

**Stadt Laatzen**

# **Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen 78. Änderung**

**für den Bereich des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-  
Laatzen Kronsbergstraße“, OT Laatzen**

## **BEGRÜNDUNG**

**Fassung für den Feststellungsbeschluss**

**Stand: 21.02.2018**

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung.....	3
1 Einleitung.....	3
2 Verfahren.....	3
3 Lage und Nutzung des Plangebietes .....	4
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	4
3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen.....	4
4 Planungsvorgaben.....	5
4.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein .....	5
4.2 Gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit.....	7
4.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	9
5 Grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellungen .....	9
6 Umfang und Erforderlichkeit der Darstellungen.....	9
7 Fachgutachten Verkehr und Lärm.....	10
7.1 Verkehrliche Anbindung .....	10
7.2 Belange des Immissionsschutzes .....	11
8 Umweltbelange.....	11
8.1 UVP-Vorprüfung.....	11
8.2 Schutz von Natur und Landschaft .....	12
8.3 Artenschutz.....	12
8.4 Kampfmittel / Altlasten.....	13
Teil B: Umweltbericht.....	14
9 Umweltbericht .....	14
9.1 Einleitung / Rahmenbedingungen .....	14
9.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	14
9.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.....	14
9.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung.....	16
9.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	16
9.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa.) bis hh.) zum BauGB.....	20
9.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	21
9.8 Zusammenfassende Bewertung.....	21
9.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung.....	21
9.10 Bilanzierung / Kompensation.....	22
9.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort).....	22
9.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten.....	23
9.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	23
9.14 Quellenangaben.....	24
Teil C: Beschlussfassung .....	25
10 Abwägung und Beschluss der Begründung .....	25

Anlagen

- Anlage 1: Verträglichkeitsgutachten, CIMA, Lübeck  
Anlage 1.1: Ergänzende Stellungnahme CIMA, 23.10.2017  
Anlage 2: Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Abia, Neustadt am Rbge.  
Anlage 3: UVP-Vorprüfung, PG Landespflege, Hannover

## **Teil A: Begründung**

### **1 Einleitung**

Die Stadt Laatzen beabsichtigt, an einem städtebaulich voll integrierten Standort im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Laatzen ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu realisieren.

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

Zur Planung ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten der CIMA vor, das nachweist, dass der Standort grundsätzlich für Einzelhandelsvorhaben in der projektierten Größe geeignet ist: *Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Marktes und zur Ansiedlung eines Action-Marktes in der Stadt Laatzen, CIMA, Lübeck, 30.06.2017*. Das Verträglichkeitsgutachten ist als Anlage 1 dieser Begründung beigefügt, zzgl. einer ergänzenden Stellungnahme, Anlage 1.1.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (*Potentialabschätzung Vögel und Fledermäuse, Kurzbericht, Abia Neustadt, 01.06.2017*) erbrachte keine verfahrensrelevanten Ergebnisse. Diese Untersuchung ist als Anlage 2 dieser Begründung angefügt. Anlage 3 umfasst eine aufgrund der geplanten Flächengröße erforderliche UVP-Vorprüfung (*Planungsgruppe Landschaftspflege, August 2017*).

Darüber hinaus wurden die verkehrlichen Verflechtungen im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße fachgutachterlich untersucht, ebenso die lärmtechnischen Auswirkungen. Beide genannten Untersuchungen weisen einen engen Vorhabenbezug auf und werden daher dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt Laatzen Kronsbergstraße“ der Stadt Laatzen zugeordnet, der sich parallel im Verfahren befindet. In den Abschnitten 7.1 und 7.2 dieser Begründung wird auf die Ergebnisse der Untersuchungen zusammenfassend eingegangen.

### **2 Verfahren**

Das Vorhaben unterliegt aufgrund seiner projektierten Verkaufsfläche als Einzelhandelsgroßvorhaben nach Anhang 1 zum UVP-Gesetz (hier Nr. 18.6.2 in Verbindung mit Nr. 18.8) einer allgemeinen Vorprüfungspflicht im Einzelfall. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz stellt fest, dass keine UVP-Pflicht besteht.

Aufgrund der UVP-Vorprüfungspflicht ist ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB - unbenommen der Lage des Plangebietes im Innenbereich - nicht möglich. Demgemäß bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes, um mit Blick auf die Zielsetzung der Realisierung großflächiger Einzelhandelsvorhaben dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen zu können.

Für den Vorentwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom 18.09.2017 bis zum 29.09.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, parallel dazu

wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsfassung berücksichtigt. Region Hannover und IHK Hannover machten Bedenken hinsichtlich raumordnerischer Belange geltend, hier betreffend die Berechnungsansätze des Verträglichkeitsgutachtens, ohne dabei die Planung generell in Frage zu stellen. Darüber hinaus wurden weitere Hinweise vorgetragen, z.B. zur äußeren Erschließung des Standortes, die konkret erst im Bebauungsplan berücksichtigt werden können. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden wurde die Planbegründung an einigen Stellen ergänzt - Auswirkungen auf die generellen Planungsabsichten der Stadt Laatzen und die daraus resultierenden Plandarstellungen ergaben sich nicht.

