



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 "Fachmarktstandort Karlsruher Straße", OT Laatzen
Fassung für den Auslegungsbeschluss (Stand: 21.10.2019)



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 (unmaßstäblich)

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 03.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde vom Verwaltungsausschuss am _____ beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand statt vom _____ bis zum _____.

Das Ziel der Planung ist die Anpassung des Planungsrechtes an die sich aus dem Einzelhandelskonzept ergebenden Anforderungen an den Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Einzelhandelskonzept hat für die Standorte Laatzen-Mitte und Alt-Laatzen zentrale Versorgungsbereiche ermittelt. Für alle anderen

Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet gilt, dass dort keine zusätzlichen Betriebe/ Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden dürfen mit dem Ziel, diese zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stabilisieren. Für den Fachmarktsstandort an der Karlsruher Straße wird die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe/ Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten abgelehnt.

Um diese Inhalte in geltenden Planungsrecht zu übertragen, sollen in diesem Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Außerdem sollen im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung die übrigen Festsetzungen im Plangebiet derart getroffen werden, dass eine hohe Nutzungsflexibilität geschaffen wird.

Weiterhin ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Störfallrisiken vorzunehmen und in die Planung zu integrieren.

2. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Durch die Festsetzungen im Sinne des Einzelhandelskonzeptes wird eine Planungssicherheit für die Eigentümer und Nutzer und damit eine allgemeine Wiedernutzbarkeit erreicht. Durch die angestrebten Änderungen wird keine zusätzliche Grundfläche gem. § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten dann die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB. Das bedeutet, dass

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann,
- die Frist zur Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB angemessen verkürzt werden kann,
- die Frist zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB angemessen verkürzt werden kann,
- von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden kann.

Daher wird in dem hier vorliegenden Verfahren eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 in der regulären Frist durchgeführt. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassende Erklärung wird gem. § 13a BauGB abgesehen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

3. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 10 ha umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Fachmarktstandort Karlsruher Straße“ liegt im Ortsteil Laatzen und bezieht alle einzelhandelsrelevanten Flächen mit ein. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich:

- im Norden bis zu Nordgrenze der Augsburger Straße
- Im Süden bis zur Nordgrenze der Münchener Straße
- Im Osten zu Ostseite der Karlsruher Straße
- Im Westen zur Ostkante der Bahntrasse

Folgende Flurstücke der Gemarkung Laatzen, Flur 3 sind demzufolge in den Geltungsbereich mit einbezogen:

60/17, 60/19, 60/20, 60/2, 61/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 62/6, 62/8, 62/10, 62/13, 62/16, 62/17, 62/19, 62/20, 73/12, 73/46, 73/47, 81/6, 81/7, 81/12

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben

3.1 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Fachmarktstandort Karlsruher Straße“ ist derzeit mit verschiedenen Bebauungsplänen überplant:

- a) Bebauungsplan Nr. 70 „EXPO/ Messe Bahnhof/ Münchener Straße“
- b) Bebauungsplan Nr. 5, „Industriegelände“, 4. Änderung
- c) Bebauungsplan Nr. 5, „Industriegelände“, 5. Änderung
- d) Bebauungsplan Nr. 5, „Industriegelände“, 6. Änderung



Abb. 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 5 4. Änderung 1984, ohne Maßstab

