DS-Nr. 2017/222/3
Anlage 4.3

Stadt Laatzen **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“, OT Laatzen** Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	Zusammengestellt: H&P Ingenieure GbR **Stand:** 05.09.2018

Nummer	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
A	**Private Stellungnahmen**	
01	Fa. Kaufland, vom 17.08.2018 Sehr geehrte Damen und Herren, gerne nehmen wir, die namens der Kaufland Vertrieb EPSILON GmbH & Co. KG, Rötelstraße 35, 74172 Neckarsulm und der SIV Immobilien-Holding GmbH & Co. KG, Berliner Chaussee 13, 16559 Liebenwalde, die Gelegenheit wahr, im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße" Stellung zu nehmen. Auf uns lautende Vollmachten überreichen wir als **Anlage** zu diesem Schreiben. Bundesweit werden unsere Kaufland-Filialstandorte regelmäßig an aktuelle und einheitlich geltende Filialstandards angepasst. Dies sichert den Bestand der Filialen im Allgemeinen und so auch die Zukunftsfähigkeit unserer Filiale an der Münchener Straße 3 in 30880 Laatzen im Besonderen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung sollte daher unsere Interessen als etablierter Versorger in Laatzen berücksichtigen. Zu unserem Standort nachfolgend in aller Kürze unter I. Derzeit führt die Stadt Laatzen jedoch ein Verfahren zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes durch, um die Etablierung (insb.) eines großflächigen Edeka-Marktes sowie eines Action-Marktes zu ermöglichen. Dies sehen wir aus der Perspektive des am Standort bereits etablierten Versorgers gleich aus mehreren (städtebaulichen) Gründen kritisch. Dazu im Einzelnen unter II. bis IV.	Die einleitenden Ausführungen inkl. der Vollmacht werden zur Kenntnis genommen.

	I. Die SIV Immobilien-Holding GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des Grundstückes Münchener Straße 3 in Laatzen, auf dem von der Kaufland Vertrieb EPSILON GmbH & Co. KG ein Kaufland-Markt betrieben wird. Der Betrieb des Marktes beruht planungsrechtlich auf Sonder- bzw. Kerngebietsfestsetzungen der Bebauungspläne Nr. 70 „Expo/Messebahnhof/ Münchener Straße" und Nr. 5, 4. Änderung der Stadt Laatzen. Das mit diesen Festsetzungen verbundene klare planungsrechtliche Bekenntnis zugunsten des Standorts findet seine Entsprechung zuletzt in den Ausführungen des von der Cima gefertigten und von der Stadt Laatzen beschlossenen Einzelhandelskonzepts vom 24.06.2015. Das Einzelhandelskonzept hebt unter anderem die Nahversorgungsfunktion des Kaufland-Marktes hervor und betont die Notwendigkeit geeigneter Rahmenbedingungen für etwaige Modernisierungsvorhaben (vgl. Seite 61 des Einzelhandelskonzepts). In diesem Sinne verstehen wir auch das im laufenden Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Fachmarktstandort Karlsruher Straße" zum Ausdruck kommende planerische Anliegen: Zum Schutz des ZVB „Alt-Laatzen" soll die Ansiedlung *weiterer* Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment unterbunden werden, es verbleibt aber beim klaren planerischen Votum zum Bestand und den Entwicklungsmöglichkeiten unseres von der Kaufland Vertrieb EPSILON betriebenen Marktes.	Zu I. Die Ausführungen zum bestehenden Markt an der Münchener Straße sowie zur baurechtlichen Situation werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des Schutzes des ZVB „Alt Laatzen" gilt, dass dieses in Gänze gestärkt und weiter entwickelt werden soll, soweit dieses städtebaulichen Gesichtspunkten gewünscht und vertretbar ist. Grundlage hierfür muss ein Fachgutachten sein, das die Vereinbarkeit der Planung insb. mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Laatzen darlegt, hier insb. Auswirkungen auf andere Versorgungsstandorte, die erhalten werden sollen. Ein solches Konzept liegt hier vor. Die generelle Unterbindung weiterer Einzelhandelsansiedlungen kann nicht den Interessen der Stadt dienen, da damit einem ständigen Wandel der Einzelhandelslandschaft wie auch der Nutzbarmachung attraktiver Neustandorte von vornherein Einhalt geboten wird, vielmehr diente eine solche Aussage dem bloßen Konkurrenzschutz, was nicht dem Gebot städtebaulicher Planung entspricht.
	II. Demgemäß erschiene es aus unserer Sicht vernünftig, die planerischen Voraussetzungen für eine noch bessere städtebauliche Anbindung unseres Bestandsstandortes an den Siedlungsbereich von Alt-Laatzen zu schaffen. *Dies* entspräche auch dem im Einzelhandelskonzept zum Ausdruck gebrachten Gedanken, eine weitere Zergliederung der Einzelhandelsstrukturen in Laatzen zu verhindern und vorrangig eine Integration in bestehende Lagen zu fördern (vgl. Seite 61 des Einzelhandelskonzepts). Das nun in den Blick genommene Autohaus-Grundstück ist bei Lichte betrachtet nicht städtebaulich integriert – auch wenn dies in der Begründung des Bebauungsplans behauptet wird. Es ist Teil der beidseits der Bahnlinie entstandenen Gewerbegebietslage. Auch im Einzelhandelskonzept findet sich schlichtweg keine Begründung dafür, warum diese Fläche einen Teil des zentralen Versorgungsbereichs darstellen sollte. Nimmt man vielmehr in den Blick, dass das Nebenzentrum Alt-Laatzen schon heute sehr bzw. zu weitläufig ist (vgl. Seite 40 des Einzelhandelskonzepts), würde diese unerwünschte Entwicklung mit der Erweiterung der Handelslage in das Gewerbegebiet hinein nach Süden hin nochmals befördert. Der geplante Standort wird überdies auch nicht dazu beitragen können, die im Einzelhandelskonzept angesprochene Unterversorgung von (den wohl westlichen) Teilbereichen von Laatzen zu verbessern. Er liegt gerade einmal rund 150 m näher an den unterversorgten (westlichen) Bereichen von Alt-Laatzen als unser Standort; damit aber nach den Kriterien des Einzel-	Zu II. Für den Standort der Einwanderheber eine bessere Anbindung zu schaffen, ist nach wie vor städtebauliches Planungsziel – dem stehen die hier vorliegenden Planungen nicht entgegen. Die Frage der städtebaulichen Integration des Planungsstandortes beantwortet das Gutachten hinlänglich. Die Abgrenzung des Nebenzentrums Alt-Laatzen ist schlüssig und begründet. Zwar ist dieses in der Tat weitläufig, aber gerade deswegen ist eine Stärkung des südlichen Bereichs durch den hier in Rede stehenden Versorgungsstandort schlüssig und im Sinne städtebaulicher Zielsetzungen zur Optimierung der Versorgung im Einzugsbereich. Das Grundstück des projektierten Einzelhandelsvorhabens am Standort Kronsbergstraße / Hildesheimer Straße befindet sich vollumfänglich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Alt-Laatzen in unmittelbarer Nähe zu Wohnnutzungen. Damit befindet sich der Vorhabenstandort