### **3 Lage und Nutzung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Änderungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im südlichen Teil von Alt-Laatzen und umfasst das Eckgrundstück Hildesheimer Straße 71 / Kronsbergstraße - zur räumlichen Einordnung siehe folgende Abbildung 1. Er erstreckt sich über die Flurstücke: 41/18, 41/19 und 41/24, alle Flur 2, Gemarkung Laatzen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7.300 m<sup>2</sup>. Die konkrete räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

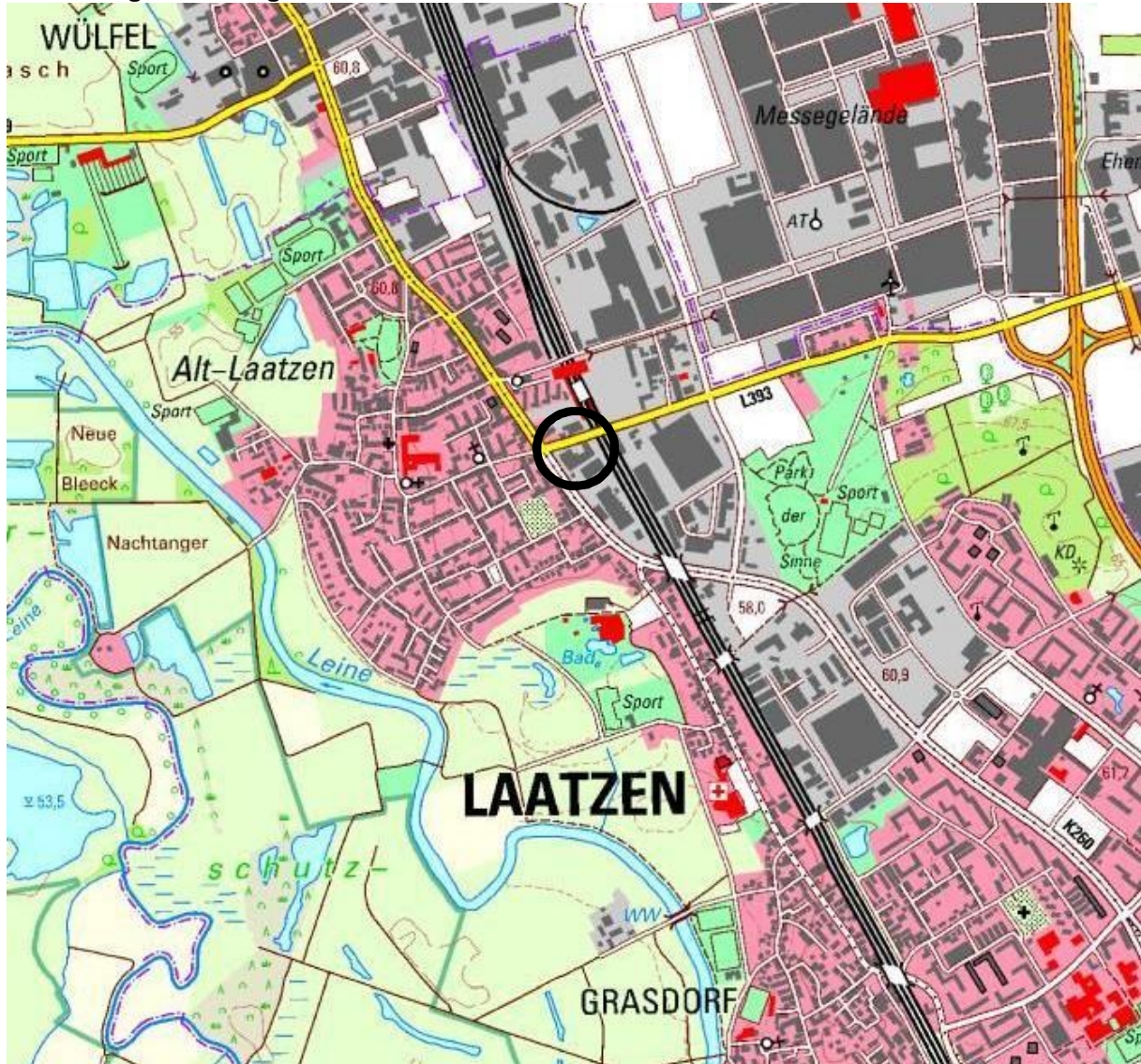
#### **3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen**

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

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

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

Abb. 1: Lage des Plangebietes



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

## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung – allgemein

#### Landesraumordnungsprogramm - LROP 2017:

Die Stadt Laatzen liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Hannover. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sollen die verdichteten Regionen mit ihren Zentren ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden. Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

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

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

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

- Neue Einzelhandelsgroßprojekte in einem Mittelzentrum sind nur zulässig, wenn ihr Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung liegt gemäß LROP 2017 vor, wenn mehr als 30% des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Dies gilt insgesamt wie auch sortimentsbezogen (Kongruenzgebot).
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) sowie innerhalb städtebaulich integrierter Lagen (Integrationsgebot) zulässig.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind (mit benachbarten Kommunen) abzustimmen (Abstimmungsgebot).
- Ausgeglichene Versorgungsstrukturen dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht gefährdet werden (Beeinträchtungsverbot).

Zum Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH ein Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandel erstellt, siehe im Einzelnen folgender Abschnitt 4.2 zu dieser Begründung. Danach kann festgestellt werden, dass das grundsätzliche Planungsziel der Stadt Laatzen, am in Rede stehenden Standort ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit eindeutigem Schwerpunkt auf Discount-Nahversorgung zu realisieren, raumordnungskonform ist: Das Integrationsgebot und das Konzentrationsgebot werden eingehalten. Die seitens der Unteren Raumordnungsbehörde und der IHK im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Zweifel an der Berücksichtigung des Beeinträchtungsverbot und des Kongruenzgebotes stellen die Planung für die hier vorliegende Planungsebene nicht in Frage, sondern können allenfalls u.U. Auswirkungen auf die projektierte und im Verträglichkeitsgutachten zu Grunde gelegte Größenordnung des / der Vorhaben (hier konkret: Verkaufsfläche) haben, siehe dazu Abschnitt 4.2.

#### Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016:

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016 ist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum festgelegt mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie von Arbeitsstätten dargestellt. Alt-Laatzen wird als zentrales Siedlungsgebiet definiert. Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind dort zulässig. Benachbarte zentrale Orte sind nicht betroffen. Die geplante Aufwertung und Stärkung des Nahversorgungsbereichs Alt-Laatzen entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

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

## 4.2 Gutachterliche Stellungnahme zur raumordnerischen Verträglichkeit

Das mit Datum vom 30.06.2017 vorgelegte Verträglichkeitsgutachten der CIMA, siehe Anlage 1, empfiehlt die Umsetzung des Planvorhabens uneingeschränkt unter Berücksichtigung der anvisierten Verkaufsfläche von max. 1.480 m<sup>2</sup> für einen geplanten Lebensmittel-Discountmarkt sowie von max. 800 m<sup>2</sup> für einen Sonderpostenmarkt.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Nebenzentrum Alt-Laatzen in siedlungsstrukturell und städtebaulich integrierter Lage. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes ist über Hildesheimer Straße sowie Kronsbergstraße zudem als sehr gut zu bezeichnen.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass die Planvorhaben in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen weitestgehend Umverteilungseffekte in nicht abwägungsrelevantem Umfang erzeugen würden. Einzig die Wettbewerbssituation innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Nebenzentrum Alt-Laatzen würde zunehmen. Da sich der geplante Standort allerdings ebenfalls innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs befindet, ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des ZV Nebenzentrum Alt-Laatzen erfolgen würde. Im Gegenteil würde die Funktionsfähigkeit des Zentrums mittel- bis langfristig gesichert. Somit unterbleibt ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen auf städtebauliche Auswirkungen. Damit wäre keines der Zentren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt. Eine Gefährdung der wohnungsnahen Nahversorgung durch das Planvorhaben besteht ebenfalls nicht.

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

Mit einem Umsatzanteil von rd. 11,9 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bzw. 10,6 % im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Anteile der sortimentsbezogenen nahversorgungsrelevanten Umsätze von außerhalb des Laatzenener Stadtgebietes deutlich unter der 30 %-Schwelle. In den aperiodischen Sortimentsgruppen erreicht mit 15,9 % des sortimentsbezogenen Umsatzes die Sortimentsgruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat die höchste Quote von außerhalb des Laatzenener Stadtgebietes. Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle mit einem Umsatzanteil von 12,3 % von außerhalb der Stadt Laatzen deutlich unterschritten. Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

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

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

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

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches durch die Planvorhaben ist nicht zu erwarten. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen allesamt unterhalb des abwägungsrelevanten Bereichs. Die geplanten Vorhaben stehen mit dem Beeinträchtigerungsverbot im Einklang.

Gemäß Gutachten lässt sich für diese Planungsebene feststellen, dass ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung für den hier überplanten Standort grundsätzlich in Einklang steht. Die konkreten, aus den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens abzuleitenden Festsetzungen, etwa die Regulierung von Verkaufsflächen und ggf. Sortimenten obliegt der verbindlichen Bauleitplanung. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt dafür das geeignete Planungsinstrument dar.

Im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens haben die Untere Raumordnungsbehörde und die IHK Hannover Bedenken zur Herangehensweise des Gutachters geäußert: Die in Ansatz gebrachte Flächenleistung des projektierten Discountmarktes wurde als zu gering eingestuft. Dadurch sei die Wirkungsanalyse verfälscht und die Frage der Einhaltung insbesondere des Beeinträchtigungsverbotes, aber auch des Kongruenzgebotes (Bedenken der Region Hannover) könne nicht abschließend sicher beurteilt werden.

In mehreren Abstimmungsgesprächen mit dem Planverfasser haben die genannten Stellen zum Ausdruck gebracht, dass sie unbenommen dessen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung und die max. zulässigen Verkaufsflächen haben, begründet darin, dass der Standort im zentralen Versorgungsbereich liegt, zudem in einer verkehrlich herausragenden Lage (ÖPNV-Anbindung etc.).

Der Stadt Laatzen ist in Kenntnis der Stellungnahmen der genannten Stellen und unter Bezug auf das Verträglichkeitsgutachten bewusst, dass u.U. insbesondere im Lebensmittelortiment Umsatzverteilungen und eine Verschärfung des Wettbewerbs eintreten könnten, die andere Standorte betreffen können. Mit Blick auf die nach ihrer Einschätzung herausragende standörtliche Lage des Vorhabens nimmt die Stadt Laatzen dies in Kauf. Gleichzeitig hat die Untere Raumordnungsbehörde deutlich gemacht, dass sie Standorte außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs in der Logik dieser Argumentation zwangsweise künftig umso kritischer betrachten muss und wird. Auch dieses nimmt die Stadt Laatzen zur Kenntnis.

Der Gutachter hat mit Datum vom 23.10.2017 eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt, in der er seine Herangehensweise und Berechnungsansätze verteidigt hat. Diese ergänzende Stellungnahme ist als Anlage 1.1 dieser Begründung beigelegt.

#### Ausblick auf die verbindliche Bauleitplanung:

Konkret ist die verbindliche Bauleitplanung aufgerufen, über entsprechende Nachweise, Festsetzungen und ggf. Restriktionen, die Belange der Raumordnung abschließend und vollständig zu berücksichtigen. Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Laatzen wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Discount-Einzelhandel und Sonderposten“ festsetzen, das der Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen des vorwiegend periodischen sowie des aperiodischen Bedarfs dient. Die zulässigen max. Verkaufsflächen werden die im Verträglichkeitsgutachten für die beiden Hauptnutzer zulässigen Werte ausschöpfen.

