

BEGRÜNDUNG

STADT LAATZEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"BAUHAUS"

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

April 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen und Verfahrensablauf	2
1.1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planerische Vorgaben.....	4
3.1. Raumordnung und Landesplanung	4
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Bestehender Bebauungsplan	9
3.4. Sonstige Vorgaben und Gutachten	9
4. Angaben zur Lage und zum Bestand	10
5. Städtebauliches Konzept	11
6. Planinhalt und Abwägung	11
6.1. Art der Nutzung	11
6.2. Maß der Nutzung	12
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	13
6.4. Fläche für Stellplätze.....	13
6.5. Begrünung.....	13
6.6. Lärmimmissionen	14
6.7. Natur- und Landschaftsschutz.....	14
6.8. Entwässerung	14
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	14
8. Hinweise	15
8.1. Ver- und Entsorgung.....	15
8.2. Altlasten und Kampfmittel	15
9. Flächen- und Kostenangaben	15
9.1. Flächenangaben	15
9.2. Kostenangaben.....	15
Anhang: Lageplan Vorhaben Bauhaus Laatzen (Architekturbüro NBP)	16

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. In § 12 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass die Gemeinde bzw. Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen kann, wenn der Vorhabenträger auf Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens, dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“, zur Realisierung des Vorhabens und zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist, sich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist verpflichtet und die Planungs- und Erschließungskosten trägt.

Der Vorhabenträger, in diesem Fall die Cosmos AG als Vertreterin des Unternehmens Bauhaus, hat im Februar 2012 bei der Stadt Laatzen den Antrag auf Einleitung des Verfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Im Rahmen dieses Antrags hat sich Bauhaus u.a. verpflichtet:

- für das Vorhaben und die dazugehörigen. Erschließungsanlagen und -einrichtungen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan ausarbeiten zu lassen,
- das Vorhaben innerhalb einer einvernehmlich zu bestimmenden Frist zu realisieren, die Erschließungsanlagen und -einrichtungen herzustellen sowie die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

- die Bebauungsplansatzung,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan,
- der Durchführungsvertrag, der u.a. die Realisierungsverpflichtung und die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger regelt sowie ggf. weitere Vereinbarungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens enthält.

Den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6 hat der Verwaltungsausschuss am 02. Februar 2012 gefasst.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist für den 24. Mai 2012 vorgesehen, daran anschließend sollen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt werden.

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Laatzen liegt unmittelbar südlich von Hannover und hat etwa 40.000 Einwohner. Direkt an der Stadtgrenze, jedoch noch auf dem Gebiet der Landeshauptstadt, liegt das Messegelände, auf dem mit der Hannover-Messe die weltweit größte Industriemesse stattfindet.

Es besteht eine enge städtebauliche und verkehrliche Verknüpfung mit der Landeshauptstadt (S-Bahn, Stadtbahn, Schnellstraßen und Autobahnen).

Die Stadt Laatzen besteht aus verschiedenen Ortsteilen, die entlang der in südlicher Richtung von Hannover ausgehenden Verkehrsstraßen gelegen sind. Die Bausubstanz in Laatzen ist im Wesentlichen nach 1945 und schwerpunktmäßig in den 60er bis 80er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden. Das Zentrum der Stadt bildet das in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts errichtete Einkaufszentrum „Leine-Center“.

In zentraler Lage innerhalb des Stadtgebiets Laatzen, an der Erich-Panitz-Straße/ Höhe Würzburger Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des „Leine-Centers“ bzw. des Stadtzentrums, befindet sich ein Anfang der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts entstandenes Logistikzentrum. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren zum größten Teil leer. Zudem stellt ein Logistikzentrum für ein in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum gelegenes Grundstück in städtebaulicher Hinsicht keine angemessene Nutzung dar.

Das Unternehmen Bauhaus, ein bundesweit tätiger Baumarkt-Filialist, ist an die Stadt Laatzen mit dem Wunsch herangetreten, auf dem betreffenden Grundstück eine Filiale zu errichten. Bauhaus verfügt im Großraum Hannover bereits über zwei Filialen, eine davon unmittelbar im Stadtzentrum von Hannover, die andere im Norden der Stadt an der Schulenburger Landstraße. Im Süden der Stadt bzw. den südlich angrenzenden Siedlungsbereichen ist das Unternehmen hingegen noch nicht vertreten.

Die Stadt Laatzen hat entschieden, dem Wunsch des Unternehmens Bauhaus zu entsprechen und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Durch die Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zum Stadtzentrum besteht hier die Möglichkeit, dass Baumarkt und Zentrum sich gegenseitig ergänzen und dadurch voneinander profitieren. In städtebaulicher Hinsicht soll durch die Ausbildung einer Raumkante an der sehr breiten Erich-Panitz-Straße der Eingang des Stadtzentrums ablesbar werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Laatzen. Es wird begrenzt durch die Erich-Panitz-Straße im Osten, die Würzburger Straße im Süden sowie die Mannheimer Straße im Westen und im Norden. Die nördliche Begrenzung bildet zusätzlich ein Fußweg, der die Mannheimer Straße mit der Erich-Panitz-Straße verbindet. Es ist somit allseitig von öffentlichen Flächen umgeben, die mit Ausnahme des Fußwegs von Kraftfahrzeugen befahren werden können.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke aus der Flur 1 Gemarkung Grasdorf: 46/2, 64/5, 65/2, 65/3, 65/7, 65/19, 65/22, 65/24, 65/25, 65/27, 67/3, 67/4, 68/3, 68/4, 69/3, 72/3, 72/4, 73/3, 73/4, 76/9, 76/12, 76/15, 76/16, 76/19, 76/20, 76/21, 76/22, 76/24, 92/3, 92/4.

