

Stadt Laatzen



Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße /  
Karlsruher Straße / Hauptstraße", OT Alt-Laatzen,

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

- Fassung für den Satzungsbeschluss -

Stand: 24. April 2023

Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße",  
OT Alt-Laatzen, Stadt Laatzen

Impressum

Plangeber:

Stadt Laatzen

Team Stadtplanung

Marktplatz 13

30880 Laatzen

Bauleitplanung:

Wieferig & Suntrop

Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Potsdamer Straße 12b

14 513 Teltow

fon 03328 472298

fax 03328 472059

mail [wieferig.suntrop@t-online.de](mailto:wieferig.suntrop@t-online.de)

Inhalt	Seite
Teil: A Begründung	6
1 Einleitung	6
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	6
1.2 Ziel und Zweck der Planung	7
2 Bebauungsplanverfahren	7
2.1 Verfahren	7
2.2 Erfordernis der Planung und Alternativen	8
2.3 Verfahrensstand	10
3 Lage und Nutzung des Plangebietes	12
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	12
3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen	13
4 Planungsvorgaben	14
4.1 Rechtliche Planungsgrundlagen	14
4.2 Übergeordnete Planungen und Maßgaben	14
4.2.1 Landesraumordnungsprogramm – LROP 2017	15
4.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016	15
4.2.3 Verordnungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete	16
4.2.4 Wasserschutz-zonen-Verordnung	16
4.2.5 Denkmalschutz und Kampfmittel	16
4.2.6 Altlasten	16
4.3 Örtliche Planungen	17
4.3.1 Flächennutzungsplan	17
4.3.2 Bebauungspläne	18
4.3.3 Klarstellungssatzung	19
4.3.4 Lärmaktionsplan	19
4.3.5 Verkehrsentwicklungsplan	19
4.3.6 Freiraumkonzept	20
4.3.7 Einzelhandelskonzept	20
4.3.8 Stellplatzsatzung	21
4.3.9 Baumschutzsatzung	21
4.3.10 Belange benachbarter Kommunen	21
5 Fachgutachten zu dem Bebauungsplan	21
5.1 Verkehr	21
5.2 Lärm	24
5.2.1 Verkehrslärm	24
5.2.2 Gewerbelärm	26
5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung	28
6.1 Art der baulichen Nutzung	28
6.2 Maß der baulichen Nutzung	34
6.3 Bauweise	36
6.4 Erschließung	36

6.4.1	Verkehr	36
6.5	Geh- und Fahrrecht	38
6.6	Immissionsschutz	38
6.6.1	Staub, Gase und Gerüche	40
6.6.2	Erschütterungen	40
6.7	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	40
6.7.1	Vermeidung und Minderung	41
6.8	Regelungen aufgrund bestehender Gesetze	44
6.9	Hinweise	45
7	Flächenbilanz	46
8	Bodenordnung	46
9	Kosten	46
10	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	46
10.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	46
10.2	Bauleitplanung	46
10.3	Erschließung	47
10.4	Umweltauswirkungen	47
10.5	Fazit	47
Teil: B	Umweltbericht	48
11	Einleitung und Rahmenbedingungen	48
12	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	48
13	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen übergeordneten Fachplanungen	49
13.1	Fachgesetze	49
13.2	Fachplanungen	50
14	Basisszenario / Nicht-Durchführung der Planung	51
15	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	51
15.1	Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	51
15.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	52
15.3	Schutzgut Fläche und Boden	55
15.4	Schutzgut Wasser	56
15.5	Schutzgut Luft und Klima, Lufthygiene	57
15.6	Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild	57
15.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	58
15.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung	59
15.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	59
15.10	Eingesetzte Techniken und Stoffe	59
15.11	Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)	59
15.12	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	59
15.13	Artenschutzrechtliche Belange	60
15.14	Zusammenfassende Bewertung	61
15.15	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	61
15.16	Bilanzierung und Kompensation	61

15.17	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
15.18	Technische Verfahren, Überwachung und Schwierigkeiten	62
15.19	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
15.20	Quellenangaben	63

#### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: SHP Ingenieure, Hannover, "Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66",  
Stand Dezember 2021

Anlage 2: GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Schalltechnische  
Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf das  
Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Laatzen", Stand 11.  
Januar 2023

Anlage 3: GTA -Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Stellungnahme zu den  
schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Laatzen, Stand 11.  
Januar 2023

Anlage 4: Mull &Partner, Hannover, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Bebauungsplan  
Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" Stand  
17. September 2021

## **Teil: A Begründung**

### **1 Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Flächen an der Kronsbergstraße und Karlsruher Straße sind wesentlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Zusammenhang mit der Messe Hannover und durch zahlreiche kleine bis mittelständische Unternehmen sind dort entsprechend Arbeitsstätten in nennenswertem Umfang konzentriert.

Die Lagegunst des Areals ergibt sich durch seine zentrale Lage mit kurzen Wegen zum Zentrum der Stadt, zu der Versorgungslage Alt-Laatzen sowie zu den überregionalen Verkehrsverbindungen. Zu den Verkehrsverbindungen zählen sowohl Hauptverkehrsstraßen als auch die Bahn mit dem Bahnhof Hannover Messe / Laatzen und Anschluss an das Fernbahnnetz in Hannover.

So wurde auch die so genannte Henkelhalle lange Zeit für Logistikzwecke u.a. seitens der Messe genutzt. Jedoch musste die Nutzung aufgegeben werden, weil die Halle aufgrund der mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Kennziffern nicht den aktuellen Anforderungen an Lagerei angepasst werden kann. Daher hat die Stadt Laatzen am 10. Dezember 2020 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und damit die Gewerbefläche zu reaktivieren. Denn nur mit einer Nutzung lassen sich die mit Leerstand einhergehenden Trading-down-Effekte verhindern.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der Flächen als Gewerbegebiet soll der Reaktivierung der seit Monaten leerstehenden Lagerhalle dienen. Mit der Wiedernutzbarmachung der Henkelhalle kann der städtebauliche Missstand behoben und die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien verbessert bedient werden. Die Nachfrage umfasst dabei derzeit insbesondere Flächen für klassisches Gewerbe, auch mit Produktion, sowie Logistikunternehmen. Nach dem Konzept des Logistikparks soll als Ersatz für die Henkelhalle ein Gewerbekomplex in Form von flexibel zu nutzenden Gewerbemodulen entstehen. Innerhalb dieses Komplexes besteht für Interessierte die Möglichkeit, neben der Produktions- bzw. Lagerhalle die Büro- und Konferenzräume in dem integrierten Mezzanin zu kombinieren.

Mit der städtebaulich geordneten Entwicklung der Gewerbeflächenreaktivierung soll ein Baustein zur Sicherung der lokalen Wirtschaft und von Arbeitsplätzen in Laatzen umgesetzt werden. Dabei wird eine bereits anthropogen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen, so dass mit dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" der gesetzlichen Anforderung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) Rechnung getragen werden kann.

Darüber hinaus kann ein Baustein des stadtpolitischen Willens zur Stärkung des Umweltverbundes umgesetzt werden. Denn in der zentralen Lage des Ortsteils Alt-Laatzen können aufgrund seiner kompakten Siedlungsstruktur die Entwicklungsoptionen derart gesteuert werden, dass bspw. Beschäftigte zu Fuß, per Bahn, mit dem Bus oder mit dem Rad den Standort erreichen können. Mit der Ergänzung des Gewerbeflächenangebotes kann der Umweltverbund gestärkt und das Ziel der „kurzen Wege“ konsequenter verfolgt werden.

Damit das den aktuellen Anforderungen an gewerblicher Nutzung angepasste städtebaulichen Ziel umgesetzt werden kann, sind die städtebaulichen Kennziffern zu GRZ und GFZ,

der Höhe der baulichen Anlagen – die Baumassenzahl entfällt – sowie der östlichen, zur Karlsruher Straße orientierten, Baugrenze anzupassen. Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der bisherigen und weiterhin geplanten Nutzung in diesem Stadtraum angepasst worden. Denn mit der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes können ohnehin nur Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die hinsichtlich ihrer Immissionen ebenso in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Darüber hinaus verfolgt die Stadt Laatzen konsequent eine nachhaltige Stadtentwicklung, so dass die Umweltbelange neu gewichtet wurden. In diesem Zusammenhang sind Maßnahmen zur Bepflanzung des Gewerbegebietes sowie zur Dachbegrünung erfolgt. Die seinerzeit getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind gutachterlich überprüft und bezgl. des Verkehrslärms angepasst worden. Der so genannte Annexhandelt ist aufgrund der Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit und der daraus resultierenden strategischen Ausrichtung der Raumordnung konkretisiert worden. Dabei handelt es sich um eine Klarstellung des städtebaulichen Ziels und nicht um eine Änderung im klassischen Sinn.

## **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" soll Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet in Ergänzung zu vorhandenen Wirtschaftsstrukturen und mit den heute erforderlichen städtebaulichen Kennziffern geschaffen werden.