In Hinblick auf die Einzelsortimente orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs an den Vorgaben des Verträglichkeitsgutachtens, vgl. dort Abb. 12, Seite 16. Im Gutachten erfolgt hinsichtlich der Auswirkungen eine zusammenfassende Bewertung der geplanten Einzelvorhaben. Unter Bezug auf Abb. 12 Seite 16 des Gutachtens werden für die Hauptnutzer prozentuale branchenbezogene Vorgaben gemacht, um einerseits zu gewährleisten, dass die gutachterlich-raumordnerischen Vorgaben eingehalten werden, andererseits aber auch den Aufsichtsbehörden eine Anwendung / Durchsetzbarkeit der Regelungen zu ermöglichen. In der Praxis ermöglicht das den Betreibern zugleich eine nachfrage- / standortgerechte Sortimentsausweisung im Rahmen der nachgewiesenermaßen raumverträglichen Flächengrößen. Im Sinne der Vereinfachung und Handhabbarkeit erfolgt zum Teil eine Abrundung der Ansätze des CIMA-Gutachtens nach oben, auch um eine den Anforderungen beider Hauptnutzer entsprechende praxisgerechte Größenordnung zu ermöglichen. Dies ist



nach Auffassung der Stadt Laatzen hinnehmbar, weil ausweislich der Wirkungsanalyse des Gutachtens zum einen Umsatzverteilungseffekte überwiegend im nicht abwägungsrelevanten Umfang eintreten und weil vor allem auch der Planungsstandort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt. Näheres dazu wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen sein.

Wichtig ist: Weitere Nutzungen als die genannten Einzelhandelsnutzungen werden am Standort nur untergeordnet zulässig, da das Plangebiet am südlichen Ende des Nebenzentrums Alt-Laatzen ausschließlich der Behebung des festgestellten Versorgungs- und Struktur Mangels dienen soll. In Frage käme zum Beispiel noch eine Post- oder Bankfiliale.

#### **4.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren voraussichtlich nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Benachbarte Gemeinden wurden bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung beteiligt und haben bisher keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen. Dies gilt auch die die Landeshauptstadt Hannover.

### **5 Grundsätzliche städtebauliche Zielvorstellungen**

Mit der geplanten Nachnutzung des ehemaligen Autohaus-Standortes durch die projektierten Einzelhandelsvorhaben beabsichtigt die Stadt Laatzen eine Stärkung des Nebenzentrums Alt-Laatzen, die vollständig den Zielsetzungen des Laatzen Einzelhandelskonzeptes entspricht. Gemäß Einzelhandelskonzept werden überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt, flächenmäßig untergeordnet ergänzt durch weitere zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Die Kombination der beiden geplanten Hauptnutzungen am Standort stützt den südlichen Bereich des Nebenzentrums in besonderer Maße und schafft gleichzeitig die Verbindung in Richtung des sich noch weiter südlich anschließenden Elektronikfachhandels. Mit der Planung kann den Entwicklungswünschen eines bereits ca. 1,3 km südlich an der Hildesheimer Straße bestehenden Discounters entsprochen werden, dessen Alt-Standort an der Hildesheimer Straße 207 nicht mehr wettbewerbsfähig und nicht entwicklungsfähig ist.

Verkehrlich gehen mit der Planung folgende Zielsetzungen einher: Abwicklung der Verkehrsbeziehungen primär über die Kronsbergstraße. Berücksichtigung der Anlieferung an der „abgewandten“ Seite, d.h. im Südosten an der Hildesheimer Straße, Verbesserung der Situation an der Kronsbergstraße für Fußgänger und Radfahrer. Bezüglich des letztgenannten Ziels ist vorgesehen, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung einen 1 m breiten Streifen des Vorhangsgrundstücks der Kronsbergstraße als öffentliche Verkehrsfläche zuzuordnen. Damit wird ein Spielraum für eine Optimierung der verkehrlichen Abläufe in diesem Bereich im Sinne der Zielsetzungen des aktuellen Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Laatzen geschaffen. Die konkrete Umsetzung der Maßnahme(n) obliegt nachfolgenden Planungsebenen.

Die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft dafür auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung die Voraussetzungen.

### **6 Umfang und Erforderlichkeit der Darstellungen**

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

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächen muss der künftige Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festsetzen. Demgemäß bedarf dies der Darstellung eines Sondergebietes, SO, im Flächennutzungsplan, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauNVO zu entsprechen. Die vorliegende 78. Änderung stellt daher ein Sondergebiet, SO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar, § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO. Die Stadt Laatzen sichert damit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Umsetzung ihrer städtebaulichen Zielsetzungen, vgl. vorheriger Abschnitt. Die Gefahr einer „unkontrollierten“ Nachnutzung des Standortes sieht die Stadt Laatzen nicht, weil die verbindliche Bauleitplanung hinreichend Gewähr bietet, dass u.a. die Belange der Raumordnung vollumfassend berücksichtigt werden: Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Bei einer Anpassung des Vorhabens oder der Änderung der Planungsziele bedürfte es einer neuerlichen verbindlichen Bauleitplanung. Insofern sieht die Stadt Laatzen von weiteren regulierenden Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung ab.

Die Zufahrtsbereiche zum Grundstück werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt / verortet werden. Damit werden sichere verkehrliche Abläufe gewährleistet, nicht nur mit Blick auf die Kreuzungslage und etwaige Rückstaus dort, sondern auch mit Blick auf die Sichtverhältnisse im Verlauf der Kronsbergstraße nach Osten: Die Kuppe über die Bahnstrecke erfordert einen hinreichenden Abstand der Grundstückszufahrt.

Zur verkehrlichen Situation liegt ein Gutachten des Büros Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert vor, das den grundsätzlichen Nachweis der verkehrssicheren Erschließung des Vorhabenstandortes erbringt. Zudem formuliert eine lärmtechnische Untersuchung der DEKRA, HH, Anforderungen an den Lärmschutz und weist damit die Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte nach.

## **7 Fachgutachten Verkehr und Lärm**

### **7.1 Verkehrliche Anbindung**

Zur verkehrlichen Situation liegt ein Gutachten des Büros Ingenieurgemeinschaft Dr. Schubert, Hannover, vor, das den Nachweis der verkehrssicheren Erschließung des Vorhabenstandortes erbringt. Da das Gutachten u.a. konkrete vorhabenbezogene Ansätze zum Zielverkehrsaufkommen enthält, ist es dem parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Laatzen zugeordnet worden.