Die Fläche des Plangebiets beträgt etwa 4,87 ha.

3. Planerische Vorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Der geplante Baumarkt mit Gartencenter hat eine Verkaufsfläche von etwa 14.000 m². Hinzu kommt ein „Drive-In-Bereich“ mit einer Verkaufsfläche von etwa 6.000 m². Es handelt sich dabei um befahrbare Verkaufsfläche mit der Möglichkeit, sperrige und schwere Produkte vom Regal direkt auf das Fahrzeug zu laden.

Das Vorhaben erfüllt ohne Zweifel das Kriterium der Großflächigkeit. Ein großflächiger Einzelhandelsstandort wirkt sich auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung aus. Er unterliegt den inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008** (LRPO) formuliert als allgemeinen Grundsatz der Raumordnung: *„Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht geplant werden und dazu beitragen, die in den Gemeinden zugewiesenen übergemeindlichen Aufgaben zu erfüllen.“*

Zudem ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur auf das zentralörtliche System auszurichten. Laatzen ist Mittelzentrum. Mittelzentren sind als Wirtschafts- und Dienstleistungszentren zu erhalten und zu entwickeln.

Bezogen auf großflächigen Einzelhandel definiert das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen im Abschnitt 2 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur“ Kap. 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ u.a. folgende Ziele, die gemäß § 1 Abs. BauGB verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung darstellen:

*Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (**Kongruenzgebot**). Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.*

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortiment innerstadtrelevant ist, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

*Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungsverbot**).*

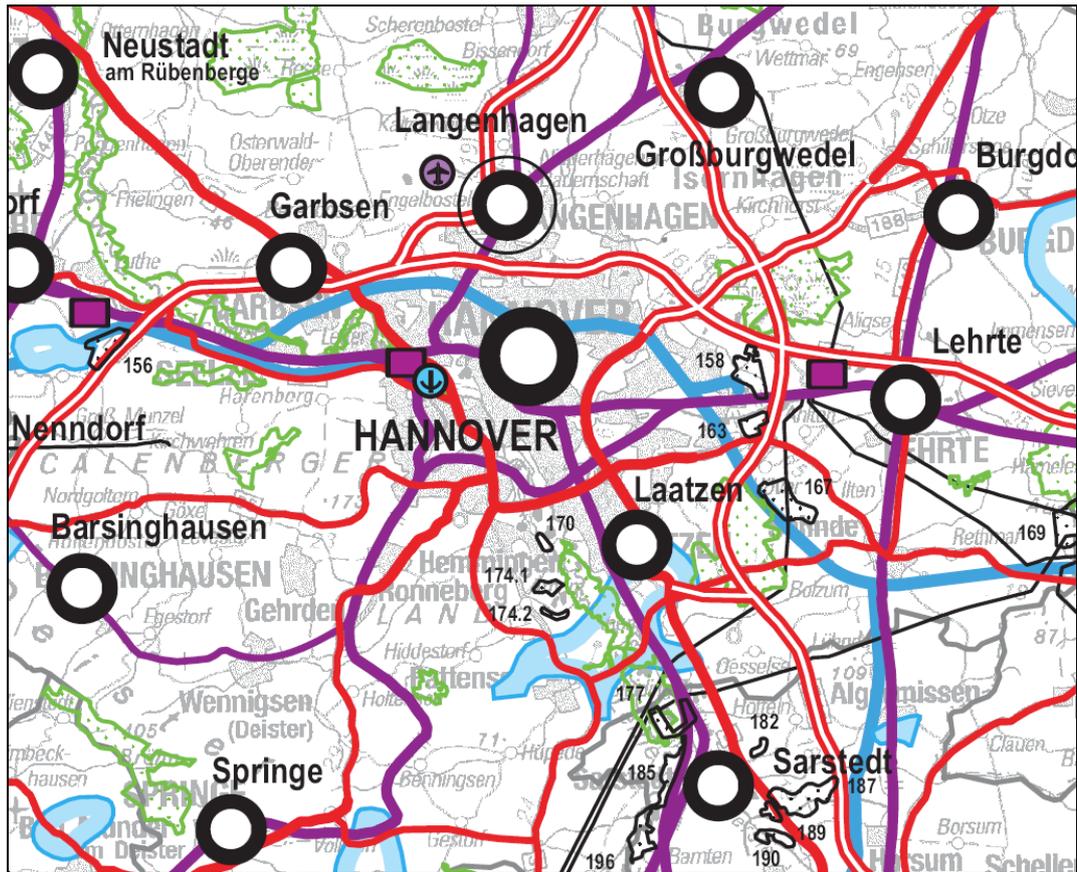


Abb. 1: LROP Niedersachsen 2008 - Ausschnitt zeichnerische Darstellung

Hinzuweisen ist darauf, dass das Oberverwaltungsgericht Lüneburg mit Urteil vom 15.03.2012 (1 KN 152/10 und 1 KN 251/10) dem Kongruenzgebot des LROP 2008 und des RROP 2005/2006 die Rechtswirksamkeit eines Ziels der Raumordnung abgesprochen hat.

