PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschlossen.

Laatzen, den

Die Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ..... 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öfftl. best. Vermessungsingenieur

Siegel

Rohardt, Evensen, Dipl.-Ing.

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen, den

Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ beschlossen.

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

Laatzen, den

Die Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Laatzen zur Verfügung gestellt.

Laatzen, den

Die Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Laatzen, den

Die Bürgermeister

Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Laatzen, den

Die Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den

Die Bürgermeister

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet muss mit Auffüllungen und kleinräumigen Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Im Rahmen von Erdarbeiten anfallender Bodenaushub und Abfälle bei Gebäudeabbrucharbeiten sind - sofern nicht zweifelsfrei als unbelastetes Material zu identifizieren - in Abstimmung mit der Region Hannover, Team 36.08, zu untersuchen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

II. Immissionsschutz

Das Vorhaben wurde hinsichtlich der Immissionen fachgutachterlich untersucht (Dekra Automobil GmbH, Hamburg: Bericht-Nr. 244-86/A42687/551212284-B01, 02.08.2017). Bei einer im Rahmen der Festsetzungen möglichen andersartigen Überplanung des Plangebietes, z.B. einer Umplanung der Stellplatzflächen oder der Anlieferzone, muss ggf. im Zuge der Bauantragstellung eine Anpassung des Gutachtens vorgenommen werden, um die immissionsseitige Verträglichkeit der Planung mit den maßgebenden Aufpunkten erneut nachzuweisen.

Über die Regelungen des § 11 der textlichen Festsetzungen hinaus sind dem Gutachten folgende Anforderungen an den Schallschutz zu entnehmen:

- Die Öffnungszeiten der Märkte sind aus Schallschutzgründen auf den Zeitraum von 7.30 Uhr bis 21.00 Uhr zu begrenzen.
- Eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) von Lkw > 3,5 t ist unzulässig.

Ergänzend dazu empfiehlt der Gutachter Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Einkaufswagensammelbox(en) für den Fall, dass keine lärmarmen Wagen verwendet werden (bauliche Abschirmungen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Räumliche und sachliche Abgrenzung (§ 12 Abs. 1, 3 BauGB)

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 BauGB umfasst das Baugebiet SO. Die weiteren Flächen im Geltungsbereich, hier: öffentl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg), werden nach § 12 Abs. 4 BauGB ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- VEP einschließlich Ansicht,
- Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

§ 2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet, SO, § 11 BauNVO, „Discount-Einzelhandel und Sonderposten“ festgesetzt, das der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen des vorwiegend periodischen sowie des aperiodischen Bedarfs dient. Das Sonstige Sondergebiet wird horizontal gegliedert in SO 1 (Erdgeschoss) und SO 2 (Obergeschoss).

Zulässig sind im Sondergebiet SO 1:

- Ein Sonderpostenmarkt mit einer VKF von max. 800 m². Branchenbezogene Einzel-VKF dürfen dabei jeweils 10% der Gesamt-VKF des SO 1 nicht überschreiten, ausgenommen die Branche Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat mit max. 320 m² VKF.
- Ein oder mehrere Shops / Verkaufsstellen als selbständige betriebliche Einheiten mit eigenem Zugang und möglicher räumlicher Trennung zur Hauptnutzung auf summarisch max. 100 m² VKF.

Zulässig sind im Sondergebiet SO 2:

- Ein großflächiger Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.480 m² Verkaufsfläche (VKF) zur Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs. Drogerie- und Parfümeriewaren sind zulässig auf max. 10% der VKF des SO 2. Weitere Randsortimente für Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs sind ebenfalls auf max. 10 % der VKF zulässig, ausgenommen die Branche Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat mit max. 25 m² VKF.

In beiden Sondergebieten zulässig sind den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen und Nebennutzungen. Weiterhin zulässig sind sog. E-Tankstellen (Ladesäulen / -stationen für elektrifizierte Fahrzeuge).

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 bauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

§ 5 Höhenlage baulicher Anlagen - Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der in der Planzeichnung markierte Kanaldeckel mit einer Höhe von 66,0 m üNN.

Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie technisch-funktionell begründet zwingend erforderlich sind.

§ 6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge bis 70 m.

§ 7 Stellplätze / Anlieferung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauNVO)

Die Stellplatzflächen sind Bestandteil der Baugebiete SO 1 / SO 2 und dienen den unter § 3 festgesetzten Nutzungen. Innerhalb der Stellplatzflächen zulässig ist die Erstellung von Fahrgassen und Rampen für die Anlieferung sowie weitere den festgesetzten Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind weitere erdgeschossige Stellplätze in räumlicher Zuordnung zur südwestlichen Grundstücksgrenze (Hildesheimer Straße) zulässig.

§ 8 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Hinweisschilder und Werbeanlagen sind nur am Hauptgebäude an der Stätte der Leistung sowie für die angebotenen Sortimente und Leistungen zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb des Sondergebietes ein freistehendes Hinweisschild / eine Werbeanlage zulässig mit einer Nettowerbefläche von jeweils max. 8 m² pro Seite und einer Höhe von nicht mehr als 5 m. Fahnen und Fahnenmasten sind unzulässig.