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

Sämtliche festgesetzten Verkehrsflächen / Stellplatzflächen werden auch als Rettungswege dienen.

Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird auf folgende Aspekte zusätzlich hingewiesen: Zum einen sind die Belange des ÖPNV im Kontext der künftigen Grundstücksererschließung zu berücksichtigen. Die Üstra bittet um eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen der Planungen der Verkehrsflächen und Lichtsignalanlagen-Programme, auch betreffend etwaige Baustellen-Lichtsignalanlagen, weist auf eventuell betroffene Kabelanla-

gen von Üstra und Infra sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Bau- und Abrissarbeiten hin. Des Weiteren strebt die Region Hannover aus Gründen der verkehrlichen Sicherheit – wie an anderen Stellen auch – den Rückbau des „freien“ Rechtabbiegers von der Hildesheimer Straße in die Kronsbergstraße an. Letztendlich weist auch das Polizeikommissariat Laatzen auf eine Unfallhäufungsstelle hin, betreffend das Ein- / Ausbiegen mit Querung der Fuß- / Radwegstrecken. Die konkrete Ausgestaltung der ein- und Ausfahrten muss diesem Problem Rechnung tragen.

Die genannten Belange betreffen die 78. Änderung des Flächennutzungsplans nicht unmittelbar. Zumindest die Belange des ÖPNV sind jedoch im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des dazugehörigen Verkehrsgutachtens näher zu erörtern.

## **7.2 Belange des Immissionsschutzes**

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wurde eine Schallprognose durch die Dekra Automobil GmbH, Hamburg, erstellt, die aus o.g. Grund ebenfalls dem Bebauungsplan zugeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden heranzuziehenden Immissions-Richtwerte eingehalten werden können, sofern einige Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Neben einer Einhausung des Verladebereichs ist insbesondere sicherzustellen, dass die Einkaufswagen auf dem Stellplatz nicht zu laut sind (lärmarme Wagen, ggf. Asphaltierung der Fahrgassen). Zudem sind die Anlieferzeiten zumindest für Lkw > 3,5 t voraussichtlich auf den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu begrenzen. Die außerhalb des Marktgebäudes aufgestellten technischen Anlagen (Klima- und Kältetechnik) müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Diese Anforderungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Mit Blick auf die angrenzende DB-Hauptverkehrsstrecke hat die Deutsche Bahn im Zuge der öffentlichen Auslegung vorsorglich darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden dürfen und dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) entstehen können.

## **8 Umweltbelange**

### **8.1 UVP-Vorprüfung**

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

Durch die vorliegende Planung wird der Prüfwert für die Vorprüfung von 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche überschritten. Somit wurde die Ausarbeitung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 7 UVPG vom Büro Planungsgruppe Landes-

pflege im August 2017 durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben und es konnte folglich auch keine UVP-Pflicht festgestellt werden: *Planungsgruppe Landespflege: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ der Stadt Laatzen, August 2017 - vgl. Anlage 3 dieser Begründung.*

## **8.2 Schutz von Natur und Landschaft**

Der Planungsstandort ist nahezu vollständig versiegelt. Die Stadt Laatzen geht unter Bezug auf § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB davon aus, dass demgemäß kein planbedingter Ausgleich erforderlich wird. Eine konkrete Prüfung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der vorhabenbezogenen Auswirkungen.

Grundsätzlich maßgebend für die Überplanung der Fläche schon im Flächennutzungsverfahren sind allerdings Fragen des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Hierauf wird im Folgeabschnitt näher eingegangen.

Etwaige Schutzgebiete, wie z.B. Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.

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

## **8.3 Artenschutz**

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

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

Es liegt eine Potentialanalyse zu den standortrelevanten Belangen des Artenschutzes vor, Büro Abia, Neustadt, siehe Anlage 2.

Danach gilt: Das Parkhaus ist potentiell als Tagesquartier für Fledermäuse geeignet. Funktional bedeutsame Quartiertypen, die unter den Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG fallen würden, d.h. insbesondere Wochenstuben und Winterquartiere, sind auszuschließen. Das Autohaus ist mit seinen Spalten und Überhängen potentiell als Neststandort für Gebäudebrüter geeignet. Tatsächlich wurden weder im Parkhaus noch im am Autohaus entsprechende Hinweise / Spuren gefunden.

Bei einem Abriss der Gebäude in den Wintermonaten ist generell keine Verletzung des Tötungsverbotes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu befürchten, da zu diesem Zeitpunkt weder mit brütenden Vögeln noch mit Fledermäusen zu rechnen ist. Sollte ein Abriss im Winter nicht möglich sein, wird empfohlen, vor dem Abriss sicherheits- halber eine erneute Begutachtung auf eventuell vorhandene Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Falls Artvorkommen festgestellt würden, wären entsprechende Sicherungs- maßnahmen zu ergreifen, um eine Tötung oder Verletzung von Tieren zu vermeiden. Es erfolgt eine Regelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Notwendigkeit für CEF- Maßnahmen ergibt sich jedoch nicht.

#### **8.4 Kampfmittel / Altlasten**

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

Bezüglich möglicher Altlasten ist mit Blick auf die Vornutzung festzustellen: Es liegt ein Bo- dengutachten aus dem Jahr 2006 vor, nach dem bis dahin, Probenentnahme am 23.05.2006, keine Kontamination von Mineralöl-Kohlenwasserstoffen, als nutzungsbedingt typischerweise zu erwartende Verunreinigung, festgestellt werden konnte. Das Gutachten wurde durch einen Nutzerwechsel initiiert. Nach 2006 wurde das Grundstück weiterhin – bis zur Nutzungsaufgabe vor ca. 3 Jahren – durch einen anderen Pkw-Händler als Autohaus genutzt. Es besteht derzeit weder konkrete Kenntnis noch Anlass zu der Vermutung, dass im Zeitraum seit 2006 Kontaminationen infolge von Leckagen oder Unfällen auf dem Grund- stück eingetreten sind. Hinzuweisen ist jedoch zusätzlich noch auf die der Autohausnutzung vorhergehende Nutzung des Standortes durch die Hannover Maschinenfabrik (Eisenwerk Wülfel). Demgemäß können auch räumlich möglicherweise über die aus der Autohausnut- zung offenkundig abzuleitenden Verdachtsflächen (Werkstatt etc.) hinausgehende Grund- stücksareale betroffen sein.

