

**Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
 zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“ der Stadt Laatzen**

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Region Hannover	28.03.2014 und 14.04.2014		
2	Industrie- und Handelskammer Hannover	19.03.2014		
3	Stadt Sarstedt	12.03.2014		
4	LGLN Regionaldir. Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst	06.03.2014		
5	Deutsche Bahn AG – Immobilien	12.03.2014		
6	üstra	28.03.2014		
7	infra – Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH	26.03.2014		
8	Abfallwirtschaft Region Hannover	10.03.2014		
9	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	27.03.2014		
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	11.04.2014		
11	Avacon AG	25.03.2014		
12	enercity Netzgesellschaft mbH	25.03.2014		
13	NABU Laatzen	26.03.2014		
14			Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	13.03.2014
15			Landkreis Hildesheim	25.03.2014
16			Landeshauptstadt Hannover	05.03.2014
17			Stadt Hemmingen	28.03.2014
18			Stadt Pattensen	24.03.2014
19			DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	25.03.2014
20			Polizeidirektion Hannover – Polizeiinspektion Süd	26.03.2014
21			Avacon AG	10.03.2014
22			TenneT TSO GmbH	05.03.2014

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME

#### 1 Region Hannover (28.03.2014 und 14.04.2014)

##### Schreiben vom 28.03.2014:

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 08 "Nahversorgungsbereich Rethen" der Stadt Laatzen, Stadtteil Rethen, konnte eine Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung innerhalb der gesetzten Frist leider nicht abgeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme wird noch kurzfristig nachgereicht. Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung gemäß § 4 (2) BauGB.

Des Weiteren wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

##### **Naturschutz**

Aktuelle floristische oder faunistische Daten liegen für die Fläche nicht vor.

Da aber Gebäude abgerissen werden müssen, wird auf das mögliche Vorkommen von Gebäude bewohnenden Arten (Fledermäusen, Vögeln) hingewiesen und empfohlen eine Inaugenscheinnahme durch einen Biologen zur Vermeidung eines Umweltschadens vorzunehmen.

Die genannten Arten zählen zu den europäisch geschützten Arten und unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Demnach dürfen durch das geplante Vorhaben unter anderem deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ohne weiteres entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

#### Stellungnahme zu Nr. 1:

##### Zum Schreiben vom 28.03.2014:

Die Stellungnahme bezüglich der Belange der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen. Die Fristverlängerung wurde gewährt. Hierzu wird auf das unten aufgeführte Schreiben vom 14.04.2014 hingewiesen.

##### Zu Naturschutz:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Das Plangebiet wurde vegetationskundlich und nach artenschutzrechtlich geschützten Tieren überprüft.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde auch das genannte Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und/oder anderen geschützten Arten kontrolliert. Dabei konnten keine Quartiere im Plangebiet gefunden werden, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung von lokal geschützten Tierarten mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes wird der Begründung als Anlage angefügt.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

#### **Bodenschutz**

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 (4) BBodSchG befinden, da hier durch die derzeitige/frühere Nutzung als u.a. Stahlbau, Chemiekaliengroßhandlungen, Maschinenhandlungen, Elektronikfabriken, Maschinenbau, Zuckerfabriken, Chem. Reinigung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen gegenüber dem geplanten Bauvorhaben keine Bedenken, sofern folgende Auflagen berücksichtigt werden:

Sämtlicher im Rahmen von Erdbauarbeiten anfallender Bodenaushub ist, sofern es sich nicht zweifelsfrei um unbelastetes Material handelt, vor Ort bereitzustellen (in Containern bzw. Haufwerken von max. 250 m<sup>3</sup>) und von einem Sachverständigen nach den Regeln der LAGA M20 repräsentativ zu beproben und durch ein zugelassenes Labor zu untersuchen. Ebenso ist mit den bei Gebäuderückbauarbeiten anfallenden Abfällen zu verfahren, sofern diese nicht zweifelsfrei als unbedenklich einzustufen sind.

Die Analysenergebnisse und Probenahmeprotokolle einschließlich einer Empfehlung des Sachverständigen zur ordnungsgemäßen Entsorgung / Verwertung sind der Region Hannover - Team 36.08 - auf Verlangen zur Prüfung vorzulegen. Dortige Ansprechpartner sind Herr Hahn (0511/616-21041) oder Herr Wilhelm (0511/616-22793).