Mit der Anpassung der städtebaulichen Kennziffern hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die brachliegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entwickelt und die daraus resultierenden Fehlentwicklungen beseitigt. Damit kann das Entwicklungspotential der Liegenschaft zu einem lokalen Wirtschaftsstandort unter Einbindung vorhandener gewerblicher Strukturen genutzt werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet,
- Ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktur.

## **2 Bebauungsplanverfahren**

### **2.1 Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt.

Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs mit ca. 4 ha in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) maßgeblich. Danach ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn aus einem Städtebauprojekt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> resultiert.

Nach der Maßgabe der Regelung in § 17 UVPG i.V. mit § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches – somit insbesondere nach Maßgabe der Regelungen in § 1 a BauGB – durchgeführt worden. Nach den Ergebnissen haben sich keine Anhaltspunkte für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ergeben. Denn die Schutzgüter Fläche und

Boden, Wasser, Luft, Klima, Lufthygiene, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur und Sachgüter sind nicht beeinträchtigt. Die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden ausgeglichen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Lärms sind durch Festsetzungen zum Schallschutz minimiert worden.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4, jeweils Absatz 1 sowie § 2 Abs. 2 BauGB ist der Geltungsbereich zu dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" um die Flächen des westlich bestehenden Gewerbes und der Pension an der Karlsruher Straße reduziert worden.

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" (Ursprungsbebauungsplan) wird durch den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" (Änderungsbebauungsplan) nicht aufgehoben.

Geändert wird die textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsbebauungsplanes durch die textliche Festsetzung I,6 des Änderungsbebauungsplanes ausschließlich bezüglich der Art der baulichen Nutzung der Teilflächen sowie der Rechtsgrundlagen. Die flächenbezogenen A-Schallleistungspegel und die Gebietseinteilung bleiben von dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" unberührt. Sämtliche anderen Festsetzungen des Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" werden durch den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" überplant.

Mit dem Änderungsbebauungsplan sind ausschließlich die Änderungen vorgenommen worden, die für die Anpassung des Bauplanungsrechts an die geltenden Rechtsgrundlagen sowie an die aktuellen Erfordernisse für ein Gewerbegebiet erforderlich sind und der Lage des Standortes entsprechen. So ist das ursprünglich beabsichtigte Industriegebiet selbst mit dem Zusatz der Einschränkung nicht mehr die einwandfreie Baugebietskategorie. Denn Industriegebiete sind den Betrieben vorbehalten, die in den anderen Baugebieten – damit auch in Gewerbegebieten – unzulässig sind. Für derartige Nutzungen ist der Standort aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge nicht geeignet. Daher ist vorliegend ein Gewerbegebiet festgesetzt worden.

Aus der Anpassung an die aktuellen Erfordernisse von Gewerbegebieten resultiert auch die geänderte Lage der Baugrenzen. Die Feinsteuerung zu den zulässigen Nutzungen gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO trägt den zwischenzeitlich vorliegenden Erkenntnissen und rechtlichen Anforderungen bspw. zum Thema Einzelhandel oder auch Lagerflächen Rechnung. Nicht erforderlich und auch nicht geboten wäre dagegen die Änderung hinsichtlich der Art der Betriebs- und Anlagenarten in Bezug zu den zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Denn die sind seinerzeit in dem Gesamtzusammenhang des deutlich umfassenderen Bebauungsplanes für gewerbliche Nutzungen im weitesten Sinne festgelegt worden. Sie sind damit geltendes Recht, das nach gutachterlicher Aussage nachvollziehbar und anwendbar ist. Daher konnte die Stadt Laatzen zu Recht entscheiden, dass die Beibehaltung der Lärmemissionsbegrenzung gegenüber einer Anpassung vorzugswürdig ist. So kann ein einheitlicher Bezug zwischen Ursprungsbebauungsplan und Änderungsbebauungsplan hergestellt werden.

## **2.2 Erfordernis der Planung und Alternativen**

Nach § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die Bebauungsabsichten verwirklichen zu können.



Die 1. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" resultiert aus der aufgelassenen Lagerhalle, die den heutigen Anforderungen an Logistik nicht mehr entspricht. Mit den festgesetzten städtebaulichen Kennziffern des wirksamen Bebauungsplanes lassen sich diese Anforderungen auch nicht erfüllen. So sind bauliche Anlagen für Produktion oder Lagerung mit der festgesetzten Baumassenzahl von 3,2 nicht in der heute erforderlichen Dimensionierung herzustellen – nicht zuletzt ablesbar an dem monatelangen Leerstand der so genannten Henkelhalle. Denn in Bezug zu der Grundstücksfläche kann mit dieser Baumassenzahl entweder ein hohes und schmales Gebäude errichtet werden oder ein größer dimensioniertes Gebäude mit einer geringen Höhe. So ergäbe sich bei der bestehenden Henkelhalle mit etwa 23.714 m<sup>2</sup> Grundfläche in Bezug zu dem Baugrundstück mit einer Fläche von etwa 42.896 m<sup>2</sup> ein zulässiges Bauvolumen von 137.267 m<sup>3</sup> und einer daraus resultierenden Gebäudehöhe von fast 6 m.

Aufgrund des erforderlichen Volumens ist die Baugrenze an der Karlsruher Straße anzupassen. Dort besteht die einzige Möglichkeit der großzügigeren Festlegung des Baufensters, weil in Richtung Kronsbergstraße die Böschungen und in Richtung Westen und Süden bestehende und erforderliche Erschließungsanlagen eine derartige Anpassung verbieten.

Damit existiert seit Monaten eine mindergenutzte Fläche in zentraler Lage mit sehr guter Erschließung. Gleichzeitig werden in der Stadt Gewerbeflächen nachgefragt. Mit der Reaktivierung des Standortes im Knotenpunkt Kronsbergstraße / Karlsruher Straße kann nicht nur ein sich verfestigender städtebaulicher Missstand behoben, sondern auch dem bundesgesetzlichen Bodenschutzgedanken Rechnung getragen werden. Denn mit der städtebaulich angepassten gewerblichen Nutzung der bereits vorbelasteten und versiegelten Flächen kann tatsächlicher Freiraum an anderer Stelle geschützt werden.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang entspricht ebenso den Leitgedanken der Raumordnung. Nach der regionalplanerischen Leitlinie sollen Konversionsflächen – insbesondere solche im Siedlungszusammenhang – bedarfsgerecht ausgebaut werden. Denn mit der Wiedernutzbarmachung derartiger Standorte kann die Siedlungsentwicklung unter flächensparenden und nachhaltigen Gesichtspunkten erfolgen.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich für den vorliegenden Geltungsbereich nicht. Die Flächen sind nach dem developmentpolitischen Willen der Stadt im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche bzw. industriell zu nutzende Bauflächen ausgewiesen. Diesen Sachverhalt konkretisierend ist mit dem Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" Bauplanungsrecht für Gewerbe- und Industriegebiete geschaffen worden. Genutzt werden die Flächen innerhalb dieses Geltungsbereiches von Betrieben, die jeweils in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden können. Eine industrielle Nutzung ist nicht vorhanden.

Das Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" ist durch weitere Gewerbestandorte, ein Kerngebiet sowie Bestandteile der Messe Hannover geprägt. Die Kronsbergstraße erfüllt als Landesstraße überörtliche und regionale Anbindungsfunktionen und die Karlsruher Straße soll nach den Leitgedanken des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) für die Stadt Laatzen eine deutlichere Hauptverbindung für das Zentrum übernehmen. Bereits heute weisen beide Straßen ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Sollte nach den im VEP enthaltenen Empfehlungen zu Verkehrslenkungsmaßnahmen die Karlsruher Straße in ihrer Verbindungsfunktion gestärkt werden, ist dort mit einem weiter zunehmenden Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um einen Standort, der primär für gewerbliche Nutzungen geeignet ist. Dagegen sprechen die vorhandenen Immissionen aus Verkehr und Nutzungen gegen eine Wohnbebauung, wie sie auch in einem Mischgebiet zulässig wäre.

Eine industrielle Nutzung mit den entsprechenden Immissionen ist in der zentralen Lage von Laatzen keine Alternative. Allein aufgrund des erforderlichen Abstandes zu dem nördlich der Kronsbergstraße vorhandenen Kerngebiet oder auch zu dem östlich gelegenen Park der Sinne sind Industriebetriebe, von denen erhebliche Belästigungen ausgehen, für diesen Standort nicht geeignet.

Alternativen zu der bestehenden Verkehrsinfrastruktur bieten sich ebenfalls nicht an. Der Verkehrsraum ist klar definiert, unmittelbar angrenzende Nutzungen sind vorhanden und die Ausbaubreite der Erschließungsanlagen ist für den gewerblichen Verkehr ausreichend dimensioniert.