	handelskonzepts (500m fußläufige Erreichbarkeit) ebenfalls deutlich außer Reichweite der unterversorgten Wohnbevölkerung. Denn diese Entfernung beträgt bis zu 900 m. Der Standort vermag dieses Problem der Unterversorgung also nicht zu lösen. Stattdessen wäre – wie bereits eingangs erwähnt – besser und vorzugswürdig, die etablierte Bestandslage unseres Sonderstandorts noch besser anzubinden. Für die beabsichtigte Planung besteht deshalb unseres Erachtens keine städtebauliche Rechtfertigung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.	eindeutig innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage. Mit Blick auf die angesprochen fußläufige Erreichbarkeit stellt der Planungsstandort eine eindeutige Verbesserung der Situation dar, gerade auch im Abgleich zum angesprochenen Standort Münchener Straße, dessen Lage und Erreichbarkeit schwerpunktmäßig klar Pkw-affin ausgerichtet sind.
	III. Das bislang vorliegende Abwägungsmaterial erscheint uns überdies auch unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten in vielfacher Weise unzureichend und würde deshalb unseres Erachtens unter Verstoß gegen § 1 Abs. 7 BauGB zu nach § 214 BauGB beachtlichen Abwägungsfehlern führen. 1. Zunächst ist nicht ersichtlich, warum die Stadt Laatzen vorliegend eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG als eigenständigen Verfahrenspunkt hat vornehmen lassen. Dies dürfte zwangsläufig zu einem Verfahrens- und Abwägungsfehler führen, weil weder für die Mitglieder des Rats noch für die betroffene und/oder sich interessierende Öffentlichkeit ersichtlich wird, in welchem Verhältnis die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zum Prüfungsinhalt und Ergebnis der offenbar ebenfalls durchgeführten Umweltprüfung stehen. 1.1 Nach § 50 Abs. 1 Satz 1 UVPG werden die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung (...) im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt, wenn Bebauungspläne – wie hier – bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Nach Satz 2 der Regelung entfällt eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Die einschlägige Kommentarliteratur (vgl. nur Wulfhorst, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht, 85. EL Dezember 2017, § 17 UVPG (a.F.) Rdnr. 2 und 9 unter der Überschrift „Vorrang der Umweltprüfung vor der Umweltverträglichkeitsprüfung") entnimmt der vorstehend wiedergegebenen Vorschrift richtigerweise, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die entsprechende Vorprüfung „als Umweltprüfung" durchzuführen ist, also gleichsam von dieser „geschluckt" wird. Es findet demzufolge nur ein einheitliches Trägerverfahren statt, nämlich das der Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4, § 2a Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 BauGB. Dabei gilt „lediglich" die gesetzliche Vorgabe des § 50 Abs. 1 Satz 2 UVPG, dass die BauGB-Umweltprüfung den (Mindest-) Standard des UVPG nicht unterschreiten darf.	Zu III. 1. Das grundsätzliche Erfordernis der UVP-Vorprüfung wird sowohl in der Begründung als auch in der UVP-VP selbst begründet. Richtig ist, dass § 50 Abs. 1 BImSchG die Vorprüfung unmittelbar dem Bauleitplanverfahren zuordnet, sprich zum Gegenstand der Umweltprüfung macht. Im vorliegenden Fall wurde die UVP-VP sowohl in die Begründung integriert und ihre Ergebnisse wurden zudem auch Bestandteil der Umweltprüfung. Insofern besteht eine enge Verzahnung zwischen den genannten Inhalten. Unter Verfahrensgesichtspunkten entscheidend ist die Abarbeitung der Anforderungen analog der UVP-VP. Das wurde durch die gewählte Vorgehensweise sichergestellt, und zwar auch in der Umweltprüfung. Dem Vorwurf, dass für die Mitglieder des Rates sowie für die Bürger ggf. unklar sei, was geprüft wurde und in welchem Verhältnis UVP-VP und Umweltbericht zueinander stünden, kann daher nicht gefolgt werden. Im Sinne der redaktionellen Klarheit wird die Stadt Laatzen mit Blick auf § 50 Abs. 1 UVPG zur Endfassung den Umweltbericht einleitend um einen Hinweis darauf ergänzen, dass dieser formell die Inhalte der UVP-VP enthält. Die UVP-VP als gesondertes Dokument, siehe Anlage 5, zur Begründung, ist zwar demgemäß nicht vorgesehen, aber angesichts der tatsächlichen inhaltlichen Verflechtungen mit dem Umweltbericht unschädlich. 2. Zum Belang Altlasten: Sowohl die UVP-VP (vgl. abschließende Begründung in Abschnitt 4, Gesamteinschätzung) als auch der Umweltbericht (vgl. Abschnitt 12.4, zu Boden) gehen auch die Vorbelastung ein, der Umweltbericht in Konsequenz der