Mit Beendigung der Arbeiten ist der Region Hannover -Team 36.08 - eine schriftliche Abschlussdokumentation über die durchgeführten Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen vorzulegen.

### STELLUNGNAHME

#### Zu Bodenschutz:

Die nebenstehenden Ausführungen sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Der Hinweis in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezüglich möglicher Altlasten und die Begründung werden entsprechend angepasst. Die Vorgaben werden auch in den Durchführungsvertrag mit aufgenommen.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

Des Weiteren ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

#### **Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf für die Plangebiete (MI, GE, SO 1-3) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Hinsichtlich der Zugängigkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird hiermit allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i.V.m. den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

#### **Immissionsschutz**

Eine abschließende Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorlage der in der Planbegründung genannten schalltechnischen Bewertung in Bezug auf die Wohnbebauung „Am Bahnhof 3“ und der östlich gelegenen Wohnbebauung in Bezug auf Anlieferung (Lage der Anlieferzone und Anlieferzeiten) sowie des Kundenverkehrs abgegeben werden.

#### **ÖPNV**

Aus der Sicht der Nahverkehrsplanung wird gebeten, für die P+R Fläche eine nach Süden hin vergrößerte Fläche in den Bebauungsplan aufzunehmen (siehe eingetragene Änderungen in der Anlage) und eventuell eine Veränderung an der Lärmschutzwand (Ein- und Ausfahrt P+R) mit aufzunehmen. (Relevant für Schallschutz)

### STELLUNGNAHME

#### Zu Brandschutz:

Die Hinweise sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht. Die Ausführungen über die Löschwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen.

#### Zu Immissionsschutz:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten aufgestellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unzuträgliche Immissionen durch die Nutzungen im Sondergebiet nicht zu erwarten sind. Bezüglich der Immissionen aus dem Schienen- und dem Straßenverkehr sind bei Neubauvorhaben allerdings passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend ergänzt.

#### Zu ÖPNV:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

## **Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“**

### **ANREGUNGEN**

In die weiteren Planungsschritte ist die Region Hannover (Team 86.05 Planung und Bau Verkehrsinfrastruktur) einzubeziehen und zu beteiligen.

#### Schreiben vom 14.04.2014:

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 08 "Nahversorgungsbereich Rethen" der Stadt Laatzen, Stadtteil Rethen, wird aus Sicht der Regionalplanung noch wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht der Regionalplanung kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine abschließende Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08 „Nahversorgungsbereich Rethen“ abgegeben werden, da es hierzu noch einige Fragestellungen zu klären gibt.

Mit der vorliegenden Planung soll ein Nahversorgungsstandort in Rethen entwickelt werden. Der Standort liegt am S-Bahnhof Rethen und ist darüber hinaus an die Stadtbahnlinie 1 angeschlossen. Der Standort wird daher auch aus Sicht der Regionalplanung als günstig bewertet und es handelt sich um ein bereits bestehendes Einkaufszentrum im Umfeld eines Wohnstättenschwerpunktes.

Es fehlen jedoch Angaben darüber, ob es sich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt. Da es kein Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Laatzen gibt, wird darum gebeten Aussagen darüber zu treffen, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs vorliegen. Sollte dies bejaht werden, sollte eine entsprechende Abgrenzung kartografisch vorgenommen werden und eine Bestandsdarstellung der vorhandenen Einrichtungen (u.a. vorhandener Verkaufsflächenbesatz, ergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gaststätten etc.) erfolgen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch ergänzende Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Stadtbahnlinie (z. B. Banken, Praxen) ggf. in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen werden können.

### **STELLUNGNAHME**

#### Zum Schreiben vom 14.04.2014:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung ist im Rahmen der Aufstellung des Einzelhandelszentrenkonzeptes bereits berücksichtigt worden, das zurzeit für die Stadt Laatzen aufgestellt wird. Dort wird das „Marktzentrum Rethen“ als zentraler Versorgungsbereich kartografisch dargestellt. Das Einzelhandelskonzept ist von der Stadt Laatzen noch nicht beschlossen worden.

Um die Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstrukturen einschätzen zu können, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Die Entwicklung und Neustrukturierung des Nahversorgungsbereichs ist mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelszentrenkonzept vereinbar und wird von den Gutachtern ausdrücklich empfohlen.