Fazit: Zusammengefasst überwiegen die positiven Aspekte der städtebaulichen Entwicklung der Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches für ein Gewerbegebiet:

- Es handelt sich um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Flächen, die nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes für gewerbliche Zwecke im weitesten Sinne ausgewiesen sind.
- Es handelt sich um gut erschlossene Flächen; die vorhandene Verkehrsinfrastruktur kann ökonomisch sinnvoll genutzt werden.
- Es handelt sich um die Reaktivierung von Flächen im Siedlungszusammenhang mit deutlichem Gewerbeanteil.
- Es wird eine anthropogen vorbelastete Brache zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen umgenutzt.
- Die Umweltbelange können beachtet werden; erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind mit der Neuordnung der Flächen nicht zu erwarten.

### **2.3 Verfahrensstand**

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" ist am 10. Dezember 2020 im Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen gefasst worden.

Anlass der Planänderung ist die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes, der sich durch die seit langem nicht genutzte Lagerhalle am Knotenpunkt Kronsbergstraße / Karlsruher Straße zu verfestigen droht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 25. Oktober 2021 bis einschließlich zum 24. November 2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen erfolgte vom 14. Oktober 2021 bis einschließlich zum 19. November 2021.

Im Zuge der Entwurfsbearbeitung ist der Geltungsbereich zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 um die bestehenden gewerblich genutzten Flächen im Westen reduziert worden.

Abbildung 1: Geltungsbereich zum Vorentwurf

Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnhof / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße",  
OT Alt-Laatzen, Stadt Laatzen

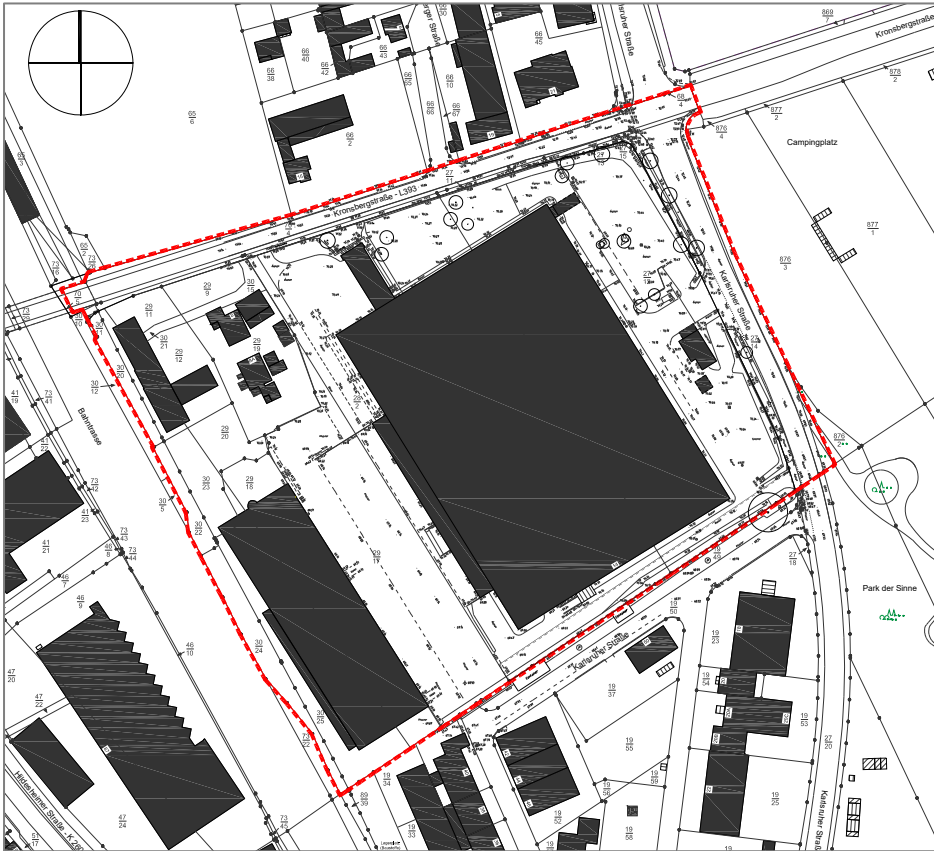


Abbildung 2: Geltungsbereich zum Entwurf



### 3 Lage und Nutzung des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

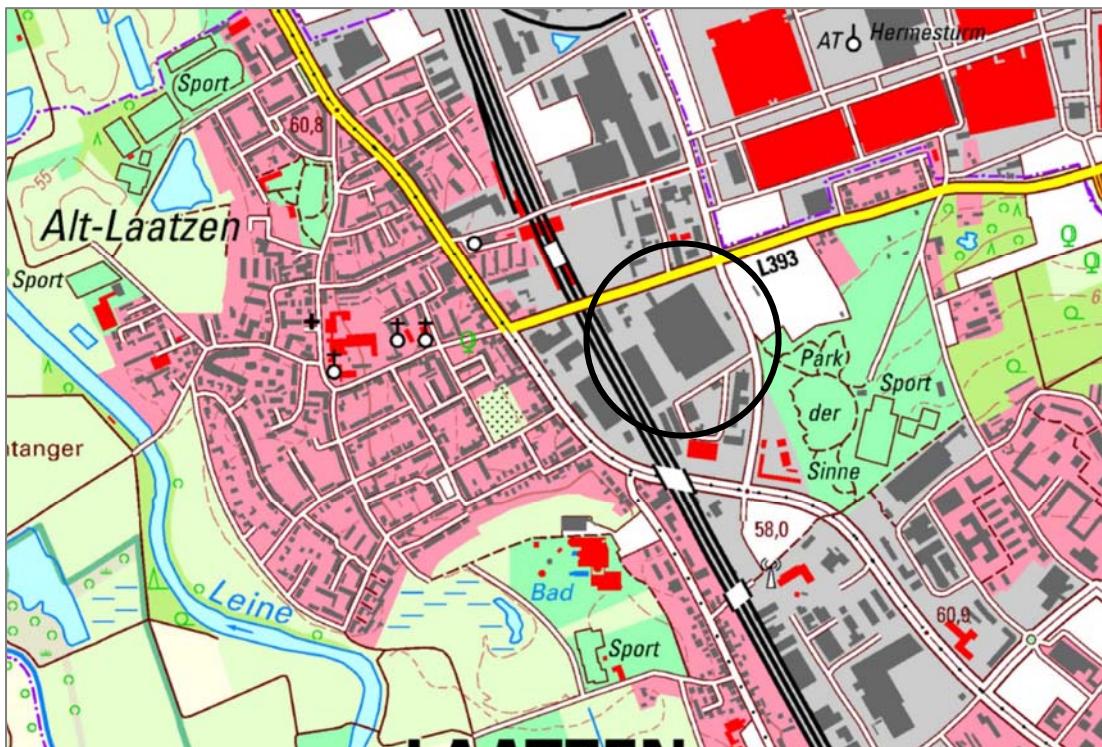
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" umfasst im südlichen Teil von Alt-Laatzen an den benannten Straßen eine Fläche von etwa 4 ha und befindet sich in der Gemarkung Laatzen, in der Flur 3 mit den Flurstücken 70/4 teilweise (tlw.), 68/4, 27/11, 27/13, 27/14 (tlw.), 27/15, 27/12 und 28/2.

Er wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Kronsbergstraße, bzw. nördliche Grenze der Flurstücke 70/4 und 68/4, Flur 3, Gemarkung Laatzen,
- im Osten durch die östliche Grenze der Karlsruher Straße, bzw. östliche Grenze der Flurstücke 68/4 und 27/14, Flur 3, Gemarkung Laatzen,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 19/49, Flur 1, Gemarkung Grasdorf, und

- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 28/2, Flur 3, Gemarkung Laatzen und deren gradlinigen Verlängerung bis auf die Nordgrenze des Flurstück 70/4, Flur 3, Gemarkung Laatzen.

Abbildung 3: Lage des Plangebietes



Quelle: Verden Navigator mit eigenen Darstellungen

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

### 3.2 Beschreibung des Plangebietes / umliegende Nutzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Alt Laatzen. Prägend für den Bereich entlang der Kronsbergstraße ist der Messestandort mit den entsprechenden gewerblichen Nutzungen und die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur mit der Bahnlinie und der als Landesstraße konzipierten Kronsbergstraße mit ihrer überörtlichen Verbindungsfunktion.

Die Kronsbergstraße übernimmt als örtliche Hauptverkehrsstraße über die Bundesstraße B6 mit Anschluss an die Bundesautobahnen A 2 und A 37 / A 7 auch Anbindungsfunktion an das überörtliche Straßenverkehrsnetz. Gleichzeitig verkehren dort die für den personenbezogenen öffentlichen Nahverkehr relevanten Buslinien 340/341 mit der Haltestelle Bahnhof Hannover-Messe/Laatzen in dem Abschnitt des vorliegenden Geltungsbereiches.