	1.2 Gegen diese gesetzliche Vorgabe hat die Stadt Laatzen indes mit der gewählten Vorgehensweise verstoßen, indem sie die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht der BauGB-Umweltprüfung integriert, sondern separat und offenbar unabhängig von dieser durchgeführt hat. Dies hat vorliegend zu dem gesetzlich nicht vorgesehenen Zustand geführt, dass die Stadt Laatzen die Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls in der aktuellen Begründung des Bebauungsplanentwurfs nicht im „Teil C: Umweltbericht", sondern im Kapitel „8 Umweltbelange" darstellt und verarbeitet. Für den Bürger ist deshalb nicht mehr nachzuvollziehen, was die Stadt Laatzen überhaupt geprüft hat und aus welchem Grunde. 2. Zum Thema Altlasten bzw. Altlastenverdacht sind die vorliegenden Bebauungsplandokumente offenbar widersprüchlich und damit möglicherweise fehlerhaft. Während im Rahmen der Ergebnisse der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls in der Erläuterung zu Ziffer 2.1.5 dargestellt wird, dass „altlastverdächtige Flächen nicht bekannt [sind]", gibt die Region Hannover in ihrer Stellungnahme vom 29. September 2017 den bodenschutzbehördlichen Hinweis, dass sich im Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG befindet. Konsequenterweise sieht der aktuelle Entwurf der Bebauungsplanurkunde unter „allgemeine Hinweise" (Ziffer I.) die Vorgabe vor, dass anfallender Bodenaushub und Abfälle bei Gebäudeabbrucharbeiten in Abstimmung mit der Region Hannover zu untersuchen ist, wobei die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist. Vor diesem Hintergrund sind entweder die entsprechenden Befunde der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls – unbeschadet der vorstehend beschriebenen grundsätzlichen Zweifel an ihrer Rechtmäßigkeit – nicht zutreffend; oder – sollte tatsächlich nicht mit Bodenveränderungen gerechtfertigt werden müssen – die strenge Vorgabe im Bebauungsplan zur umfassenden Untersuchung des anfallenden Bodenaushubs oder Abbruchmaterials ist nicht zu rechtfertigen. 3. Zum Thema Lärm-Immissionsschutz ist zunächst nicht nachzuvollziehen, warum der Bebauungsplanentwurf in der textlichen Festsetzung des § 11 auf der einen Seite und den allgemeinen Hinweisen, Ziffer II. auf der anderen Seite zwischen verbindlichen Vorgaben und bloßen Hinweisen/Empfehlungen unterscheidet. Eine solche Unterscheidung ergibt in Anbetracht der fachgutachterlichen Aussagen der DEKRA in der dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zugrundeliegenden Schallimmissionsprognose vom 18. April 2018 keinen Sinn, weil der Gutachter für die in den allgemeinen Hinweisen, Ziffer II. aufgeführten Lärmminderungsmaßnahmen nicht bloß Empfehlungen ausspricht, sondern die Umsetzung der Maßnahmen für erforderlich erklärt.	Stellungnahme der Region ausführlicher. Widersprüche erkennt die Stadt Laatzen hier nicht. Im Sinne des vorbeugenden Umweltschutzes sind die diesbezüglichen Regelungen und Vorgaben des B-Plans gerechtfertigt. 3. Für die in Hinweis II genannten Vorgaben des Lärmgutachters fehlt im BauGB, § 9, die Festsetzungsgrundlage, weswegen diese erst in der späteren Baugenehmigung verbindlich vorgegeben werden können und müssen. Diese Verlagerung auf die nachgeordnete Planungsebene ist zulässig, wenn der Konflikt dort gelöst werden kann. Das ist hier der Fall. Der Bebauungsplan macht per Hinweis II bereits auf diese Vorgaben aufmerksam. Die in Hinweis II genannten Empfehlungen werden als verbindliche Vorgaben für den Vorhabenträger Bestandteil des Durchführungsvertrags. Der allg. Hinweis II wurde entsprechend ergänzt. Eine energetische Addition unterschiedlicher Lärmarten ist in der Bauleitplanung zunächst nicht vorgesehen (vgl. DIN 18005-1, Beiblatt 1). Die energetische Addition eines Spitzentages/einer maßgeblichen Nachtstunde (bei Gewerbelärm) mit einem Jahresmittelwert (Verkehrslärm) ist fachlich umstritten, es mangelt zudem an einer Beurteilungsgrundlage. Die genannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung mit 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist differenziert zu betrachten. Die Lärmschschutz-Richtlinien-StV, die prüft, ob straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zu prüfen sind, gibt als Richtwerte für Straßen vor: Wohngebiete: 70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts Kern- und Mischgebiete: 72 dB(A) tags, 62 dB(A) nachts Gewerbegebiete: 75 dB(A) tags, 65 dB(A) nachts. Da auch in Gewerbegebieten Wohnnutzungen zulässig sind, ist auch bei 75 / 65 dB(A) noch von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen. Zudem beziehen sich die Richtwerte ausschließlich auf Straßenlärm. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bei der Ermittlung dieser Richtwerte durch den Gesetzgeber