## **Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“**

### **ANREGUNGEN**

Weiterhin fehlen Angaben über den Versorgungsbereich des erweiterten Nahversorgungszentrums bzw. das Einzugsgebiet der geplanten und bestehenden Einzelhandelseinrichtungen zusammen. Wird z.B. ausschließlich der Stadtteil Rethen versorgt oder auch benachbarte Stadtteile (ggf. auch von benachbarten Städten und Gemeinden) und wie viele Einwohner wohnen im Umfeld des Nahversorgungszentrums? Wie ist die heutige Bedeutung des nördlich gelegenen alten Ortskerns Rethen (schützenswerter Einzelhandelsbesatz vorhanden?) zu beurteilen und in welcher Beziehung steht dieser zum Nahversorgungszentrum? Ist die Dimensionierung eines Nahversorgungszentrums mit insgesamt zulässigen 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) allein im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 08 gegenüber der mittelzentralen Versorgungsfunktion des Versorgungskerns in Laatzten-Mitte um das Leine-Einkaufszentrum angemessen? Die vorhandenen und geplanten Einzelhandelseinrichtungen dürfen eine Nahversorgungsfunktion nicht überschreiten.

Es folgen Hinweise zu den einzelnen geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes. Generell wird jedoch vorab um eine Angleichung der Festsetzungen im Bebauungsplan an die Vorhabenbeschreibung gebeten, schließlich handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nicht um einen Angebotsbebauungsplan. Außerdem sind hier ungewöhnlich weitreichende Kombinationsmöglichkeiten mit Erweiterungsoptionen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.

### **STELLUNGNAHME**

Als Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens werden die zulässigen Verkaufsflächen angepasst an die Nahversorgungsfunktion für Rethen und das südliche Siedlungsgebiet von Laatzten. Das Verträglichkeitsgutachten weist zudem nach, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen in Laatzten und in den Gemeinden außerhalb von Laatzten kommt.

Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB ist es möglich, in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch allgemeine Festsetzungen für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Optionen für künftige Erweiterungs- und Nutzungsmöglichkeiten mit aufzunehmen. Die Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel dienen der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. Sie sind in dem Verträglichkeitsgutachten berücksichtigt worden. In Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB erfolgt aber eine zeitliche Befristung zur Durchführung der optionalen baulichen Möglichkeiten, die in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wird. Sollten die baulichen Möglichkeiten bis zum Ende der Frist nicht ausgeschöpft werden, verfallen sie. Eine Änderung des Durchführungsvertrages ist dabei nicht ausgeschlossen.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

- SO 1 „Nahversorgung und Dienstleistung“:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sehr umfangreiche Optionen für spätere Erweiterungen zu, die nicht nachvollzogen werden können. Der bestehende Aldi-Markt mit 700 m<sup>2</sup> VKF wird auf 1.000 m<sup>2</sup> VKF erweitert. Darüber hinaus sollen laut Vorhabenbeschreibung aber noch weitere 700 m<sup>2</sup> VKF optional zulässig sein. Ein Lebensmitteldiscounter mit insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> VKF ist bisher nicht üblich. Es wird daher eine Reduzierung auf eine angemessene Größenordnung gefordert, für die es auch einen nachweisbaren Bedarf gibt. Einer Verkaufsflächenbevorratung für eventuelle Erweiterungsoptionen in der Zukunft kann nicht zugestimmt werden bzw. eine solche Abstimmung wäre dann zu einem späteren Zeitpunkt durch Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen.

Des Weiteren ist die Zulässigkeit statt auf einen „Discountmarkt“ auf einen „Lebensmittelmarkt“ mit der geplanten Größe in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzusetzen. Dann entfällt für dieses Vorhaben auch eine Aufzählung der aufgeführten Sortimente. Ebenso ist eine Größenordnung für den ergänzenden kleinflächigen Einzelhandel anzugeben. Bei der Aufzählung dieser Sortimente wird angeregt, auf die zentrenrelevanten aperiodischen Sortimente „Haushaltswaren“ sowie „Schreibwaren und Schulbedarf“ zu verzichten, die unter den zulässigen Randsortimenten subsumiert werden können.