Laatzten liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) der Region Hannover** aus dem Jahr 2006. Auch das RROP weist Laatzten als Mittelzentrum aus. Laatzten zählt darüber hinaus zu denjenigen Gemeinden, die mit dem Oberzentrum Hannover einen funktionalen Verflechtungsbereich mit Ergänzungsfunktionen in den Bereichen Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur/ Versorgungsinfrastruktur bilden, aus dem sich ein besonderer Abstimmungsbedarf ergibt.

Gemäß RROP sind neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

Verkaufsflächen und Warensortimente von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte

sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Funktionsfähigkeit der Innenstädte, Stadt-/ Ortszentren und Stadtteil-/ Ortszentren ist zu erhalten und zu stärken.

Laatzen ist auch im RROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Das RROP legt innerhalb der zentralen Orte Standortbereiche fest, in denen die der jeweiligen zentralörtlichen Stufe entsprechenden Versorgungsfunktionen wahrgenommen werden sollen. Innerhalb dieser Standortbereiche werden wiederum Versorgungskerne abgegrenzt. Der nachfolgende Ausschnitt aus dem RROP zeigt die Abgrenzung des Standortbereichs (orange) und der Versorgungskerne (schwarze Schraffur) für die Stadt Laatzen. Gekennzeichnet sind zudem die Standorte bestehender Fachmärkte in der Umgebung, wobei V für Verbrauchermarkt (überwiegend täglicher Bedarf), B für Baumarkt, M für Möbelmarkt und S für „sonstiger Fachmarktstandort“ steht. Der Standort des Vorhabens ist grün markiert.

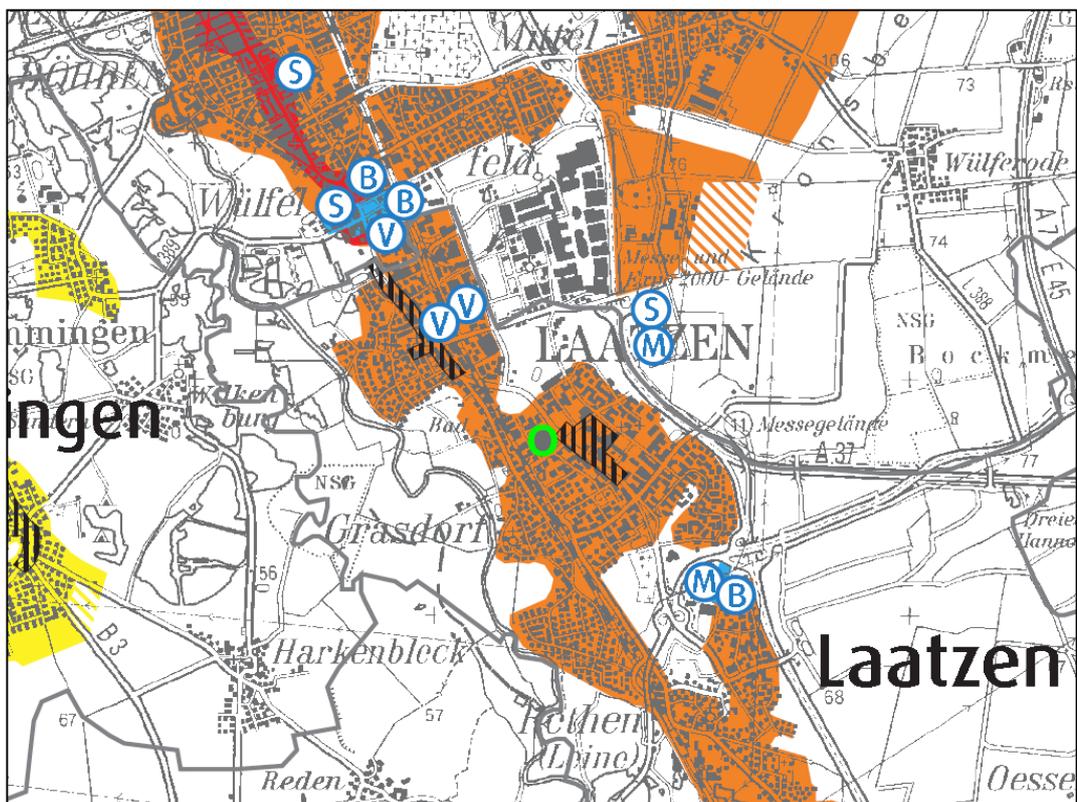


Abb. 2: RROP Niedersachsen 2006 - Regionales Einzelhandelskonzept, Ausschnitt aus der Beikarte 1a

In Versorgungskernen gemäß zeichnerischer Darstellung sind Neuansiedlungen, die der mittelzentralen Stufe entsprechen, ohne weitere raumordnerische Prüfung zulässig. Im mittelzentralen Standortbereich sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben sowie von Fachmarktstandorten zulässig, die überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde decken, keine Gefährdung des Versorgungskerns darstellen sowie die Funktion der benachbarten zentralen Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Bei Vorhaben mit wesentlicher Ausstrahlung über die Standortgemeinde hinaus ist eine Einzelfallprüfung der Unteren Landesplanungsbehörde erforderlich.

Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, d.h. u.a. Bau- und Heimwerkermärkte oder Gartencenter, gilt darüber hinaus, dass diese grundsätzlich auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Orts zulässig sind. Innenstadtrelevante Randsortimente dürfen auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 700 m², angeboten werden.

Das Vorhaben liegt innerhalb des mittelzentralen Standortbereichs in direkter Nachbarschaft des Versorgungskerns. Es ist städtebaulich integriert und an den öffentlichen Nahverkehr angebunden (es liegt unmittelbar an einer Stadtbahntrasse). Zentrenrelevante Sortimente werden nur in einer deutlich untergeordneten Größenordnung (weniger als 800 m² Verkaufsfläche) angeboten. Im Grundsatz entspricht es hinsichtlich seiner Lage den landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Nachzuweisen ist, dass keine Gefährdung von Versorgungskernen zu befürchten ist, die Funktion benachbarter zentraler Orte nicht beeinträchtigt und überwiegend der Bedarf der Standortgemeinde gedeckt wird.

Eine Verträglichkeitsuntersuchung für das Vorhaben Bauhaus Laatzen liegt vor. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Gefährdung der umgebenden Versorgungskerne ist nicht zu befürchten. Die zu erwartenden Umsatz-Umverteilungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen unterhalb des abwägungsrelevanten Schwellenwertes von 10%.
- Auch eine Gefährdung benachbarter Zentraler Orte ist nicht zu erwarten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der abwägungsrelevante Schwellenwert in den Grundzentren der Region Hannover und im Mittelzentrum Saarstedt (Landkreis Hildesheim) gutachterlicherseits auf 7% reduziert wurde. Damit wurde der Tatsache Rechnung getragen, dass das Angebot im Bereich des aperiodischen Bedarfs in diesen Zentren tendenziell eher rückläufig ist.
- Das Vorhaben deckt zwar nicht überwiegend den Bedarf der Standortgemeinde bzw. des Verflechtungsbereichs, ein wesentlicher Anteil der Kaufkraftzuflüsse wird außerhalb des Verflechtungsbereichs generiert. Allerdings liegt aufgrund der engen Verflechtung mit dem Oberzentrum Hannover hier eine spezifische Situation vor, die standortbezogen zu bewerten ist.

Auswirkungen ergeben sich erwartungsgemäß auf Standorte von Wettbewerbern aus der Baumarktbranche in der näheren und auch weiteren Umgebung. Etwa 65% der prognostizierten Umsatzumverteilung von ca. 23 Mio € jährlich resultieren aus Verlagerungen von vier bestehenden Baumarktstandorten. Davon liegen wiederum nur zwei im Einzugsbereich des Vorhabens; einer in Laatzen in einem Gewerbegebiet in Autobahnnähe im Süden der Stadt, ein anderer im Süden Hannovers in unmittelbarer Nähe der Stadtgrenze zu Laatzen. Auch dieser liegt in einem Gewerbegebiet an einer Hauptverkehrsstraße. Auf diese beiden Standorte allein entfallen etwa 41% der prognostizierten Umsatz-Umverteilung. Zwei weitere Standor-

te liegen innerhalb Hannovers in größerer Entfernung zum Standort: einer im Bereich des ehemaligen Hanomag-Geländes (Entfernung ca. 10 km), ein anderer in Altwarmbüchen im Nordosten Hannovers (Entfernung etwa 18 km). Auf diese beiden Standorte entfallen etwa 24% der prognostizierten Umsatz-Umverteilung.

Keiner der genannten vier Standorte ist Bestandteil eines Versorgungsbezirks. Städtebaulich relevante Auswirkungen infolge dieser prognostizierten Umsatz-Umverteilungen sind nicht zu erwarten. Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, bestehende Anbieter vor Konkurrenz zu schützen.

Eine Abstimmung innerhalb der Region Hannover wird erfolgen, nachdem die endgültige Fassung des Gutachtens vorliegt.

3.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Laatzen aus dem Jahr 1978 weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie den nördlich angrenzenden Bereich als Gewerbegebiet aus.