Über die Karlsruher Straße werden relevante örtliche Nord-Süd-Verkehre organisiert. Beide Straßen – Kronsbergstraße und Karlsruher Straße – übernehmen mit ihrem Ausbaustandard die Funktion von Hauptverkehrsstraßen und sind für den gewerblichen Verkehr geeignet.

Mit Ausnahme der Freiflächen östlich der Karlsruher Straße – der Campingplatz der Messe sowie der südlich angrenzende Park der Sinne – sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld funktional entsprechend der gewerblichen Zwecke gestaltet und stark verdichtet.

Das Plangebiet selbst ist durch gewerbliche Nutzung mit der aufgelassenen Lagerhalle geprägt.

Die technische Erschließung ist mit den innerhalb der angrenzenden Straßen vorhandenen Medien gesichert. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über Versickerungsbrunnen und einem Notüberlauf in die vorhandene Kanalisation.

## **4 Planungsvorgaben**

### **4.1 Rechtliche Planungsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

- das Gesetz über den Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),

- das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578),

- das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 578),

- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Laatzen eingesehen werden.

### **4.2 Übergeordnete Planungen und Maßgaben**

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen.



#### **4.2.1 Landesraumordnungsprogramm – LROP 2017**

Grundlegendes Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige räumliche Entwicklung in Niedersachsen und seinen Teilräumen als Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen. Bestandteile der Nachhaltigkeit sind neben den Umweltaspekten ebenso Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit. So sind die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur zu sichern und durch Vernetzung zu verbessern. Die Raumansprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sind flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und der Zugang zu Information zu schaffen und weiterzuentwickeln.

In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Daher sind bei allen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern auszuschöpfen, um damit insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen.

Nach den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes ist die Stadt Laatzen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen zusätzlich zu der grundzentralen Versorgung zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs sichern und entwickeln.

Die Zentralen Orte sind die Vorranggebiete für die Entwicklung der Siedlungsstruktur mit Wohn- und Arbeitsstätten unter der Prämisse, diese Entwicklung auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur zu konzentrieren.

In diesem Zusammenhang sind nach den Grundsätzen zu der Entwicklung der Siedlungsstruktur die Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten auszurichten. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Mit einer integrativen Verkehrsplanung und einer darauf abgestimmten Siedlungsentwicklung soll die Mobilität flächendeckend gesichert werden. Dabei soll gleichzeitig der Kosten- und Zeitaufwand für Verkehr als ein Baustein zum Erhalt, zum bedarfsgerechten Ausbau und zur Optimierung einer funktions- und leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur minimiert werden.

#### **4.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm – RROP 2016**

Das Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 konkretisiert die landesplanerischen Ziele. Grundsätzlich sollen mit den Instrumenten der Regionalplanung die zentralen Orte gesichert und gestärkt, die verschiedenen Funktionen an einem Ort gebündelt und der erforderliche Verkehrsaufwand nach dem Motto "Region der kurzen Wege" minimiert werden. Nach dem Prinzip der Nutzungsmischung sollen bei der Entwicklung und Gestaltung neuer Siedlungsgebiete unter anderen die Flächeninanspruchnahme reduziert, der Infrastrukturaufwand optimiert sowie die Lage- und Umweltvorteile der schienenerschlossenen Standorte ausgeschöpft werden. Dabei ist Innenentwicklung und Brachflächenrecycling der Außenentwicklung vorzuziehen. Natur und Landschaft sind vor Zersiedelung zu schützen.

Im Sinne der regionalen Arbeitsteilung ist die Stadt Laatzen als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten ausgewiesen (vgl. Erläuterungskarte 1). Der Erhalt und die Entwicklung von Wirtschaftsstandorten wird unter anderen mit der Bedeutung des Messestandortes Hannover im internationalen Wettbewerb begründet. Gleichzeitig sollen jedoch auch kleinere und mittelständische Unternehmen

als Stützpfeiler der Wirtschaft gefördert werden. Die Ausweisung von Wirtschaftsstandorten erfolgt auf dieser Ebene ausschließlich für regional bedeutsame Flächen. Dazu gehört die vorliegende Planung nicht.

Nach Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die Freiraumzerschneidung vermieden und die Freirauminanspruchnahme begrenzt werden. Dazu soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen insofern beitragen, als eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen vermieden wird.

Zur Sicherung einer zentrenorientierten Einzelhandelsentwicklung und der Nahversorgung ist eine konsequente raumordnerische Steuerung auch von Einzelhandelsagglomeration gefordert.

Einzelhandelsagglomeration sind gemäß RROP 2016 aus raumordnerischer Sicht *"dann problematisch und mit vielfältigen negativen raumbedeutsamen Auswirkungen verbunden, wenn von ihnen raumordnerische Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs 3 BauNVO wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelbetrieb ausgehen oder zu erwarten sind. Besonders problematisch sind diese Standortgemeinschaften an peripheren, Autokunden orientierten und mit einem umfangreichen Stellplatzangebot ausgestatteten Standorten – bevorzugt in Gewerbegebieten und an Standorten außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete. Erfahrungsgemäß können von der Agglomeration mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe – insbesondere auch in räumlicher Nähe zu einem bestehenden oder geplanten großflächigen Einzelhandelbetrieb – negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Daher sind sie wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln und raumordnerisch zu beurteilen..."*

#### **4.2.3 Verordnungen über Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

Die Landschaftsschutzgebiete (LSG) "Mastbrucher Holz" und "Obere Leine" befinden sich jeweils in deutlich räumlicher Entfernung zu dem vorliegenden Geltungsbereich. Zwischen dem vorliegenden Geltungsbereich und den LSG befinden sich darüber hinaus Zäsuren, wie stark frequentierte Straßen und Bahngleise. Unmittelbare Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

#### **4.2.4 Wasserschutzzonen-Verordnung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bereiches der gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grasdorf festgesetzten Schutzzonen IIIA.

#### **4.2.5 Denkmalschutz und Kampfmittel**

Bau- und Bodendenkmale sind nicht vorhanden.

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches hat das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen mit Schreiben vom 20.10.2021 die Belastung bzw. den Verdacht auf eine Belastung durch Kampfmittel angezeigt.

#### **4.2.6 Altlasten**

Die Region Hannover teilt mit Schreiben vom 7. Dezember 2021 mit, dass sich im Plangebiet altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befinden, da dort bedingt durch die derzeitige / frühere Nutzung (u. a. Maschinenhandlungen, Abbruchunternehmen, Malerbetrieb, Bauunternehmen, Gerüstbau, Reifenhandel, Entsorgungsbetrieb, Galvanische Industrie, Kfz-Handel) mit umweltgefährdenden



Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

### **4.3 Örtliche Planungen**

#### **4.3.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" als Industriegebiet dar. Jedoch sind die benannten Flurstücke nicht als Industriegebiet in dem Sinne genutzt worden, dass dort Betriebe angesiedelt wurden, die in anderen Baugebieten – so auch innerhalb eines Gewerbegebietes – unzulässig sind. Denn die bislang ausgeübte gewerbliche Nutzung für Logistik ist sowohl regelmäßig in Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO als auch in Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO zulässig. Auch der Ursprungsbebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße", hat bereits die klassische industrielle Nutzung dadurch aufgehoben, dass bezogen auf die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl Gewerbegebiete als auch eingeschränkte Industriegebiete – jeweils belegt mit Emissionskontingenten – festgesetzt wurden. Die Einschränkung des Industriegebietes wurde gemäß der Begründung aus Immissionsschutzgründen vorgenommen.

Das für den Flächennutzungsplan besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Ob die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt.

Das ist vorliegend der Fall. Denn in der räumlichen Lage des Geltungsbereiches mit angrenzenden Mischgebieten sowie dem Messegelände sind an dem Standort keine Betriebe mit erheblichen Immissionsbeeinträchtigungen vorzusehen. Dagegen ergänzt eine gewerbegebietstypische Nutzung den vorhandenen Bestand sinnvoll. So ist auch in der Rechtsprechung und Kommentierung zum BauGB ausgeführt, dass ein Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entspricht, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart "artverwandt" sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplanes abzuweichen.

Weil der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan lediglich die Grundzüge für das gesamte Gemeindegebiet definiert und die unterschiedlichen Nutzungen in einer i.d.R. geringen Detailschärfe dargestellt werden, sind auf der Ebene des Bebauungsplanes – dem nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht die Funktion eines schlichten Vollzugsaktes zukommt – die städtebaulichen Ziele zu konkretisieren.