### STELLUNGNAHME

- Zum SO 1 „Nahversorgung und Dienstleistung“:

Die Anregung bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche wird berücksichtigt. Die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird auf 1.200 qm reduziert. Diese Größenordnung ist für einen Discountmarkt angemessen und gemäß der durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung mit den umgebenden Einzelhandelsnutzungen verträglich.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

- SO 2 „Einzelhandel und Dienstleistung“:

Laut Vorhabenbeschreibung ist ein Drogeriemarkt mit 700 m<sup>2</sup> VKF geplant sowie eine Erweiterungsoption um 200 m<sup>2</sup> VKF vorgesehen. In der textlichen Festsetzung wird jedoch eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Hier ist eine Angleichung der textlichen Festsetzung an die Vorhabenbeschreibung vorzunehmen. Es entfällt auch die Aufzählung der zulässigen Sortimente, da das Hauptsortiment bereits durch den Drogeriemarkt bestimmt wird. Alle aufgezählten Sortimente können unter den zulässigen Randsortimenten des Drogeriemarktes subsumiert werden.

Weiterhin sind laut Vorhabenbeschreibung weitere Einzelhandelsflächen in Shops im Bereich des Drogeriemarktes auf 300 m<sup>2</sup> VKF geplant, in der textlichen Festsetzung werden jedoch sonstige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe auf 600 m<sup>2</sup> VKF zugelassen. Auch hier ist eine Angleichung vorzunehmen. Außerdem lässt die „Beschränkung“ auf Güter des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs eigentlich alle Sortimente zu. Hier wäre jedoch eine Konkretisierung der Sortimente im Hinblick auf die Funktion eines Nahversorgungszentrums angezeigt.

### STELLUNGNAHME

- Zum SO 2 „Einzelhandel und Dienstleistung“:

Die Anregung bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt wird berücksichtigt. Die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird auf 650 qm reduziert, wobei das Segment Drogerie-/Parfümeriewaren eine Verkaufsfläche von 400 qm nicht überschreiten darf. Diese Größenordnung ist gemäß der durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung mit den umgebenden Einzelhandelsnutzungen verträglich. Die Anregung, auf die Aufzählung der zulässigen Sortimente zu verzichten, wird berücksichtigt.

Die Anregung bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche für weitere Einzelhandelsflächen für den aperiodischen Bedarf wird berücksichtigt. Die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird auf 460 qm reduziert. Sie orientiert sich an der Größe der vorhandenen Ladengeschäfte und der beiden zusätzlich vorgesehenen kleinen Einzelhandelsbetriebe. Diese Größenordnung ist gemäß dem aufgestellten Verträglichkeitsgutachten von untergeordneter Bedeutung, sodass nur geringe Umsatzverteilungen ohne Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Für diese Einzelhandelsbetriebe soll keine Einschränkung der Sortimente erfolgen. Sie sind in dem Baugebiet in dieser Größenordnung auch heute schon zulässig und unterliegen keiner Sortimentsbeschränkung durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 126 A I. Sie sind bis auf die bei den geplanten, in dem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten neuen Betriebe auch bereits vorhanden. Ein kleinflächiges Angebot auch an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs dient der Vervollständigung der Sortimentsstruktur in dem Nahversorgungszentrum und soll zu einer Attraktivitätssteigerung des Standortes beitragen. Gemäß dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelszentrenkonzept der Stadt Laatzten ist die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel, auch mit zentrenrelevanten Sortimenten, in Nahversorgungszentren möglich.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

- SO 3 „Nahversorgung und Dienstleistung“:

Die Zulässigkeit eines großflächigen Verbrauchermarktes sollte auf einen Lebensmittelvollsortimenter und auf die bereits erweiterte Verkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> festgeschrieben werden. Auch hier wird eine Verkaufsflächenbevorratung für eventuelle Erweiterungsoptionen in der Zukunft kritisch gesehen, so dass eine Reduzierung auf eine dem jetzigen Bedarf angemessene Größenordnung erfolgen sollte.

Weiterhin ist die Größenordnung für den ergänzenden kleinflächigen Einzelhandel (laut Vorhabenbeschreibung Shops im Ein- und Ausgangsbereich des SB-Marktes) auf die geplante Größenordnung von 350 m<sup>2</sup> VKF zu begrenzen. Bei der Aufzählung dieser Sortimente wird angeregt, auf die zentrenrelevanten aperiodischen Sortimente „Haushaltwaren“ sowie „Schreibwaren und Schulbedarf“ zu verzichten.