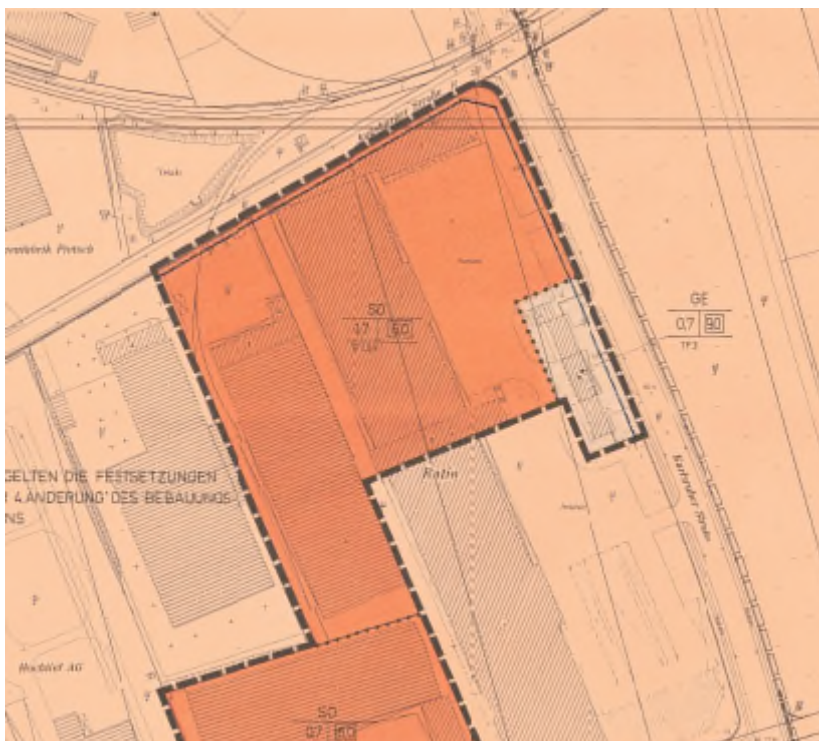


Abb. 2: Auszug Bebauungsplan Nr. 5 5. Änderung 1986, ohne Maßstab

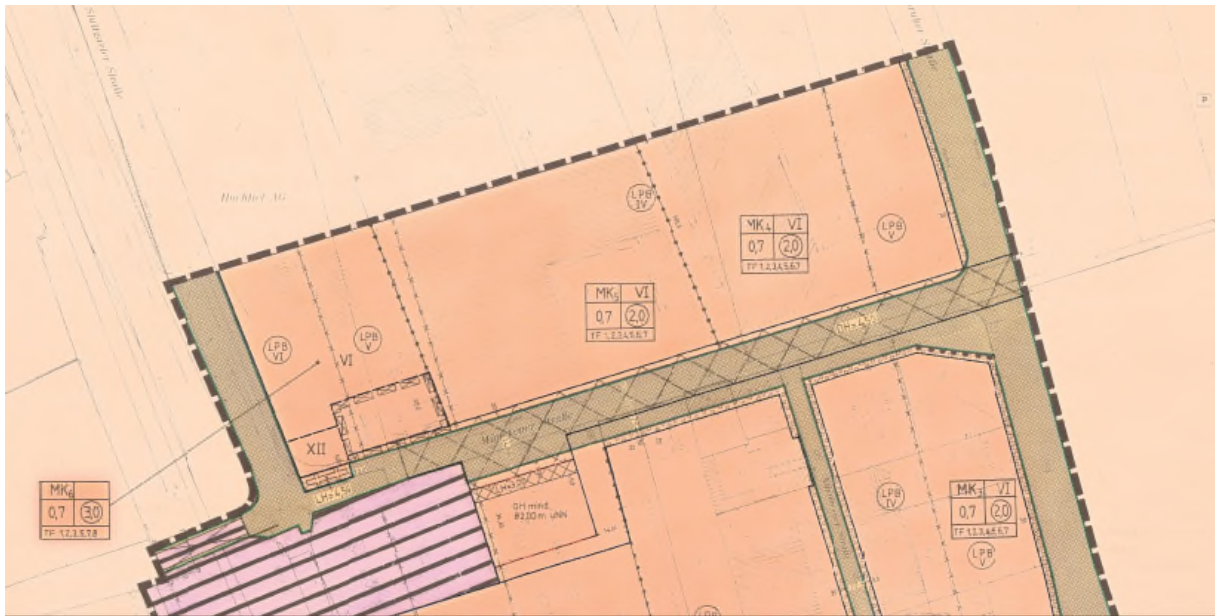


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 70 1998, ohne Maßstab

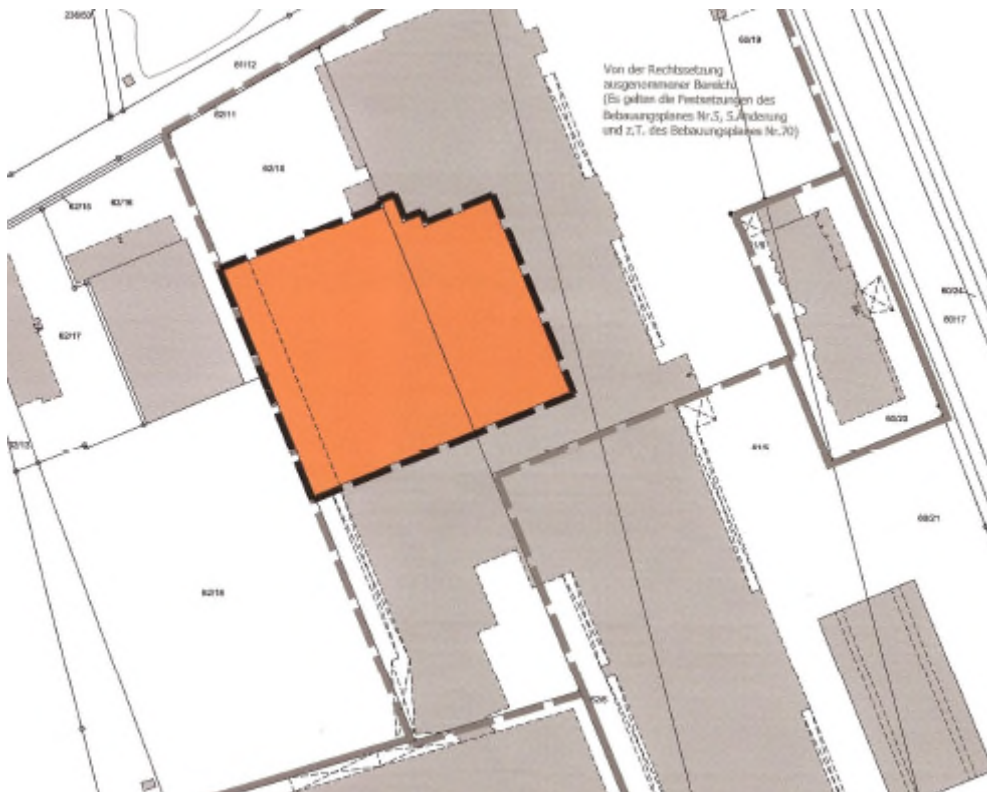


Abb. 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 5 6. Änderung 2013, ohne Maßstab

Im Westen und Osten gilt die Festsetzung des Industriegebietes GI gem. Bebauungsplan Nr. 5, 4. Änderung. Im nördlichen Bereich wird die Abgrenzung

des SO- Gebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, 5. Änderung definiert. Im Süden gilt die Festsetzung des Kerngebietes MK gem. Bebauungsplan Nr. 70. Der Bebauungsplan Nr. 5, 6. Änderung, liegt im nördlich festgesetzten SO-Gebiet und überlagert die Festsetzungen der Art der Nutzung aus der 5. Änderung.

Mit Inkraftsetzung tritt der Bebauungsplan Nr. 77 in seinem Geltungsbereich an die Stelle der genannten Pläne.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist eine „Sondergebietsfläche Verbrauchermarkt“, Gewerbeflächen sowie eine Mischbaufläche dargestellt. Die vorliegende Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Die bisherige Darstellung lautet SO Verbrauchermarkt, GI, G sowie M. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Sondergebiet „SO großflächiger Einzelhandel“ sowie als Gewerbegebiet GE erfordert eine Darstellung als Sondergebiet „SO großflächiger Einzelhandel“ sowie als gewerbliche Baufläche G im Flächennutzungsplan. Im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf hierbei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Sie wird in diesem Fall nicht beeinträchtigt, denn:

- Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung.
- Die geplanten Festsetzungen begründen nicht die Zulässigkeit von Nutzungen, die nicht auch jetzt schon im Geltungsbereich und im Umfeld vorhanden sind.
- Die geplanten Festsetzungen verursachen keine grundlegenden Veränderungen im potentiellen Verkehrsaufkommen.