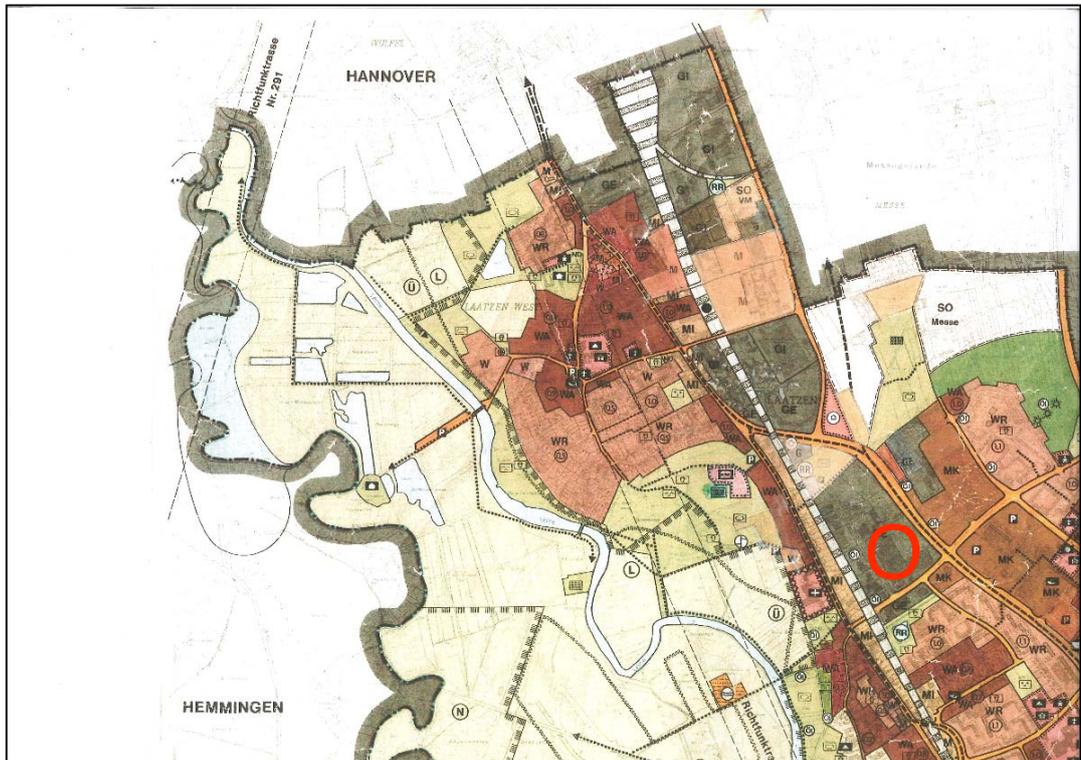


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan, das Plangebiet ist rot gekennzeichnet.

Es ist erforderlich, den FNP zu ändern. Zukünftig wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt, siehe Abb. 4 auf der folgenden Seite. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan bleibt im Übrigen unverändert.

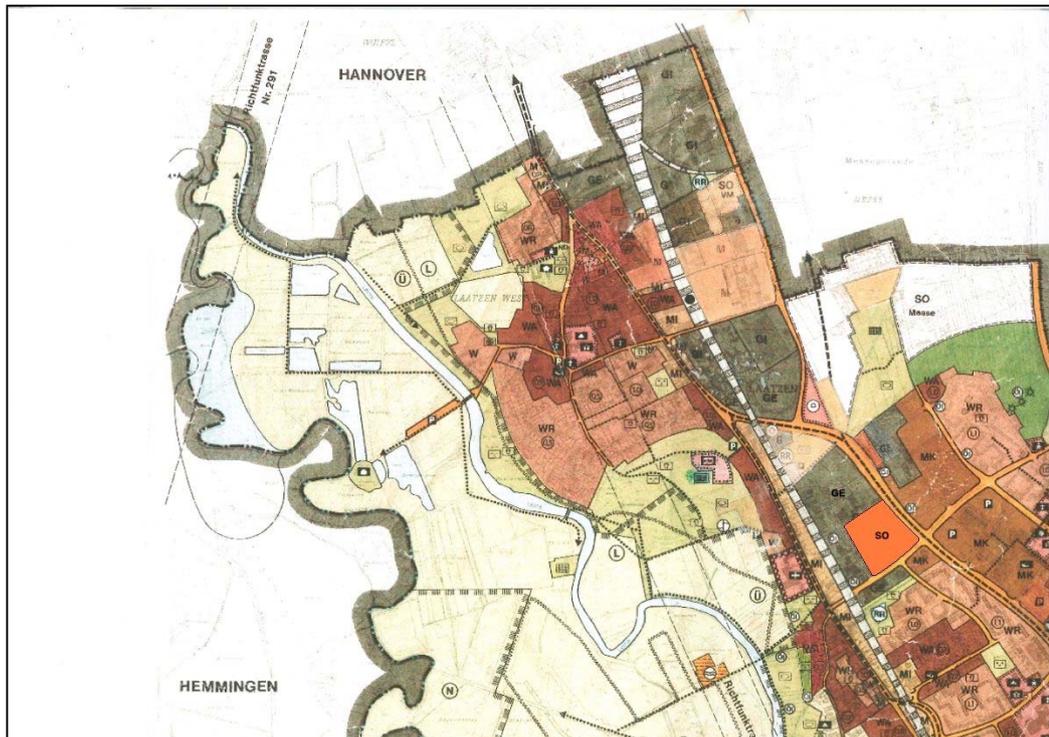


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem zukünftig geänderten Flächennutzungsplan, das Plangebiet ist als SO dargestellt.