Da die geplanten Einzelhandelsnutzungen mit 5.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Erweiterungsoptionen) sehr großzügig dimensioniert sind, muss der Umfang der Verkaufsflächen besonders begründet werden. Denn eine solche Größenordnung erfordert die Qualität eines zentralen Versorgungsbereiches, da hier über eine reine wohngebietsnahe Nahversorgung hinaus ein Nahversorgungszentrum etabliert werden soll. Sowohl

### STELLUNGNAHME

- Zum SO 3 „Nahversorgung und Dienstleistung“:

Die Anregung, hier einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.450 qm festzusetzen, wird nicht berücksichtigt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird jedoch auf 1.900 qm reduziert. Diese Größenordnung ist gemäß der durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung mit den umgebenden Einzelhandelsnutzungen verträglich.

Die textliche Festsetzung für das Gebiet SO 3 wird in der Form geändert, dass ein „Lebensmittelvollsortimenter“ zulässig ist, auf die Aufzählung der einzelnen Sortimente kann damit verzichtet werden.

Die Anregung, die Größenordnung für den ergänzenden kleinflächigen Einzelhandel auf die geplante Größenordnung von 350 qm VKF zu begrenzen, wird nicht berücksichtigt. Durch die Formulierung, dass „ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und ergänzende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.900 qm für die Grund- und Nahversorgung des täglichen und periodischen Bedarfs“ zulässig sind, ist die Art und Größenordnung des Einzelhandels ausreichend definiert. Allerdings soll eine Beschränkung der Verkaufsfläche für die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe auf jeweils 60 qm erfolgen.

Die Anregung zur Überprüfung der zulässigen Verkaufsfläche wird berücksichtigt. Die Gesamtgröße der geplanten Einzelhandelsnutzungen wird auf ca. 4260 qm reduziert. Die Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstrukturen wurden im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens untersucht. Die in dem Gutachten als verträglich eingestuften reduzierten Größen der Verkaufsflächen werden in die Bauleitplanung übernommen.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME

das Sortiment als auch die Größenordnung der Einzelhandelsnutzungen muss einer Nahversorgungsfunktion entsprechen. Insofern bitte ich Sie, die Angemessenheit des Umfangs an Verkaufsflächen sowie die umfangreichen Erweiterungsoptionen zu überprüfen. Wenn man die aktuell geplanten Erweiterungen (ohne weitere zukünftige Erweiterungsoptionen) laut Vorhabenbeschreibung heranzieht, so ergeben sich folgende Größenordnungen: 1.000 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter (SO 1), 700 m<sup>2</sup> für den Drogeriemarkt + 300 m<sup>2</sup> Shops (SO 2) und 1.450 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter + 350 m<sup>2</sup> Shops (SO 3) = insgesamt 3.800 m<sup>2</sup> VKF. Dies erscheint für ein Nahversorgungszentrum eine realistischere, dem jetzigen Bedarf angemessene Größenordnung zu sein als die mit Erweiterungsoptionen zulässigen 5.700 m<sup>2</sup> VKF. Dies bitte ich Sie zu prüfen bzw. gutachterlich nachzuweisen.

Gerne unterstützen wir Sie auch weiterhin und stehen für weitere Beratungsgespräche zur Verfügung.

#### 2 Industrie- und Handelskammer Hannover (19.03.2014)

Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zu folgender Planung:

- Ausweisung eines Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Dienstleistung“. Im SO1 sind zulässig ein Lebensmitteldiscounter und ergänzende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF).
- Ausweisung eines Sondergebietes SO2 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel und Dienstleistung ". Im SO2 sind zulässig ein Drogeriemarkt mit einer maximalen VKF von 1.200 m<sup>2</sup> und nicht näher bestimmte Einzelhandelsgeschäfte mit einer VKF von maximal 200 m<sup>2</sup> je Geschäft und einer maximalen Gesamt-VKF von 600 m<sup>2</sup>.

#### Stellungnahme zu Nr. 2

Die Anregung zur Überprüfung der zulässigen Verkaufsfläche wird berücksichtigt. Um die Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstrukturen einschätzen zu können, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Die in der Analyse als verträglich eingestuft reduzierten Größen der Verkaufsflächen werden in die Bauleitplanung übernommen.

Außerdem wird zurzeit für die gesamte Stadt Laatzen ein Einzelhandelszentrenkonzept erarbeitet.