	Daneben fehlen sowohl der aktuellen Planbegründung als auch der Schall-immissionsprognose vollständig Anhaltspunkte dafür, dass sich die Stadt Laatzen bzw. der Lärmgutachter mit der Frage befasst hätten, ob sich die Lärmvorbelastung – und zwar sowohl der zu überplanenden Grundstücksfläche als auch der betroffenen Nachbarschaft – an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts bewegt. Eine solche Prüfung hätte sich allerdings angesichts des Umstands, dass das Vorhabengrundstück und die betroffene Nachbarschaft gleichsam von einer Bahn(schnell)trasse sowie der verkehrsstarken Hildesheimer Straße (4-spurig, zuzüglich Straßenbahnlinie) und der Kronsbergstraße gleichsam umrandet werden, aufdrängen müssen. Dies gilt umso mehr, als die jüngere obergerichtliche Rechtsprechung für einen solchen Fall erkannt hat, dass dann eine Betrachtung lediglich des Gewerbelärms bzw. der entsprechenden Zusatzbelastung nicht mehr zulässig ist, sondern dass dann eine Summenpegelbetrachtung im Wege einer energetischen Addition zu erfolgen hat, (vgl. nur OVG NRW, Beschluss vom 26. April 2018 – 7 B 1459/17.NE –, juris Rdnr. 14 ff). 4. Darüber hinaus sind auch die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose nicht vollständig nachvollziehbar. 4.1 Die DEKRA begründet nicht plausibel, warum sie dem Immissionsort 3, also dem Gebäude mit der postalischen Anschrift Hildesheimer Straße 85, welches im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB belegen sein soll und in welchem Büronutzungen (POWER Personalservice GmbH, Frauenzentrum Laatzen) stattfinden, lediglich einen Schutzanspruch nach Gewerbegebietsmaßstäben zuerkennt. Noch weniger nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang, dass die Stadt Laatzen sich in der aktuellen Planbegründung (Seite 21) bemüht, diese Einordnung mit dem Hinweis abzusichern, ausweislich der vorliegenden Bauakten befinde sich keine Wohnnutzung in dem Gebäude. Richtigerweise hätte der Lärmgutachter bzw. die Stadt Laatzen dem Gebäude unter Berücksichtigung der für das Gebäude offenbar bestehenden Baugenehmigung(en) im Hinblick auf eine Büronutzung und angesichts des Umstands, dass die dort stattfindenden Nutzungen zeitlich vor der jetzigen Planung genehmigt und realisiert worden sind, einen Schutzanspruch nach Mischgebietsmaßstäben (60 dB(A)/45 dB(A)) zuerkennen müssen. Dann hätte der Lärmgutachter aber zu dem Ergebnis kommen müssen, dass die Vorgaben der TA Lärm im Hinblick auf den Immissionsort 3 – selbst bei einer hier vorgenommenen bloßen Betrachtung der Zusatzbelastung und trotz der vielen als erforderlich befundenen Lärmminderungsmaßnahmen – nicht eingehalten werden können. Bislang liest sich die Schallimmissionsprognose so, als wollte der Lärmgutachter bei seiner Betrachtung des Immissionsorts 3 auf jeden Fall eine „Punktlandung" im Sinne eines „gerade noch zulässig" erzielen.	berücksichtigt wurde, dass zusätzlich auch andere Lärmarten hinzukommen. Summiert man trotz der vorgenannten Bedenken Gewerbelärm und Verkehrslärm energetisch, ergibt sich keine relevante Pegelsteigerung. Liegt der Gewerbelärm bspw. bei 60 dB(A) und der Verkehrslärm bei 70 dB(A), ergibt sich eine Pegelsteigerung um max. 0,4 dB. Das genannte OVG Urteil bezieht sich auf eine Klage zu einem Planfeststellungsverfahren eines Flughafens. Eine Übertragung auf eine Bauleitplanung für eine nicht nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlage ist kritisch zu hinterfragen. Die Stadt Laatzen hält das Urteil insofern hier nicht für anwendbar bzw. nicht für maßgebend. Unbenommen dessen wird die Begründung zum Belang der Vorbelastung zur Endfassung nochmals klarstellend ergänzt. 4. Die Eigenart des Gebiets kann lediglich durch Betrachtung der vorhandenen Nutzung in der Umgebung bestimmt werden. Geprägt wird dieses Gebiet durch drei Große Nutzungseinheiten: Ehem. Autohaus (ca. 3.300 qm Grundfläche), Gewerbeobjekt mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten (ca. 2.200 qm Grundfläche) und Lager und Verkauf von notebooksbilliger.de (ca. 6.000 qm Grundfläche). Dazu kommt als Einzelobjekt ein Wettbüro mit 75 qm Grundfläche. Der Gebietscharakter entspricht damit einem GE-Gebiet. Auch der wirksame FNP stellt Gewerbegebiet, GE, dar. Auch eine bestehende Büronutzung ändert an der soweit rechtmäßigen Gebietseinstufung nichts. Grundlage der schalltechnischen Berechnungen ist eine Verkehrsuntersuchung. In dieser wurden in Vollversorger mit bis zu 1.500 m² VKF angesetzt. Die im Schallgutachten genannte VKF-Fläche entspricht einem zwischenzeitlichen Planungsstand des Vorhabenträgers und ist insofern für die Ermittlung der vorhabenbedingten Emissionen nicht relevant. Dennoch wirft die Diskrepanz zu den Festsetzungen insb. für den Laien auf den

	4.2 Nicht nachvollziehbar ist auch, warum der Lärmgutachter davon ausgeht, der künftige EDEKA–Markt solle über eine Verkaufsfläche von 1.370 m² verfügen (Seite 12), obwohl der aktuelle Bebauungsplanentwurf zugunsten des Lebensmittel–Vollsortimenters eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.480 m² vorsieht. Eingedenk dessen kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Lärmgutachter zu anderen Ergebnissen gelangt wäre, hätte er seinen Berechnungen die zutreffende Verkaufsfläche zugrunde gelegt. 4.3 Schließlich kann anhand der Schallimmissionsprognose nicht nachvollzogen werden, warum der Lärmgutachter die Vorbelastung für einzelne Immissionsorte nicht bestimmt hat (obwohl, wie er auf Seite 9 mitteilt, „eine relevante Vorbelastung vorliegt"), und wie er das „anzustrebende" Ziel erreicht hat, dass „durch die Zusatzbelastung (geplante Einzelhandelsnutzungen) der Immissionsrichtwert um mind. 6 dB(A) unterschritten wird". Anhand von Tabelle 4 zu den Beurteilungspegeln der Zusatzbelastung wird lediglich erkennbar, dass die in Tabelle 2 zu den „zulässigen Richtwertanteile[n] der Zusatzbelastung" ausgeworfenen (reduzierten) Immissionsrichtwerte im Hinblick auf die Immissionsorte 1, 3 und 4 „gerade noch" eingehalten bzw. exakt erreicht werden. In einem solchen Fall hätte der Lärmgutachter durchaus eine Gegenprobe in Gestalt der Berechnung einer Gesamtbelastung, gebildet aus der Vorbelastung und der planinduzierten Zusatzbelastung, vornehmen können. So aber müssen die Mitglieder des Rats und die betroffenen Nachbarn darauf vertrauen, dass die vorgegebene und – wenig überraschend – rechnerisch gerade erreichte Zusatzbelastung von 6 dB(A) unter dem maximal zulässigen Immissionsrichtwert nach Ziffer 6.1 der TA Lärm schon zutreffend bestimmt worden ist. 5. Zu den Gesichtspunkten der umweltrechtlichen Bedenken am gegenwärtigen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 ist abschließend darauf hinzuweisen, dass die Stadt Laatzen die räumliche Nähe zum Betriebsgrundstück der CG Chemikalien GmbH & Co. KG, Ulmer Straße 1, 30880 Laatzen (im Folgenden: „**CG**") offenbar außer Acht gelassen hat. Aus diesem Grunde wäre ein jetzt als Satzung beschlossener Bebauungsplan Nr. 12 wegen Verstoßes gegen das Trennungsgebot des § 50 Satz 1 BImSchG abwägungsfehlerhaft, (zu dieser Rechtsfolge vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. Januar 2002 – 4 BN 3.02 –, NVwZ–RR 2002, 329; OVG Lüneburg, Urteil vom 25. Juni 2001 – 1 K 1850/00 –, NVwZ–RR 2002, 172 (173 ff.)). Im Einzelnen: 5.1 Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege,	ersten Blick Fragen auf. Die Begründung wird daher um eine Klarstellung zum Vorgehen des Lärmgutachters ergänzt. Um eine konservative Berechnung durchzuführen, hat der Lärmgutachter die in der Verkehrsuntersuchung prognostizierten Kundenverkehre um das 1,5-fache erhöht. Man kann also davon ausgehen, dass ein Spitzentag betrachtet wird und dementsprechend im Regelfall geringere Kundenverkehre / geringere Geräuschpegel auftreten. Bei Unterschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm um mind. 6 dB(A) ist eine Betrachtung der Vorbelastung durch andere Gewerbeanlagen nicht zwingend erforderlich. Da die Ergebnisse durch konservative Annahmen (wie bspw. die zuvor genannten Kundenverkehre) abgesichert sind, wäre eine umfangreiche Ermittlung der Vorbelastung unüblich. 5. Die Stadt Laatzen hat 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 der Auffassung ist, 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

	Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. 5.1.1 Bei der CG handelt es sich nach einem im Internet abrufbaren behördlichen Informationsdokument zu Betrieben in Niedersachsen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen (Stand: 30. Juni 2017), um einen Störfallbetrieb mit einem Betriebsbereich der oberen Klasse. Dementsprechend stellt die CG der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit – auch über ihren Internetauftritt – gemäß § 11 der 12. BImSchV Informationen zu Störfallrisiken und -auswirkungen bereit. 5.1.2 Die geplanten Einzelhandelsvorhaben sollen in einem öffentlich genutzten Gebäude im Sinne von § 50 Satz 1 BImSchG realisiert werden. Unter öffentlich genutzte Gebäude im Sinne der vorbenannten Norm fallen insbesondere bauliche Anlagen mit Publikumsverkehr wie Einkaufszentren, Hotels und Parkanlagen, (vgl. etwa Tophoven, in: BeckOK-Umweltrecht, 46. Edition (Stand: 01.04.2018), § 50 BImSchG Rdnr. 12). Zur Konkretisierung der Anforderungen an ein Vorliegen eines öffentlich genutzten Gebäudes hat der Gesetzgeber des Landes Niedersachsen in § 62 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 NBauO jedenfalls in bauordnungsrechtlicher Hinsicht eine Regelung geschaffen, wonach von einem öffentlich genutzten Gebäude ausgegangen werden kann, wenn durch die bauliche Anlage die Möglichkeit einer gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird. Unabhängig von der Antwort auf die Frage, ob diese Vorschrift den Mindestanforderungen der sog. Seveso III-Richtlinie gerecht wird, ist vorliegend allerdings davon auszugehen, dass durch die durch den Bebauungsplan Nr. 12 zu ermöglichenden Einzelhandelsbetriebe schon aufgrund der Verkaufsflächengröße die Möglichkeit einer gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Besucherinnen und Besucher geschaffen wird. Da die Aufstellung und Verabschiedung eines Bebauungsplans als raumbedeutsame Planung zu qualifizieren ist, ist der Anwendungsbereich des § 50 Satz 1 BImSchG also grundsätzlich eröffnet. 5.2 Die Entfernung zwischen dem Betriebsgrundstück der CG und dem zu überplanenden Vorhabengrundstück beträgt weniger als 900 m (Luftlinie). Damit liegen die zuzulassenden Einzelhandelsvorhaben jedenfalls innerhalb des Achtungsabstands, der von § 62 Abs. 1 Satz 5 NBauO bei 2.000 m und nach dem einschlägigen Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18) in Abhängigkeit von dem im jeweiligen Betriebsbereich vorhandenen Stoff bei maximal bei 1.500 m gezogen wird.	Abstand zwischen Vorhabenstandort und Chemieanlage, jeweils an der Grundstücksgrenze gemessen. Zu dem für die Ausbreitungsbetrachtung maßgeblichen Immissionsort, hier: Verladebereich der Chemieanlage, beträgt der Abstand ca. 1.000 m. Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass der Standort Münchener Straße mit dem Verkaufsgebäude lediglich ca. 500 m entfernt liegt, die Parkplatzfläche noch ungleich näher. Die Stadt Laatzen hat im Verfahren bis dato weder Anlass noch Erfordernis gesehen, sich mit dem Belang auseinanderzusetzen, da das Altgutachten aus Dez. 2017 lediglich Abstände von 150 m vorgab. Angesichts der neuen Erkenntnisse / Vorgaben aus dem Gutachten Juli 2018 wird die Begründung um die genannten Ausführungen zur Störfall-Thematik ergänzt.