Der seitens des Vorhabenträgers im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung beauftragte Bo- dengutachter hat im Sinne der Praktikabilität empfohlen, weitere Untersuchungen im Zuge des Gebäudeabrisses und der Baufeldfreiräumung vorzunehmen.

## **Teil B: Umweltbericht**

### **9 Umweltbericht**

#### **9.1 Einleitung / Rahmenbedingungen**

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, an einem städtebaulich voll integrierten Standort im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Laatzen zwei Einzelhandelsvorhaben zu realisieren, die als großflächig im Sinne § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anzusehen sind.

Das Plangebiet ist derzeit nahezu vollständig bebaut. Im vorderen, der Hildesheimer Straße zugewandten Grundstücksbereich befinden sich die Schau- und Verkaufsräume eines ehemaligen Autohauses. Im hinteren Teil befinden sich Stellplätze sowie an der östlichen Grundstücksgrenze ein dem Autohaus zugeordnetes Parkhaus.

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

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere?
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild / Stadtbild?

Dazu addieren sich Fragestellungen aus den Bereichen Lärm und Verkehr, da jedoch aufgrund ihres konkreten Vorhabenbezugs abschließend erst in der verbindlichen Bauleitplanung behandelt werden können.

Es wurde eine allgemeine Vorprüfung gemäß UVPG vorgenommen: Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch das Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben und es konnte folglich auch keine UVP-Pflicht festgestellt werden

#### **9.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Mit der vorliegenden Planung sollen auf FNP-Ebene die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes geschaffen werden, der wiederum das Baurecht für einen Lebensmittel-Discountmarktes und einen Discount-Sonderpostenmarkt schafft.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt auf einem ca. 25 m tiefen Streifen parallel zur Hildesheimer Straße Mischgebiet, MI, § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, dar sowie daran anschließend für das übrige Grundstück Industriegebiet, GI, § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO, dar. Die vorliegende 78. Änderung ändert diese Darstellungen um in ein Sondergebiet, SO, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO.

#### **9.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen**

##### **Fachgesetze**

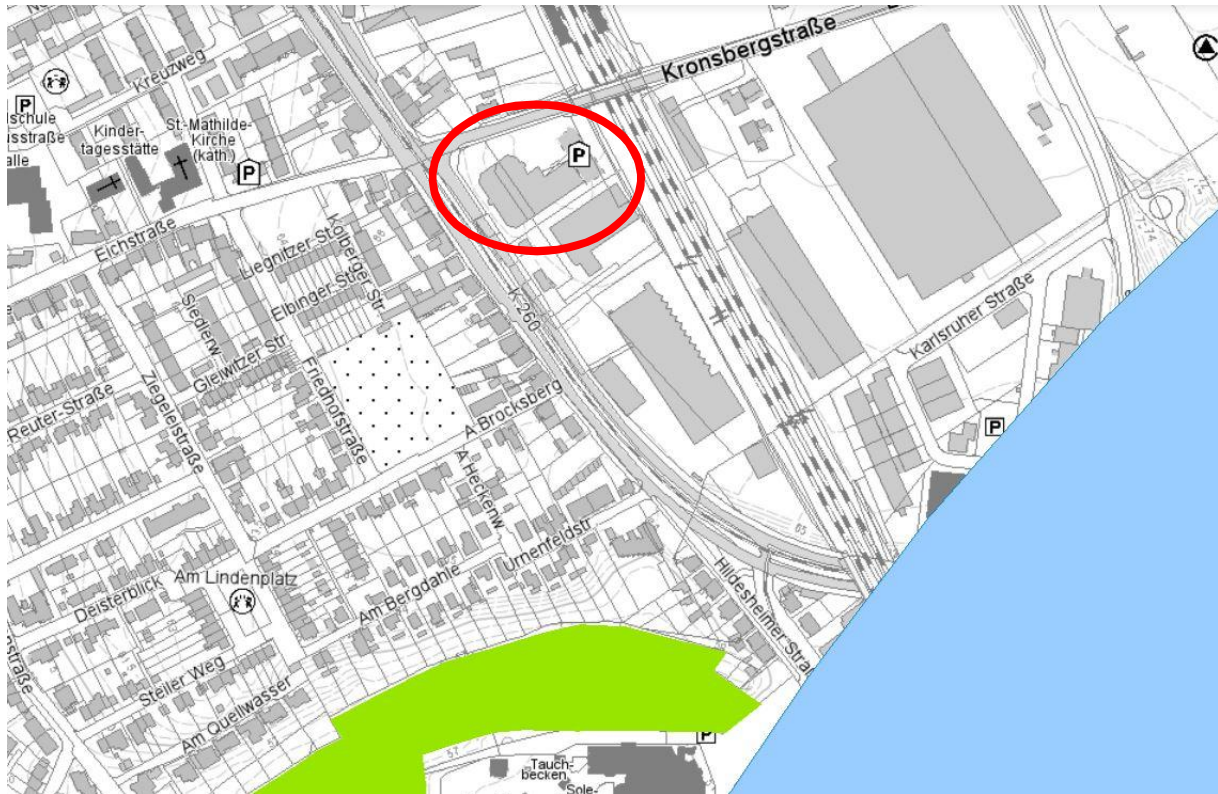
##### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft / Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

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

### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

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

**Abb. 2: Landschaftsschutzgebiet und Trinkwassergewinnungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert, blau Trinkwassergewinnungsgebiet, grün Landschaftsschutzgebiet)<sup>1</sup>**



## Fachplanungen

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung dar. Darüber hinaus wird das Plangebiet als „Lärmbereich“ (Flughafen, Straßen, Windkraftanlagen) abgebildet. Im Rahmen der Bewertung der Landschaftsteilräume wird das Plangebiet der Kategorie „keine Einordnung“ zugeordnet. Es wird als „Industrie- und Gewerbefläche“ beschrieben. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ werden für das Plangebiet keine Angaben getroffen. Die Karte „Klima/Luft“ beschreibt das Plangebiet unter dem Punkt „Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft“ als „belastete Gebiete“.