## **Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“**

### **ANREGUNGEN**

- Ausweisung eines Sondergebietes SO3 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung und Dienstleistung“. Im SO3 sind zulässig ein großflächiger Verbrauchermarkt und ergänzende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF).
- Ausweisung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes ohne Beschränkungen für Einzelhandelsansiedlungen.
- Insgesamt wird sich durch die Planung die Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet von derzeit ca. 2.700 m<sup>2</sup> auf 5.700 m<sup>2</sup> mehr als verdoppeln (dabei sind mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf den Misch- und Gewerbegebietsflächen noch nicht mit eingerechnet). Für die Planungen wird kein Einzelhandelsgutachten vorgelegt.

Die vorliegende Planung soll den südlich an die Hildesheimer Straße angrenzenden bestehenden Nahversorgungsbereich des Ortsteils Rethen entwickeln und aufwerten.

Auf Basis der vorgelegten Planunterlagen kann die raumordnerische, städtebauliche und absatzwirtschaftliche Verträglichkeit des Bebauungsplanes im Mittelzentrum Laatzen / Ortsteil Rethen nicht abschließend festgestellt werden. Unter anderem kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Realisierung der Planung planungsrechtlich unzulässige und betriebsgefährdende Umlenkungseffekte zu Lasten von Anbietern im zentralen Versorgungsbereich wirksam werden. Weiterhin ist aus unserer Sicht zu prüfen, in wie weit die massive Verkaufsflächenerweiterung noch als nahversorgungsbezogen anzusehen ist und ob die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

### **STELLUNGNAHME**

Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass die Erweiterung des Marktzentrums Rethen raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist. Es finden keine Umsatzverteilungen statt, die zu Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in Laatzen oder den Umlandgemeinden führen.

## **Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME**

Grundsätzlich halten wir es aus städtebaulicher Sicht für nachvollziehbar, dass die Stadt Laatzten den bestehenden Nahversorgungsbereich in Rethen sichern und eine Attraktivitätssteigerung erreichen möchte. Allerdings erscheint die vorgesehene mehr als verdoppelte Verkaufsfläche von 5.700 m<sup>2</sup> (exklusiv der potentiell möglichen Einzelhandelsflächen in den Gewerbe- und Mischgebieten) bezogen auf den Planstandort und die nahversorgungsorientierte Funktionszuweisung überdimensioniert.

Wir halten es daher für erforderlich zur Ermittlung einer standort- und funktionsgerechten Dimensionierung der Planung, eine fachgutachterliche Auswirkungsanalyse zum Vorhaben erstellen zu lassen. Auf diesem Wege kann sowohl die raumordnerische Zulässigkeit der Planung abgesichert, als auch eine Gefährdung der bestehenden innerörtlichen Einzelhandelsstrukturen und der wohnortbezogenen Nahversorgung in den Stadtteilen minimiert werden.

Abschließend empfehlen wir der Stadt Laatzten – gerade auch im Zusammenhang mit der hier vorgelegten Planung –, ein mit kommunalen und übergeordneten Zielen zu vereinbarendes Einzelhandelskonzept für die Stadt zu erstellen, um zukünftig nicht nur eine einzelfallbezogene, sondern eine konzeptionelle gesamtstädtische Einzelhandelsplanung gestalten zu können.

## **Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME**

**3      Stadt Sarstedt      (12.03.2014)**

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Sondergebieten gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zur planungsrechtlichen Absicherung großflächiger Einzelhandelsnutzungen, die zum ganz überwiegenden Teil zentrenrelevante Sortimente des täglichen und periodischen Bedarfs anbieten sollen und werden.

Die aus dem Ortsteil Rethen zu erwartende Nachfrage und Kaufkraft ist nach unserem Dafürhalten jedoch nicht geeignet, das künftige Angebot an zentrenrelevanten Sortimenten auch nur annähernd selbst zu bedienen. Es wird u.E. vielmehr Verdrängungseffekte geben, die sich bis in den zentralörtlichen Bereich unserer Stadt negativ auswirken können.

Ihrer auf Seite 2 der Erläuterungen zu o.g. Bebauungsplan dargestellten gegenteiligen Feststellung können wir nicht folgen.

Für die konkreten Auswirkungen der geplanten Ausweitung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen ist nach unserer Ansicht die Vorlage eines Einzelhandelsgutachten erforderlich.

Bis dahin widersprechen wir der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes; wir sehen das Rücksichtnahmegebot als verletzt an.

**4      LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst      (06.03.2014)**

Der von Ihnen beantragte Planungsbereich wurde schon bearbeitet und ausgewertet.

– Bereich zwischen den Straßen Am Bahnhof und Zur Sehlwiese: Bombardierung / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich.