3.3. Bestehender Bebauungsplan

Derzeit gilt der Bebauungsplan Nr. 24 „Wehrbusch“ in der Fassung der 4. Änderung. Dieser setzt Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

3.4. Sonstige Vorgaben und Gutachten

Neben dem bereits erwähnten Gutachten der CIMA (Verträglichkeitsuntersuchung) sollen folgende weitere Gutachten erstellt werden:

- Verkehrsgutachten

Auf Grundlage einer Verkehrserhebung, zu der auch Zählungen gehören, erfolgt eine Abschätzung zukünftigen Verkehrsaufkommens. Neben dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Vorhabens und der allgemeinen Verkehrsentwicklung fließen auch die verkehrlichen Auswirkungen weiterer Vorhaben mit ein, u.a. der Erweiterung des Leine-Centers. Darauf aufbauend wird die Leistungsfähigkeit des Knotens Erich-Panitz-Straße/ Würzburger Straße überprüft und nachgewiesen und ein Konzept zur verkehrlichen Erschließung erstellt. Dazu gehört auch die Überprüfung der Lage der vorgesehenen Zu- und Abfahrten des Vorhabens und etwaiger Auswirkungen auf die Straße Am Wehrbusch.

- Lärmgutachten

Untersucht werden insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die Wohnnutzung im Bereich Erich-Panitz-Straße/ Straße Am Wehrbusch (Wohnhochhaus).

- Altlastuntersuchung

Es erfolgt eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Altlasten.

- Artenschutz

Vor dem Hintergrund der geplanten Gebäudeabrisse im Plangebiet wird untersucht, inwieweit europarechtlich geschützte Arten (Brutvögel, Fledermäuse) betroffen sein könnten.

4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet liegt an Rande des Stadtzentrums von Laatzen an der Erich-Panitz-Straße bzw. an der Würzburger Straße. Es umfasst den Bereich zwischen der Erich-Panitz-Straße, der Würzburger Straße und der Mannheimer Straße. Westlich und nördlich des Plangebiets schließen gewerblich genutzte Flächen an, südlich des Plangebiets - abgesehen von den unmittelbar an der Würzburger Straße gelegenen Flächen, die ebenfalls gewerblich genutzt werden - dominiert mehrgeschossige Wohnbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren. Es handelt sich um großmaßstäbliche zeilenförmige bzw. rechtwinklige Baukörper mit bis zu 12 Geschossen. Besonders hervorzuheben ist das Wohnhochhaus am Knoten Erich-Panitz-Straße/ Würzburger Straße mit 16 Geschossen.

Östlich der Erich-Panitz-Straße liegt das „Leine-Center“, ein Einkaufszentrum mit einem SB-Warenhaus, einem Textilkaufhaus, einem Elektronik-Fachmarkt, diversen Fachgeschäften und umgebenden Stellplatzflächen. Das „Leine-Center“ bildet das Stadtzentrum Laatzens, in das auch das Rathaus städtebaulich integriert ist. Es wurde in den vergangenen Jahren modernisiert und wird derzeit erweitert. Ein weiteres kleineres Einkaufszentrum, die „Laatzen-Arkaden“, ist in jüngster Zeit unmittelbar südlich des „Leine-Centers“ entstanden. Die Fläche des Laatzenener Stadtkerns ist regionalplanerisch als Versorgungskern ausgewiesen und im FNP als Kerngebiet dargestellt.

Das Vorhabengrundstück wurde bisher gewerblich genutzt. Es befindet sich dort ein Logistikzentrum aus den frühen 1970er Jahren, das durch den ursprünglichen Eigentümer, einem Warenhauskonzern, bereits vor mehreren Jahren aufgegeben wurde und heute nur noch in kleinen Teilen genutzt wird. Das Gebäude nimmt eine Grundfläche von etwa 3 ha ein, das sind etwa 60% des insgesamt etwa 4,8 ha umfassenden Plangebiets. Die umgebenden Flächen dienen überwiegend als Verkehrs- und Rangierflächen und sind weitgehend versiegelt. Unversiegelte Flächen mit Grünbeständen gibt es im Bereich der Grundstücksgrenzen, an der Nordseite liegt ein etwa 10 m breiter begrünter Streifen (Rasen, einzelne Gehölze). Die Bausubstanz entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere ist das Gebäude für größere LKW nicht geeignet. Das Gebäude ist nicht erhaltenswert. Es soll für die Realisierung des Vorhabens abgebrochen werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Erich-Panitz-Straße und über die Würzburger Straße. Die Erich-Panitz-Straße ist eine der Hauptausfallstraßen Hannovers Richtung Süden. Sie verfügt über

bis zu sechs Fahrspuren, in ihrer Mitte verläuft mit breiten begleitenden Grünstreifen die Trasse der Stadtbahnlinie 1. Eine Stadtbahnhaltestelle befindet sich am Leine-Center Höhe Albert-Schweitzer-Straße etwa 250 m südlich des Plangebiets. In südlicher Richtung bindet die Erich-Panitz-Straße Laatzen über die B 443 an das Autobahnnetz an (A7, A 39).