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselnden oder anders bewegten Licht, umlaufende Leuchtbänder sowie sonstige Lichtwerbungen in grellen Farben sind unzulässig.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind mind. 20 standortheimische Laubgehölze gemäß folgender Artenauswahl anzupflanzen, davon sind mind. 6 Bäume in Reihe in gleichmäßigem Abstand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (zur Hildesheimer Straße) zu setzen.

Als Pflanzqualitäten sind vorzusehen: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind 16/18 cm. Die Pflanzbeete sind jeweils in einer Größe von mind. 8 m² herzustellen und vollflächig mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Artenauswahl der anzupflanzenden Bäume (Pflanzliste):
Spitzahorn - Acer platanoides
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Feldahorn - Acer campestre
Rosskastanie - Aesculus hippocastanum
Hainbuche - Carpinus betulus
Zweigriffliger Weißdorn - Crataegus laevigata
Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen - Euonymus europäus
Wildapfel - Malus sylvestris
Stiel-Eiche - Quercus robur
Winterlinde - Tilia cordata
Sommerlinde - Tilia platyphyllos

Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahme fachgerecht durchgeführt worden sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

§ 10 Maßnahme zur Eingriffsminderung / -vermeidung (§ 9 Abs. 20 BauGB)

Der Abriss der Gebäude im Plangebiet und die Baufeldräumung ist in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Sollte ein Abriss in diesem Zeitraum nicht möglich sein, ist vorher eine erneute artenschutzrechtliche Begutachtung auf eventuell vorkommende Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Die Begutachtung ist zu dokumentieren. Erforderlichenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ergreifen.

§ 11 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Gewährleistung immissionsschützender Anforderungen müssen die Fahrgassen der Hauptstellplatzfläche mit bituminöser Oberflächenbefestigung oder vergleichbarer Oberfläche versehen werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Einhaltung der maßgebenden Richtwerte über andere Vorkehrungen sichergestellt werden kann (z.B. lärmarme Einkaufswagen).

Die summarischen Schallpegel von außerhalb des Gebäudes aufgestellten technischen Anlagen (Klima- und Kältetechnik) dürfen unter Beachtung des Standes der Lärmminderungstechnik zusammen betragen: tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) max.: L_{WA} 85 dB(A), nachts max.: L_{WA} 80 dB(A).

Der Verladebereich des Lebensmitteldiscounters ist als geschlossene Ladeschleuse (Innenrampe: beidseitig geschlossen und überdacht) auszuführen. Der Anlieferbereich des Sonderpostenmarktes ist an der südöstlichen Grundstücksseite auf Höhe der unteren der beiden zulässigen Geschossebenen zu verorten.

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, siehe § 1 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

GRZ 0,35 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

OK 11,0 m — Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrtbereich

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St — Stellplätze

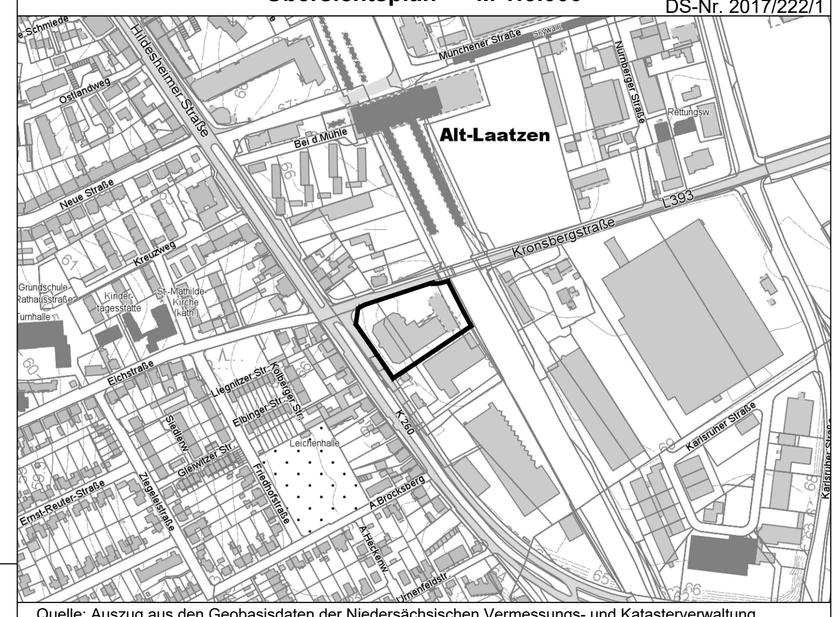
66,0 m über NN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen, siehe § 5 der textl. Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Übersichtsplan M 1:5.000

Anlage 1
DS-Nr. 2017/222/1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (unmaßstäblich)



Stadt Laatzen

Stadt Laatzen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

„Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Fassung für den Auslegungsbeschluss

N

Maßstab 1:1.000

Stand: 12.01.2018

17108