Bei evtl. Bauvorhaben im Planungsbereich werden, je nach Bauvorgehensweise begleitende Maßnahmen empfohlen.

**Stellungnahme zu Nr. 3**

Die Anregung zur Überprüfung der zulässigen Verkaufsfläche wird berücksichtigt. Um die Auswirkungen auf die benachbarten Einzelhandelsstrukturen einschätzen zu können, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Verträglichkeitsgutachten erstellt. Die in der Analyse empfohlenen und als verträglich eingestuften reduzierten Größen der Verkaufsflächen werden in die Bauleitplanung übernommen.

Das Verträglichkeitsgutachten weist nach, dass die Erweiterung des Marktzentrums Rethen raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist. Es finden keine Umsatzverteilungen statt, die zu Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Versorgungsbereiche in Laatzten oder den Umlandgemeinden führen.

**Stellungnahme zu Nr. 4:**

Die Stellungnahme des LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst – betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Rahmen zu berücksichtigen. In den Bebauungsplan und die Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME

– Bereich östlich der Straße Zur Sehlwiese:  
Bombardierung / Kriegseinwirkungen im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich.  
Oberflächensondierung auf den Freiflächen empfohlen.

**5**      **Deutsche Bahn AG**      **(12.03.2014)**

Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zur o. g. Bauleitplanung:

In direkter Nachbarschaft zur Ausweisung des Plangebietes verläuft die planfestgestellte Eisenbahnstrecke 1732 (Hannover - Kassel).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

**Stellungnahme zu Nr. 5**

Die Stellungnahme wird bzw. wurde berücksichtigt. Die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen möglichen Immissionen und Emissionen werden in der Abwägung der Belange im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Schallbelastungen aus dem Bahnverkehr wurden untersucht. Sie sind bereits durch Lärmschutzwände gedämmt. Zusätzlich werden aber noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Bezüglich möglicher Erschütterungen wurde die betreffende textliche Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 126 A III – 3. Änderung – in den Bebauungsplan übernommen, dass bei baulichen Anlagen Vorkehrungen zur Minderung von Erschütterungseinwirkungen zu treffen sind.

## **Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“**

### **ANREGUNGEN**

### **STELLUNGNAHME**

**6**      **üstra**      **(28.03.2014)**

Die Grundzüge der Planung zum Nahversorgungszentrum stehen dem Ausbau der Haltestelle Rethen/Bahnhof nicht entgegen. Wir haben daher keine Einwände.

Wir weisen allerdings vorsorglich darauf hin, dass der Betrieb unserer Busse und Bahnen durch Abrissarbeiten und Baumaßnahmen nicht mehr als unbedingt notwendig behindert werden darf. Sollte eine Behinderung nicht zu vermeiden sein, bitten wir darum die üstra frühzeitig über die geplanten Bauabläufe zu informieren.

Wir bitten darum die vorhandenen Kabelanlagen der üstra und infra im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

**7**      **Infra – Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH****(26.03.2014)**

Wir sind als Eigentümer der Stadtbahnanlagen Vorhabenträger für das Planfeststellungsverfahren Hochbahnsteig Rethen/Bahnhof, welches wir nach den Osterferien einleiten wollen. Ihr o. g. Vorhaben ist mit uns abgestimmt und kommt unserer Planung sehr entgegen. Bedenken tragen wir nicht.

Wir bitten um weitere Beteiligung und insbesondere um Übersendung des nachzureichenden Schallgutachtens.

**8**      **Abfallwirtschaft Region Hannover**      **(28.03.2014)**

Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass alle Erschließungswege des Plangebietes, die zum Zwecke der Entsorgung regelmäßig befahren werden müssen, Lkw-geeignet ausgelegt werden. In erster Linie wären hier eine erforderliche Bodenbelastbarkeit von min. 26 Tonnen sowie ein Kurvenradius von 9 m zu nennen. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen zudem ein

**Stellungnahme zu Nr. 6:**

Die Hinweise der üstra werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht. Es ist davon auszugehen, dass die Kabelanlagen der üstra und infra im Bereich der Hildesheimer Straße verlaufen und durch die im Plangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen grundsätzlich nicht gefährdet sind.