5. Städtebauliches Konzept

Ein Lageplan des Vorhabens ist der Begründung als Anlage beigefügt (*Bauhaus Fachzentrum Laatzen, NBP Neustädter Bauplanung Dipl.-Ing. G. Rahlfs GMBH, Neustadt, März 2012*). Geplant ist ein L-förmiges Gebäude, das sich in Richtung Erich-Panitz-Straße orientiert. Die vorgelagerten ca. 420 Stellplätze sind zwecks besserer Orientierbarkeit für die Kunden von der Erich-Panitz-Straße aus einsehbar, die Anlieferung erfolgt rückwärtig über die Mannheimer Straße. Im nördlichen Teil des Gebäudes befindet sich die Verkaufsfläche für Pflanzen und Gartenartikel (teilweise Freifläche), im Süden ist der „Drive-In“-Bereich vorgesehen. Dieser dient dem Verkauf von schweren und sperrigen Produkten (insbesondere Baumaterialien) auch an professionelle Handwerks- und Industriekunden. Die Kunden fahren direkt in den „Drive-In“-Bereich ein und laden am jeweiligen Lagerplatz die Waren - ggf. mit Hilfe eines Mitarbeiters - auf ihr Fahrzeug.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Schnitte und Grundrisse).

Die Hauptzufahrt zu den Stellplätzen ist derzeit an der Würzburger Straße gegenüber der Einmündung der Straße Am Wehrbusch angeordnet, so dass sich eine Kreuzungssituation ergibt. Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Erich-Panitz-Straße. Dort kann nur rechts-rein bzw. rechts-raus gefahren werden, ein Überqueren der in der Straßenmitte gelegenen Stadtbahntrasse ist ausgeschlossen. Eine Wendemöglichkeit besteht an der Kreuzung Erich-Panitz-Straße/ Würzburger Straße. Die Lage der Zufahrten wird im Rahmen des zu erstellenden Verkehrsgutachtens überprüft. Darin wird auch überprüft, inwieweit Anpassungen im Straßenraum (zusätzliche Abbiegespuren) oder Veränderungen am Programm der Lichtsignalanlagen erforderlich sind.

6. Planinhalt und Abwägung

6.1. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dies ist erforderlich, weil Einzelhandelsbetriebe gemäß BauNVO (neben dem hier nicht in Betracht kommenden Kerngebiet) nur in Sondergebieten zulässig sind. Gleichzeitig bietet das Sondergebiet die Möglichkeit, die Eigenschaften des Einzelhandelsbetriebs, d.h. die zulässige Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente, differenziert festzusetzen.

Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 20.500 m² begrenzt. Sie teilt sich in unterschiedliche Bereiche auf: Ein Teil entfällt auf die Verkaufsfläche innerhalb des Gebäudes, ein Teil auf überdachte bzw. nicht überdachte

Freiflächen, ein Teil auf den „Drive-In“-Bereich. Der „Drive-In“-Bereich hat naturgemäß eine deutlich geringere Flächenproduktivität, da dieser Bereich mit KFZ befahren werden kann und daher die Abstände zwischen den Verkaufsregalen entsprechend groß sein müssen. Die darin vorhandene Verkaufsfläche ist daher hinsichtlich ihrer Verträglichkeit anders zu bewerten. Es werden Regelungen getroffen, die sicherstellen, dass die normale Verkaufsfläche nicht nachträglich zulasten des „Drive-In“-Bereichs erweitert werden kann.

Festgesetzt werden außerdem die zulässigen Sortimente. Als Kernsortimente eines Baumarkts mit Gartencenter gelten Baumaterialien, Sanitärprodukte, Holz einschließlich Möbelbauteile, Badezimmer- und Küchenmöbel, Eisenwaren, Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge außer Teppichen, Elektrogeräte und Wohnraumleuchten mit Zubehör, Kfz-Zubehör, Arbeitskleidung sowie Pflanzen und Gartenbedarf. Das sind Sortimente, die in der Regel nicht zentrenrelevant sind, weil sie in Stadtzentren selten angeboten werden bzw. für die städtebauliche Attraktivität und die Kundenfrequenz eines Versorgungszentrums keine entscheidende Rolle spielen. Sie sind im Rahmen der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens uneingeschränkt zulässig.

Es ist marktüblich, dass in einem Baumarkt zusätzlich auch Sortimente angeboten werden, die zentrenrelevant sein können. Dies sind beispielsweise Heimtextilien und Gardinen, Spielwaren und Bastelbedarf, Geschenke, Glas, Keramik und Hausrat, Reinigungsartikel, Teppiche und Zubehör, Fahrräder und Zubehör sowie Fachliteratur. Soweit diese einen Bezug zum Hauptsortiment haben, werden sie als Randsortimente bezeichnet (z.B. Teppiche in Hinblick auf Bodenbeläge). Sortimente ohne Bezug zum Hauptsortiment, z.B. Spielwaren, werden als Freisortimente bezeichnet. Die Verkaufsfläche für Rand- und Freisortimente wird daher begrenzt.

Die Abgrenzung, welche Sortimente zentrenrelevant sind und welche nicht, kann nur anhand einer auf die örtliche Situation in Laatzen bezogenen Sortimentsliste vorgenommen werden. Grenzfälle sind insbesondere Sortimente wie Elektrogeräte und Leuchten (oftmals zentrenrelevant) oder Fahrräder und Zubehör (oftmals nicht zentrenrelevant). Die hier vorgenommene Abgrenzung ist daher vorläufig und im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu konkretisieren.