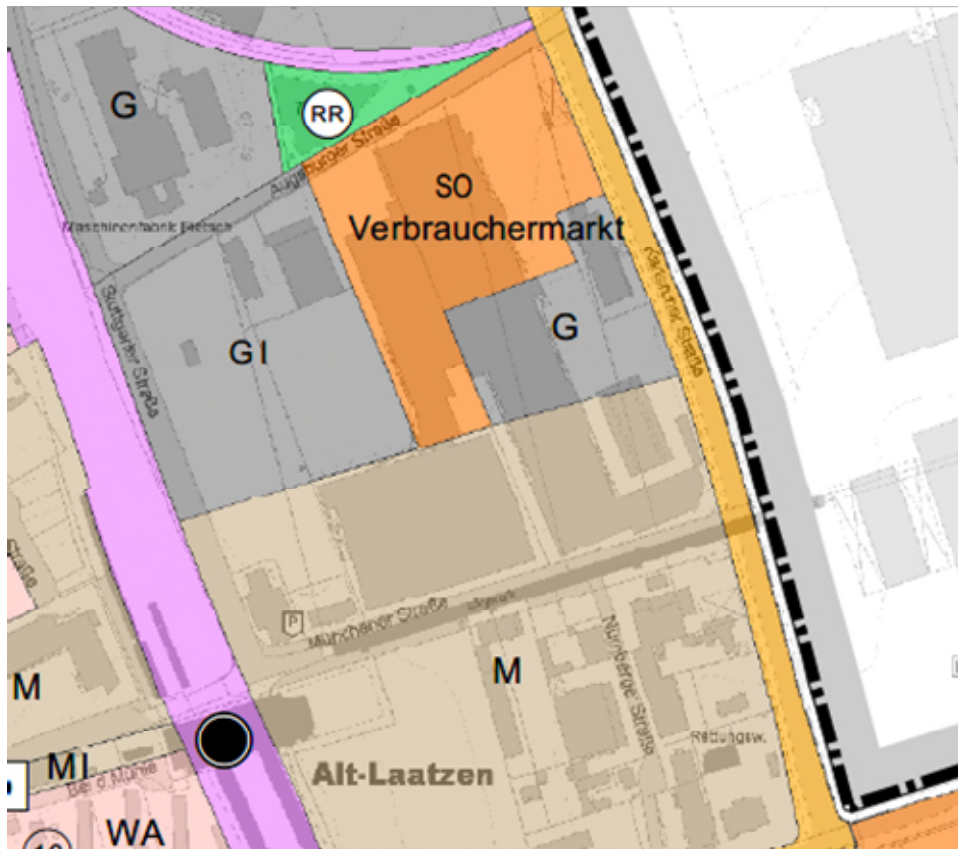


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

3.3 Regionalplan

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die angrenzenden Flächen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung dargestellt. Der direkt südlich gelegene Bahnhof Messe/ Laatzen ist als Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktion dargestellt. Der Regionalplan trifft für eine Teilfläche des Geltungsbereiches die Darstellung „regional bedeutsamer Fachmarktstandort“. Durch die voraussichtlichen Festsetzungen werden die Ziele der Raumordnung beachtet.



Abb. 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2016

3.4 Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept wurde eine Laatzener Sortimentsliste entwickelt (vgl. Tabelle 1). Für die Standorte Laatzen-Mitte und Alt-Laatzen wurden zentrale Versorgungsbereiche ermittelt. Für alle anderen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet gilt, dass dort keine zusätzlichen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden dürfen mit dem Ziel, diese zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stabilisieren. Für den Fachmarktstandort an der Karlsruher Straße wird die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe/ Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht empfohlen.

Um diese Inhalte in geltendes Planungsrecht zu übertragen werden in diesem hier vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen und zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Sortimente unter besonderer Berücksichtigung der Bestandsituation ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
Bücher
Computer und Zubehör, Telekommunikation
Elektroartikel
Foto, Film
Geschenkartikel
Glas/ Porzellan/ Keramik, Hausrat
Jagd-, Reit-und Angelausstattung, Waffen
Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Heimtextilien
Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
Musikinstrumente, Sammelhobbies
Optik, Hörgeräteakustik
Parfümerieartikel

Sanitätswaren
Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren (inkl. Basteln)
Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton-und Datenträger)
Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
nahversorgungsrelevante Sortimente
Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
Drogeriewaren (Körperpflege-und Reinigungsmittel)
Arzneimittel
Schnittblumen
Zeitschriften/ Kioskbedarf
nicht- zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten, Kunstgegenstände
Baustoffe, Baumarktartikel
Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
Büromaschinen
Campingartikel
Fahrräder
Farben, Lacke
Gartenbedarf, Pflanzen
Großelektro (weiße Ware)
Kfz-Zubehör
Lampen, Leuchten
Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen)
Sanitärbedarf
Sport-Großgeräte
Tapeten
Werkzeuge, Eisenwaren
Zoobedarf