Mit der beabsichtigten Festsetzung des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet werden die zuvor dargelegten Entwicklungsgrundsätze erfüllt:

- a) Bei Gewerbe- und Industriegebieten handelt es sich um artverwandte Baugebietsarten. Denn beide Gebietsarten sind vorwiegend bzw. ausschließlich der Unterbringung gewerblicher Nutzungen vorbehalten. Die Unterscheidung der gewerblichen Nutzungen nach zulässigen Immissionsbeeinträchtigungen weist in der konkreten urbanen Lage eher auf die Zulässigkeit einer Gewerbegebietsnutzung hin.
- b) Die Festsetzung eines Gewerbegebietes führt die nach der Flächennutzungsplanung eingetretene tatsächliche Entwicklung konsequent weiter.
- c) Mit dem Ursprungsbebauungsplan sind die beabsichtigten zulässigen Gewerbenutzungen durch Festsetzung von tlw. Gewerbegebiet, eingeschränktes Industriegebiet und der Festsetzung von Emissionskontingenten der stadträumlichen Lage angepasst worden.
- d) Das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes bleibt in sich schlüssig. Denn an dem Standort wird weiterhin gewerbliche Nutzung als Schwerpunkt des geplanten Baugebietes zulässig sein.

#### 4.3.2 Bebauungspläne

- a) Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße"

Der Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" überlagert im nordöstlichen Teilbereich den seit dem 18.09.1986 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße". Betroffen sind die Flächen der sogenannten Henkelhalle, die als eingeschränktes Industriegebiet (Gle1 bis Gle3) festgesetzt sind. Art und Maß der baulichen Nutzung sind nach den Maßgaben der seinerzeit geltenden BauNVO 1977 definiert worden. Zulässig sind in dem Ursprungsbebauungsplan, dem Bebauungsplan Nr. 66, sämtliche Nutzungen gemäß BauNVO mit der Einschränkung, dass Anlagen und Betriebsarten, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, nur ausnahmsweise zugelassen sind. Gemäß § 8 Abs. Nr. 1 BauNVO 1977 sind demnach Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, zulässig. Es sind nachfolgende städtebaulichen Maßgaben definiert:

Nutzung	GRZ	GFZ	BMZ	Vollgeschosse	Flächenbezogener A-Schallleistungspegel Tag / Nacht in dB(A)
Gle1	0,7	---	3,2	---	65 / 50
Gle2	0,7	---	3,2	---	63 / 48
Gle3	0,7	---	3,2	---	60 / 45

- b) Bebauungsplan Nr. 12 "Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße"

In unmittelbarer räumlicher Nähe ist an der Kronsbergstraße westlich der Bahnlinie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 "Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße" als Satzung beschlossen worden. Mit diesem Bebauungsplan wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel bauplanungsrechtlich gesichert.

- c) Bebauungsplan Nr. 70 "EXPO / Messebahnhof / Münchener Straße"

Nördlich der Kronsbergstraße sind mit dem Bebauungsplan Nr. 70 "EXPO / Messebahnhof / Münchener Straße" Kerngebiete für Dienstleistungsunternehmen festgesetzt worden. Dort sind eine GRZ von durchgehend 0,7, eine GFZ von 2,0 und überwiegend sechs, in einem Teilabschnitt 12 Geschosse zulässig.

#### **4.3.3 Klarstellungssatzung**

Eine Klarstellungssatzung ist nicht vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund der zentralen Lage mit umgebender Bebauung innerhalb des beplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB.

#### **4.3.4 Lärmaktionsplan**

Im Zuge des Lärmaktionsplans für die Stadt Laatzen (vgl. PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Lärmaktionsplan 3. Stufe (2018) – Endbericht, Stand 28.05.2019) wurden die Schallemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr untersucht. Dabei wurde nachts an einzelnen Wohngebäuden im Zuge der Kronsbergstraße zwischen Hildesheimer Straße und Gutenbergstraße eine Belastung mit mehr als 60 dB(A) festgestellt. Deutlich höher belastet sind die Bereiche der östlichen Stadtlagen mit den Bundesstraßen B 6 und B 443.

Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich in den Randbereichen der Kronsbergstraße und der Karlsruher Straße nach Abbildung 3.5 "Schallimmissionen Straße" des Lärmaktionsplanes innerhalb des Lärmpegelbereiches mit 50 dB(A) bis 55 dB(A) in der Nacht. Die Flächenpegel Schiene sind mit mehr als 70 dB(A) entlang der Bahntrasse und 55 dB(A) bis 60 dB(A) parallel zu der Karlsruher Straße angegeben. Dazwischen befinden sich die Lärmbereiche mit 65 dB(A) bis 70 dB(A) sowie 60 dB(A) bis 65 dB(A).

Das für die Stadt Laatzen empfohlene Maßnahmenkonzept zur Lärminderung sieht neben Geschwindigkeitsreduzierungen für einige kommunale Straßen und Verstärkung des Verkehrsflusses auch die Förderung des Umweltverbundes mit Minimierung des Anteils des motorisierten Verkehrs vor. In diesem Zusammenhang soll das Radwegenetz ausgebaut und hierarchisiert werden. Ziel ist die Verbesserung der innerörtlichen Radverkehrsbeziehungen und eine verbesserte Anbindung der Ortsteile.

Die Kronsbergstraße und Karlsruher Straße sind dabei als Nebenrouten innerhalb des Radverkehrsnetzes gekennzeichnet.

#### **4.3.5 Verkehrsentwicklungsplan**

Der Verkehrsentwicklungsplan (vgl. PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover: Verkehrsentwicklungsplan Stadt Laatzen, Stand 23.08.2019) enthält neben dem Leitbild Verkehr die Handlungsprogramme Radverkehr – Fußgängerverkehr und Barrierefreiheit – ÖPNV – Kfz-Verkehr sowie die daraus abgeleitete Priorisierung der Schlüsselmaßnahmen. Sämtliche Maßnahmen sind auf das Leitbild "Zukunftsfähige Mobilität in Laatzen" ausgerichtet.

Für die das Plangebiet umgebenden Straßen ist festgestellt worden, dass die Karlsruher Straße aufgrund ihrer Ausbauqualität und Lage im Stadtraum besser als innerörtliche Hauptverkehrsstraße für die Erschließung von Laatzen-Mitte geeignet ist als die Gutenbergstraße. Im Sinne der Mobilitätswende soll durch den verstärkten Ausbau von Radwegeverbindungen und Aufwertung des öffentlichen Raumes für Fußgänger das Nebeneinander verschiedener Verkehrsteilnehmer verbessert werden. Insbesondere sollen Kommunalachsen – Wege für den Rad- und Fußverkehr mit besonderen Qualitäten – das Rückgrat der zentrumsnahen Bündelung der Verkehre bilden.

Die durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) induzierten Verkehrsmengen werden insgesamt als eher moderat beschrieben. Ausnahmen sind die klassifizierten Straßen in den anbaufreien Bereichen. Für die Kronsbergstraße sind in dem Abschnitt Hildesheimer Straße / Karlsruher Straße 5.500 Kfz / 24 h und in der Karlsruher Straße (Abschnitt Kronsbergstraße / Erich-Panitz-Straße) 6.450 Kfz / 24 h festgehalten worden. Die Gutachter empfehlen, durch Verkehrslenkungsmaßnahmen die Gutenbergstraße zu entlasten und den Verkehr durch die Karlsruher Straße zu leiten. Denn die Karlsruher Straße wird als gut ausgebaute und für gewerbliche Zwecke geeignete Erschließungsanlage gewertet.

#### **4.3.6 Freiraumkonzept**

Mit dem im Entwurf vorliegenden Freiraumkonzept (vgl. Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Hamburg; Freiraumkonzept Stadt Laatzen, Stand September 2020) definierten Zielen und Handlungsfeldern sollen die Struktur, die Nutzung sowie die Ökologie der Freiräume qualifiziert werden. Der Fokus liegt dabei auf den vorhandenen Grün- und Freiflächen. Die Siedlungsbereiche – nach der Einteilung der Teilbereiche als Stadt-Band bezeichnet – sollen durch Begrünungsmaßnahmen die klimatischen Ausgleichsfunktionen der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete ergänzen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Dachbegrünung in den Gebieten mit hohem Versiegelungsanteil und Flachdachgebäuden empfohlen. Neben Überzeugungsarbeit für Bestandsgebäude wird die verbindliche Bauleitplanung als das relevante Instrument zur Umsetzung empfohlen. Grundsätzlich sollten begrünte Dachflächen festgesetzt werden.

#### **4.3.7 Einzelhandelskonzept**

Mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen (vgl. CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck: Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen, Stand 24. Juni 2015) ist die Angebots- und Versorgungssituation des gesamten Stadtgebietes untersucht worden. Im Ergebnis sind das Hauptzentrum (Laatzen-Mitte), das Nebenzentrum (Alt-Laatzen) sowie die Nahversorgungszentren mit ihren Stärken und Schwächen analysiert worden, um daraus Handlungsleitlinien abzuleiten.