**Stellungnahme zu Nr. 7:**

Die Stellungnahme der Infra – Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

**Stellungnahme zu Nr. 8:**

Die Hinweise der Abfallwirtschaft Region Hannover werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht. Der Kurvenradius von 9 m wird in allen öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME

dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Standplätze müssen so positioniert werden, dass sie von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden können. Sollte es notwendig und gewünscht sein, private Verkehrsflächen zum Zwecke der Entsorgung befahren zu müssen, wäre 'aha' durch den/die Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

Wir möchten an dieser Stelle zudem darauf hinweisen, dass der Zweckverband plant, in dem Bereich Laatzen im Frühjahr 2016 die *Restmüll-Abfuhr* über feste Behälter (Tonnen oder Container) einzuführen. Bestandsgrundstücke sollen dann zwischen Fortsetzung der Sackabfuhr oder der Behälterabfuhr wählen können, Neubaugrundstücke werden aber *ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich an die Behälterabfuhr* angeschlossen.

Während Abfall- und Wertstoffsäcke zur Abholung weiterhin vom Nutzer an der Straße bereitgestellt werden müssen, werden feste Behälter dann bis zu einer Entfernung von 15 m kostenfrei von 'aha'-Mitarbeitern zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen *über* 15 m haben die Nutzer die Wahl, den/die Behälter zur Leerung selbst an der nächst befahrbaren Straße bereitzustellen oder den - nach Entfernung gestaffelten - kostenpflichtigen Holservice von 'aha' in Anspruch zu nehmen.

Weitere Anmerkungen bzw. Anregungen haben wir zurzeit nicht vorzubringen.



## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME

**11     Avacon AG     (25.03.2014)**

Wir haben in diesem Bereich keine Fernmeldetechnischen Anlagen liegen. Unsere Leitung verläuft im Fußweg der Hildesheimer Straße. Einen Plan habe ich Ihnen beigelegt. Vor Beginn der Arbeiten ist von der ausführenden Firma in jedem Fall eine Planauskunft anzufordern.

**12     Enercity Netzgesellschaft mbH     (25.03.2014)**

Gegen die Festsetzungen in dem oben genannten Plan bestehen bei der enercity Netzgesellschaft mbH, Abteilung Netzstrategie, Fachgebiet Strategie und Konzepte, keine Bedenken.

Folgende Stellungnahmen wurden von den intern am Verfahren beteiligten Fachgebieten abgegeben:

**Konzepte Strom**

Die vorhandenen Kabel bleiben weiterhin wie bisher in Betrieb. Die vorhandene Station wird weiterhin benötigt.

Je nach Leistungsbedarf ist die vorhandene Station zu erweitern.

Für die Versorgung des betreffenden Gebiets ist noch ein Netz für die Energieversorgung aufzubauen. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung.

**Konzepte Gas/Wasser**

Bei Angabe der erforderlichen Löschwassermenge kann diese durch enercity überprüft werden.

**Stellungnahme zu Nr. 11**

Die Hinweise der Avacon AG werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

**Stellungnahme zu Nr. 12:**

Die Hinweise der Enercity Netzgesellschaft mbH werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Die an der Straße Zur Sehlwiese vorhandene Versorgungsstation wird in den Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgenommen.

## Behandlung von Anregungen zum VEP Nr. 8 „Nahversorgungszentrum Rethen“

### ANREGUNGEN

### STELLUNGNAHME

#### 13 NABU Laatzten

(26.03.2014)

Nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit dem NABU Landesverband Niedersachsen e.V. haben wir keine Einwände. Uns stellte sich lediglich die Frage, warum sich in § 10 „Dachbegrünung“ die Bepflanzung der Dachflächen nur auf die Gebäude SO 2 und SO 3, nicht aber auf das Gebäude SO 1 bezieht.

#### Stellungnahme zu Nr. 13

In den Gebieten SO 2 und SO 3 sind die Gebäude bzw. Gebäudebereiche, die Flachdächer aufweisen, bereits begrünt. Die Dachbegrünung dient u.a. zur Regulierung der zu beseitigenden Regenwassermengen und des Kleinklimas. Weil die Grundstücksflächen hier komplett versiegelt sind, soll die Begrünung von Flachdächern in diesen beiden Sondergebieten beibehalten werden. Im Gebiet SO 1 verbleiben neben den Gebäude- und Stellplatzflächen noch Grünflächen, die diese Funktion übernehmen können (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan). Aus diesem Grund soll hier auf eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern verzichtet werden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

#### Stellungnahme zu Nr. 14 bis Nr. 22

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.