	Davon ausgehend hätte die Stadt Laatzen vorliegend anhand der aktuellen Genehmigungslage der CG im Wege einer Prüfung mit Detailkenntnissen bestimmen (lassen) müssen, ob sich das Vorhabengrundstück innerhalb oder außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands zum maßgeblichen Betriebsbereich der CG befindet. Würde danach feststehen, dass sich das Vorhabengrundstück innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands befindet, so hätte die Stadt Laatzen sog. sozioökonomische Faktoren herausarbeiten und in die Abwägungsentscheidung einfließen lassen müssen, die jenseits von städtebaulichen Erwägungen für das Vorhaben sprechen. Wie allerdings bereits eingangs ausgeführt, sprechen wenige bis keine Argumente für die Zulassung eines weiteren Lebensmittel-Vollsortimenters sowie eines Non Food-Discounters, zumal die Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt Laatzen im Wesentlichen bereits durch unseren Markt und die im nördlichen Bereich des ZVB Alt-Laatzen befindlichen Versorger sichergestellt wird. 5.3 Vor dem Hintergrund, dass sich die Stadt Laatzen offenbar überhaupt nicht mit der Störfall-Thematik und ihrer Abarbeitung im Verfahren der Aufstellung und Verabschiedung des Bebauungsplans befasst hat, kann der Rat der Stadt gegenwärtig nicht ohne erhebliche Abwägungsfehler über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 beschließen. Jedenfalls aus der Planbegründung – die sich bislang zu der Thematik ausschweigt – sollte aber erkennbar sein, dass der Rat der Stadt Laatzen sich im erforderlichen Umfang mit den Vorgaben des § 50 Satz 1 BImSchG auseinandergesetzt hat, (vgl. statt vieler nur OVG NRW, Urteil vom 3. September 2009 – 10 D 121/07.NE –, juris Rdnr. 137 ff.)	
	IV. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 die Verträglichkeitsanalyse der Cima Beratung und Management GmbH aus Hannover vom 3. Mai 2018 zugrunde legt, ist er abwägungsfehlerhaft und verstößt zudem gegen raumordnerische Ziele. 1. Im Rahmen einer Überprüfung der Einhaltung des Gebots, einen Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB), ist die landesplanerische Einstufung der Gemeinde und der für das Vorhaben maßgeblichen Ziele der Raumordnung im Allgemeinen sowie die auf das Projekt bezogene Würdigung dieser Ziele im Besonderen abzustellen. Dabei sind sowohl die Auswirkungen auf den Nah- und Mittelbereich – getrennt nach Sortimenten und jeweils auch im Hinblick auf den sog. Mikrostandort – zu untersuchen als auch die Auswirkungen auf außerhalb des Mittelbereichs gelegene Gemeinden, (vgl. etwa BayVGH, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.3207 –, juris.) Fußt die von der planenden Gemeinde getroffene Feststellung der Raumverträglichkeit des Vorhabens auf einer Auswirkungsanalyse, muss diese sowohl die betriebswirt-	Zu IV. 1. Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Bewertung und rechtliche Einordnung ist hier obsolet. Zu den konkreten Vorwürfen an das CIMA-Gutachten nimmt die Stadt Laatzen wie folgt Stellung: 2. Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten erfüllt eindeutig die Kriterien zur hinreichenden Prüfung des Planvorhabens (Ermittlung von Umsatzumverteilungsquoten der zentralen Versorgungsbereiche, städtebauliche Begründung, Prüfung auf Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie der Raumordnung). Zur Berechnung der Umsätze sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren. Diese wurden auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und

	schaftlichen Faktoren im Hinblick auf die zu erwartenden Erträge als auch die volkswirtschaftlichen Faktoren (Kaufkraftabflüsse aus dem Verflechtungsbereich) berücksichtigen, (vgl. BayVGH, a.a.O.) Die prognostische Einschätzung eines Planungsträgers, die als Entscheidungsgrundlage dient, ist dabei nur dann als rechtmäßig hinzunehmen, wenn und soweit sie methodisch einwandfrei zustande gekommen und in der Sache vernünftig ist (BVerwG, Urteil vom 17.01.1986 – 4 C 6.84 –, juris). Insbesondere ist die Verwertung einer solchen Stellungnahme unzulässig, wenn sie lückenhaft oder widersprüchlich ist oder von falschen Voraussetzungen ausgeht (BayVGH, Urteil vom 07.06.2000 – 26 N 99.3207 –, juris; vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 06.08.1992 – 4 N 1.92 –, juris). Eine Planung ist daher dann abwägungsfehlerhaft, wenn sie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit auch gemeindeeigener zentraler Versorgungsbereiche unrichtig bewertet (OVG Lüneburg, Beschluss vom 12.10.2016 – 1 MN 73/16 –, juris). Zu einer Bestimmung der Auswirkungen auf gemeindeeigene zentrale Versorgungsbereiche ist dabei die räumliche Distanz des Vorhabens zum zentralen Versorgungsbereich, die zu einem Kaufkraftabzug aus diesem zentralen Versorgungsbereich führt, relevant. Diese lässt sich nicht schematisch erfassen, sondern nur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Zu den diesbezüglich maßgeblichen Gegebenheiten gehören die städtebaulichen Zusammenhänge wie die städtebauliche Bedeutung des Einzelhandels in dem Versorgungsbereich und die öffentlichen, dem Versorgungsbereich dienenden Verkehrsflächen (Straßen, Fußgängerzonen, Park- und Garagenplätze), die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs und die räumlich-funktionale Beziehung des Vorhabenstandorts zum jeweiligen zentralen Versorgungsbereich (BVerwG, Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 –- juris; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rdnr. 86a). Ob und inwieweit Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beurteilt sich im Übrigen nach den konkreten Verhältnissen. Es kommt insofern auf die Gesamtzusammenhänge in den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen, den Standort des Vorhabens und den zu erwartenden Kaufkraftabzug an. Maßgebliche Kriterien hierfür sind in der Regel der betriebstypische Umsatz, die hierauf bezogene Kaufkraft im Einzugsbereich des Vorhabens und der zu erwartende Kaufkraftabzug aus dem zentralen Versorgungsbereich, (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 34 Rdnr. 86b). Ob und inwieweit Auswirkungen zu erwarten sind, beurteilt sich nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen. Es kommt insoweit auf die Gesamtzusammenhänge in den jeweils betroffenen zentralen Versorgungsbereichen, auf den Standort des Vorhabens und auf die zu erwartenden Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen an. Dazu sind die ökonomischen Zusammenhänge im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz von Bedeutung. Für die Beurteilung solcher ökonomischen Fernwirkungen mit der Folge der Störung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs sind die zu er-	vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt. Berücksichtigt wurden entsprechend nicht allein die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Betreiber, sondern darüber hinaus im Wesentlichen auch die örtliche Wettbewerbs- und Nachfragesituation. In dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten wurden die durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte ermittelt und geprüft, ob schädliche Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO identifizierbar sind. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch das Planvorhaben allenfalls absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten sind, die jedoch eindeutig keine negativen städtebaulichen Folgen hätten. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung kann ausgeschlossen werden – und zwar sowohl in Bezug auf den Gesamtstandort wie auch für beide Einzelvorhaben. Der in der Stellungnahme genannte Kaufland-Standort befindet sich außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Damit besitzt der Standort – entgegen der in der Stellungnahme geäußerten Behauptung - keinen städtebaulichen Schutzstatus. Er wurde im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort deklariert, welcher aus einer Fachmarkt-Agglomeration in städtebaulich nicht integrierter Lage besteht. Abschnitt 4.3.6 („Sonderstandort EKZ Kaufland“) aus dem Einzelhandelsgutachten dokumentiert die Standortbewertung. Auch gemäß des hypothetischen Falls, der Kaufland-Standort würde als Teil des zentralen Versorgungsbereiches Alt-Laatzen betrachtet, so wäre hierbei zu beachten, dass sich der Vorhabenstandort ebenfalls innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet, sodass allein aus dieser Tatsache heraus nicht davon auszugehen ist, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des ZV Nebenzentrum