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

<sup>1</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau>

### Landschaftsplan

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

## **9.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits als nahezu vollständig versiegelt dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist somit gering.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste für die geplante Nutzung ein anderer städtebaulich geeigneter Standort gefunden werden. Dafür müssten ggf. Freiflächen in Anspruch genommen werden. Die hier überplanten, bereits vorbelasteten Flächen würden folglich weiterhin ungenutzt bleiben. Aufgrund des bereits bestehenden Leerstandes der Gebäude kann mit der hier geplanten Nachnutzung des Geländes einem städtebaulichen Missstand entgegen gewirkt werden.

## **9.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

#### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich die baulichen Anlagen eines ehemaligen Autohauses sowie ein dem zugeordnetes Parkhaus und weitere Stellplatzflächen. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die stark frequentierte DB-Bahnlinie (Hauptverbindung HH-H-KS, Personen(schnell)verkehr und Güterverkehr). Ferner befindet sich das Plangebiet unmittelbar im Kreuzungsbereich Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße / Eichstraße. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen wie auch dienstleisterisch-gewerbliche Nutzungen.

Um die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu beurteilen, wurde eine Schallprognose erstellt.

#### Bewertung:

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist festzuhalten, dass die an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden heranzuziehenden Immissions-Richtwerte eingehalten werden, sofern Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden. Die Anforderungen an den Lärmschutz sind in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu regeln. Sie umfassen insbesondere Maßnahmen zur Lärminderung am Entstehungsort, z.B. die Parkplatzgestaltung oder Kühl- und Lüftungsanlagen betreffend. Zudem sind zeitliche Beschränkungen der Anlieferung erforderlich, die außerhalb der Bauleitplanung sicher zu stellen sind.

#### Ergebnis:

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

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

#### Beschreibung:

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



**Bewertung:**

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

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

**Ergebnis:**

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

**Schutzgut Boden****Beschreibung:**

Im Plangebiet steht eine Pseudogley-Braunerde an.<sup>2</sup> Im Plangebiet ist der Boden bereits nahezu vollständig durch die intensive menschliche Nutzung und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.<sup>3</sup>

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

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

**Bewertung:**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Im Zuge des Gebäudeabrisses und der Baufeldfreiräumung sind weitere Untersuchungen vorgesehen.

Durch die Planung sollen bereits nahezu vollständig versiegelte Flächen, inmitten des städtebaulichen Zusammenhangs, nach dem Abriss der vorhandenen Gebäude erneut bebaut werden (Vorbelastung). Es werden keine unberührten Freiflächen in Anspruch genommen

<sup>2</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

<sup>3</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - schutzwürdige Böden

(Betriebsphase). Es ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen, die über die bereits vorhandenen Belastungen erheblich hinausgehen.  
Während der Bauphase ist ggf. mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

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

### **Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

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

Bewertung:

Planbedingte negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung bzw. die Qualität des Trinkwassers sind nicht zu erwarten. Das anfallende Regenwasser wird wie bisher schon in den Regenwasserkanal eingeleitet. Da sich das Grundstück derzeit bereits als nahezu vollständig versiegelt darstellt, wird sich bezüglich der Abflussmenge keine erhebliche Veränderung einstellen.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

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

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Beschreibung:

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

Bewertung:

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

Ergebnis:

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

**Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild**Beschreibung:

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

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

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild / Stadtbild. Durch die Nutzungsaufgabe im Plangebiet droht der Fläche, welche an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße liegt, ein Verfall. Durch die vorliegende Planung kann einem möglichen städtebaulichen Missstand entgegengewirkt und somit positiv zum Stadtbild beigetragen werden. Ferner wird im künftigen Bebauungsplan u.a. eine Durchgrünung der Stellplatzflächen, eine Höhenbegrenzung baulicher Anlagen in Orientierung an der Umgebung und eine eingeschränkte Werbung festgesetzt (Betriebsphase).

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

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes und der Umgebung sowie unter Berücksichtigung vorgesehener Minimierungsmaßnahmen ist für das Landschaftsbild / Stadtbild mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

**Schutzgut Kultur und Sachgüter**Beschreibung:

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

Bewertung:

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

Ergebnis:

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

**Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)**Beschreibung / Bewertung:

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

Ergebnis:

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

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

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben. Um die angesprochenen Belange beurteilen zu können, wird hier (im Vorgriff auf den Bebauungsplan) teilweise auf konkrete vorhabenbezogene Rahmenbedingungen Bezug genommen.

