und PKW-Anteil. Darüber hinaus wird eine Beurteilung zur Herkunfts-/ Zielrichtungen erfolgen, ebenso wie eine Betrachtung der tageszeitlichen Verteilung. Ferner werden im Zuge des Gutachtens die relevanten Knotenpunkte und deren Leistungsfähigkeit beurteilt werden unter Berücksichtigung der neu durch das Plangebiet hinzukommenden Verkehre.

Dieses Gutachten wird im Rahmen des Entwurfes den Planunterlagen beigelegt werden.

### 8.3 Immissionsschutz

Wie bereits beschrieben, liegt das Plangebiet inmitten gemischter Nutzungsstrukturen. Angesichts dessen wird im Zuge des weiteren Verfahrens ein Schallgutachten erarbeitet werden, um so die potenziellen Auswirkungen der Gewerbelärmimmissionen, der Verkehrslärmimmissionen, den Sport- und Freizeitlärmimmissionen auf das Plangebiet sachgerecht abarbeiten zu können. Sollte sich im Zuge der schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass Schallschutzmaßnahmen oder entsprechende Festsetzungen erforderlich sind, um diesen zu gewährleisten, so werden die Empfehlungen im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Zuge des Schallgutachtens wird sich mit folgenden Punkten auseinandergesetzt werden:

- Einwirkungen der Gewerbelärmimmissionen, wie sie durch die vorhandene Gewerbenutzung im Umfeld des Plangebietes verursacht werden
- Betrachtung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den angrenzenden Straßen- und Schienenverkehr
- Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Sport- und Freizeitlärmimmissionen durch die vorhandenen Nutzungen im Park der Sinne, insbesondere im Bereich des Jugend Aktiv Park
- die Verkehrslärmimmissionen des Ziel- und Quellverkehrs

Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet werden.

### 8.4 Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung / Wasserwirtschaft

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen wird das Plangebiet an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Frischwasser, Schmutzwasser, Gas, Telekommunikation) der Stadt und der sonst zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Um zu überprüfen, wie im Plangebiet eine sachgerechte Oberflächenentwässerung erfolgen kann, wird im Zuge der weiteren Planung ein Bodengutachten erstellt und ein Oberflächenentwässerungskonzept auf dessen Grundlage angefertigt.

Im Zuge des Bodengutachtens wird zudem ein Hydrogeologischer Untersuchungen durchgeführt werden. Ein solche Untersuchung setzt sich detailliert mit den Grundwasserströmen im und um das Plangebiet auseinander. Dies ist im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung, um so sicherstellen zu können, dass bei Anlage der Tiefgaragen und einer dadurch potenziell notwendigen Einflussnahme auf das Grundwasser, keine Beeinträchtigungen des Grundwassers im Bereich des nordöstlich des Plangebietes befindlichen Landschaftsschutzgebietes Mastbruchholz verursacht werden. Die benannten Gutachten werden den Entwurfsunterlagen beigelegt werden.

An dieser Stelle soll zudem auf die für die Stadt Laatzen aktuell vorliegenden Starkregengefährdenkarten eingegangen werden. Diese zeigen die unterschiedlichen Bereiche der Stadt und ihre potenzielle Betroffenheit von Starkregenereignissen. Ziel dieser Karten ist die Identifizierung von Arealen, welche in einem besonderen Maße durch starkregenbedingte Überflutungen gefährdet sind. Es wurden Starkregenereignisse mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 10, 30 und 100 Jahren simuliert und Überflutungstiefen und -flächen sowie Fließgeschwindigkeiten ermittelt. Den Starkregengefährdenkarten ist zu entnehmen, dass in Teilbereichen des Plangebietes ein maximaler Wasserstand von 0,1 bis 0,5 m erreicht würde. Es ist zu erkennen, dass sich der Geltungsbereich von Norden bei einem Starkregenereignis mit Wasser füllt.

Die wichtige Erkenntnis dieser Pläne ist, dass sich Starkregenereignisse nicht verhindern lassen, es aber wichtig ist ein entsprechendes Bewusstsein für diese und die dadurch potenziell betroffenen Flächen zu schaffen. Denn nur so können im Bedarfsfall weitere Vorkehrungen zum Umgang oder der Abmilderung eines solchen Ereignisses getroffen werden.



Abb. 8: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenkarte für die Bereiche Alt-Laatzen, Laatzten-Mitte und Grasdorf (Quelle: Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Stand: 19.07.2024)

## 8.5 Belange des Brandschutzes

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend der umliegenden, voll erschlossenen Wohn-, und Gewerbenutzungen über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt bzw. das Netz wird im Rahmen der Planumsetzung ergänzt.

Durch die Anordnung von mehreren Treppen ist sowohl der erste als auch zweite Rettungsweg immer über eine Treppe gesichert. Feuerwehraufstellflächen, die eine Begrünung der Innenhöfe reduzieren würden, können dadurch entfallen, vgl. Anlage.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Baumschutzsatzung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Laatzten in der jeweils gültigen Fassung.

### Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind

a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten zu überprüfen.

b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Laatzen ausgearbeitet:

Bremen, den 28.08.2024

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Laatzen, den .....

.....  
Bürgermeister  
(Eggert)

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom XY bis XY.

Laatzen, den .....

.....  
Bürgermeister  
(Eggert)

**Anlage:** Vorhaben- und Erschließungsplan (ajp Architekten, Rotenburg-Wümme, Stand: 19.07.2024, 02.08.2024, 05.08.2024)