	wartenden Kaufkraftabflüsse relevant (BVerwG, Urteil vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, juris; Beschluss vom 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, juris.) Zur Feststellung dieses Kaufkraftabzugs ist ein Verkaufsflächenvergleich im Sinne eines Vergleichs der Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsvorhabens mit der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche z. B. im Grund- und Nahversorgungszentrum unter Berücksichtigung weiterer Umstände erforderlich, wie dem Abstand zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, Gefährdung eines im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen und für seine Funktion wichtigen „Magnetbetriebs" oder „Frequenzbringers", Kundenattraktivität des geplanten Vorhabens (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2010, – 4 C 7.07 –, juris). 2. Den nach diesen Maßstäben bestehenden Anforderungen an ein verwertbares Verträglichkeitsgutachten genügt die Stellungnahme der CIMA vom 3. Mai 2018 nicht. 2.1 Obwohl sich die Stellungnahme in ihrem Untersuchungsdesign mit der Frage beschäftigen soll, welche städtebaulichen „Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet" zu erwarten sind (vgl. Seite 5 der Stellungnahme), wird eine methodisch korrekte Betrachtung möglicher schädlicher Aus-wirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche nicht vorgenommen. 2.1.1 Zur Ermittlung der Auswirkungen fehlt es bereits an einer transparenten Darstellung des prognostisch durch das Gesamtvorhaben generierten Umsatzes. Die Stellungnahme begnügt sich damit, den Umsatz des Edeka-Marktes mit angeblich EUR 7,0 Mio. anzunehmen, den Umsatz des Action-Marktes mit EUR 1,5 Mio. und den Umsatz der Bäckerei mit EUR 0,4 Mio. (vgl. Stellungnahme, Seite 15). Hierbei fehlen Angaben zur Flächenproduktivität der Märkte, die – so lässt sich nur durch Rückrechnung vermuten – offenbar für den Edeka-Markt etwa EUR 4.700 EUR/m² und für den Action-Markt rund EUR 1.900 m² betragen soll. Eine nähere Erläuterung, wie diese Werte ermittelt wurden, fehlt. Insbesondere die Flächenproduktivität des Action-Marktes dürfte im Übrigen deutlich zu niedrig gegriffen sein, was unmittelbare Konsequenzen für den prognostischen Gesamtumsatz der Betriebe und damit für die zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen hat. 2.1.2 Die für eine abwägungsfehlerfreie und raumordnerisch korrekte Planung geforderte nähere Auseinandersetzung mit den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen findet nicht in ausreichender Weise statt. Vielmehr erschöpft sich die Stellungnahme in einer kurzen Beschreibung des jeweiligen Zentrums (vgl. Seiten 12 bis 14), ohne insbesondere den jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächenbesatz darzulegen. Wie die angeblichen aktuellen Umsätze in	Alt-Laatzen erfolgen würde. Im Gegenteil würde die Funktionsfähigkeit des Zentrums mittel- bis langfristig gesichert. Somit unterbleibt ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen. Bezüglich der Prüfung der Vorgaben der Landesraumordnung (hier: Kongruenzgebot) wurde als Worst-Case-Annahme auch in den aperiodischen Sortimenten das Laatzener Stadtgebiet als Bewertungsraum angenommen. Ein abgegrenzter Kongruenzraum liegt für die Stadt Laatzen derzeit nicht vor, dieser wird allerdings mindestens das Laatzener Stadtgebiet umfassen. Im Ergebnis konnte gezeigt werden, dass dem Kongruenzgebot eindeutig entsprochen wird. Der dargelegten Auffassung, der projektierte Standort Kronsbergstraße / Hildesheimer Straße würde mit dem Kaufland-Standort eine Einzelhandelsagglomeration bilden, kann ebenfalls eindeutig nicht gefolgt werden. Beide Standorte sind in keinster Weise räumlich, städtebaulich oder funktional miteinander verknüpft. Zusammenfassend weist die Stadt Laatzen die Ausführungen der Stellungnahme, auch in Bezug auf die Aussagen des CIMA-Gutachtens, vollumfänglich zurück. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