In der Ortslage Alt-Laatzen ist der Bereich im Umfeld der Hildesheimer Straße und damit westlich der Bahntrasse als Nebenzentrum identifiziert worden. Dieses Nebenzentrum zeichnet sich durch erhebliche Kaufkraftzuflüsse insbesondere für den periodischen Bedarf von außerhalb des Stadtteils aus. Jedoch handelt es sich nach der gutachterlichen Wertung um einen eher autoorientierten Standort mit einem weitläufigen und recht lückenhaften Besatz sowie wenig "Bummelqualität".

Sowohl für das Hauptzentrum als auch für das Nebenzentrum empfehlen die Gutachter die Sicherung bzw. den Ausbau der Einzelhandelslagen durch Nachbesetzung und verstärkte Ansiedlungsbemühungen. Die Sicherung der gewachsenen Einzelhandelslage in Alt-Laatzen sollte im Fokus stehen. Ansiedlungsschwerpunkt der nahversorgungsrelevanten Sortimente sollten die Nahversorgungszentren sein, und außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte – in begründeten Fällen und möglichst anschließend an bestehende Einzelhandelsstandorte – die nicht-zentrenrelevanten Sortimente vorgesehen werden.

Für sonstige Gewerbegebiete empfehlen die Gutachter die ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des Handwerkerprivilegs. Dazu führen sie aus:

"Als unproblematisch schätzt die CIMA grundsätzlich Verkaufseinrichtungen in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-,

Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein (Direktvermarktung), solange diese gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind."

#### **4.3.8 Stellplatzsatzung**

Eine Stellplatzsatzung ist nicht vorhanden. In der Stadt Laatzen wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen gemäß der Niedersächsischen Bauordnung ermittelt.

#### **4.3.9 Baumschutzsatzung**

Nach der gelten Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen ist die nachfolgend angeführte Vegetation geschützt:

- alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden,
- Bäume der Arten Eibe, Rotdorn, Stechpalme, Kugelhorn und Kugelrobinie bei einem Mindestumfang von 30 cm,
- Großsträucher und Hecken mit landschaftsprägendem Charakter im Außenbereich, insbesondere alle Feldgehölze,
- Großsträucher und Hecken im Innenbereich mit einer Höhe von mindestens 5 m. Als Hecken gelten überwiegend in Zeilenform gewachsene Gehölzstreifen mit einer Mindesthöhe von 4 m und einer Mindestlänge von 10 m,
- Gehölze, die aufgrund von Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erhalten sind,
- Ersatzpflanzungen unabhängig von Gehölzart und Größe.

Nicht unter den Baumschutz fallen Waldvegetation, die von § 38 Abs. des Bundesnaturschutzgesetzes erfasste Vegetation, die Ertragszwecken dienenden Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und Streuobstwiesen).

#### **4.3.10 Belange benachbarter Kommunen**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Kommunen sind durch dieses Verfahren nicht berührt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind keine Belange geltend gemacht worden.

### **5 Fachgutachten zu dem Bebauungsplan**

#### **5.1 Verkehr**

Mit dem beauftragten Verkehrsgutachten ist geprüft worden, ob der aus dem Geplanten resultierende zukünftig zu erwartende Verkehr von den relevanten Knotenpunkten aufgenommen werden kann (vgl. Anlage 1: SHP Ingenieure, Hannover, "Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66", Stand Dezember 2021). Dazu ist in einem ersten Schritt eine Verkehrserhebung durchgeführt worden. Zu dem Zeitpunkt der Verkehrserhebung war die Veloroute an der Hildesheimer Straße, eine Maßnahme mit der die Fahrspuren für den MIV auf jeweils eine Richtungsfahrbahn zugunsten des Radverkehrs reduziert wurde, bereits eingerichtet, so dass der Verlagerungseffekt des Verkehrs auf die Karlsruher Straße erfasst wurde. Damit ist bezgl. der Verkehrsuntersuchung der schlechtest mögliche Fall als Beurteilungsgrundlage verwendet worden. Für die Verkehrsuntersuchung ist der für den Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes umfassendere Geltungsbereich mit dem Bestandsgerwerbe geprüft worden. Deren Verkehrsaufkommen ist ebenso mit der Reduzierung des

Geltungsbereiches bezgl. der Knotenbelastung relevant. Eine Anpassung der gutachterlichen Aussagen ist nicht erforderlich.

Untersucht wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte:

- Hildesheimer Straße / Eichstraße / Kronsbergstraße,
- Kronsbergstraße / Karlsruher Straße,
- Erich-Panitz-Straße / Karlsruher Straße / Werner-von-Siemens-Straße.

Die für das Verkehrsaufkommen relevanten Spitzenstunden an diesen Knotenpunkten sind in den Morgenstunden zwischen 7.45 Uhr und 8.45 Uhr ausgemacht worden. Nachmittags differieren sie mit Spitzenstunden zwischen 16:45 und 17:45 Uhr am Knotenpunkt Hildesheimer Straße / Eichstraße / Kronsbergstraße, 16:15 und 17:15 Uhr am Knotenpunkt Kronsbergstraße / Karlsruher Straße und 16:00 und 17:00 Uhr am Knotenpunkt Erich-Panitz-Straße / Karlsruher Straße / Werner-von-Siemens-Straße.

In einem weiteren Schritt wurde das aus dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung resultierende Verkehrsaufkommen ermittelt und die Gesamtbelastung der Knotenpunkte bewertet. Dabei wurde in der konservativen Betrachtung davon ausgegangen, dass die maximal zulässige GFZ von 2,4 – die in der Realisierung der Bruttogeschossfläche entspricht – ausgenutzt wird. Damit wird eine bauliche Nutzung des Gewerbegebietes untersucht, die derzeit nicht erreicht wird, jedoch städtebaurechtlich zulässig ist. Bei der rechnerischen Zuordnung der unterschiedlichen Gewerbenutzungen – hier Produktion und Logistik sowie Büronutzung – mit ihren unterschiedlichen Intensitäten hinsichtlich Personals und Anzahl der Fahrten, ist der Gutachter für Verkehr zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Verteilung von 40 v.H. für Büronutzungen und 60 v.H. für Produktion und Logistik verträglich ist. Bei einer gleichverteilten Nutzung von Büro und Gewerbe kann dagegen der Verkehr an den Knotenpunkten Kronsbergstraße / Karlsruher Straße und Hildesheimer Straße / Kronsbergstraße nicht leistungsfähig abgewickelt werden.

Der durch das Geplante zu erwartende Zusatzverkehr von insgesamt 15.316 Kfz/Tag verteilt sich auf die Gewerbenutzungen mit 8.922 Kfz/Tag und 6.394 Kfz/Tag auf Büronutzungen. Auf die Spitzenstunden bezogen werden in der Frühstunde 1.074 Kfz/h im Zielverkehr, 393 Kfz/h im Quellverkehr und in der Nachmittagsstunde 405 Kfz/h im Zielverkehr und 733 Kfz/h im Quellverkehr ermittelt. Für den Schwerverkehr wird hinsichtlich des Ziels und der Quelle die nördliche Richtung mit dem Messeschnellweg mit 70 v.H. als Hauptroute angenommen.

Die mit Umsetzung der Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 "Expo / Messebahnhof / Münchener Straße" zu erwartende Verkehrsbelastung fließt mit 1.875 Kfz/Tag sowie einer Spitzenstundenbelastung von 183 Kfz/h am Morgen und 147 Kfz/h am Nachmittag in die Berechnung ein.

Anhand des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsverteilung, der baulichen Gestaltung der Knotenpunkte einschließlich der Taktung der Lichtsignalanlagen ermittelt der Verkehrsgutachter für den Prognoseplanfall – der den Zusatzverkehr aus den beiden zuvor benannten Bebauungsplänen enthält – die nachfolgend dargelegte Verkehrsbelastung mit daraus resultierender Verkehrsqualitätsstufe.

Knotenpunkt	Bestand		Qualitätsstufe	Prognose*		Qualitätsstufe
	Spitzenstunde (Kfz/h)			Spitzenstunde (Kfz/h)		
	früh	spät		früh	spät	
Hildesheimer Straße / Eichstraße / Kronsbergstraße	1.082	1.574	C-D	1.411 (+30%)	1.906 (+21%)	C-D
Kronsbergstraße / Karlsruher Straße	887	1.669	C-D	1.960 (+221%)	2.409 (+44%)	D
Erich-Panitz-Straße / Karlsruher Straße / Werner-von-Siemens-Straße	817	1.423	A-C	1.370 (+68%)	1.900 (+34%)	B-C

\*/ In der Prognose ist das Verkehrsaufkommen aus dem vorliegenden Bebauungsplan sowie dem Bebauungsplan Nr. 70 berücksichtigt (Prognoseplanfall).

## 5.2 Lärm

Für den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" ist der durch Verkehrslärm mit der Bahnlinie und den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen auf das Plangebiet einwirkende Lärm geprüft worden (vgl. Anlage 2: GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Laatzen", Stand 11. Januar 2023).

### 5.2.1 Verkehrslärm

#### 5.2.1.1 Eingangsdaten und Schutzziel Verkehrslärm

Grundlage für die schalltechnische Beurteilung von städtebaulichen Planungen ist die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", nach der bei Kern- und Gewerbegebieten die Orientierungswerte 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) für die Nacht gelten (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm).

Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 ist zu beachten, dass die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschemitteln jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Als Immissionsquellen sind vorliegend die Kronsbergstraße, die Karlsruher Straße sowie die westlich vorhandene Bahnstrecke in die Berechnung eingestellt worden. Hinsichtlich des Bahnverkehrs sind die Datenblätter der Deutschen Bahn mit Fahrzeugart, der zulässigen Geschwindigkeit sowie Häufigkeit der Zugbewegungen zugrunde gelegt worden. Gemäß DIN 4109-2:2018-01 wird der Spektrumsanpassungswert berücksichtigt. Somit wird der Schienenverkehrslärm um 5 dB reduziert.

Grundlage des schalltechnischen Modells für den Straßenverkehr ist die Verkehrsuntersuchung von SHP Ingenieure mit dem Verkehrsaufkommen differenziert nach der Art der Fahrzeuge, höchstzulässige Geschwindigkeit auf den Straßen, der Straßendeckschichten sowie der Zuschlag für erhöhte Störwirkungen durch Anfahren und Bremsen an den Lichtsignalanlagen.

Die Geräuscheinwirkungen sind flächenhaft innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets für die maximal zulässige Höhe lt. Bebauungsplan berechnet worden. Dabei ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die Unterkante Geschossdecke wie nachfolgend dargelegt definiert worden:

Erdgeschoss (EG):	h = 2,0 m,
1. Obergeschoss (1. OG):	h = 4,8 m,
2. Obergeschoss (2. OG)	h = 7,6 m,
3. Obergeschoss (3. OG)	h = 10,4 m
4. Obergeschoss (4. OG)	h = 13,2 m
5. Obergeschoss (5. OG)	h = 16,0 m.

Die Höhenangaben beziehe sich jeweils auf das Maß über Geländerhöhe.

#### 5.2.1.2 Ergebnis Verkehrslärm

Nach den gutachterlichen Ergebnissen sind die Beurteilungspegel innerhalb des Geltungsbereiches mit 61 dB(A) bis 71 dB(A) am Tag ermittelt worden. Der Orientierungswert der DIN



18005 von 65 dB(A) wird innerhalb der Baugrenze nahezu grundsätzlich erreicht und im Knotenpunktbereich Kronsbergstraße / Karlsruher Straße überschritten.

Während der Nachtzeit betragen die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche nach der gutachterlichen Prüfung zwischen 61 dB(A) und 67 dB(A). Damit werden sowohl der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) als auch die „Schwelle zur Gesundheitsgefahr“, die in der Nacht mit 60 dB(A) definiert ist, im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr gilt für Wohnnutzung, jedoch hat sich die Stadt Laatzen entschieden, sie auch vorliegend für die gewerblichen Nutzungen anzuwenden, um gesunde Arbeitsverhältnisse sowie Übernachtungsmöglichkeiten gewährleisten zu können.

Aufgrund dieser hohen bis sehr hohen Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht sind für das geplante Gewerbegebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die im Städtebau möglichen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung sind mit dem nachfolgend angeführten Ergebnis geprüft worden:

a) Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG

Ein Ausweichen auf andere Flächen ist nicht möglich.

b) Lärmrobuster Städtebau

Zielstellung ist, durch Gebäudestellungen gegenseitiger Abschirmungen zu schaffen. Eine derartige Vorgabe zu Gebäudestellungen ist nicht sinnvoll, da eine allseitige hohe Verkehrslärmeinstrahlung festgestellt wurde.

c) Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall / Lärmschutzwand)

Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen sich als unverhältnismäßig zum Schutzziel dar und sind städtebaulich nicht vertretbar.

d) Passive Schallschutzmaßnahmen

Damit die definierten Schutzziele für die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes mit  $L_{a,ges} \leq 65$  dB und  $L_{a,ges} \leq 55$  dB erreicht werden können, empfiehlt die Gutachterin, passiven Schallschutz in Form von Innenraumpegeln zu berücksichtigen. Die Empfehlung zur Festsetzung der Innenraumpegel ist mit dem allseitig vorhandenen und auf die Quellenarten bezogen sehr unterschiedlich wirkenden Schalleinfall begründet.

Der Nachweis der Einhaltung von Innenraumpegeln ist objektbezogen nach den Vorgaben der Schallschutznorm DIN 4109: 2018 mit nachstehendem Grundzusammenhang zu führen:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und schutzbedürftige Räume im Sinne der Schallschutznorm DIN 4109

$L_a =$  der Beurteilungspegel Verkehr nach DIN 4109-2: 2018-01, welcher im vorliegenden Fall aus dem Gesamt-Beurteilungspegel für Verkehrslärm zu bilden ist

In diesem Zusammenhang führt die Gutachterin aus, dass die für die Einhaltung dieser Innenraumpegel erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umsetzbar und zumutbar sind.

### **5.2.1.3 Ergebnis zum passiven Schallschutz**

Gemäß DIN 4109-2:2018-01 sind zusätzlich die maßgeblichen Außengeräuschpegel dargestellt worden. Sie sind auf der Ebene der Objektplanung bei der Bemessung des Schallschutzes zugrunde zu legen.

### **5.2.1.4 Empfehlung für Festsetzungen**

Damit gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können, empfiehlt die Gutachterin die nachfolgend dargelegten Regelungen zum Schutz gegen Verkehrslärm.

- a) Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Kronsbergstraße, der Karlsruher Straße sowie der Bahnstrecken 1732 und 1733 tags um bis zu 6 dB und nachts um bis zu 12 dB sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:

Für ausschließlich während der Tageszeit schutzbedürftige Nutzungen sind in den Bereichen des Plangebiets, in denen die Beurteilungspegel des Verkehrslärms 65 dB(A) überschreiten, die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 für die Tageszeit ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Für nachts schutzbedürftige Nutzungen, bspw. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, sind im gesamten Plangebiet die sich aus den maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 für die Nachtzeit ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gemäß DIN 4109-1:2018-01 bestimmt:

- b) Im gesamten Plangebiet ist in Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- c) Ausnahmen von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

## **5.2.2 Gewerbelärm**

Die Gutachterin für das Thema Lärm hat die seinerzeit festgesetzten A-Schalleistungspegel mit dem Ergebnis geprüft, dass sie nachvollziehbar und anwendbar sind (vgl. Anlage 3: GTA-Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, Stellungnahme zu den schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Laatzen, Stand 11. Januar 2023).

## **5.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Anlage 4: Mull & Partner, Hannover, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" Stand 17. September 2021) sind in einer Potenzialanalyse geprüft worden. Untersucht wurden das Vorkommen wertvoller Ruderalstandorte

und anderer Biotoptypen, prägende Einzelgehölze, Fledermäuse, Zauneidechsen und weitere planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass aufgrund der Bestandsnutzungen das Vorkommen von Reptilien – so auch die Zauneidechse – ausgeschlossen werden kann. Die vorhandenen gartenähnlichen Grünstrukturen und Hecken bieten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für die typischen Stadt- und Gartenvögel. Gesichtet wurden fünf Haussperlinge bei der Nahrungssuche sowie eine Blaumeise. Zum Schutz der Vogelarten empfiehlt der Gutachter, die Bauzeitenregelung einzuhalten.

Die Eignung der so genannten Henkelhalle für gebäudebrütende Vögel wird als gering eingeschätzt. Bei der Bestandsanalyse wurden insgesamt fünf Haussperlinge beobachtet. Diese hielten sich am Rand des Gebietes in der Hecke zum Nachbargrundstück sowie darunter auf dem Boden auf. Am Gebäude wurden keine Haussperlinge beobachtet und keine Hinweise auf Niststätten oder geeignete Nischen und Spalten festgestellt. Bei späteren Begehungen wurden keine weiteren Zufallsbeobachtungen von Haussperlingen gemacht. Das Potenzial einer Nutzung der Gebäudestrukturen als Brut- oder Ruhestätte wird seitens der Gutachter insgesamt als gering eingestuft. Grundsätzlich kann eine Nutzung von Strukturen selbstverständlich niemals vollkommen ausgeschlossen werden. Alles in allem ist bei dem Gelände von einem Vorkommen typischer und störungsunempfindlicher Vögel auszugehen, welche leicht auf umliegende Strukturen (Nachbargebäude, Park der Sinne) ausweichen können. Entsprechend wurde keine Brutvogelkartierung vorgesehen, da nicht von einem abweichenden Erkenntnisgewinn ausgegangen wird.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist nicht auszuschließen und muss im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen durch eine spezielle Untersuchung mithilfe eines Detektors geprüft werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden eine professionelle Umweltbaubegleitung im Zusammenhang mit den Rückbau- und Baumaßnahmen, die fachkundliche Untersuchung der Lagerhalle auf Fledermausvorkommen mithilfe eines Detektors sowie das Entfernen und den Rückschnitt von Gehölzen außerhalb der Brutsaison empfohlen.