- aa.)** Es ist mit Bodenbewegungen durch den Abriss und Neubau von Gebäuden am Standort zu rechnen. Durch den Abriss der vorhandenen Gebäude innerhalb der Wintermonate ist nicht mit einer möglichen Gefährdung von Fledermäusen und Vögeln zu rechnen. Durch die neuen Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind, aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Vorbelastungen, keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit und Vorbelastung des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Es kann festgestellt werden, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen, unter Beachtung der konkreten Festsetzungen zum Lärmschutz, nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen führen werden. Mit den geplanten Vorhaben (Einzelhandelsnutzungen) sind typischerweise keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Wärme und Strahlung zu erwarten. Um erhebliche Auswirkungen durch Licht zu vermeiden werden zu diesem Zweck Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder anders bewegtem Licht, umlaufende Leuchtbänder sowie sonstige Lichtwerbungen in grellen Farben ausgeschlossen.
- dd.)** Bei der geplanten Einzelhandelsnutzung ist nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen. Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind im Rahmen der Bauleitplanung weder abzusehen noch regelungsbedürftig. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Eine Erreichbarkeit durch Entsorgungsunternehmen ist durch die verkehrsgünstige Lage und durch die geplanten Zufahrten gewährleistet.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist als gering zu betrachten. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden im künftigen Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch die Lage und durch die vorangegangene Nutzung ebenfalls als gering eingeschätzt. Auch das Risiko für Unfälle und Katastrophen ist bei der geplanten Einzelhandelsnutzung als gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

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

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

### **9.7 Artenschutzrechtliche Belange**

Zum Belang des Artenschutzes wurde eine Potenzialabschätzung ausgearbeitet. Als Ergebnis der Untersuchung ist zusammenzufassen:

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

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

Eine Notwendigkeit für CEF-Maßnahmen ergibt sich nicht.

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

### **9.8 Zusammenfassende Bewertung**

Aus der Durchführung der Planung resultieren voraussichtlich aufgrund der bestehenden Versiegelung und Vorbelastungen im Plangebiet selbst sowie der Umgebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die geprüften Schutzgüter. Dabei werden im künftigen Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen und Vorkehrungen zur Eingriffsminimierung vorgesehen, siehe folgender Abschnitt.

### **9.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung**

Der Standort ist bereits von einer weitgehenden Versiegelung geprägt. Lediglich entlang der Ränder finden sich vereinzelt Gehölze. Es sollte im Zuge des Bebauungsplans angestrebt werden, diese zumindest zum Teil zu erhalten. Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild / Stadtbild ist im Bebauungsplan zur Durchgrünung die Anpflanzung von Einzelbäumen auf

den Stellplatzflächen und entlang der Grundstücksränder vorgesehen. Bezüglich des Schutzgutes Mensch werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz vorgenommen. Generell sollen die baulichen Anlagen sowie die zu erwartenden Werbeflächen umgebungskonform reguliert werden.

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

### **9.10 Bilanzierung / Kompensation**

Aus den Belangen des Artenschutzes ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Kompensation.

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

Die Stadt Laatzen verzichtet hier auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Angesichts des geringen naturschutzfachlichen Wertes des Eingriffsbereichs (nahezu vollständige bestandsgegebene Versiegelung) strebt die Stadt Laatzen im Sinne einer Verbesserung des Stadtbildes lediglich die Bepflanzung des Stellplatzes bzw. der straßenbegleitenden Randflächen und soweit möglich den Erhalt bestehender randlagiger Gehölze an.

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

Eine konkretere Betrachtung der Eingriffs- / Ausgleichssituation obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

### **9.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)**

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

Auch bezüglich raumordnerischer Belange (Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, etc.) im Kontext zur Einzelhandelsnutzung handelt es sich um einen geeigneten Standort für das geplante Vorhaben. Ferner spricht die verkehrsgünstige Lage (Stadtbahnhaltestelle, Bushaltestelle, Lage an der Hildesheimer Straße) ebenfalls für den geplanten Standort.

Die Darstellung als Sondergebiet gem. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO ist für die geplante Nutzung aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen alternativlos.

### 9.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten

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

Die relevanten Umweltfolgen sind im Umweltbericht überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Planung vorliegen. Die Ergebnisse von Fachgutachten sind in die Planung mit eingeflossen bzw. werden zum Teil aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Überwachung der Umweltauswirkungen sollte örtlich durch die Stadt Laatzen erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen. Weitergehende Regelungen dazu muss erforderlichenfalls der Bebauungsplan treffen.

### 9.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### Lage des Gebietes

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

#### Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, an einem städtebaulich voll integrierten Standort im südöstlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs von Alt-Laatzen als Hauptnutzungen zwei Einzelhandelsvorhaben zu realisieren, die insgesamt als großflächig im Sinne der BauNVO anzusprechen sind.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der bestehenden Gebäude wurden mittels einer Potenzialabschätzung untersucht. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Abriss der Gebäude in den Wintermonaten) ist nicht mit Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu rechnen.

Die Lärmauswirkungen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gutachterlich überprüft. Zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen sind Festsetzungen zum Schallschutz vorzusehen. Unter Beachtung dieser Maßnahmen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Angesichts der vorhandenen, nahezu vollständigen Versiegelung und der Vorbelastung des Plangebietes und der Umgebung geht die Stadt Laatzen davon aus, dass planbedingte Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Eine nähere Beurteilung obliegt dem Bebauungsplan-Verfahren.

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

Aufgrund der vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Werbeanlagen sowie mit Blick auf die geplante Durchgrünung der Stellplatzflächen und die Vorbelastung des Plangebietes und der Umgebung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild / Stadtbild zu rechnen.

#### Planungsalternativen

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

### **9.14 Quellenangaben**

- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2017
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2017
- Abia (Neustadt a. Rbge.): Potenzialeinschätzung Fledermäuse und Vögel, 2017
- Planungsgruppe Landespflege: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“ der Stadt Laatzen, August 2017
- Dekra Automobil GmbH, Hamburg, erstellt: Bericht-Nr. 244-86/A42687/551212284-B01, vom 02.08.2017



## **Teil C: Beschlussfassung**

### **10 Abwägung und Beschluss der Begründung**

Die Abwägung zu beiden Verfahrensschritten wird der Genehmigungsvorlage dieser Begründung als Anhang beigefügt.

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

Laatzen, den . .2018

\_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister