Stadt Laatzen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

„Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan

BEGRÜNDUNG

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 05.09.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung 4
1 Einleitung 4
2 Verfahren 5
3 Lage und Nutzung des Plangebietes 5
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 5
3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen 6
4 Planungsvorgaben 7
4.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein 7
4.2 Gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit 8
4.3 Flächennutzungsplan 10
4.4 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne 11
4.5 Belange benachbarter Gemeinden 11
5 Städtebauliche Zielvorstellungen 11
6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen 12
6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauhöhe 14
6.3 Überbaubare Flächen / Bauweise 15
6.4 Erschließung / Rettungswege / Stellplätze 15
6.5 Belange des Eisenbahnverkehrs 17
6.6 Grünplanung 18
7 Ver- und Entsorgung 18
7.1 Wasserversorgung, sonstige Versorgung 18
7.2 Abwasserbeseitigung 19
8 Umweltbelange 20
8.1 UVP-Vorprüfung 20
8.2 Belange des Immissionsschutzes 20
8.3 Schutz von Natur und Landschaft 22
8.4 Artenschutz 22
8.5 Kompensation 23
8.6 Kampfmittel / Altlasten 24
8.7 Störfallproblematik - Abstandsgutachten 25
9 Flächenbilanz 25

Teil B: VEP / Durchführungsvertrag 25
10 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) 25
11 Durchführungsvertrag 27

Teil C: Umweltbericht 28
12 Umweltbericht 28
12.1 Einleitung / Rahmenbedingungen 28
12.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes 28
12.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen 29
12.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung 30
12.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 30
12.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa.) bis hh.) zum BauGB 34
12.7 Artenschutzrechtliche Belange 35
12.8 Zusammenfassende Bewertung 36
12.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung 36
12.10 Bilanzierung / Kompensation 36
12.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort) 37
12.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten 37
12.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 38
12.14 Quellenangaben 39

Teil D: Beschlussfassung 39
13 Abwägung und Beschluss der Begründung 39

Anlagen

Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten, CIMA, Lübeck, 03.05.2018
Anlage 2: Verkehrsuntersuchung, Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Mai 2018
Anlage 3: Prognose von Schallimmissionen, Dekra, HH, 15.05.2018
Anlage 4: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Abia, Neustadt am Rbge., 01.06.17
Anlage 5: UVP-Vorprüfung, PG Landespflege, Hannover, April 2018

Teil A: Begründung

1 Einleitung

Mit diesem Planverfahren sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, an einem städtebaulich voll integrierten Standort im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Laatzen zwei Einzelhandelsvorhaben zzgl. ergänzender Nutzungen zu realisieren: Einen Vollsortimenter (Edeka) mit max. 1.480 m² Verkaufsfläche (Obergrenze der raumordnerisch nachgewiesenen Verträglichkeit) im Obergeschoss sowie einen Non-Food-Discounter (Action) mit max. 800 m² Verkaufsfläche im Untergeschoss[1].

Bei dem Action-Markt handelt es sich um einen holländischen Wettbewerber, der mit der geplanten Ansiedlung seine stetig steigende Präsenz im deutschen Markt verstärkt. Ergänzt wird der Standort um eine jeweils ca. 100 m² große Fläche im Obergeschoss wie im Untergeschoss für eine oder mehrere sonstige Nutzung(en) aus dem Bereich Versorgung / Dienstleistung. Konkret geplant ist aktuell ein Backshop im Obergeschoss, wobei die dortige VKF Teil der vorgenannten 1.480 m² sein müssen.

Bei dem Vorhabenstandort handelt es sich um die Fläche eines seit einigen Jahren leerstehenden ehemaligen Autohauses an der Ecke Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße, unmittelbar an der Haltestelle Eichstraße. Mit den Planungen erfolgt eine den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Laatzen aus dem Jahr 2015 vollumfänglich entsprechende Nachnutzung des Standortes – womit gleichzeitig sich dort anbahnende städtebauliche Missstände frühzeitig vermieden werden können. Konkret fordert das Einzelhandelsgutachten verstärkte Ansiedlungsbemühungen, v. a. mit zentrenrelevanten Sortimenten, im Nebenzentrum Alt-Laatzen, um den dort sich anbahnenden Abwärtstrend aufzuhalten, sowie Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Einzelhandelslage. Dem entspricht die Planung in besonderem Maße, da Angebotslücken im Nebenzentrum Alt-Laatzen gefüllt werden können.

Hinsichtlich der geplanten Neuansiedlung des Edeka- und Action-Marktes liegt ein Fachgutachten vor, das die raumordnerische sowie städtebauliche und ökonomische Verträglichkeit der Planungen nachweist (*Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines Edeka-Marktes und eines Action-Marktes in der Stadt Laatzen, CIMA, Lübeck, 30.05.2018*), siehe dazu näher Abschnitt 4.2. Das Gutachten ist als Anlage 1 dieser Begründung angefügt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, sprich des Richtung Osten, zur Bahnlinie, um mehrere Meter ansteigenden Planungsgrundstücks bietet sich die Option, einer flächenschonenden Unterbringung der Nutzungen auf zwei Ebenen. Diese Option wird ausgenutzt, so dass sich zur Hildesheimer Straße hin eine dem Umfeld städtebaulich entsprechende, attraktive zweigeschossige Ansicht bietet. Gleichzeitig wird die ganz überwiegende Anzahl der Stellplätze im östlichen, hinteren Grundstücksteil, sprich hinter dem Gebäude, untergebracht und so den Blicken von der Hildesheimer Straße weitestgehend entzogen. Der Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße erfährt somit eine neue Betonung durch ein maßstäblich angepasstes und hinreichend nah an die Verkehrsflächen heranrückendes Eckgebäude.

Die verkehrlichen Verflechtungen im Kreuzungsbereich wurden fachgutachterlich untersucht (*Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Bauvorhaben an der Hi. Str. in der Stadt Laatzen, Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Mai 2018*), siehe Abschnitt 6.4. Gleiches gilt für die lärmtechnischen Auswirkungen (*Prognose von Schallimmissionen, Dekra, HH, 09.05.2018), vgl. Abschnitt 8.2.* Die Untersuchungen sind als Anlagen 2 und 3 dieser Begründung ange-

[1] Hinweis: Der genannte Anbieter bezeichnet sich als „Non-Food-Discounter". Er unterscheidet sich hinsichtlich der Sortimentstiefe und -breite von einem klassischen Sonderpostenmarkt (vgl. entsprechende Bezeichnung gemäß Entwurfsfassung vom 12.01.2018), dadurch, dass seine Artikeln überwiegend dauerhaft im Sortiment sind. Der Schwerpunkt liegt dabei eindeutig im Bereich Nonfood.

fügt. Sowohl verkehrlich als auch lärmtechnisch erfordert der Standort einige Regelungen und Vorkehrungen, die jedoch vollständig mit den Ansiedlungsplanungen in Einklang gebracht können.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*Potentialabschätzung Vögel und Fledermäuse, Kurzbericht, Abia Neustadt, 01.06.2017)* erbrachte keine verfahrensrelevanten Ergebnisse, siehe dazu näher Abschnitt 8.3. Das Ergebnis der Vorprüfung der Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (*Planungsgruppe Landespflege, April 2018*), siehe Abschnitt 8.1, stellt fest, dass keine UVP-Pflicht besteht. Diese Untersuchungen sind als Anlagen 4 und 5 dieser Begründung angefügt.

Hinweis: Sämtliche baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück werden abgerissen.

2 Verfahren

Die Stadt Laatzen hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB entschieden, weil das hier geplante Bebauungskonzept hinsichtlich seiner Auswirkungen und mit Blick auf die Einfügung in die Umgebung konkreter Regelungen bedarf, die über den in sonstigen Bebauungsplänen festgesetzten Festsetzungsrahmen auf Basis von § 9 BauGB hinausgehen, und mit dem Vorhabenträger somit im Durchführungsvertrag verbindliche Regelungen auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und der Vorhabenbeschreibung getroffen werden können. Gegenstand der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sein:

Blatt 1:
- Festsetzungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

Blatt 2:
- VEP,
- exemplarische Ansichten,
- Vorhabenbeschreibung.

Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB begründet sich in einer Umplanung der Einzelhandelsanbieters von vormals eines Discounters hin zu nunmehr einem Vollsortimenter. Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden angepasst. Die Verkaufsfläche dafür bleibt unverändert. Das Einzelhandelsgutachten wurde aktualisiert, ebenso Lärm- und Verkehrsgutachten. Die UVP-Vorprüfung wurde aktuellen Anforderungen angepasst.

Aus den geschilderten Änderungen des Entwurfs ergibt sich das Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung und einer erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

3 Lage und Nutzung des Plangebietes

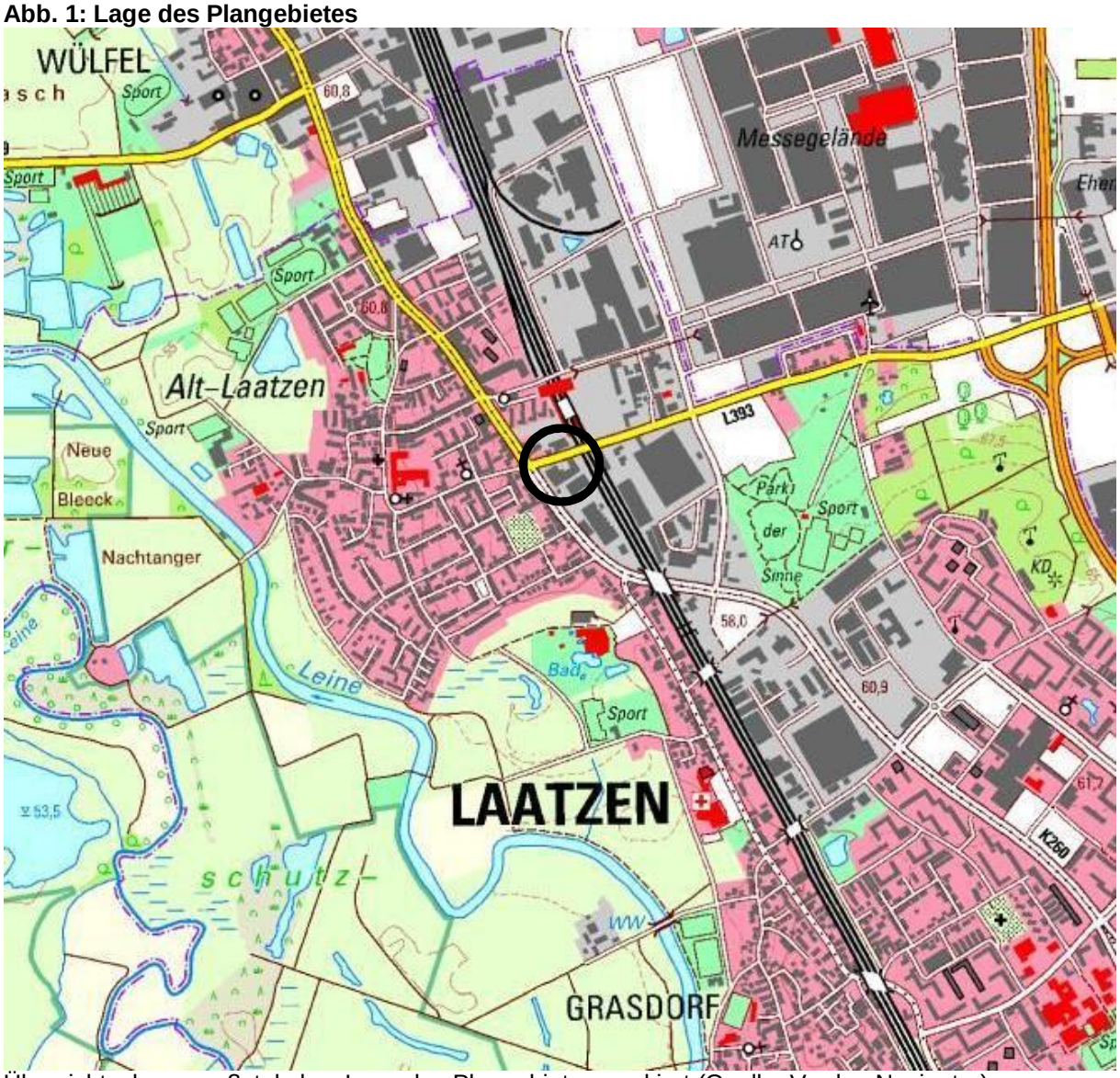
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 liegt im südlichen Teil von Alt-Laatzen und umfasst das Eckgrundstück Hildesheimer Straße 71 / Kronsbergstraße - zur räumlichen Einordnung siehe Abbildung 1. Er erstreckt sich über die Flurstücke: 41/18, 41/19 und 41/24, alle Flur 2, Gemarkung Laatzen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.300 m². Ein 1 m breiter Streifen Fuß-/Radweg an der Kronsbergstraße ist nicht Bestandteil des VEP, vgl. § 12 Abs. 4 BauGB. Der Streifen ergänzt den bestehenden Fuß-/Radweg an

der Südseite der Kronsbergstraße, so dass dieser eine komfortable und verkehrssichere Breite erlangt.

Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen, siehe konkret Abschnitt 9, Flächenbilanz.

Abb. 1: Lage des Plangebietes



Übersichtsplan – maßstabslos: Lage des Plangebietes markiert (Quelle: Verden Navigator)

3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen

Das Plangebiet ist bebaut. Im vorderen, der Hildesheimer Straße zugewandten Grundstücksbereich befinden sich die Schau- und Verkaufsräume des ehemaligen Autohauses, zweigeschossig. Im hinteren Teil befinden sich Stellplätze sowie an der östlichen Grundstücksgrenze ein dem Autohaus zugeordnetes Parkhaus. Das Grundstück ist somit nahezu flächendeckend versiegelt.

Das Gelände steigt an von der Hildesheimer Straße mit ca. 66 m üNN bis an die östliche Grenze mit ca. 69 m üNN. Der sich daraus ergebende Anstieg im Verlauf der Kronsbergstraße bildet die Rampe für die Brücke über die stark frequentierte DB-Bahnlinie (Hauptverbindung HH-H-KS, Personen(schnell)verkehr und Güterverkehr), die unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft. Die Kreuzung Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße / Eichstraße ist

signalisiert. Die Stadtbahnhaltestelle Eichstraße (Stadtbahnlinien 1 von / nach Laatzen / Sarstedt und 2 von / nach Rethen) befindet sich auf Höhe des Planungsgrundstücks mittig der Hildesheimer Straße. Eine Bushaltestelle befindet sich ebenfalls unmittelbar vor dem Grundstück.

Südlich des Plangebietes grenzen primär dienstleisterisch-gewerbliche Nutzungen an (Mobilfunk-Shop, Restauration, Personaldienstleistungen, Elektronikhandel), nördlich der Kronsbergstraße sowie auf der westlichen Seite der Hildesheimer Straße befinden sich oberhalb des Erdgeschosses vorrangig Wohnnutzungen, ergänzt durch Geschäftsnutzungen in einer Vielzahl der Erdgeschossflächen. Kennzeichnend für die nähere nördliche Umgebung sind ein Autoteilehandel mit Werkstatt und ein Gebrauchtwagenhandel, dessen rückwärtiger Frei- und Pkw-Abstellbereich von Norden an die Kronsbergstraße heranreicht. Insgesamt ist die Gebietsprägung somit gemischt und entspricht damit den Anforderungen an einen typischen Neben-Versorgungsbereich, hier für Alt-Laatzen.

4 Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein

Landesraumordnungsprogramm - LROP 2017:
Die Stadt Laatzen liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Hannover. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sollen die verdichteten Regionen mit ihren Zentren 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. 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 an das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

Die Stadt Laatzen ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten, wobei die Verkaufsflächen und das Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen müssen.

Im zeichnerischen Teil des LROP ist für den Geltungsbereich und die Umgebung lediglich die Haupteisenbahnstrecke östlich des Plangebietes verzeichnet.

Konkret zu den Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind mit Blick auf die hier vorliegende Planung eines Einzelhandelsgroßprojektes vornehmlich folgende Aussagen maßgeblich:

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte in einem Mittelzentrum sind nur zulässig, wenn ihr Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung liegt gemäß LROP 2017 vor, wenn mehr als 30% des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Dies gilt insgesamt wie auch sortimentsbezogen (Kongruenzgebot).

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) zulässig.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen (Integrationsgebot) zulässig.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind (mit benachbarten Kommunen) abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht gefährdet werden (Beeinträchtigungsverbot).

Auf die Ergebnisse des Gutachtens der CIMA Beratung + Management GmbH zum Einzelhandel, siehe im Einzelnen folgender Abschnitt 4.2 zu dieser Begründung, wird verwiesen.

Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016:
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 ist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten dargestellt. Alt-Laatzen wird als zentrales Siedlungsgebiet definiert. Für den Stadtteil Alt-Laatzen ist im Verlauf der Hi. Straße in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 ein Versorgungskern festgelegt. Durch diese Festlegung erfolgt eine räumliche Konkretisierung des Integrationsgebotes. Insoweit die anderen Ge- und Verbote eingehalten werden, sind hier Einzelhandelsgroßprojekte mit zentren- und nachversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig.

Benachbarte zentrale Orte sind nicht betroffen. Die geplante Aufwertung und Stärkung des Nahversorgungsbereichs Alt-Laatzen entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms ist südlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung dargestellt. Planbedingte negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung bzw. die Qualität des Trinkwassers sind nicht zu erwarten. Östlich angrenzend am Plangebiet sind eine Haupteisenbahnstrecke, westlich angrenzend eine Hauptverkehrsstraße, K 260, und eine Stadtbahnstrecke dargestellt.

4.2 Gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit

Das mit Datum vom 03.05.2018 vorgelegte Verträglichkeitsgutachten der CIMA empfiehlt die Umsetzung des Planvorhabens uneingeschränkt. Neben den Einzelhandelsnutzungen hat der Gutachter eine 100 m² große Bäckereifläche in Ansatz gebracht.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Nebenzentrum Alt-Laatzen in siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierter Lage. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist über Hildesheimer Straße sowie Kronsbergstraße als sehr gut zu bezeichnen. Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass die Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen weitestgehend Umverteilungseffekte in nicht abwägungsrelevantem Umfang erzeugen würden. Einzig die Wettbewerbssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Alt-Laatzen würde zunehmen. Da sich der geplante Standort allerdings ebenfalls innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des ZV Nebenzentrum Alt-Laatzen erfolgen würde, im Gegenteil: Es würde die Funktionsfähigkeit des Zentrums mittel- bis langfristig gesichert. Somit unterbleibt ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Keines der Zentren im Untersuchungsgebiet wäre negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben besteht ebenfalls nicht.

Zu den raumordnerischen Ver- und Geboten führt das Gutachten im Einzelnen aus:

Mit einem Umsatzanteil von rd. 11 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 10 % im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Anteile der sortimentsbezogenen nahversorgungsrelevanten Umsätze von außerhalb des Laatzener Stadtgebietes deutlich unter der 30 %-Schwelle. In den aperiodischen Sortimentsgruppen erreicht mit 16 % des sortimentsbezogenen Umsatzes die Sortimentsgruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat die höchste Quote von außerhalb des Laatzener Stadtgebietes. Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von rd. 12 % von außerhalb der Stadt Laatzen deutlich unterschritten. Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Der Planvorhabenstandort liegt im Zentrum des Stadtteils Alt-Laatzen und damit innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Laatzen. Das Konzentrationsgebot wird damit erfüllt.

Der Vorhabenstandort befindet sich in städtebaulich integrierter Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Alt-Laatzen. Unmittelbar am Vorhabenstandort gibt es einen ÖPNV-Anschluss an der Hildesheimer Straße. Das städtebauliche Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt für das Vorhaben eine Beteiligung der Nachbarkommunen. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen der Planvorhaben liegt durch diese Untersuchung eine Grundlage vor. Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches im Laatzener Stadtgebiet durch die Planvorhaben ist nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen allesamt unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs; der im Allgemeinen bei einer Umsatzumverteilung von deutlich > 10% angesetzt wird (vgl. CIMA, S. 19: „Vorbemerkungen zur Verdrängungsquote“).

Im vorhabenbezogenen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich aufgrund der Angebotssituation und der Entfernung zum Vorhabenstandort im Hauptzentrum Laatzen eine Umsatzumverteilung von 1,28 Mio. €; dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von 6,5%. Im Sortiment Schreibwaren ergibt sich bei einer Umsatzumverteilung von 0,10 Mio. € eine Umsatzumverteilungsquote von 7,9%. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf Grundlage dieser Umsatzumverteilungswirkungen nicht zu erwarten. Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Laatzen besitzt einen umfassenden und leistungsfähigen Besatz. Durch das Vorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. In den sonstigen Sortimenten liegt die absolute Umsatzumverteilung bei bis zu 0,11 Mio. € bzw. einer Umsatzumverteilungsquote von bis zu 6,9% (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat). Auch durch Umsatzumverteilungen in diesen Sortimenten sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Im Nahversorgungszentrum Am Kamp wird in der Branche Nahrungs- und Genussmittel bei einer absoluten Umsatzumverteilung von 0,33 Mio. € eine Umsatzumverteilungsquote von 7,1% erreicht. Hier wird die Wettbewerbssituation zunehmen. Ein Umschlagen von absatzwirtschaftliche auf städtebauliche Auswirkungen ist allerdings nicht zu erwarten. In den Nahversorgungszentren Am Kamp, Schubertweg und Marktzentrum Rethen wird in der Branche Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilungsquote von maximal 4,2% erreicht. Durch das Vorhaben ausgelöste negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten. Auch im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ergeben sich bei absoluten Umsatzumverteilungen von 0,02 Mio. € in den Nahversorgungszentren Umsatzumverteilungsquoten von maximal 3,8% (Nahversorgungszentrum Am Kamp). In der Branche Bekleidung, Wäsche liegt die maximale Umsatzumverteilungsquote in den Nahversorgungszentren bei einer absoluten Umsatzumverteilung von 0,01 Mio. € bei 1,6% (Nahversorgungszentrum Marktzentrum Rethen). Umsatzumvertei-

lungswirkungen der sonstigen vorhabenrelevanten Sortimente liegen, sofern sie überhaupt dort angeboten werden, allesamt unterhalb der Nachweisgrenze.

Für die einzelnen Branchen werden absolute Obergrenzen an VKF vorgegeben oder prozentuale Vorgaben gemacht. In der Summe für beide Hauptnutzer übersteigen diese die CIMA-Vorgaben gemäß Abb. 12 zwar, mit Blick auf die ermittelten Umverteilungsquoten sind sie aber begründbar und bleiben ohne erhebliche städtebauliche Auswirkungen, siehe dazu näher Abschnitt 6.1 dieser Begründung.
Das Planvorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung haben die IHK und die Region Hannover als Untere Raumordnungsbehörde darauf hingewiesen, dass sie das Beeinträchtigungsverbot und (die Region betreffend) auch das Kongruenzgebot zumindest kritisch sehen. In diesem Zuge wurden die vom Gutachter für den Discountmarkt in Ansatz gebrachten Flächenleistungen (Umsatz pro m²) hinterfragt. In mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Planverfasser haben die genannten Stellen zum Ausdruck gebracht, dass sie unbenommen dessen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und die max. zulässigen Verkaufsflächen haben, begründet darin, dass der Standort im zentralen Versorgungbereich liegt, zudem in einer verkehrlich herausragenden Lage (ÖPNV-Anbindung etc.).

Der Stadt Laatzen ist in Kenntnis der Stellungnahmen der genannten Stellen und unter Bezug auf das Verträglichkeitsgutachten bewusst, dass u.U. insbesondere im Lebensmittelsortiment Umsatzverteilungen und eine Verschärfung des Wettbewerbs eintreten könnten, die andere Standorte betreffen können. Mit Blick auf die nach ihrer Einschätzung herausragende standörtliche Lage des Vorhabens nimmt die Stadt Laatzen dies in Kauf und billigt damit die vorstehende Einschätzung von Region und IHK.

Gleichzeitig hat die Untere Raumordnungsbehörde deutlich gemacht, dass sie Standorte außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in der Logik dieser Argumentation zwangsweise künftig umso kritischer betrachten muss und wird. Auch dieses nimmt die Stadt Laatzen zur Kenntnis.

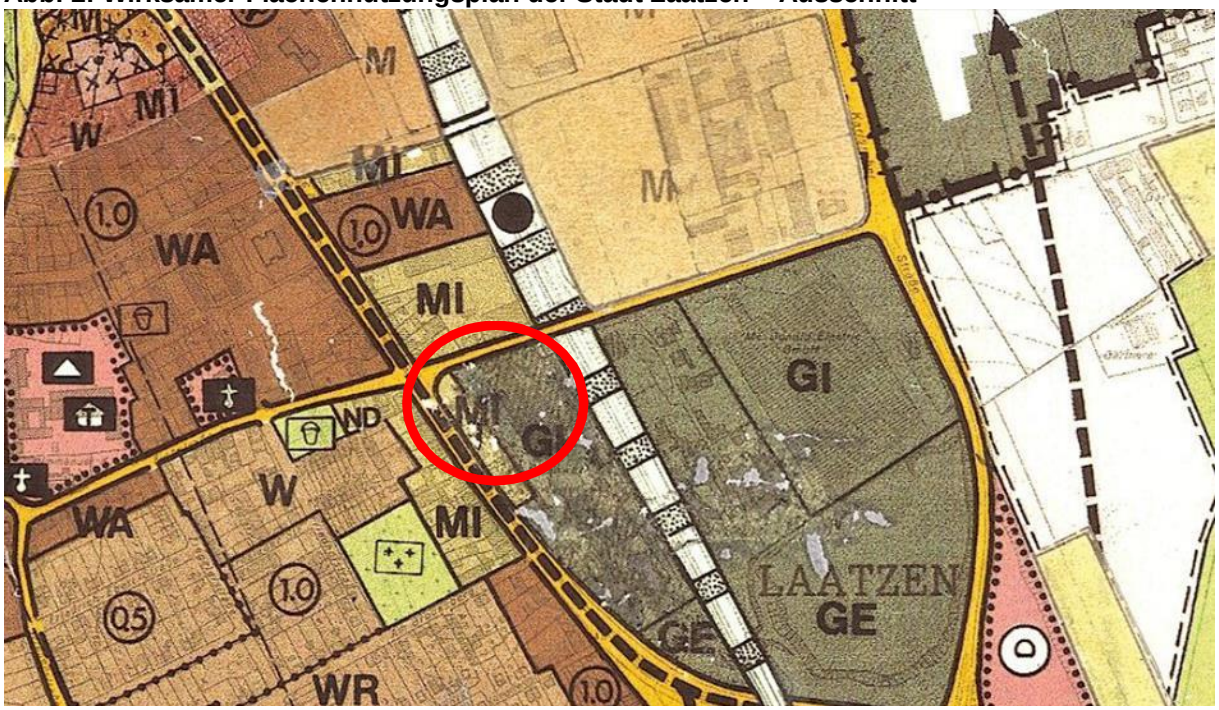
Fazit: Ausweislich der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens der CIMA Beratung + Management GmbH zum Einzelhandel kann festgestellt werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen von Raumordnung und Landesplanung entspricht – vorbehaltlich der Abstimmung im Zuge des Planungsverfahrens mit den Nachbarkommunen. Die Stadt Hannover hat zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Bedenken geäußert.

4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 auf einem ca. 25 m tiefen Streifen parallel zur Hildesheimer Straße Mischgebiet, MI, § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, sowie daran anschließend für das übrige Grundstück Industriegebiet, GI, § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO, dar, vgl. folgende Abbildung.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächen muss der künftige Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen. Demgemäß bedarf dies der Darstellung eines Sondergebietes, SO, im Flächennutzungsplan, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauNVO zu entsprechen. Die parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren befindliche 78. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Laatzen stellt daher ein Sondergebiet, SO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar, § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO. Die Stadt Laatzen sichert damit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen.

Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen – Ausschnitt



Lage Plangebiet markiert – ohne Maßstab

4.4 Festsetzungen bestehender Bebauungspläne

Im Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Gemäß aktueller Baugenehmigungslage ist die Fläche als Gewerbegebiet eingestuft.

4.5 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden werden beteiligt und haben Gelegenheit sich zur Planung zu äußern.

5 Städtebauliche Zielvorstellungen

Mit der geplanten Nachnutzung des ehemaligen Autohaus-Standortes durch die projektierten Einzelhandelsvorhaben gelingt der Stadt Laatzen eine Stärkung des Nebenzentrums Alt-Laatzen, die vollständig den Zielsetzungen des Laatzener Einzelhandelskonzeptes entspricht. Gemäß Einzelhandelskonzept werden überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt, flächenmäßig untergeordnet ergänzt durch weitere zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente. Die Kombination beider Vorhaben am Standort stützt den südlichen Bereich des Nebenzentrums in besonderen Maße und schafft gleichzeitig die Verbindung in Richtung des sich noch weiter südlich anschließenden Elektronikfachhandels.

Die topografische Situation, der bereits durch die bestehenden baulichen Anlagen des Autohauses Rechnung sehr gut getragen wurde, wird durch die Planungen berücksichtigt: Während das Obergeschoss durch den Vollsortimenter genutzt wird, der zudem im hintere Teil, sprich auf gleicher Ebene, den Großteil der Stellplätze für sich in Anspruch nimmt, genügen die Flächen im Untergeschoss den räumlichen Anforderungen des Non-Food-Discounters, da sich dieser vergleichsweise flexibel in den Standort integrieren lässt. Im Obergeschoss ist zudem ein Backshop vorgesehen.

Ergänzt wird die Untergeschossnutzung durch einen oder mehrere Shops, die die nordwestliche Ecke, d.h. den Bereich der Kreuzungsbereich prägen und in der Ecksituation Anlaufpunkt und Aufenthaltsfläche sein können.

Die Zweigeschossigkeit, die entlang der Hildesheimer Straße sowie im vorderen Bereich der Kronsbergstraße ablesbar sein wird, ist ausdrückliches Planungsziel, da die sich daraus ergebende Gebäudehöhe besser mit der übrigen Eckbebauung der Kreuzung korrespondiert als die üblichen eingeschossigen Flachdachgebäude einschlägiger Einzelhandelsfilialisten. Gerade die Zweigeschossigkeit entlang der Hildesheimer Straße stellt jedoch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens, vor allem da moderne Einzelhandelsmärkte in aller Regel weitestgehend auf Fensterflächen – abgesehen vom Eingangsbereich – verzichten. Das Vorhaben kommt dieser Anforderungen durch eine strukturierte und gegliederte Fassadengestaltung und durch eine entsprechende Farb- und Materialwahl nach – siehe dazu im Einzelnen Vorhabenbeschreibung.

Verkehrlich gehen mit der Planung folgende Zielsetzungen einher: Abwicklung der Verkehrsbeziehungen primär über die Kronsbergstraße. Berücksichtigung der Anlieferung an der „abgewandten“ Seite, d.h. im Südosten, Verbesserung der Situation an der Kronsbergstraße für Fußgänger und Radfahrer, indem ein schmaler Streifen des Planungsgrundstücks künftig der öfftl. Verkehrsfläche zugeordnet wird. Die derzeit schon für eine Fahrradabstellanlage (im Kontext zum Haltepunkt Eichstraße) in Anspruch genommene Grundstücksfläche im Eckbereich soll ebenfalls der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden.

6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Entsprechend der vorhergehend beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, die sich in den Regelungen / Vorgaben des VEP wiederfindet, setzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen bauleitplanerischen Regelungsrahmen, der einerseits hinreichend eng ist, um die Umsetzung der VEP-Inhalte auch zu gewährleisten, andererseits aber gewissen „Spielraum“ bietet, um kleinteilige oder kleinräumige Anpassungen, die sich ggf. erst bei einer weiteren, bauantragsreifen Konkretisierung der Planung ergeben, noch zu ermöglichen.

§ 2 der textlichen Festsetzungen regelt unter Bezug auf § 12 Abs. 3 BauGB die Umsetzung konkreter Nutzungen analog der Regelungen im Durchführungsvertrag, der wiederrum auf dem VEP basiert. Geringfügige Abweichungen vom VEP sind daher insoweit zulässig, wie sie im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Auf örtliche Bauvorschriften kann verzichtet werden, da über den VEP, die Vorhabenbeschreibung sowie die im VEP verankerten Fassadenansichten eine erheblich eindeutigere und inhaltstiefere Regelung getroffen werden kann als über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Satzung eines „üblichen“ B-Plans. Abschließend verbindliche Regelungen zur Gestaltung trifft der Durchführungsvertrag.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit einem Warenangebot für den periodischen sowie aperiodischen Bedarf. Konkret vorgesehen sind ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, ergänzt um einen Backshop, beides zusammen mit max. 1.480 m² Verkaufsfläche, sowie ein Sonderpostenmarkt mit 799 m² Verkaufsfläche. Dementsprechend wird eine Gliederung in die Baugebiete SO 1 (Erdgeschoss) und SO 2 (Obergeschoss) vorgenommen. Dazu plant der Vorhabenträger weitere kundenorientierte Dienstleistungen im Untergeschoss, deren Verkaufsraum knapp 100 m² umfassen wird - zulässig sein

sollen Shops und Dienstleistungsnutzungen, von denen aufgrund ihrer Flächenbeschränkung in Verbindung mit der zentralen Lage keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen ausgehen.

Während der Lebensmittelvollsortimenter für sich genommen schon die Grenze der sog. Großflächigkeit erreicht und damit ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO begründet, bleibt der Non-Food-Discounter knapp darunter – bildet allerdings aufgrund der räumlichen Lage und der strukturellen Verknüpfung (Stellplatzflächen, Zufahrten) ein Einkaufszentrum bzw. einen Agglomerationsstandort und fällt somit ebenfalls in den Anwendungsbereich von § 11 BauNVO.

Es liegt ein Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten vor, dessen Untersuchungsrahmen und -ergebnis die Festsetzungen zu Art und Umfang der zulässigen Nutzungen und Sortimente begründen.

Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens war die max. baulich am Standort umsetzbare Verkaufsflächenausdehnung die für den Lebensmittelvollsortimenter eine Verkaufsfläche von 1.480 m² vorsah. Wichtig für die Beurteilung der Auswirkungen war, dass ein an anderer Stelle, ca. 1,3 km südlich an der Hildesheimer Straße, gelegener Standort eines Discounters mit knapp 750 m² Verkaufsfläche aufgegeben wird. Zu den gutachterlichen Ergebnissen in der Übersicht siehe vorne Abschnitt 4.2.

Die Festsetzungen sehen für die geplanten Märkte die Ausnutzung der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche von 1.480 m² bzw. 800 m² vor, inkl. 100 m² für die Bäckerei im Obergeschoss. Das bedeutet, dass die im Verträglichkeitsgutachten angesetzte Gesamtverkaufsfläche von 2.380 m² ausweislich der Festsetzungen ausgeschöpft werden kann.

In Hinblick auf die Einzelsortimente orientieren sich die Festsetzungen an den Vorgaben und der Auswirkungsanalyse des Verträglichkeitsgutachtens, vgl. dort Abb. 12, Seite 15. Im Gutachten erfolgt hinsichtlich der Auswirkungen eine zusammenfassende Bewertung der geplanten Einzelvorhaben. Dies ist so in der Bauleitplanung nicht umsetzbar, es muss eine baugebietsbezogene Konkretisierung erfolgen, um jedem Bauantragsteller verbindliche Vorgaben an die Hand zu geben. Daher erfolgen Einzelregelungen:

Für die Branche Glas / Porzellan / Keramik / Hausrat gilt, dass CIMA für den Sonderpostenmarkt konkret 320 m² VKF als markttypische Größenordnung berücksichtigt hat[2] (und insofern weitere 40 m² dem Lebensmittelmarkt zugeordnet hat, so dass sich die in Abb. 12 genannten 360 m² ergeben). Dies wird Gegenstand der textlichen Festsetzung, § 3.

Für das Sortiment Drogerie- und Parfümwaren erweitert der Bebauungsplan mit Blick auf die festgestellten geringen Umsatzverteilungsquoten (max. 3,8 % im Nahversorgungszentrum Am Kamp) die Zulässigkeit über die im CIMA-Gutachten in Ansatz gebrachten 160 m², vgl. dort Abb. 12, S. 15, auf max. 268 m², verteilt auf beide Teilbaugebiete, da damit für die Hauptnutzer eine erfahrungsgemäß praxisgerechte Größenordnung an Verkaufsflächen für dieses Sortiment gewährleistet werden kann – ohne weitere erhebliche städtebauliche Auswirkungen.

Für die Branche Schreibwaren gilt, dass trotz der vergleichsweise hohen Umverteilungsquote von 7,9% eine praxisgerechte Zuordnung der Verkaufsfläche auf beide Hauptnutzer vorgenommen werden muss, indem SO 1 80 m² und SO 2 40 m² als Maximalflächen zugeordnet werden, so dass gegenüber den CIMA-Ansatz, vgl. Abb. 12, eine Steigerung von 75 m² auf max. 120 m² vorgenommen wurde. Für die Branche Schreibwaren hält die Stadt Laatzen die sich daraus möglicherweise gegenüber den gutachterlicherseits ermittelten Auswirkungen noch verstärkten Umverteilungen für hinnehmbar, da die Branche Schreibwaren in Hin-

[2] Telefonische Auskunft CIMA, Herr Kemper, 14.09.2017

blick auf die Versorgungsbedeutung eher nachrangig ist und der hauptsächlich betroffene Versorgungsbereich Hauptzentrum Laatzen diesbezüglich einen starken, wettbewerbsresistenten Besatz aufweist.

Für die übrigen Sortimente sieht der Bebauungsplan für die Hauptnutzer jeweils prozentuale branchenbezogene Vorgaben (5% bzw. 12%) vor. Bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Verkaufsflächen in beiden Sondergebieten für ein und dasselbe Sortiment des mittel- bis langfristigen Bedarfs ergäbe sich eine Verkaufsfläche von max. 170 m². Dies entspricht gegenüber den gutachterlicherseits zu Grunde gelegten Verkaufsflächen, vgl. CIMA, Abb. 12, zwar einer teils erheblichen Steigerung, aber diese Konstellation hält die Stadt Laatzen für derart unwahrscheinlich, dass sie angesichts der ermittelten geringen bis kaum nachweislichen Umverteilungsquoten diese Regelung unter raumordnerisch-städtebaulichen Gesichtspunkten und unter nochmaliger Betonung der Lage des Vorhabenstandortes im Zentralen Versorgungsbereich für begründbar hält: Nur so können den Betreibern flexible und nachfrage- / standortgerechte Sortimentsausweisungen, auch mit Blick auf die anbieterseitig typischerweise vorgehaltene Sortimentsliste (hier insb. den Non-Food-Discounter betreffend) ermöglicht werden.

Weitere Nutzungen als die festgesetzten Einzelhandelsnutzungen und die Bäckerei sind am Standort nur untergeordnet zulässig, da das Plangebiet am südlichen Ende des Nebenzentrums Alt-Laatzen ausschließlich der Behebung des festgestellten Versorgungs- und Strukturmangels dienen soll. In Frage käme zum Beispiel eine Post- oder Bankfiliale, allerdings nur bis 100 m² Fläche (der Begriff Verkaufsfläche, VKF, ist hier analog zu verwenden für die durch den Kunden zugängliche Betriebsfläche).

Störempfindliche Wohnnutzungen o.ä. sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Der Störgrad kann dem eines Gewerbegebietes gleichgesetzt werden. Bezüglich der betriebsbezogenen Emissionen wird auf Abschnitt 8.2 dieser Begründung verwiesen.

Werbung wird auf Grundlage von § 1 Abs. 9 BauNVO reguliert, um ausufernde Beschilderungen u.ä. zu verhindern. Aus dem gleichen Grund, d.h. mit Blick auf das Stadtbild, wird auch wechselndes Licht untersagt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Geschossigkeit / Bauhöhe

Die Baugebietsfläche, die der anrechnungsfähigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO entspricht, beträgt ca. 7.250 m². Darin nicht enthalten ist der 1 m breite Randstreifen, der als künftiger Fuß-/Radweg vom Bestandsgrundstück in die öffentliche Verkehrsfläche übergeht.

Gemäß der Vorhabenplanungen, vgl. VEP, vorgesehen sind die ebenerdige Unterbringung von Bäckerei und Sonderpostenmarkt auf einer Grundfläche von ca. 1.700 m² (inkl. der überbauten Stellplatzreihe zur Hildesheimer Straße) sowie die Ansiedlung des Vollsortimenters im Obergeschoss auf einer Grundfläche von ca. 2.350 m² (inkl. Anlieferbereich). Es gelten zwei Vollgeschosse. Die Obergeschossnutzung ragt also flächenmäßig entlang der hinteren Gebäudelängsseite um ca. 7,50 m über die Untergeschossnutzung hinaus. Das Bebauungskonzept macht sich somit – analog der Bestandsnutzung des Autohauses – die natürlichen Höhenverhältnisse zu nutze. Bodenbewegungen können damit minimiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht besteht jedoch kein Anlass, diesen Versatz mittels unterschiedlicher Baugrenzen für Ober- und Untergeschoss abzugrenzen. Im Sinne der Eindeutigkeit wird der maximale Gebäudeumriss, d.h. hier das Obergeschoss, zzgl. geringer umseitiger Zuschläge, per Baugrenzen abgegrenzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich demgemäß am Obergeschoss, die Geschossflächenzahl (GFZ) berücksichtigt allerdings die geschossweise unterschiedlichen Flächenanforderungen.

Das heißt: Es wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt sowie eine GFZ von 0,6.

Um angesichts der örtlichen Höhenverhältnisse sicherzustellen, dass die beiden zulässigen Geschosse vom Straßenniveau der Hildesheimer Straße aus entwickelt werden, wird zusätzlich eine max. Gebäudehöhe (OK Gebäude) von 11,0 m über Bezugspunkt, hier Regenwasserkanal an der Hildesheimer Straße (66 m üNN) festgesetzt. Diese darf durch technische Anlagen (z.B. Kühlaggregate) um bis zu 3 m überschritten werden. Dies kann in Einzelfällen erforderlich sein, weil eine ebenerdige oder fassadenseitige Unterbringung aus Platzgründen, aus gestalterischen Gründen oder ggf. auch aus Immissionsgründen nicht praktikabel ist.

Für die Stellplatzfläche, die Anlieferzone mit Zufahrt und weitere versiegelte Randflächen, z.B. im Eingangs-/Zugangsbereich des Marktes oder des Freisitzes der Bäckerei sind weitere Flächen zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird daher ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf. Dies begründet sich in der Erforderlichkeit einer ausreichenden, wettbewerbsgerechten Anzahl von Stellplätzen, die den Anforderungen der Nds. Bauordnung (NBauO) entsprechen, siehe auch Abschnitt 6.4.

Die Problematik vergleichsweise dicht bebauter, sprich intensiv ausgenutzter, Grundstücke ist in bebauten Ortskernlagen mit begrenzter Flächenverfügbarkeit nicht untypisch. Die Inanspruchnahme von bereits verdichteten innerstädtischen Flächen ist vor bisher ungenutzten Außenbereichsflächen der Vorrang einzuräumen, auch daher ist die geplante Ausnutzung und damit zulässige Versiegelung zu begründen.

6.3 Überbaubare Flächen / Bauweise

Der Bebauungsplanentwurf setzt eine überbaubare Fläche fest, die sich aus dem VEP ableitet und den Baukörper so weit fixiert, wie es städtebaulich und mit Blick auf lärmtechnische Auswirkungen geboten ist. Gegenüber der Entwurfsfassung wurde die überbaubare Fläche in Richtung der Stellplatzfläche um 5 m erweitert, um mit Blick insb. auf die Anlieferzone und ggf. etwaige Einhausungen und Überdachungen des Eingangsbereichs keine bauaufsichtlichen Probleme zu bekommen. Es erfolgt eine klare räumliche Gliederung zwischen der überbaubaren Fläche und den Stellplatzflächen, im Sinne der Einfügung des Hochbaus in die Umgebung, sprich der Anordnung „vorne“ an der Hildesheimer Straße, und mit Blick auf eine Abschirmung empfindlicher Nutzungen vor etwaigen Stellplatzlärm. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sichert die Lage der Baugrenze den gemäß geplanter Höhenentwicklung des Gebäudes erforderlichen Abstand zum Nachbargrundstück.

Die geplante Stellplatzfläche sowie die Anliefersituation berücksichtigen die derzeitige verkehrliche Erschließung: Die beiden vorhandenen Zufahrten können grundsätzlich unverändert weiter genutzt werden.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird definiert als offene Bauweise (mit entsprechend gemäß NBauO einzuhaltenden Abstandsregelungen), jedoch mit zulässiger Gebäudelänge bis 70 m. Die festgesetzte Bauweise sichert eine Gebäudelänge, die für die geplanten Nutzungen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans zu erwarten sind.

6.4 Erschließung / Rettungswege / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt in etwa an den beiden Stellen, an denen auch die Bestandsnutzung erschlossen wurde, d.h. zum einen an der Südwestkante des Grundstücks an

der Hildesheimer Straße, wo eine Nebenzufahrt sowie die Anlieferzufahrt erfolgt, sowie im mittleren Grundstücksbereich an der Kronsbergstraße, wo die Hauptzufahrt zur Stellplatzfläche erfolgt. Beide Zufahrtsbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt, einhergehend mit Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der übrigen Abschnitte zu den genannten Straßen. Damit werden sichere verkehrliche Abläufe gewährleistet, nicht nur mit Blick auf die Kreuzungslage und etwaige Rückstaus dort, sondern auch mit Blick auf die Sichtverhältnisse im Verlauf der Kronsbergstraße nach Osten: Die Kuppe über die Bahnstrecke erfordert einen hinreichenden Abstand der Grundstückszufahrt.

Die Ein- und Ausfahrt Hildesheimer Straße dient primär den Nutzungen im Untergeschoss. Die dort geplante Stellplatzanzahl liegt aktuell bei 20. Eine Verbindung zum Hauptparkplatz, etwa über die Anlieferrampe, ist möglich, allerdings nur im Einrichtungsverkehr. Ob diese Verbindung des oberen Parkplatzes über die Rampe realisiert wird (oder ob eine Schließung mittels Schranke erfolgt, so dass nur Anlieferung möglich ist), kann zu gegebener Zeit entschieden werden und ggf. in Abhängigkeit von den verkehrlichen Entwicklungen auch modifiziert werden. Grundsätzlich ist beides möglich. Der Verkehrsgutachter regt an, einen Abfluss des Verkehrs vom oberen Parkplatz zu ermöglichen, um die Einmündung Kronsbergstraße von linksausbiegenden Verkehren zu entlasten.

Zur verkehrlichen Situation liegt ein Gutachten des Büros Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert vor, siehe Anlage, das den Nachweis der verkehrssicheren Erschließung des Vorhabenstandortes erbringt.

Die ÜSTRA hatte hierzu im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Anmerkungen hinsichtlich der vom Gutachter prognostizierten Rückstaulängen vorgetragen, da sich diese u.U. auf die Buslinien 340 und 341 bzw. deren Bevorrechtigung an der Kreuzung Kronsbergstraße / Hildesheimer Straße auswirken könnten. Die Belange des ÖPNV sind bei den künftigen verkehrlichen Abläufen zu berücksichtigen.

Die diesbezüglichen Bedenken konnten jedoch in einem konstruktiven Abstimmungsgespräch zwischen den Beteiligten am 05.12.2017 ausgeräumt werden. Bauliche Maßnahmen im Straßenraum sind mangels Flächenverfügbarkeit und unter Berücksichtigung der Höhen-/Sichtverhältnisse in der Kronsbergstraße nicht möglich und unter Bezug auf die verkehrsgutachterlichen Berechnungsergebnisse auch nicht erforderlich. Mit Blick insb. auf die recht geringen Wartezeiten für auf den Vorhabensparkplatz einbiegende Linksabbieger auf der Kronsbergstraße sowie die vergleichsweise lange Taktung des Busverkehrs (20 min bzw. 40 min) wurde Einigkeit erzielt, dass die Programmierung der Lichtsignalanlage eine hinreichende Möglichkeit bietet, u.U. auftretende Rückstauprobleme für den Busverkehr zu mindern, indem ggf. die Grünphasen der Kronsbergstraße verlängert werden bzw. die Einstellungen zur Bevorrechtigung des Busses geändert werden.

Ergänzend hat die ÜSTRA darum gebeten, die Anpassung vorhandener Bushaltestellen im Bereich Hildesheimer Straße mindestens flächenmäßig im Verfahren zu berücksichtigen und die ÜSTRA bei der Haltestellenplanung zu berücksichtigen, eine Beeinträchtigung des Betriebs durch die Bau- und Abrissmaßnahmen zu vermeiden, eventuell vorhandener Kabelanlagen von ÜSTRA und Infra zu berücksichtigen, ebenso eine Bus-Bevorrechtigung auch bei einer eventuellen Baustellen-LSA.
Die Stadt Laatzen erkennt hier allerdings keinen konkrete Relevanz für das hier vorliegende Verfahren, nimmt diese Hinweise der ÜSTRA aber hier vorsorglich auf.

Sämtliche festgesetzten Verkehrsflächen / Stellplatzflächen dienen auch als Rettungswege. Die Erreichbarkeit des Gebäudes von jeder Seite ist gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Entsorgungsbetrieb der Region Hannover (aha). Eine problemlose Erreichbarkeit des Grundstücks ist gegeben. Es ist zu berücksichtigen, dass alle im Rahmen der Entsorgung zu befahrenden Erschließungswege Lkw-geeignet ausgelegt werden (min. 26 t Bodenlast, 9 m Kurvenradius) und dass Behälterstellplätze – aufgrund entsprechender Un-

fallverhütungsvorschriften für Entsorgungsfahrzeuge – grundsätzlich erreichbar sind, ohne dass Rückwärtsfahrten erforderlich werden. Sollten private Flächen zum Zwecke der Abfallentsorgung zu befahren sein, bedarf es in der Regel dafür einer Einverständniserklärung der Eigentümer inklusive einer Zusicherung des Haftungsausschlusses für den Fall etwaiger Schäden.

Die Stellplatzfläche dient auch als Zufahrt zur Anlieferzone des Vollsortimenters, insofern ist der Übergang zwischen überbaubarer Fläche und festgesetzter Stellplatzfläche gleichsam „fließend". Der Klarheit halber erfolgt dazu eine Regelung in § 7 der textlichen Festsetzungen. Abgesehen von davon sind die bei den zulässigen Nutzungen üblicherweise vorzufindenden Nebenanlagen im Stellplatzbereich zulässig, z.B. Fahrradabstellanlagen, Boxen für Einkaufswagen usw.

Entlang der Kronsbergstraße wird ein 1 m breiter Streifen des Bestandsgrundstücks als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh-/Radweg festgesetzt. Der Streifen wird der Stadt Laatzen übereignet und eröffnet somit die Möglichkeit, den hier lediglich ca. 2,50 m breiten Geh-/Radweg zu verbreitern. Der 1 m-Streifen liegt nicht im VEP, ist mithin nicht Gegenstand der Planungen und Maßnahmen des Vorhabenträgers.

Die Polizei hat darauf hingewiesen, dass im Bereich Kreuzung Kronsbergstraße / Hildesheimer Straße eine Unfallhäufungsstelle vorliegt. Bei der künftigen Ausbauplanung des Einmündungsbereichs sind daher die Belange der Fußgänger und insbesondere der Radfahrer besonders zu beachten. Anzusprechen sind hier, mit Blick auf den ansteigenden Verlauf der Kronsbergstraße und sich daraus u.U. ergebende Böschungen im Stellplatzbereich vor allem hinreichende Sichtbeziehungen, die auch nicht durch etwaige Werbeanlagen o.ä. beeinträchtigt werden dürfen.

Generell gilt: Der Ausbau der Einmündungsbereiche ist mit den zuständigen Straßenbaulastträgern (Fachbereich Verkehr der Region Hannover für die K 260, Hildesheimer Straße, und Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover, für die L 393, Kronsbergstraße) abzustimmen. Die Region Hannover regt zudem an, dass der „freie" Rechtsabbieger, Hildesheimer Straße Ri. Kronsbergstraße, aus Gründen der Verkehrssicherheit im Zuge der Maßnahmen mit zurückgebaut werden sollte.

Stellplatznachweis:
Gemäß der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO ergibt sich ein rechnerisches Erfordernis von 114 Stellplätzen, die sich auch im Lageplan bzw. VEP wiederfinden[3]. Der konkrete Stellplatznachweis erfolgt im Zuge der Bauantragstellung. Dabei wird nochmals zu prüfen sein, ob ggf. im Sinne einer komfortableren Stellplatzgestaltung eine geringfügige Reduzierung der Stellplätze möglich ist, begründet in der Lage des Vorhabenstandortes unmittelbar an der Haltestelle von Bus und Stadtbahn bzw. generell der innerstädtischen Zentrumslage, die auch einen erheblichen Anteil nicht motorisierter Besuche erwarten lässt.

6.5 Belange des Eisenbahnverkehrs

Die DB AG hat im Zuge der Öffentlichen Auslegung keine Bedenken vorgetragen, jedoch Hinweise gegeben. Insbesondere muss die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnverkehr gewährleistet sein und Neuanpflanzungen müssen den Anforderungen der Sicherheit des Eisenbahnverkehrs entsprechen. Zudem wiesen die DB AG wie auch das Eisenbahnbundesamt auf mögliche Immissionen durch Schall, Abrieb etc. hin und dass keine Lärmschutzansprüche gegen die Bahn geltend gemacht werden können.

[3] Redaktioneller Hinweis: Im VEP sind vier Stellplätze rosa eingefärbt. Damit werden lediglich räumliche Anpassungen gegenüber der vormaligen Entwurfsplanung, Stand 12.01.2018, markiert.

Das Eisenbahnbundesamt wies zudem darauf hin, dass kein zusätzliches Oberflächenwasser auf das Bahngelände geleitet werden darf, keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen, die mit Bahnsignalen verwechselt werden könnten.

Die Stadt Laatzen erkennt keine unmittelbare Betroffenheit der DB-Belange, da die Neubebauung hinreichende Abstände von der Bahn einhalten und Bepflanzungen in Bahnnähe nicht vorgesehen sind. Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich etwaiger Lärmimmissionen der Bahn unempfindlich.
Sämtliche von den genannten Stellen vorgebrachten Hinweise werden berücksichtigt.

6.6 Grünplanung

Die Festsetzungen zur Grünplanung beschränken sich auf die Vorgabe zur Anpflanzung von mind. 20 standortheimischen Laubbäumen, davon mind. 6 reihenartig entlang der Hildesheimer Straße. Damit wird ein Mindestmaß an Durchgrünung sowie insbesondere entlang der Hildesheimer Straße eine attraktive Grundstücksansicht gewährleistet.

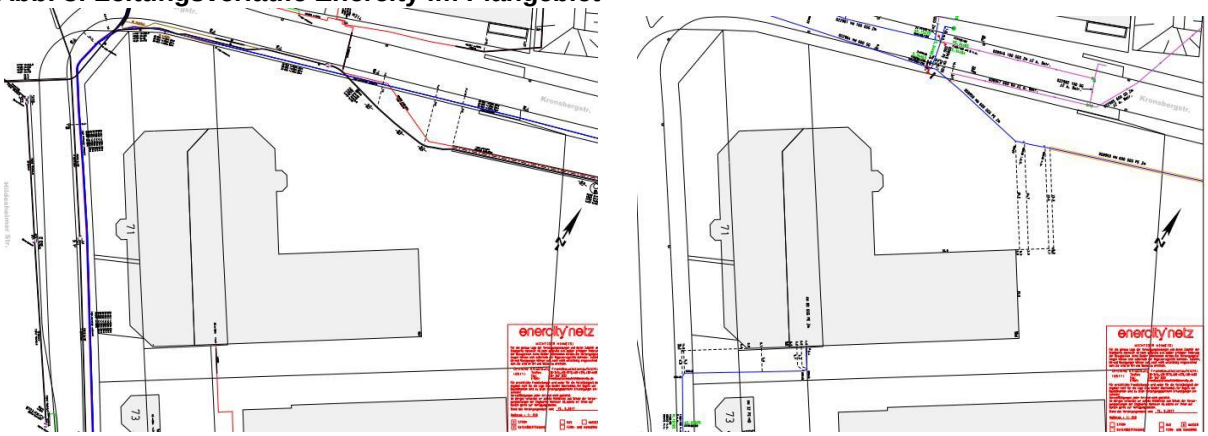
Die grünplanerischen Vorgaben begründen sich insofern eher ortsbildgestalterisch als landschaftsökologisch. Bei Abgang sind die Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Danach ist es Zielsetzung, dass die Ersatzpflanzung bzgl. Wuchshöhe und Qualität der abgängigen Pflanzung entspricht, sprich der Stammumfang ist ggf. größer zu wählen als bei der Erstpflanzung – jedoch muss natürlich der Anwuchs gewährleistet bleiben.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, sonstige Versorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch enercity, Stadtwerke Hannover. Auf dem Grundstück selbst verlaufen Leitungen von Enercity Netz – zur räumlichen Abgrenzung siehe folgende verkleinerte Lagepläne. Anzusprechen ist insbesondere eine Wasserleitung DN 600 im nordöstlichen Bereich des Grundstücks (Flurstücke 41/18 und 41/19). Beidseitig davon ist ein 4 m breiter Arbeits- und Schutzstreifen freizuhalten, der nicht überbaut oder bepflanzt werden darf. Oberflächenbefestigungen wie Bitu oder Pflaster sind zulässig. Zudem liegen Fernmeldeleitungen auf dem Grundstück.

Abb. 3: Leitungsverläufe Enercity im Plangebiet



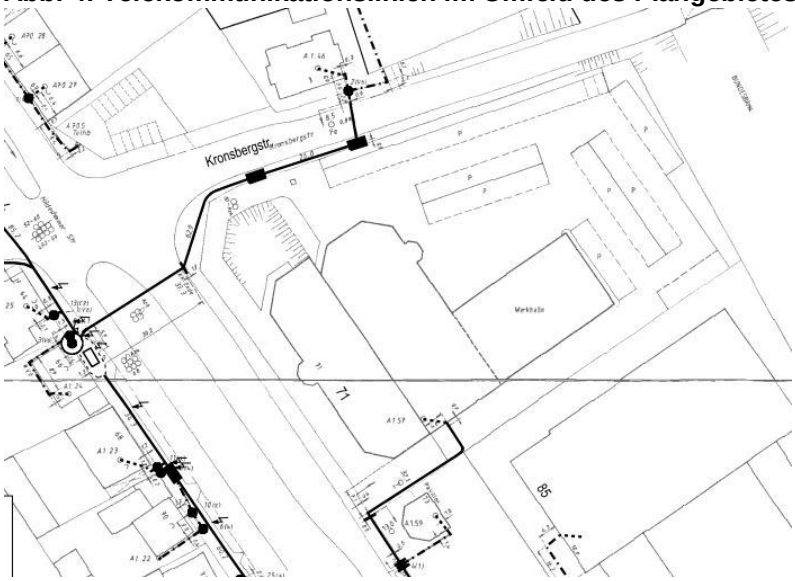
Im Zuge der weiteren Planungen ist eine Abstimmung mit dem Leitungsträger erforderlich, um die konkrete Betroffenheit etwaiger Leitungen zu klären und ggf. erforderliche Maßnahmen einzuleiten. Ansprechpartner sind: Übertragungsnetze: Herr Zaborowski, 0511-430-5289; Gas/Wasser: Herr Brinkmann, 0511-430-5691.

Der Löschwasserbedarf ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen. Die Stadt Laatzen geht davon aus, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz in der Erschließungshauptachse Hildesheimer Straße entnommen werden kann, andernfalls wären Brunnen o.ä. erforderlich. Hinsichtlich der Zuwegung/en (Zufahrt/en) und Bewegungsfläche/n für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sei allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO verwiesen.

Zur Versorgung mit Gas und Telekommunikation kann das Gebiet an bestehende Leitungen angeschlossen werden. Die Telekom wies im frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hin, dass sich am Rand des Gebietes Telekommunikationslinien befinden, siehe nachstehender Übersichtsplan (unmaßstäblich).

Enercity Netz hat im Zuge der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück ein Standort für eine Transformatorenstation erforderlich ist. Die Stromversorgung kann nicht aus den bestehenden Leitungen erfolgen. Auf eine Verortung und Festsetzung im Bebauungsplan kann verzichtet werden, da der Standort als Nebenanlage nach § 14 BauNVO zulässig ist.

Abb. 4: Telekommunikationslinien im Umfeld des Plangebietes



7.2 Abwasserbeseitigung

Anfallendes Schmutzwasser wird in das Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Laatzen eingeleitet und der Kläranlage Hannover zugeführt.

Das anfallende Regenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet. Dabei ist festzuhalten, dass das Maß der Grundstücksversiegelung auch schon derzeit bei nahezu 100 % liegt, so dass sich bezüglich der Abflussmengen keine erhebliche Veränderung einstellen wird. Weitergehender Regelungen hierzu bedarf es nicht.

Erforderliche Genehmigungen und Erlaubnisse werden im Zuge der Baugenehmigung eingeholt.

8 Umweltbelange

8.1 UVP-Vorprüfung

Das geplante Vorhaben fällt unter die Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Nr. 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird“, in Verbindung mit Nr. 18.8 „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“).

Durch die vorliegende Planung wird der Prüfwert für die Vorprüfung von 1.200 m² Grundfläche überschritten. Somit wurde die Ausarbeitung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 7 UVPG vom Büro Planungsgruppe Landespflege im August 2017 durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben und es konnte folglich auch keine UVP-Pflicht festgestellt werden: *Planungsgruppe Landespflege: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ der Stadt Laatzen, April 2018* - vgl. Anlage 5 der Begründung.

8.2 Belange des Immissionsschutzes

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wurde eine Schallprognose durch die Dekra Automobil GmbH, Hamburg, erstellt: Bericht-Nr. 244-86/A42687/551225748-B01, vom 15.05.2018, siehe Anlage 3.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden heranzuziehenden Immissions-Richtwerte eingehalten werden, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

1. Auf dem Hauptparkplatz sind die Fahrgassen entweder zu asphaltieren oder mit einer vergleichbaren Oberfläche zu befestigen (z.B. sog. „Supra-Pflaster“) oder es sind sog. lärmarme Einkaufswagen (Gummi-Flüsterrollen, Kunststoffkörbe) zu verwenden.
2. Der Verladebereich des Discount-Marktes ist einzuhausen. Die geplante Anlieferung genügt diesen den Anforderungen.
3. Die Anlieferung wird auf den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) begrenzt.
4. Die Schallpegel der außerhalb des Marktgebäudes aufgestellten technischen Anlagen (Klima- und Kältetechnik) werden unter Beachtung des Standes der Lärmminderungstechnik begrenzt auf tags max. L_{WA} 85 dB(A) und nachts max. L_{WA} 80 dB(A) als Summe aller Geräusche zusammen. Einzeltonhaltige oder heraustretende tieffrequente Geräuschanteile sind auszuschließen. Dies gilt für beide Märkte.

Bei Ausnutzung der Öffnungszeit bis 22.00 Uhr ist sicherzustellen, dass keine immissionsrelevanten Geräusche mehr vom Parkplatz ausgehen. Das heißt: Es dürfen dort keine Bewegungen durch Einkaufswagen mehr stattfinden und der Pkw-Kundenverkehr ist nur noch sehr eingeschränkt möglich (max. 25 Pkw-Bewegungen). Angestellten-Pkw etc. dürfen den Parkplatz noch verlassen. Der Gutachter empfiehlt als klar handhabbare Regelung, die Öffnungszeiten auf 21.45 Uhr zu begrenzen. Konkret sind die erforderlichen Vorkehrungen zur Gewährleistung der Nachtruhe im Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Ergänzend dazu empfiehlt der Gutachter Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Einkaufswagensammelbox(en) für den Fall, dass keine lärmarmen Wagen verwendet werden (bauliche Abschirmungen).

Der Gutachter setzt dabei Anlieferfrequenzen gemäß der Angabe der künftigen Betreiber voraus, die mit den Erfahrungswerten für gleichartige Märkte korrespondieren.

Die Planung hat sich mit der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen, insbesondere auf der Hildesheimer Straße, auseinandergesetzt, dies insb. vor dem Hintergrund der dort, vgl. Lärmaktionsplan der Stadt Laatzen vom 29.12.2012, gegebenen Vorbelastungen durch Straßenverkehrslärm und Straßenbahn. Das Schallgutachten hat das Verkehrsaufkommen umliegender Straßen berücksichtigt und die betriebsbedingten Verkehrsgeräusche dazu in Beziehung gesetzt. Durch die Verkehrssteigerung beim Prognoseplanfall 2030 „mit Planung" werden die Geräuschemissionen auf der Kronsbergstraße um $\Delta L \leq 0{,}2$ dB erhöht. Auf der Hildesheimer Straße ergibt sich eine noch geringere Pegelerhöhung, da hier bereits ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen (DTV ca. 16.000 Kfz/24h) vorliegt und nur ein Teil der zukünftigen Kunden hierüber den Marktstandort anfahren werden. Unter Bezug auf die TA Lärm ist daher die Prüfung von weitergehenden organisatorischen Maßnahmen zum Verkehr auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Konkret wurden folgende Immissionspunkte als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen identifiziert: Kronsbergstraße 3 sowie Hildesheimer Straße 62, 72 und 85.

Kronsbergstraße 3 und Hildesheimer Straße 72 und 85 befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Für erstere beiden wurde der Schutzanspruch analog eines Mischgebietes angesetzt. Für Hildesheimer Straße 85 wurde aufgrund der Büronutzungen der Schutzanspruch analog eines Gewerbegebietes berücksichtigt wird, was auch den Flächennutzungsplandarstellungen entspricht (vgl. Abb. 2 in Abschnitt 4.3). Das Gebäude Hildesheimer Straße 62 befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der ein allgemeines Wohngebiet am Standort festsetzt. Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen zur Schallminderung wurden folgende Immissionswerte ermittelt (Quelle: Schallprognose Dekra, dort Abschnitt 7.4).

Tabelle 4 – Beurteilungspegel L_r der Zusatzbelastung

Immissionsort	Fassade	Tageszeit		Nachtzeit	
		IRW* [dB(A)]	$L_{r,Tag}$ [dB(A)]	IRW* [dB(A)]	$L_{r,Nacht}$ [dB(A)]
IO 1: Kronsbergstraße 3	Ost	58	57	44	44
	Süd	59	59	44	43
IO 2: Hildesheimer Straße 72	Ost	54	50	39	38
IO 3: Hildesheimer Straße 85	Nord	64	64	(49)[8] / 64[9]	45
IO 4: Hildesheimer Straße 62	Süd	49	49	34	33

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:
IRW* anteiliger Immissionsrichtwert Zusatzbelastung im Tages-/Nachtzeitraum
L_r Beurteilungspegel der Zusatzbelastung im Tages-/Nachtzeitraum

Auch hinsichtlich kurzeitiger Geräuschspitzen werden die zulässigen Werte im Tages- und Nachtzeitraum unterschritten.

Für das Gebäude Hildesheimer Straße 85 bestätigt die Stadt Laatzen ausweislich der vorliegenden Bauakten, dass sich keine Wohnnutzung im Gebäude befindet.

Die o.g. Maßnahmen zur Lärmminderung werden, soweit im Rahmen des § 9 BauGB zulässig, textlich festgesetzt, im Übrigen wird auf die Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen hingewiesen. Letzteres betrifft die zeitlichen Regelungen, die nicht unter den Regelungsrahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fallen. Die verbindliche Regelung dazu muss Gegenstand des Durchführungsvertrages werden.