Tab. 1: Laatzener Sortimentsliste, Quelle: Einzelhandelskonzept 2014

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

4.1 Art der Nutzung

4.1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 1 (Ratio)

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel SO 1“ dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 1“ sind demnach insgesamt 10.853 m² Verkaufsfläche zulässig, da diese derzeit genehmigt ist und baulich vorhanden ist. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit

nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig, um die im Einzelhandelskonzept ermittelte Zentrenstruktur zu stabilisieren. Im Einzelfall können ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente als Ergänzung zum Hauptsortiment in einem Umfang von max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden. Für die Wahrung des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe und Nutzer wird eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen: Bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe sind demnach 845 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Verkaufsflächennutzung ist derzeit tatsächlich vorhanden. Für die Wahrung des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe und Nutzer wird eine weitere Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen: Bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe sind demnach 142 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Verkaufsflächennutzung ist derzeit tatsächlich vorhanden.

Um eine Belebung der Flächen und somit eine vitale Einzelhandelsstruktur an diesem Standort zu bewirken sind außerdem zulässig:

- komplementäre Dienstleistungsbetriebe
- komplementäre Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO

4.1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2 (Kaufland)

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel SO 2 dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel SO 2“ sind demnach insgesamt 7.771 m² Verkaufsfläche zulässig, da diese derzeit genehmigt ist und baulich vorhanden ist. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment zulässig, um die im Einzelhandelskonzept ermittelte Zentrenstruktur zu stabilisieren. Im Einzelfall können ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente als Ergänzung zum Hauptsortiment in einem Umfang von max. 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden. Für die Wahrung des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe und Nutzer wird eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen: Bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe sind demnach 1.905 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Verkaufsflächennutzung ist derzeit tatsächlich vorhanden. Für die Wahrung des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe und Nutzer wird eine weitere Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen: Bei Änderung, Erweiterung oder Nutzungsänderung der vorhandenen Betriebe sind demnach 5.357 m² Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Diese Verkaufsflächennutzung ist derzeit tatsächlich vorhanden.

Um eine Belebung der Flächen und somit eine vitale Einzelhandelsstruktur an diesem Standort zu bewirken sind außerdem zulässig:

- komplementäre Dienstleistungsbetriebe
- komplementäre Schank- und Speisewirtschaften

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO

4.1.2 Gewerbegebiet:

In den Gewerbegebieten GE sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, um Trading down Effekte in diesem Baugebiet zu vermeiden. An anderer Stelle im Gemeindegebiet sind Vergnügungsstätten zulässig. Außerdem sind schrottverarbeitende Betriebe nicht zulässig, um die allgemein höherwertige städtebauliche Qualität des Baugebietes zu erhalten und die von solchen Betrieben ausgehende Lärmbelastungen zu vermeiden. Der Verkauf an Endverbraucher ist ausgeschlossen, um die zentrenorientierte Versorgungsstruktur in Laatzen zu sichern und zu stärken.

4.2 Maß der Nutzung

Im gesamten Plangebiet wird das bisherige festgesetzte Höchstmaß für die GRZ von 0,7 übernommen, um die städtebauliche Bestandsituation zu sichern. Die bisherige Festsetzung einer Baumassenzahl in den bisher vorhandenen Bebauungsplänen fällt weg, da hier eine Umwandlung von GI-Flächen zu GE-Flächen durchgeführt wird und damit die Geschossflächenzahl als aussagekräftiger angesehen wird. Die bisherige Festsetzung der Baumassenzahl 6,0 im Sondergebiet bzw. 9,0 im Industriegebiet wird abgelöst durch die Festsetzung einer GFZ von 2,0. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12 m gemessen ab Fahrbahnoberkante festgesetzt, um den städtebaulichen Bezug zur südlichen angrenzenden Fußgängerbrücke herzustellen.