	den jeweiligen Sortimenten in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen ermittelt wurden (vgl. Seite 23 der Stellungnahme), ist nicht nachvollziehbar. Die angeblichen Kaufkraftabflüsse aus den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen finden lediglich eine pauschale Darstellung, wobei Auswirkungen auf die konkret betroffenen Betriebe, insbesondere mögliche Magnetbetriebe, nicht weiter reflektiert werden. Der besonderen Situation im Einzelfall wird nicht Rechnung getragen, sie ist offenbar in keiner Weise untersucht worden.	
	2.1.3 Insgesamt werden die durch das Vorhaben generierten Kaufkraftabflüsse durchgängig lediglich behauptet und an keiner Stelle ausreichend begründet. Die einzelnen Faktoren, die zu den unterschiedlichen Kaufkraftabflüssen aus den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen führen sollen, werden in der Stellungnahme nicht dargestellt. Ein grundlegender methodischer Mangel zeigt sich in diesem Zusammenhang darin, dass schon der Einzugsbereich der geplanten Vorhaben nicht ermittelt wird. Dies wäre jedoch notwendig gewesen, um zu bestimmen, aus welchen Bereichen die Umsätze des Vorhabens – sei es aus zentralen Versorgungsbereichen oder außerhalb davon – generiert werden. Es lässt sich lediglich vermuten, dass der Einzugsbereich nach Auffassung der Stellungnahme vorwiegend das Gemeindegebiet umfassen soll. Erst recht findet keine Ermittlung der Einzugsbereiche getrennt nach den beiden maßgeblichen Einzelvorhaben – Edeka-Markt einerseits und Action-Markt andererseits – statt. Dies wäre jedoch schon deshalb erforderlich gewesen, weil beide Märkte vollkommen unterschiedliche, letztlich sogar weitgehend überschneidungsfreie Sortimente anbieten. Durch die fehlende Trennung der beiden Vorhaben wird auch nicht zwischen dem Angebot periodischen und aperiodischen Bedarfs unterschieden. Diese Unterscheidung wäre jedoch notwendig gewesen, da beide Bedarfskategorien unterschiedliche Einzugsbereiche und unterschiedlich Kongruenzräume im Hinblick auf den Versorgungsauftrag der Gemeinde haben. Dafür, dass – wie die Stellungnahme suggeriert – beide Vorhaben trotz unterschiedlicher Sortimente einen vollkommen identischen Einzugsbereich haben, spricht nichts.	
	2.1.4 Wie die Errichtung der neuen Vorhaben die Kaufentscheidung der ansonsten in den (anderen) zentralen Versorgungsbereichen versorgten Bevölkerung beeinflussen wird, ist aus der Stellungnahme nicht ersichtlich. Hierzu wären Überlegungen zu den Einzugsbereichen der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche und zu einer möglichen „Umlenkung" der Kunden zum Vorhabenstandort erforderlich gewesen, die jedoch nicht angestellt werden. Schon die konkrete	

	Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes aus dem Einzugsbereich der anderen zentralen Versorgungsbereiche wird nicht näher betrachtet – Ausführungen zu Entfernungen finden sich überhaupt nur pauschal bei der Beschreibung der zentralen Versorgungsbereiche, wenn deren Abstand zum Vorhabenstandort durch eine Kilometerangabe bezeichnet wird.	
	2.2 In der Stellungnahme wird ausschließlich zwischen einzelnen (unterstellten) zentralen Versorgungsbereichen und dem „übrigen Untersuchungsgebiet" unterschieden, also dem Bereich des Gemeindegebiets, der nach Auffassung der Stellungnahme nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist (vgl. Seite 17 der Stellungnahme). Dabei übersieht das Gutachten, dass ausweislich des Einzelhandelskonzepts der Stadt Laatzen vom 24. Juni 2015, Seite 47 unmittelbar östlich ein als „Sonderstandort EKZ Kaufland" bezeichneter Bereich existiert, der „durchaus bedeutsam für die Nahversorgungsfunktion im sonstigen Laatzener Stadtgebiet" ist. Die Auswirkungen des Vorhabens auf diesen bedeutsamen Nahversorgungsstandort werden jedoch nicht weiter untersucht, wenn pauschal eine Umsatzherkunft von 38 % des Vorhabens aus dem „übrigen Untersuchungsgebiet" behauptet wird. Immerhin werden durch das Vorhaben nach Einschätzung der Stellungnahme aus der Gemeinde Laatzen außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche, wozu auch das EKZ Kaufland gehört, insgesamt EUR 3,17 Mio. umverteilt. Die pauschal gehaltenen Ausführungen auf Seite 22 der Stellungnahme zu angeblichen Umverteilungsquoten zwischen 5,7 % und 8,5 % ersetzen die hier geforderte Auseinandersetzung mit den Auswirkungen für den Nahversorgungsstandort nicht.	
	2.3 Aus raumordnerischer Perspektive übersieht die Stellungnahme das Vorliegen einer Einzelhandelsagglomeration am Vorhabenstandort, wenn die Auswirkungen des bestehenden Kaufland-Marktes nicht in die raumordnerische Betrachtung mit einbezogen werden. 2.3.1 Gemäß Ziff. 2.3 02 Satz 3 des LROP 2017 gelten als Einzelhandelsgroßprojekte auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen). Ausweislich der vom Ministerium herausgegebenen Arbeitshilfe Einzelhandel sind Agglomerationen im Sinne des LROP 2017 Ansammlungen mehrerer selbstständiger Einzelhandelsbetriebe in enger Nachbarschaft zueinander, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können. Kennzeichnend für die „enge Nachbarschaft"	

ist dabei insbesondere eine räumliche Nähe der jeweiligen Einzelhandels-Betriebe, wenn sie also fußläufig nur wenige Minuten entfernt liegen. Straßen stellen dabei nur dann eine Unterbrechung dar, wenn sie eine echte Erreichbarkeitsbarriere bilden, wie dies bei einer Autobahn der Fall ist. Agglomerationen können bereits bei neu geplanten/neu entstehenden Vorhaben entstehen. Denkbar ist auch, dass bereits bestehende Betriebe, die für sich nicht raumbedeutsam sind, erst später durch das Hinzukommen eines oder mehrerer weiterer Betriebe zum Bestandteil einer Agglomeration werden.

Insbesondere für das raumordnerische Kongruenz- und das Nichtbeeinträchtigungsgebot spielt die Annahme einer Agglomeration eine bedeutsame Rolle, da in diesem Fall die gesamte Agglomeration (und nicht nur das einzelnen Vorhaben) in den Blick zu nehmen ist.

2.3.2 Der geplante Edeka-Markt bildet mit unserer Kaufland-Filiale eine Einzelhandelsagglomeration, so dass das Kongruenzgebot und das Beeinträchtigungsverbot für das Gesamtvorhaben hätte geprüft werden müssen.

Von dem geplanten Edeka-Markt ist unser bestehender Kaufland-Markt nur wenige Gehminuten über die Münchener Straße entfernt, so dass beide Betriebe durch die Agglomerationswirkung wie ein einheitlicher Betrieb anzusehen sind. Die raumordnerischen Überlegungen der Auswirkungsanalyse, die durchgängig nur das Planvorhaben isoliert betrachtet, sind schon aus diesem Grund unbrauchbar.

Nach alledem kann der Bebauungsplan – zumindest mit den derzeit vorliegenden Unterlagen – von der Stadt nicht als Satzung beschlossen werden.