Hinsichtlich der Anlieferzonen gilt: Generell müssen die Betriebe die Anforderungen der TA Lärm einhalten. Dies ist bauantragsseitig nachzuweisen. Am besten gelingt dies, wenn die Anlieferzone des Sonderpostenmarktes im Untergeschoss an der Südostseite des Gebäudes liegt, so dass der Gebäudekörper abschirmend wirkt. Für die Anlieferzone des Lebensmitteldiscounters eine Ebene darüber ist gemäß Aussagen des Lärmgutachters maßgeblich, dass diese definitiv eingehaust werden muss – unabhängig von deren exakter Verortung auf dem Grundstück, die insoweit nur indirekt über die Ausformung der überbaubaren Fläche vorgegeben ist. Diese vorgenannten Regelungen werden dementsprechend festgesetzt. Die Lage der Anlieferbereiche, auch für den Discountmarkt, ist konkret dem VEP zu entnehmen.

Klarstellender redaktioneller Hinweis: Im Lärmgutachten wird eine Verkaufsfläche von 1.370 m² genannt, was dem seinerzeitigen konkreten Stand der Vorhabenplanung entsprach.. Diese Angabe liegt unterhalb der gemäß B-Plan für den Vollsortimenter zulässigen Verkauffläche. Der Wert hat jedoch keine Auswirkungen auf die lärmgutachterlichen Ergebnisse, da diese aus den Verkehrszahlen des Verkehrsgutachters resultieren, welcher wiederrum eine Verkaufsfläche von 1.500 m² für den Vollsortimenter in Ansatz gebracht hat.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Mit Blick auf die Bestandsnutzung und die bestehende Versiegelung geht die Stadt Laatzen davon aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind, siehe dazu näher Abschnitt 8.5.

Unabhängig davon maßgebend sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen.

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.
Das Plangebiet selbst stellt sich als nahezu voll versiegelt / bebaut dar. Als Bodentyp liegt gemäß Kartenserver des LBEG[4] Pseudogley-Braunerde an. Schutzwürdige Böden finden sich nicht.

Belange des Stadtbildes werden durch die Planung berührt, allerdings ist eine Erheblichkeit mit Blick auf die bereits bestehende Bebauung kaum gegeben. Grundsätzlich wird eine innerörtliche, gemessen an den Entwicklungspotentialen derzeit untergenutzte Fläche einer standortangepassten Nutzung zugeführt. Der geplante Baukörper fügt sich in Maßstäblichkeit und Geschossigkeit in die Umgebung ein. Die tatsächliche Grundstücksausnutzung und Versiegelung wird etwa dem Bestand entsprechen. Der Neubau wird das Stadtbild kleinräumig mit prägen, fügt sich jedoch großräumig betrachtet in die derzeit recht uneinheitliche Siedlungsstruktur des betroffenen Abschnitts östlich der Hildesheimer Straße ein.

8.4 Artenschutz

§ 44 BNatSchG beinhaltet umfangreiche Regelungen bzw. Verbote betreffs des Umgangs mit wild lebenden, streng oder besonders geschützten Arten. Diese dürfen nicht gestört oder gar getötet oder beseitigt werden. Der Lebensraum, insbesondere etwaige Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Regelungen gelten für Flora und Fauna.

[4] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

Als für den Artenschutz relevant ist im vorliegenden Fall der Gebäudebestand, insbesondere das offene Parkhaus im hinteren Grundstücksteil. Dieses wird wie auch alle anderen baulichen Anlagen abgerissen.

Es liegt ein Kurzgutachten zu den Belangen des Artenschutzes vor, Büro Abia, Neustadt, vom 01.06.2017, Anlage 4, das eine Potenzialabschätzung für Fledermäuse und Vögel enthält. Das Parkhaus ist potentiell als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet. Funktional bedeutsame Quartiertypen, die unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG fallen würden, d.h. insbesondere Wochenstuben und Winterquartiere, sind auszuschließen. Das Autohaus ist mit seinen Spalten und Überhängen potentiell als Neststandort für Gebäudebrüter geeignet. Tatsächlich wurden weder im Parkhaus noch im am Autohaus entsprechende Hinweise / Spuren gefunden.

Bei einem Abriss der Gebäude in den Wintermonaten ist generell keine Verletzung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu befürchten, da zu diesem Zeitpunkt weder mit brütenden Vögeln noch mit Fledermäusen zu rechnen ist. Sollte ein Abriss im Winter nicht möglich sein, wird empfohlen, vor dem Abriss sicherheitshalber eine erneute Begutachtung auf eventuell vorhandene Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Falls Artvorkommen festgestellt würden, wären entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Es erfolgt eine textliche Festsetzung hierzu.

Eine Notwendigkeit für CEF-Maßnahmen ergibt sich jedoch nicht.

8.5 Kompensation

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation, siehe vorheriger Abschnitt.

Mit Blick auf die Bestandsnutzung und die bestehende Versiegelung geht die Stadt Laatzen davon aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind, vgl. auch folgende Luftbildaufnahme.

Die Stadt Laatzen macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Angesichts des geringen naturschutzfachlichen Wertes des Eingriffsbereichs (nahezu vollständige bestandsgegebene Versiegelung) setzt die Stadt Laatzen im Sinne einer Verbesserung des Stadtbildes lediglich die Bepflanzung des Stellplatzes bzw. der straßenbegleitenden Randflächen fest.

Abb. 5: Luftaufnahme des nahezu vollständig versiegelten Vorhabengrundstücks



(Quelle: Google-maps)

Unter Berücksichtigung der geplanten Durchgrünung kann damit ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

8.6 Kampfmittel / Altlasten

In Hinblick auf etwaige Kampfmittel wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (LGLN -Regionaldirektion Hameln-Hannover, Dez. 5 KBD, Marienstraße 34, 30171 Hannover) in Auftrag gegeben. Mit Schreiben vom 03.08.2017 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst bestätigt, dass eine Bombardierung nicht erkennbar ist und insofern die Freigabe für die Bebauung erteilt.

Bezüglich möglicher Altlasten ist mit Blick auf die Vornutzung festzustellen: Es liegt ein Bodengutachten aus dem Jahr 2006 vor, nach dem bis dahin, Probenentnahme am 23.05.2006, keine Kontamination von Mineralöl-Kohlenwasserstoffen, als nutzungsbedingt typischerweise zu erwartende Verunreinigung, festgestellt werden konnte. Das Gutachten wurde durch einen Nutzerwechsel initiiert. Nach 2006 wurde das Grundstück weiterhin – bis zur Nutzungsaufgabe vor ca. 3 Jahren – durch einen anderen Pkw-Händler als Autohaus genutzt. Es besteht derzeit weder konkrete Kenntnis noch Anlass zu der Vermutung, dass im Zeitraum seit 2006 Kontaminationen infolge von Leckagen oder Unfällen auf dem Grundstück eingetreten sind.

Neben den Autohaus-Vornutzungen wird auch auf das Eisenwerk-Wülfel hingewiesen, welche noch davor am Standort ansässig war.

Der seitens des Vorhabenträgers nunmehr aktuell beauftragte Bodengutachter hat im Sinne der Praktikabilität empfohlen, weitere Untersuchungen im Zuge des Gebäudeabrisses und der Baufeldfreiräumung vorzunehmen.

8.7 Störfallproblematik - Abstandsgutachten

Aufgrund einer im Verfahren von mehreren Stellen (u.a. Gewerbeaufsichtsamt) angesprochenen Chemiefabrik im Umfeld des Plangebietes wird die Endfassung des Bebauungsplans in der Begründung hiermit wie folgt redaktionell ergänzt:

Die Stadt Laatzen hatte - unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren - den TÜV NORD mit der Ergänzung der „Gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung des angemessenen Abstandes unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie für den Betriebsbereich der Firma CG Chemikalien GmbH am Standort Laatzen nach den Leitfäden KAS-18 und KAS-32“ des TÜV NORD (Stand: Rev. 1.0 – Dezember 2017) beauftragt. Diese Ergänzung wurde erforderlich, da der Betreiber des Betriebsbereiches inzwischen zur Auffassung gelangt war, dass seine Genehmigung hinsichtlich der verwendeten Stoffe nicht eingeschränkt werden darf und somit die Betrachtung in der o.g. Stellungnahme entsprechend den Leitfäden KAS-18 und KAS-32 nicht mehr ausreichend konservativ ist. Als abdeckender Stoff für toxische Flüssigkeiten war somit Acrolein mit zu betrachten. Die Ergänzung liegt mit Datum vom 13.07.2018 vor. Die ermittelten Abstände unter Zugrundelegung der Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 sind in Tab. 7 der gutachterlichen Ergänzung beschrieben. Der Maximalabstand liegt bei 850 m. Er entspricht damit etwa dem Abstand zwischen Vorhabenstandort und Chemieanlage, jeweils an der Grundstücksgrenze gemessen.

Die Stadt Laatzen hatte im Verfahren bis dato weder Anlass noch Erfordernis gesehen, sich mit dem Belang auseinanderzusetzen, da das genannte Altgutachten aus Dez. 2017 lediglich Abstände von 150 m vorgab. Insofern war der Belang auch nicht Gegenstand der UVP-Vorprüfung.

9 Flächenbilanz

Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan, ca.:	7.350 m²
Öfftl. Verkehrsflächen, Geh-/Radweg, ca.:	100 m²
VEP = Sondergebiet, SO, ca.:	7.250 m²

Teil B: VEP / Durchführungsvertrag

10 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhabenträger beauftragte das Architekturbüro Wiese, Bielefeld, mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Diese waren Grundlage für den VEP, der durch das Büro H&P-Ingenieure GbR, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, siehe bereits vorne Abschnitt 2 dieser Begründung. Die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des VEP sind deckungsgleich.

Der VEP umfasst den Lageplan für den Vollsortimenter inkl. der Stellplatzflächen. Zusätzlich zu dieser Draufsicht wird die Abgrenzung der geplanten Untergeschossnutzungen (Non-Food-Discounter) abgebildet. Der VEP beinhaltet weiterhin Ansichten von allen vier Seiten

des künftigen Gebäudes inkl. voraussichtlicher Höhenangaben. Letztere sind - u.a. aufgrund möglicher statisch begründeter Anpassungen - noch nicht abschließend verbindlich.

Den Ansichten ist die Fassadengestaltung zu entnehmen inklusive der Lage und Größe der Werbeflächen / Logos. Die exakte Anordnung der Werbeflächen kann noch geringfügig variieren.

Verbindlich ist:

Hauptwerbeflächen (Logos) an der Fassade:
Ansicht Hildesheimer Straße (Südwest-Fassade):
Obergeschoss: Die Schriftzüge der Mieter werden in ihrem aktuellen Firmendesign innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 3, verorteten Fläche von 21,00 m x 5,00 m angeordnet. Der jeweilige Einzelschriftzug oder das Logo dürfen eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten.
Untergeschoss: Innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 3, verorteten Fläche von 10,00 m x 3,00 m ist die Anbringung von Werbung durch die Nutzer des Untergeschosses zulässig.

Ansicht Kronsbergstraße (Nordwest-Fassade):
Obergeschoss: Die Schriftzüge der Mieter werden in ihrem aktuellen Firmendesign innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 4, verorteten Fläche von 7,00 m x 5,00 m angeordnet. Der jeweilige Einzelschriftzug oder das Logo dürfen eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten. Zusätzlich darf der Obergeschossnutzer an der entgegengesetzten Ecke einen weiteren, max. 5 m² großen Schriftzug zur Kenntlichmachung und konkreten Verortung seiner Nutzung anbringen.

Ansicht Parkplatz (Nordost-Fassade):
Obergeschoss: Der OG-Nutzer darf in räumlicher Zuordnung zum Eingangsbereich, siehe Abb. 5, einen Schriftzug sowie ein Firmenlogo anbringen, jeweils mit max. 5 m² Ansichtsfläche.

Ansicht Nachbargrundstück (Südost-Fassade):
Obergeschoss: Die Schriftzüge der Mieter werden in ihrem aktuellen Firmendesign innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 5, verorteten Fläche von 8,50 m x 5,00 m angeordnet. Der jeweilige Einzelschriftzug oder das Logo dürfen eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten.

Bezogen auf jede einzelne der vorgenannten, fassadenbezogenen Werbeflächen wird zusätzlich eine prozentuale Obergrenze im Sinne einer max. zulässigen „Nettowerbefläche“ festgelegt. Zudem wird geregelt, dass die Werbung innerhalb der zulässigen Flächen „geordnet“ angebracht wird, d.h. das ein gestalterisches System erkennbar ist – keine unregelmäßige, gewürfelte oder zufällige Anordnung.

Nebenwerbeflächen (Hinweiswerbung, Richtungsschilder) an der Untergeschossfassade: Zusätzlich zu den Hauptwerbeflächen dürfen die Erdgeschossnutzer weitere, den Hauptschriftzügen flächenmäßig untergeordnete, Schriftzüge / Logos zur Kenntlichmachung und konkreten Verortung der Nutzung, insb. ihrer Eingangsbereiche an der Untergeschossfassade anbringen.

Fenster als Werbeflächen:
Fensterflächen dürfen lediglich durch transparent wirkende (satinierte) Folien beklebt werden. Ausnahme: Auf Fensterflächen in unmittelbarer Zuordnung zu den Eingangsbereichen bzw. auf den Eingangtüren selbst sind hinterklebte Werbefolien – auch zu Zwecken der Produktwerbung – auf max. 10 m² pro Nutzer zulässig.