4.3 Erschließungsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden aus den bereits vorliegenden Bebauungsplänen übernommen: Die Augsburger Straße im Norden, die Münchener Straße im Süden, die Stuttgarter Straße im Westen und die Karlsruher Straße im Osten dienen für das Plangebiet als Erschließungsstraßen. Deren Straßenbreiten und Ausbaustandard entsprechen dem Bedarf der angrenzenden bisherigen sowie der neugeplanten Nutzungen.

4. Auswirkungen der Planänderung

4.1. Flächenbilanzen

Durch die neu getroffenen Festsetzungen werden Industriegebietsflächen, Kerngebietsflächen sowie Flächen für „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ reduziert. Vergrößert werden Gewerbegebietsflächen sowie Flächen für „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ (vgl. Tabelle)

Baugebietskategorie	Status Quo Bebauungspläne ca. in ha	Zukünftige Ausweisung im Bebauungsplan Nr. 77 ca. in ha
MK Kerngebiet	3,3	0

SO Sondergebiet	2,6	2,9
GE Gewerbegebiet		7,1
GI Industriegebiet	4,1	0
Summe	10	10

Tab. 2: Flächenbilanz der Baugebiete

4.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist erschlossen durch die Anbindung der Karlsruher Straße über die Kronsbergstraße an die B6 und somit an das überörtliche Straßennetz. Das Gebiet ist eingebettet in benachbarte gewerbliche Nutzungen und über das überörtliche Straßennetz sowie die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen an die übrigen Laatzener Gewerbegebiete angebunden. Mit einer Zunahme des Schwerlastverkehrs durch die geänderten Festsetzungen ist nicht zu rechnen, da dem Plangebiet und seiner Umgebung keine weiteren belastenden Baugebietskategorien zugefügt werden, vielmehr sogar zurückgenommen werden (GI). Die Flächen für Einzelhandel -insbesondere auch die Verkaufsflächen im Plangebiet- werden faktisch nicht vergrößert, so dass hierdurch auch nicht mit einem erhöhtem Aufkommen an privaten KFZ- Verkehr zu rechnen ist.

Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft zur Trasse der Deutschen Bahn mit Güterverkehr, einer ICE-Strecke sowie regionalen SPNV-Angeboten. Der Messebahnhof liegt in einer fußläufigen Entfernung von maximal 700 m. hier können Synergieeffekte zwischen den vorhandenen Nutzungen, dem Güterverkehr bzw. dem ÖPNV-Angebot nutzbar gemacht werden.

4.3 Boden

Eine Neuinanspruchnahme von Grund- und Boden ist nicht gegeben. Durch das vorhandene Planungsrecht existiert bereits ein hohes Maß an potentieller Ausnutzbarkeit (GRZ). Im Zuge der Änderung der Planung ist eine wesentliche Verschlechterung der Bodenversiegelung nicht zu erwarten. Festsetzung zur Ausgestaltung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster bleiben gegenüber der vorangegangenen Planung erhalten.

Altablagerungen sind gemäß LBEG Kartenserver (Zugriff am 16.10.2018) nicht vorhanden.

4.4 Grundwasser/ Trinkwassergewinnung/ Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG) „Grasdorf“. Das Wassergewinnungsgebiet bezeichnet die gesamte Fläche, die eine Grundwasserströmung in Richtung Entnahmestelle aufweist. Die Fläche des WGG ist eine technische Größe und abhängig von verschiedenen Faktoren, wie z. B. der Entnahmemenge, des Grundwasserandrangs, der

Hydrogeologie. Das WGG wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Zulassung einer Entnahme durch ein hydrogeologisches Modell ermittelt. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades (GRZ) ist nicht zu erwarten. Somit bestehen keine Hinweise auf eine Verschlechterung des Zustandes der Versickerungsmengen sowie Grundwasservorkommen.

4.5 Klima/ Luft

Der Zustand und die Größe von klimatischen und lufthygienischen Ausgleichs- und Belastungsräumen verändert sich nicht. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ist nicht zu erwarten. Eine Zunahme von emissionsreichem Verkehr ist nicht zu erwarten. Die bereits vorhandene Bepflanzungs- und Begrünungsfestsetzungen bleiben erhalten. Somit bestehen keine Hinweise auf eine Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse durch die Planung.

4.6 Tiere/ Pflanzen

Die festgesetzten und vorhandenen Grünflächen und Bepflanzungen werden in die neue Planung übernommen. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades (GRZ) ist nicht zu erwarten. Somit bestehen keine Hinweise auf eine Verschlechterung des Zustandes von Tieren und Pflanzen.

4.7 Landschaft/ Ortsbild

Die festgesetzten und vorhandenen Grünflächen und Bepflanzungen werden in die neue Planung übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht vergrößert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades (GRZ) ist nicht zu erwarten. Somit bestehen keine Hinweise auf eine Verschlechterung des Zustandes des Ortsbildes.

4.8 Immissionsschutz

Das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Luft- und Schallemissionen erhöhen sich aufgrund der Festsetzungen nicht bzw. können sich durch die Rücknahme des Industriegebietes GI verringert werden. Der voraussichtliche Gewerbelärm verringert sich durch die Nutzungsänderung von GI zu GE ebenfalls.

Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung durch die angrenzenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn werden für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- oder ähnliche Räume sowie für Büro- und Praxisräume und dergleichen im Plangebiet festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterungen von Gebäuden nur solche Außenteile zulässig sind, deren bewertetes resultierendes Schalldämmmaß mindestens den Wert des dem Grundstück zugeordneten Lärmpegelbereiches (LPB im Sinne der DIN 4109) entspricht.

In der Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich ein Betrieb, der unter die Richtlinie 2012/18/EU, vom 4. Juli 2012 (umgangssprachlich auch

Seveso-III-Richtlinie) fällt. Ein von der Stadt Laatzen im Frühjahr 2017 in Auftrag gegebenes Gutachten (TÜV Nord) hat entsprechende angemessene Achtungsabstände ermittelt. Innerhalb dieser angemessenen Achtungsabstände sind bestimmte sensible Nutzungen nur unter gründlicher Abwägung aller städtebaulichen sowie der sozioökonomischen Belange betroffener Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer zulässig. Das gesamte Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 77 befindet sich innerhalb dieser angemessenen Achtungsabstände (vgl. Abbildung 6).

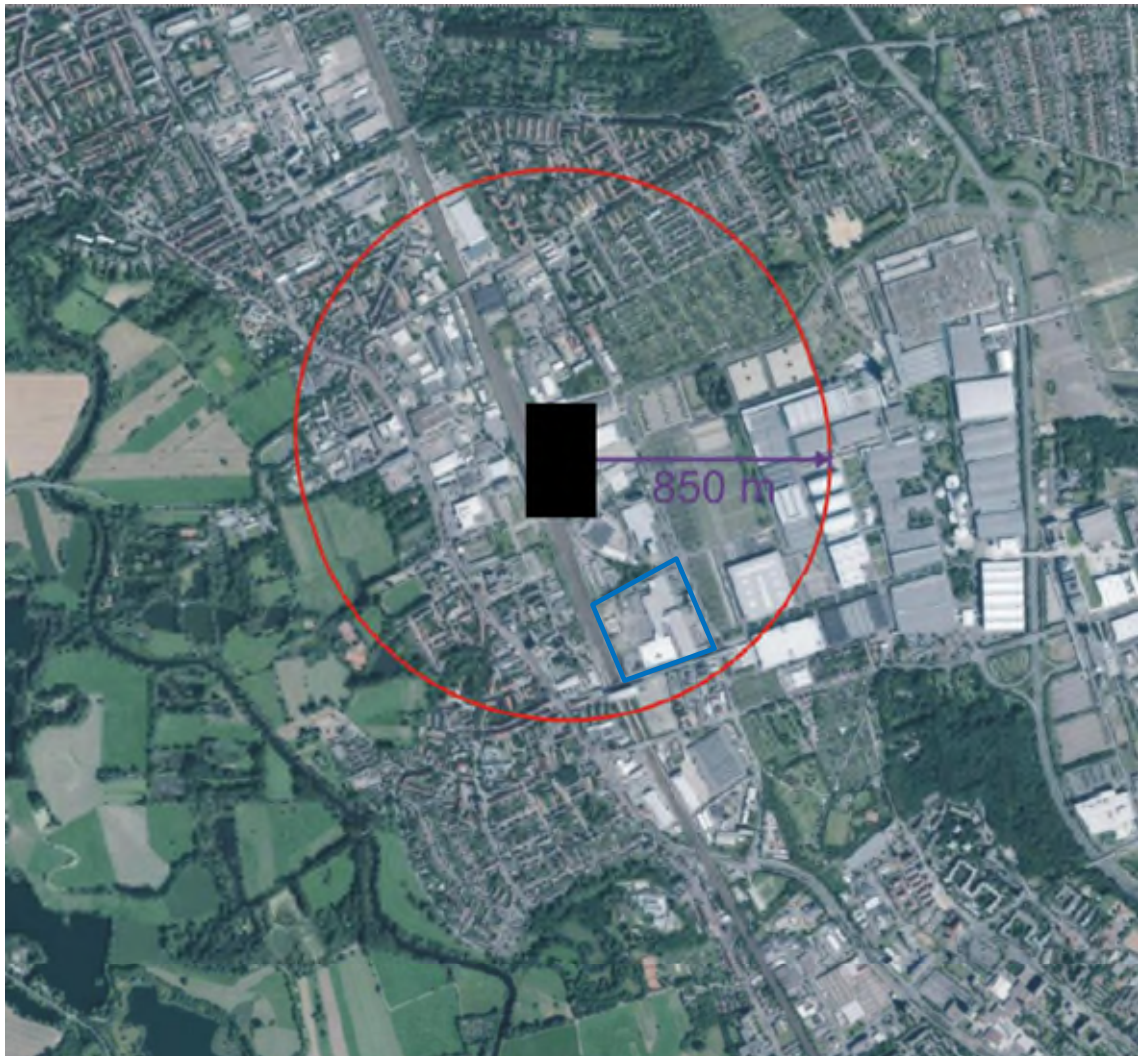


Abb. 6: Luftbild mit der Darstellung des angemessenen Achtungsabstandes, ohne Maßstab. Quelle: Ergänzung zur Gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie nach den für den Betriebsbereich der Firma CG Chemikalien GmbH am Standort Laatzen nach den Leitfäden KAS-18 und KAS-32, rot: angemessener Achtungsabstand mit einem Radius von 850 m um den Störfallbetrieb, blau: Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die im Bebauungsplan Nr. 77 „Fachmarktstandort Karlsruher Straße“ getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung führen nicht zu einer wesentlichen Änderung der Bestandsituation im Sinne einer Erhöhung des Risikos. Insbesondere kommt es nicht zu einer Erhöhung der Verkaufsflächen und somit auch nicht zu einer Erhöhung des täglichen Aufkommens von Personen. Eine Veränderung der Nutzung von

Kerngebiet zu Gewerbegebiet vermindert vielmehr ein Risiko, da öffentliche sowie überörtliche Nutzungen mit hoher Zentralität nun nicht mehr möglich sind. Eine Zunahme der zulässigen Gebäudevolumen besteht ebenfalls nicht.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes können Vorhaben zugelassen werden, die zu einer Erhöhung der Personenzahl im Plangebiet führen würden. Um der Richtlinie 2012/18/EU Rechnung zu tragen, müssen in einem solchen Fall geeignete bauliche bzw. organisatorische Vorkehrungen getroffen werden. Diese Vorkehrungen können auf der bauleitplanerischen Ebene nicht abschließend festgelegt werden, da der Bebauungsplan keine weitreichenden Festsetzungen zur Lage von Baukörpern und Gebäudekubatur trifft. Deshalb können erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens die vorhabenspezifisch notwendigen bauliche Vorkehrungen gutachterlich ermittelt und festgelegt werden, z.B.

- Abschirmungsvorrichtungen auf der störfallbetriebszugewandten bzw. auf allen störfallrelevanten Seiten: geschlossene Wände und luftdichte Fenster, geschlossene Lüftungsanlagen, Filtervorrichtungen
- Schleusen, Notausgänge, Schutzräume
- Alarmierungsanlagen
- Evakuierungspläne

Die Vorkehrungen haben zum Ziel, im Falle einer Störung des angrenzenden Betriebes die im Umfeld anwesenden Personen vor gesundheitlichen Schäden zu schützen. Zugrunde zu legen ist nur das Störfallszenario gem. KAS-18 und KAS 32. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 77 sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr.77 entstehen der Stadt Laatzen keine zusätzlichen Kosten.

Laatzen, den 21.10.2019
611-01/77
61/Mtu