Bestandteil des Baumarkts ist ein kleiner Backshop mit Bistro. Es wird Bestandteil der zulässigen Nutzungen, es erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche für den Backshop.

Es werden außerdem Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen, auch diese sind im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Laatzen und dem Vorhabenträger abzustimmen.

6.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert ist für die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Nebenanlagen und Stellplätze erforderlich und ausreichend. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird eingehalten.

Das Gebäude wird eine Höhe von etwa 12 m über OK Gelände haben. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten überschritten werden.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine großzügige zusammenhängende Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am vorliegenden Architektenentwurf (siehe Anhang). Die festgesetzten Baugrenzen gelten in Verbindung mit den bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich. Die Gebäudelänge wird hier durch die überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

6.4. Fläche für Stellplätze

Die zu dem Baumarkt gehörenden Stellplätze werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt als äußere Abgrenzung entsprechend dem vorliegenden Lageplan (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans). Vorgesehen sind ca. 420 Einstellplätze, dies entspricht ohne Berücksichtigung des „Drive-In“-Bereichs, der keinen Stellplatzbedarf nach sich zieht, einem Verhältnis von einem Stellplatz auf 35-40 m² Verkaufsfläche. Durch die Festsetzung der Außenkante werden gleichzeitig die Abstände zu den Grundstücksgrenzen bzw. zur benachbarten Bebauung definiert, die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegen. Die innere Organisation der Stellplatzfläche ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Sie ergibt sich aus den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, wobei Spielraum für Modifikationen im Rahmen der Ausführungsplanung besteht.

6.5. Begrünung

Angesichts der weiterhin erforderlichen hohen Versiegelung soll ein Mindestmaß an Begrünung im Bebauungsplan gesichert werden. Dies betrifft insbesondere die Stellplatzfläche. Diese soll durch Bäume gegliedert werden. Festgesetzt wird, dass je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die Festsetzung bewirkt eine deutliche gestalterische Aufwertung. Zudem bewirkt sie die Schaffung zusätzlichen Grünvolumens. Dieses bietet Lebensraum für Vögel und Insekten und mindert negative klimatische Auswirkungen der Flächenversiegelung durch Beschattung und Verdunstung durch die neu zu pflanzenden Bäume.

Ziel ist dabei nicht eine schematische Anordnung von einem Baum zwischen je 6 Stellplätzen, sondern eine lockere Anordnung von Baumgruppen innerhalb und am Rande der Stellplatzfläche.

Es wird geprüft, ob ein Teil des Dachs zu begrünen ist. Eine Dachbegrünung hätte insbesondere positive Auswirkungen auf den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, Filterung und verzögerte Ableitung von Niederschlägen).

6.6. Lärmimmissionen

Inwiefern Festsetzungen oder weitere Regelungen erforderlich werden, ergibt sich aus dem lärmtechnischen Gutachten. Die Aussagen werden nach dessen Vorliegen ergänzt.

6.7. Natur- und Landschaftsschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich wie folgt beschreiben:

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist baulich bereits intensiv genutzt und weitgehend versiegelt. Es sind dort keine wertvollen Gehölzbestände vorhanden, die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt kann als gering eingestuft werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass innerhalb des abzureißenden Logistikzentrums Lebensräume für Vögel oder Fledermäuse vorhanden sind. Daher wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung angefertigt. Sofern Maßnahmen zum Schutz dieser Arten bzw. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund des Verlustes von Lebensstätten erforderlich sind, werden diese im Bebauungsplan festgesetzt oder im Durchführungsvertrag gesichert.

Boden, Wasser, Klima, Luft

Diese Schutzgüter sind durch den hohen Versiegelungsgrad bereits derzeit stark beeinträchtigt. Die Realisierung des Vorhabens ändert an der Situation insoweit nichts. Tendenziell positive Auswirkungen ergeben sich durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen, Dachbegrünung).

Aufgrund der bereits bestehenden vollständigen baulichen Nutzung des Grundstücks ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Weitere Informationen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt können dem zu erstellenden Umweltbericht entnommen werden.

6.8. Entwässerung

Das Plangebiet ist derzeit an die öffentliche Regenwasserkanalisation angebunden. Die Kapazitäten sind ausreichend. Eine etwaige Dachbegrünung trägt zur Regenwasser-Rückhaltung bei und wirkt dadurch entlastend auf die Regenwasserkanalisation.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Laatzen

abzuschließenden Durchführungsvertrags. Falls erforderlich, wird darüber hinaus ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

8. Hinweise

8.1. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Laatzen. Es ist technisch vollständig erschlossen. Vorabstimmungen mit den zuständigen Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

8.2. Altlasten und Kampfmittel

Es gibt einen bekannten Altlaststandort auf dem Grundstück, der im Rahmen des Vorhabens näher untersucht wird. Eine Klärung, inwiefern Kampfmittel vorhanden sind, erfolgt im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Dienststelle als Träger öffentlicher Belange.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt etwa 48.700 m². Das gesamte Plangebiet ist als Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter festgesetzt.

9.2. Kostenangaben

Für die Stadt Laatzen entstehen in Folge der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag bzw. ggf. zusätzlich in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Anhang: Lageplan Vorhaben Bauhaus Laatzen (Architekturbüro NBP, März 2012)