Werbetafeln im Grundstücksseitenraum zur Kronsbergstraße sowie auf dem weiteren Grundstück:
Ergänzend zur Fassadenwerbung ist eine Werbetafel im Grundstücksrandbereich zur Kronsbergstraße zulässig, die beidseitig beworben (und beleuchtet) werden kann. Der konkrete Standort sowie Größe (max. 8 m² Werbefläche pro Seite bei max. 5 m Höhe) und Ausrichtung sind mit dem Team „Sicherheit und Ordnung“ der Stadt Laatzen abzustimmen. Ergänzend dazu sind auf dem Grundstück weitere kleinflächige (max. 1 m²) Werbetafeln im Sinne von Wegweisern zulässig.

Fremdwerbung ist auf dem gesamten Grundstück unzulässig. Ebenso sind Fahnen(masten) unzulässig.

Zum VEP gehört eine Vorhabenbeschreibung, die entsprechend auch auf dem VEP zu finden ist. Die Vorhabenbeschreibung des Architekten enthält neben den vorstehenden Aussagen zur Werbung Aussagen zur Konstruktion und weiteren Gestaltung, z.B. der Materialwahl der Fassaden. Die schriftlichen Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind insofern verbindlich. Dagegen sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansichten auf dem VEP zwar den aktuellen Planungsstand darstellen und soweit auch das gestalterische Grundkonzept berücksichtigen, aber bis zur Bauantragstellung kleinere Anpassungen, etwa bei der konkreten Ausgestaltung der Werbung, aber auch bei z.B. Lage und Umfang der Fensteröffnungen, nicht ausgeschlossen werden können. Die Ansichten sind insofern nicht abschließend verbindlich.

11 Durchführungsvertrag

Auf Grundlage des VEP sowie der Vorhabenbeschreibung wird der Durchführungsvertrag geschlossen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt Laatzen Kronsbergstraße“ Festsetzungen enthält, die über die im VEP festgelegten Maßnahmen hinausgehen, wird durch die textliche Festsetzung § 2 geregelt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Gebiet VEP nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Im Durchführungsvertrag mit der Stadt Laatzen wird der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen verbindlich eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP und Vorhabenbeschreibung im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben (Fassade: Farben und Materialien, Werbeanlagen, Grünplanung, etc.),
- Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig.

Teil C: Umweltbericht

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, an einem städtebaulich voll integrierten Standort im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Laatzen, zwei Einzelhandelsvorhaben zu realisieren. Zum einen soll ein Vollsortimenter (Edeka) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.480 m² angesiedelt werden und darüber hinaus ein Non-Food-Discounter (Action) mit knapp 800 m² Verkaufsfläche.

Das Plangebiet stellt sich derzeit bereits als nahezu vollständig bebaut dar. Im vorderen, der Hildesheimer Straße zugewandten Grundstücksbereich befinden sich die Schau- und Verkaufsräume eines ehemaligen Autohauses. Im hinteren Teil befinden sich Stellplätze sowie an der östlichen Grundstücksgrenze ein dem Autohaus zugeordnetes Parkhaus. Das Plangebiet ist somit nahezu flächendeckend versiegelt. Es befindet sich im Bereich der Kronsbergstraße und der Hildesheimer Straße straßenbegleitend kleinflächiges Verkehrsgrün.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Verkehrliche Auswirkungen / Regelungsbedarf?
- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen?
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere?
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Stadtbild?

Im Sinne § 50 Abs.1 UVPG sei an dieser Stelle klarstellend darauf hingeweisen, dass der vorliegende Umweltbericht die Umweltverträglichkeits-Vorprüfung vollinhaltlich umfasst.

12.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit Blick auf die einleitend geschilderten Planungsziele wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Sonderposten“ festgesetzt. Es werden unter Bezug auf ein Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten Begrenzungen der zulässigen Verkaufsflächen vorgenommen.

Es werden Regelungen zur verkehrlichen Anbindung sowie zum Lärmschutz festgesetzt. Zur Einbindung des Vorhabens in das Stadtbild wird eine Begrünung (Einzelbäume) vorgesehen.

Entlang der Kronsbergstraße wird in 1 m breiter Grundstücksstreifen als öffentlicher Fuß-/Radweg festgesetzt, um den bestehenden Fuß-/Radweg auf ein sicheres und komfortableres Maß verbreitern zu können.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude werden im Zuge der Planung vollständig abgerissen.

12.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

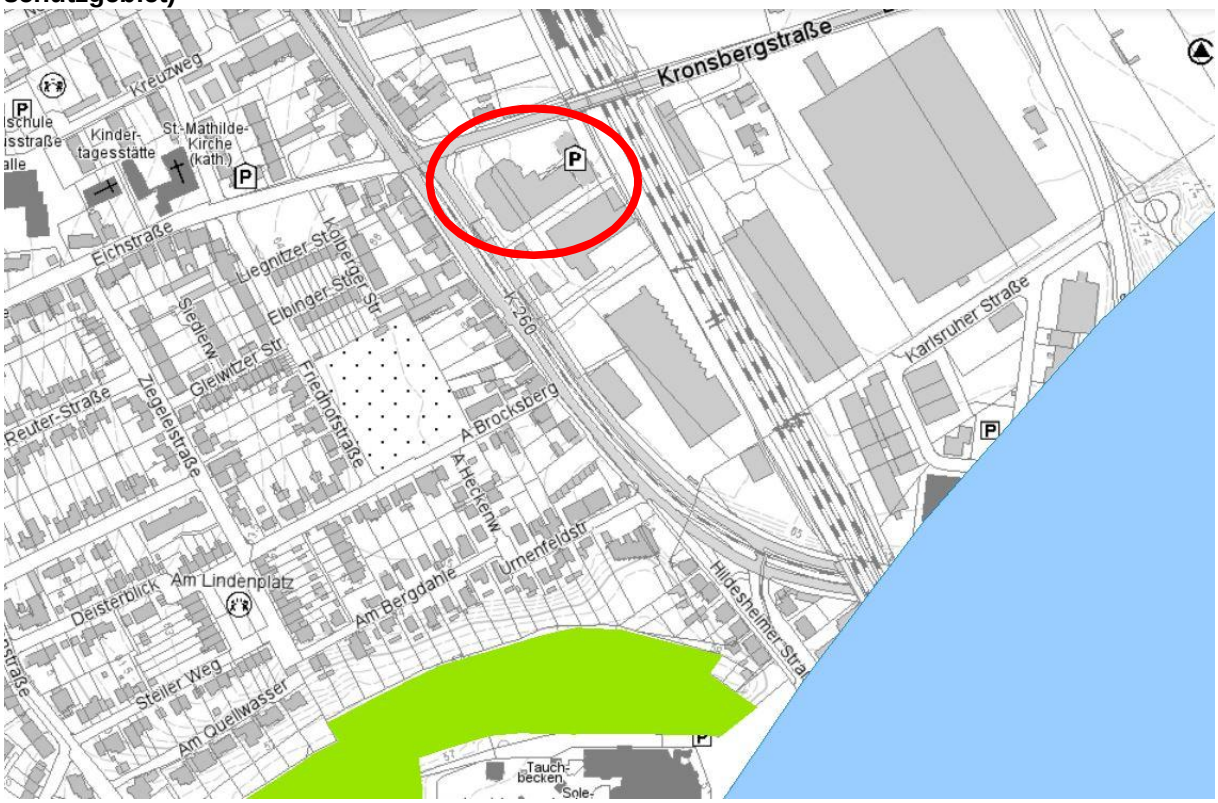
Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft / Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000“ / Europäische Lebensraumtypen

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes. Südlich des Plangebietes in rd. 300 m Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG H 00021 „Obere Leine“. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele zu rechnen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete vorhanden. Südlich, außerhalb des Plangebietes in rd. 380 m Entfernung, befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet „Grasdorf“, Schutzzone IIIA. Planbedingte negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung bzw. die Qualität des Trinkwassers sind nicht zu erwarten.

Abb. 6: Landschaftsschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert, blau Trinkwassergewinnungsgebiet, grün Landschaftsschutzgebiet)[5]



Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung dar. Darüber hinaus wird das Plangebiet als „Lärmbereich“ (Flughafen, Straßen, Windkraftanlagen) abgebildet. Im Rahmen der Bewertung der Landschaftsteilräume wird das Plangebiet der Kategorie „keine Einordnung“ zugeordnet. Es wird als „Industrie- und Gewerbefläche“ beschrieben. Es

[5] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau

wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ werden für das Plangebiet keine Angaben getroffen. Die Karte „Klima/Luft“ beschreibt das Plangebiet unter dem Punkt „Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft“ als „belastete Gebiete“.

Die Karten „Zielkonzept“, „Biotopverbund“ und „Schutz, Pflege und Entwicklung“ stellen für das Plangebiet keine besonderen Vorgaben dar.

Landschaftsplan
Für die Stadt Laatzen liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahr 2011 vor. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits bebauten und nahezu vollständig versiegelten Bereich handelt, werden im Landschaftsplan keine hier zu beachtenden Angaben gemacht.

12.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits nahezu vollständig versiegelt dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist somit gering.
Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste für die geplante Nutzung ein anderer städtebaulich geeigneter Standort gefunden werden. Dafür müssten ggf. Freiflächen in Anspruch genommen werden. Die hier überplanten, bereits vorbelasteten Flächen würden folglich weiterhin brach fallen und ungenutzt bleiben. Aufgrund des bereits bestehenden Leerstandes der Gebäude kann mit der hier geplanten Nachnutzung des Geländes einem städtebaulichen Missstand entgegen gewirkt werden.

12.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:
Im Plangebiet befinden sich die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohauses sowie ein dem zugeordnetes Parkhaus und weitere Stellplatzflächen. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die stark frequentierte DB-Bahnlinie (Hauptverbindung HH-H-KS, Personen(schnell)verkehr und Güterverkehr). Ferner befindet sich das Plangebiet unmittelbar im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße / Eichstraße. Südlich des Plangebietes grenzen primär dienstleisterisch-gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an (Mobilfunk-Shop, Restauration, Personaldienstleistungen, Elektronikhandel), nördlich der Kronsbergstraße sowie auf der westlichen Seite der Hildesheimer Straße befinden sich oberhalb des Erdgeschosses vorrangig Wohnnutzungen, ergänzt durch Geschäftsnutzungen in einer Vielzahl der Erdgeschossflächen. Kennzeichnend für die nähere nördliche Umgebung sind ein Autoteilehandel mit Werkstatt und ein Gebrauchtwagenhandel, dessen rückwärtiger Frei- und Pkw-Abstellbereich von Norden an die Kronsbergstraße heranreicht.
Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wurde eine Schallprognose erstellt.

Bewertung:
Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden heranzuziehenden Immissions-Richtwerte eingehalten werden, sofern folgende Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden:

1. Auf dem Hauptparkplatz sind die Fahrgassen entweder zu asphaltieren oder mit einer vergleichbaren Oberfläche zu befestigen (z.B. sog. „Supra-Pflaster“) oder es sind sog. lärmarme Einkaufswagen (Gummi-Flüsterrollen, Kunststoffkörbe) zu verwenden.
2. Der Verladebereich des Discount-Marktes ist einzuhausen.
3. Die Anlieferung wird auf den Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) begrenzt.

4. Die Schallpegel der außerhalb des Marktgebäudes aufgestellten technischen Anlagen (Klima- und Kältetechnik) werden unter Beachtung des Standes der Lärmminderungstechnik begrenzt auf tags max. L_{WA} 85 dB(A) und nachts max. L_{WA} 80 dB(A) als Summe aller Geräusche zusammen. Einzeltonhaltige oder heraustretende tieffrequente Geräuschanteile sind auszuschließen. Dies gilt für beide Märkte.

Ergänzend dazu empfiehlt der Gutachter Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Einkaufswagensammelbox für den Fall, dass keine lärmarmen Wagen verwendet werden (bauliche Abschirmungen) und weist darauf hin, dass nach 22.00 Uhr keine immissionsrelevanten Aktivitäten auf dem Parkplatz stattfinden dürfen.

Die o.g. Maßnahmen zur Lärmminderung werden, soweit im Rahmen des § 9 BauGB zulässig, textlich festgesetzt und es wird auf die Berücksichtigung der entsprechenden Maßnahmen hingewiesen. Das betrifft die zeitlichen Regelungen, die nicht unter den Regelungsrahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fallen. Die verbindliche Regelung dazu muss Gegenstand eines Durchführungsvertrages werden.

Ergebnis:
Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der Festsetzungen und Hinweise zum Lärmschutz kein erhebliches planbedingtes Risiko.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Das Plangebiet wird geprägt durch die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohauses und ein diesem zugeordneten Parkhaus mit Stellplatzflächen. Mit Ausnahme von kleinflächigem Verkehrsgrün im Bereich der Kronsbergstraße und der Hildesheimer Straße befinden sich im Plangebiet keine Gehölze. Die Umgebung des Plangebietes stellt sich ebenfalls als stark anthropogen überprägt dar.

Bewertung:
Während der Abrissphase und der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Durch den Bau- und Betrieb der zukünftigen Gebäude werden ausschließlich Bereiche in Anspruch genommen, die sich bereits als versiegelt darstellen und es werden wiederrum Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es geht kein Lebensraum verloren, da das Plangebiet durch die Versiegelung erheblich vorbelastet ist.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurde im Rahmen einer Potenzialabschätzung festgestellt, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch die Planung, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Abriss der Gebäude in den Wintermonaten), unberührt bleiben.

Ergebnis:
Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der erneuten Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein geringes Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:
Im Plangebiet steht eine Pseudogley-Braunerde an.[6] Im Plangebiet ist der Boden bereits nahezu vollständig durch die intensive menschliche Nutzung und den damit verbundenen

[6] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - BÜK 1:50.000

Versiegelungen überprägt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.[7]

In Hinblick auf etwaige Kampfmittel wurde eine Luftbildauswertung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bestätigt, dass eine Bombardierung nicht erkennbar ist und hat insofern die Freigabe für die Bebauung erteilt.

Bezüglich möglicher Altlasten ist mit Blick auf die Vornutzung festzustellen: Es liegt ein Bodengutachten aus dem Jahr 2006 vor, nach dem bis dahin, Probenentnahme am 23.05.2006, keine Kontamination von Mineralöl-Kohlenwasserstoffen, als nutzungsbedingt typischerweise zu erwartende Verunreinigung, festgestellt werden konnte. Das Gutachten wurde durch einen Nutzerwechsel initiiert. Nach 2006 wurde das Grundstück weiterhin – bis zur Nutzungsaufgabe vor ca. 3 Jahren – durch einen anderen Pkw-Händler als Autohaus genutzt. Es besteht derzeit weder konkrete Kenntnis noch Anlass zu der Vermutung, dass im Zeitraum seit 2006 Kontaminationen infolge von Leckagen oder Unfällen auf dem Grundstück eingetreten sind.

Bewertung:
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Dennoch wurde von dem seitens des Vorhabenträgers nunmehr aktuell beauftragten Bodengutachter empfohlen, weitere Untersuchungen im Zuge des Gebäudeabrisses und der Baufeldfreiräumung vorzunehmen.

Durch die Planung sollen bereits nahezu vollständig versiegelte Flächen, inmitten des städtebaulichen Zusammenhangs, nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude erneut bebaut werden (Vorbelastung). Es werden keine unberührten Freiflächen in Anspruch genommen (Betriebsphase). Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, die über die bereits vorhandenen Belastungen hinausgehen.

Während der Bauphase ist ggf. mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechen.

Ergebnis:
Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich des Plangebietes aufgrund der Vorbelastung (Versiegelung) ein geringes Risiko für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz. Südlich, außerhalb des Plangebietes in rd. 380 m Entfernung, befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet „Grasdorf“ Schutzzone IIIA.

Die bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung.

Bewertung:
Planbedingte negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung bzw. die Qualität des Trinkwassers sind nicht zu erwarten. Das anfallende Regenwasser wird wie bisher schon in den Regenwasserkanal eingeleitet. Da sich das Grundstück derzeit bereits als nahezu voll-

[7] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - schutzwürdige Böden

ständig versiegelt darstellt, werden sich bezüglich der Abflussmengen keine erhebliche Veränderung einstellen.
Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:
Aus der Planung resultiert aufgrund der vorhandenen Versiegelung ein geringes Risiko für das Schutzgut Wasser infolge der erneuten Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Auswirkungen auf das Trinkwassergewinnungsgebiet „Grasdorf“ sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:
Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der nahezu vollständig versiegelten Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die Fläche stellt sich durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bereits als klimatisch erheblich vorbelastet dar (vgl. Angaben Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) unter Punkt 12.3 des Umweltberichtes).

Bewertung:
Aufgrund der Vorbelastung der Fläche und der Lage des Plangebiets inmitten des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Laatzen, sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:
In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild

Beschreibung:
Das Plangebiet wird durch die bestehenden baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohauses geprägt. Die Fläche stellt sich als nahezu vollständig versiegelt dar. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls bereits stark anthropogen geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) wird das Plangebiet im Rahmen der Karte „Bewertung der Landschaftsteilräume“ mit der Kategorie „keine Einordnung“ dargestellt. Unter der Bewertung „Wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen“ wird das Plangebiet als „Industrie- und Gewerbefläche“ beschrieben.

Bewertung:
Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild /Stadtbild. Durch die Nutzungsaufgabe im Plangebiet droht der Fläche, welche an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße liegt, ein Verfall. Durch die vorliegende Planung kann diesem Verfall und einem möglichen städtebaulichen Missstand entgegengewirkt und somit positiv zum Stadtbild beigetragen werden. Ferner wird im Zuge der Planung eine Durchgrünung der Stellplatzflächen festgesetzt (Betriebsphase). Durch eine festgesetzte Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen können unmaßstäblich wirkende Gebäude im Straßenbild vermieden werden. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen, sei es am geplanten Gebäude oder freistehend, wird reguliert.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:
Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes und der Umgebung sowie unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (Durchgrünung der Stellplatzflächen, Höhenbegrenzung, eingeschränkte Werbung) ist für das Landschaftsbild / Stadtbild mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:
Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt.

Bewertung:
Während der Bauphase und der Betriebsphase ist das Risiko für eine Freilegung archäologischer Fundstellen als gering einzuschätzen, da bereits eine mehrfache Bebauung des Grundstücks stattgefunden hat.

Ergebnis:
Insgesamt wird das Risiko für das Schutzgut Kultur und Sachgüter durch die vorliegende Planung als gering eingeschätzt.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:
Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:
Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

12.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa.) bis hh.) zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

aa.) Es ist mit Bodenbewegungen durch den Abriss und Neubau von Gebäuden am Standort zu rechnen. Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude innerhalb der Wintermonate ist nicht mit einer möglichen Gefährdung von Fledermäusen und Vögeln zu rechnen. Durch die neuen Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

bb.) Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind, aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Vorbelastungen, keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit und Vorbelastung des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

cc.) Es kann festgestellt werden, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen, unter Beachtung der konkreten Festsetzungen zum Lärmschutz, nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen führen werden. Mit dem geplanten Vorhaben (Einzelhandelsnutzung) sind typischerweise keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Wärme und Strahlung zu erwarten. Um erhebliche Auswirkungen durch Licht zu vermeiden werden zu diesem Zweck Werbe-

anlagen mit blinkendem, wechselndem oder anders bewegtem Licht, umlaufende Leuchtbänder sowie sonstige Lichtwerbungen in grellen Farben ausgeschlossen.

dd.) Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung ist nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen. Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind im Rahmen der Bauleitplanung weder abzusehen noch regelungsbedürftig. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Eine Erreichbarkeit durch Entsorgungsunternehmen ist durch die verkehrsgünstige Lage und durch die geplanten Zufahrten gewährleistet.

ee.) Das Risiko für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist als gering zu betrachten. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch die Lage und durch die vorangegangene Nutzung als gering eingeschätzt. Das Risiko für Unfälle und Katastrophen ist bei der geplanten Einzelhandelsnutzung als gering zu erachten.

ff.) Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Lage des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.

hh.) Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet selbst sowie der stark anthropogen geprägten Umgebung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

12.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang des Artenschutzes wurde eine Potenzialabschätzung ausgearbeitet. Deren Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Das Parkhaus im hinteren Grundstücksteil ist potentiell als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet. Funktional bedeutsame Quartiertypen, die unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG fallen würden, hier insbesondere Wochenstuben und Winterquartiere, sind auszuschließen.

Das Autohaus ist mit seinen Spalten und Überhängen potentiell als Neststandort für Gebäudebrüter geeignet. Tatsächlich wurden weder im Parkhaus noch im am Autohaus entsprechende Hinweise / Spuren gefunden. Bei einem Abriss der Gebäude in den Wintermonaten ist generell keine Verletzung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu befürchten, da zu diesem Zeitpunkt weder mit brütenden Vögeln noch mit Fledermäusen zu rechnen ist. Sollte ein Abriss im Winter nicht möglich sein, wird empfohlen, vor dem Abriss eine erneute Begutachtung auf eventuell vorhandene Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Falls Artvorkommen festgestellt würden, wären entsprechende Sicherungsmaßnahmen

zu ergreifen, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Dies wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Eine Notwendigkeit für CEF-Maßnahmen ergibt sich nicht.

Unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen (Abriss der Gebäude in den Wintermonaten) ergibt sich kein Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG.[8]

12.8 Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Einzelhandelsnutzung an einem bereits bebauten Standort geschaffen werden. Aus der Durchführung der Planung resultieren voraussichtlich aufgrund der bestehenden Versiegelung und Vorbelastungen im Plangebiet selbst sowie der Umgebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild / Stadtbild wird zur Durchgrünung die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Stellplatzflächen oder entlang der Grundstücksränder festgesetzt. Bezüglich des Schutzgutes Mensch werden Festsetzungen zum Lärmschutz vorgenommen.

12.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild wird festgesetzt, dass im Bereich der Stellplatzflächen oder entlang der Grundstückränder mind. 20 standortheimische Laubbäume gepflanzt werden müssen. Davon sind mind. 6 Bäume in Reihe in gleichmäßigem Abstand entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze (zur Hildesheimer Straße) zu setzen. Darüber hinaus werden Höhenfestsetzungen für die zukünftigen baulichen Anlagen im Plangebiet getroffen. Somit können unmaßstäblich wirkende Gebäude vermieden werden. Werbeanalgen werden in Inhalt und Umfang beschränkt.

Zur Minderung von betriebsbedingten Immissionen auf die Nachbarschaft werden innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (z.B. Oberflächenbelag der Fahrgassen, max. summarischer Schallpegel von außerhalb des Marktgebäudes aufgestellten technischen Anlagen (Klima- und Kältetechnik) und geschlossener Verladebereich).

Wichtigster Beitrag zur Eingriffsminderung ist, dass durch die Planung bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen und somit unberührte Freiflächen geschont.

12.10 Bilanzierung / Kompensation

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation, siehe Abschnitt 12.7 des Umweltberichtes.

Mit Blick auf die Bestandsnutzung und die bestehende Versiegelung geht die Stadt Laatzen davon aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

[8] Abia (Neustadt a. Rbge.): Potenzialeinschätzung Fledermäuse und Vögel, 2017

Die Stadt Laatzen macht sich diese gesetzliche Regelung soweit zu eigen, dass sie auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Angesichts des geringen naturschutzfachlichen Wertes des Eingriffsbereichs (nahezu vollständige bestandsgegebene Versiegelung) setzt die Stadt Laatzen im Sinne einer Verbesserung des Stadtbildes lediglich die Bepflanzung des Stellplatzes bzw. der straßenbegleitenden Randflächen fest.

Unter Berücksichtigung der geplanten Durchgrünung kann damit ein den örtlichen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den planungsbedingten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind - gemessen am Ziel der Schonung des Außenbereichs, des sparsamen Umgangs von Grund und Boden und der effizienten Nutzung vorhandener Erschließungs- und Versorgungsstrukturen - hinreichend berücksichtigt.

12.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)

Angesichts der bestehenden Versiegelung des Plangebietes und der Vorbelastungen in der Umgebung, sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Reaktivierung von brachliegenden / ungenutzten innerstädtischen Flächen, können weitere Außenbereichsflächen geschont und städtebauliche Missstände vermieden werden.
Auch bezüglich raumordnerischer Belange (Integrationsgebot, Kongruenzgebot etc.) im Kontext zur Einzelhandelsnutzung, handelt es sich bei dem Standort des Vorhabens um einen geeigneten Standort. Ferner spricht die verkehrsgünstig erreichbare Lage (Stadtbahnhaltestelle, Bushaltestelle, Lage an der Hildesheimer Straße) ebenfalls für den geplanten Standort.

Etwaige anderweitige Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung erscheinen aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung nicht zielführend. Eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die geplante Nutzung aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen alternativlos.

12.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Potenzialabschätzung) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Planung mit eingeflossen.

Die Überwachung der Immissionsschutzmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen sollte durch die Stadt Laatzen erfolgen, ebenso wie die Kontrolle der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

12.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,7 ha im Stadtgebiet von Alt-Laatzen und wird geprägt von den baulichen Anlagen und versiegelten Flächen eines ehemaligen Autohauses sowie dem dazugehörigen Parkhaus. Das Plangebiet liegt an der Ecke Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße, unmittelbar an der Stadtbahnhaltestelle Eichstraße.

Ziele der Planung
Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, an einem städtebaulich voll integrierten Standort im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Laatzen als Hauptnutzungen zwei Einzelhandelsvorhaben zu realisieren. Zum einen soll ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.480 m² angesiedelt werden und darüber hinaus ein Non-Food-Discountmarkt mit knapp 800 m² Verkaufsfläche.

Auswirkungen auf die Schutzgüter
Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Die Belange des südlich, außerhalb des Plangebietes befindlichen Trinkwassergewinnungsgebietes „Grasdorf“, sind nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der bestehenden Gebäude wurden mittels einer Potenzialabschätzung untersucht. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Abriss der Gebäude in den Wintermonaten), ist nicht mit Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen. Falls dies nicht möglich ist, sollte vor dem Abriss eine artenschutzrechtliche Begutachtung durch eine qualifizierte Person durchgeführt werden.

Ebenso wurden die Lärmauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gutachterlich überprüft. Hier werden zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Unter Beachtung der Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Durch die vorhandene, nahezu vollständige Versiegelung und die Vorbelastung des Plangebietes geht die Stadt Laatzen davon aus, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Ein Ausgleich ist somit im Zuge der Planung nicht erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Abgleich zum Status-Quo nicht zu erwarten. Die zu erwartende Oberflächenwasser-Abflussmenge wird sich nicht maßgeblich verändern.

Aufgrund der festgesetzten Durchgrünung der Stellplatzflächen und der Vorbelastung des Plangebietes selbst und der Umgebung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild / Stadtbild zu rechen.

Planungsalternativen
Angesichts der bestehenden Versiegelung des Plangebietes und der Vorbelastungen in der Umgebung sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Reaktivierung von brachliegenden / ungenutzten innerstädtischen Flächen können städtebauliche Missstände vermieden und Außenbereichsflächen geschont werden.

12.14 Quellenangaben

- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2017
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2017
- Abia (Neustadt a. Rbge.): Potenzialeinschätzung Fledermäuse und Vögel, 2017
- Planungsgruppe Landespflege: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ der Stadt Laatzen, April 2018
- Dekra Automobil GmbH, Hamburg, erstellt: Bericht-Nr. 244-86/A42687/551225748-B01, vom 09.05.2018

Teil D: Beschlussfassung

13 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:
siehe gesonderte Anhänge.

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Laatzen in seiner Sitzung am beschlossen.

Laatzen, den

_____
Der Bürgermeister