Damit jedoch ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Haussperlings abschließend ausgeschlossen werden kann, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchgeführt worden. Vor dem Hintergrund der beobachteten fünf Exemplare des Haussperlings innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Sperlings-Kolonie-Kästen als Nistersatz aufgehängt worden. Jeder einzelne Kasten besitzt sechs Eingänge, so dass für insgesamt achtzehn Sperlings-Familien Nistmöglichkeiten geschaffen wurden. Die Ersatzkästen sind an der vorhandenen Holzwand im Kreuzungsbereich Kronsbergstraße - Karlsruher Straße aufgehängt worden.

In der langfristigen Perspektive sollen die Sperlings-Kolonie-Kästen an der Fassade der neuen baulichen Anlage integriert werden.

Nach der gutachterlichen Wertung werden unter Beachtung der empfohlenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst.

Dazu heißt es: "Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG 1. (Tötungsverbot), 2. (Störungsverbot) und 3. (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ist unter Beachtung der o. g. Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen für keine planungsrelevanten Tierarten erkennbar."

Anhand einer Biotopkartierung (vgl. Mull & Partner, Hannover: Biotoptypen und Rote-Liste-Arten, Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" Stand 30. November 2021) konnte das Vorkommen von besonders und streng geschützten Pflanzenarten weitgehend ausgeschlossen werden. Die angetroffenen Biotope entsprechen deutlich überwiegend der üblichen "Freiflächengestaltung" in Gewerbegebieten mit Ziergebüsch und artenarmen Scherrasen.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" (Ursprungsbebauungsplan) wird durch den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" (Änderungsbebauungsplan) nicht aufgehoben.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 des Ursprungsbebauungsplanes wird durch die textliche Festsetzung I,6 des Änderungsbebauungsplanes ausschließlich bezüglich der Art der baulichen Nutzung der Teilflächen sowie der Rechtsgrundlagen geändert. Die flächenbezogenen A-Schallleistungspegel und die Gebietseinteilung bleiben von dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" unberührt.

Sämtliche anderen Festsetzungen des Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" werden durch den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" überplant.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein Gewerbegebiet geschaffen werden. Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ergibt sich aus der Lagegunst des Geltungsbereiches sowie aus dem örtlichen Bedarf. Mit der räumlichen Nähe zu dem Messestandort ist der Neubau insbesondere für Unternehmen im Logistikbereich beabsichtigt.

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert:  
GE 1, GE 2 und GE 3

In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Betriebe des Kfz-Verkaufs und Autohäuser; vgl. dazu TF 4),
- Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen festgehaltenen entwicklungspolitischen Grundgedanken entwickelt. Denn die gewerblichen Nutzungen, die nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 66 innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) zulässig waren, werden zukünftig ebenso innerhalb des Gewerbegebietes zulässig sein. Der entwicklungspolitische Grundgedanke zur Nutzung der Flächen für gewerbliche Zwecke wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 dahingehend konkretisiert, dass ein klassisches Industriegebiet

in dieser Stadtlage ohnehin nicht zulässig wäre. Die seinerzeitige Einschränkung des GI hat sich bereits darauf berufen, so dass nunmehr der Nutzungszweck angepasst wird.

Der besonderen Lage des Geltungsbereiches Rechnung tragend, werden dabei aus dem Katalog des § 8 Abs. 2 BauNVO diejenigen Nutzungen als zulässig festgesetzt, die hinsichtlich des Störpotenzials für die angrenzenden Mischgebiete verträglich sind, den Bestand berücksichtigen und deren Verkehrsaufkommen von den Haupterschließungsanlagen bewältigt werden kann.

Neben dem so genannten stillen Gewerbe mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch klassische Gewerbebetriebe des produzierenden Sektors, Handwerksunternehmen sowie Lagerhäuser zulässig sein. Mit diesen, als allgemein zulässig festgesetzten Nutzungen kann ein heute übliches Gewerbegebiet, das in den Siedlungszusammenhang eingebunden ist, entwickelt werden.

Beherbergungsbetriebe gehören dann als Gewerbebetrieb aller Art zu den zulässigen Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebietes, wenn sie dem geschäftlichen und regelmäßig kurzzeitigen Aufenthalt von Gästen dienen. Bei einem innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich demnach nach der bauplanungsrechtlichen Legaldefinition um einen Betrieb, der seine Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung stellt, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.

Mit der Lage des Geltungsbereiches an zwei relevanten Hauptverkehrsstraßen gehören Tankstellen zu derjenigen Nutzung, die dem Grunde nach ohne wesentliches Störpotenzial zulässig sein kann. In der Regel ist bei einem Tankstellenbetrieb von einem hohen Flächenverbrauch und Immissionen durch den Kfz-Verkehr auszugehen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind weitgehend versiegelt und das Verkehrsaufkommen ist mit den bestehenden Nutzungen bereits hoch, so dass keine wesentliche Änderung zu erwarten wäre.

Anlagen für sportliche Zwecke, die einen größeren Platzbedarf haben, wie bspw. Sportstudios, finden in zentralen Stadtlagen häufig keine geeigneten Immobilien. Daher sind Standorte in gut erschlossenen Gewerbegebieten eine gute Standortalternative für diese Einrichtungen. Die Lage an der Kronsbergstraße / Karlsruher Straße ist auch deswegen für derartige Anlagen geeignet, weil sie gut per ÖPNV erschlossen ist.

Ergänzt werden die allgemein zulässigen Nutzungen durch solche Anlagen und Betriebe, die nach gesonderter Prüfung ihrer Eignung für den Standort ausnahmsweise zugelassen werden können.

In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher, die einem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb (Hauptbetrieb) funktional und räumlich zugeordnet sowie ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1,86 v.H. der Grundstücksfläche und maximal 15 v.H. der Nutzfläche eines Betriebes. Pro Betrieb darf die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als ausnahmsweise zulässige Nutzung soll diejenige Einzelhandelsnutzung, die dem so genannten Handwerkerprinzip entspricht, zulässig sein. Damit wird für Gewerbetreibende ein

Angebot eröffnet, ihre vor Ort hergestellten Produkte zu präsentieren und zu verkaufen. Für den konkreten Einzelfall ist dabei zu gewährleisten, dass der Verkaufsteil dem Produktions- und / oder Handwerksbetrieb funktional und räumlich zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Die Definition von deutlich untergeordnet geht vorliegend für den konkreten Fall von einem Anteil von 15 v.H. der gesamten Nutzfläche eines Betriebes, der für Verkaufszwecke genutzt werden kann, aus. Dabei darf pro Betrieb eine Verkaufsfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Mit der pro Betrieb festgesetzten Verkaufsfläche wird ein Maß eingehalten, das i.d.R. für größere Unternehmen die quantitative Unterordnung darstellt. Auf der Bauantragsebene ist gleichzeitig nachzuweisen, dass die Verkaufsfläche einen maximalen Anteil von 15 v.H. bezogen auf die gesamte Nutzfläche des Betriebes umfasst.

Gleichzeitig wird das Risiko einer Agglomeration vermieden, indem bezogen auf das Gesamtgrundstück die zulässige Verkaufsfläche mit 1,86 v.H. definiert ist. Das Grundstück für die Neustrukturierung der so genannten Henkelhalle umfasst 42.896 m<sup>2</sup>. Mit dem zulässigen Anteil für die Verkaufsfläche von 1,86 können demnach etwa 799 m<sup>2</sup> für diesen Zweck auf dem gesamten Grundstück genutzt werden.

Mit den Begrenzungen auf eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche im Verhältnis zu der Produktionsfläche sowie der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nutzt die Stadt Laatzen das ihr zur Verfügung stehende Steuerungsinstrument, ihre zentralen Versorgungslagen zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere in Anbetracht der schwierigen Situation des Versorgungsschwerpunktes Alt Laatzen erforderlich und auch hinsichtlich der Lage des Plangebietes geboten. Zwar wirkt die Bahntrasse zunächst als Zäsur, jedoch ist der Planstandort in zentraler Lage gut erschlossen und könnte zumindest für autoorientiertes Einkaufsverhalten von Interesse sein. Eine gewerbliche Entwicklung mit deutlichem Anteil an Einzelhandel soll jedoch nicht entstehen. Vielmehr handelt es sich um einen Gewerbebestandort, der die klassischen Nutzungen bislang aufgenommen hat und weiterhin aufnehmen soll.

Eine konkrete Angabe der zulässigen Verkaufsfläche für Annexhandel ist in der Literatur nicht enthalten. Vielmehr sind die konkreten örtlichen Vorgaben zu beachten und Vergleichswerte heranzuziehen. Bislang ist Annexhandel in der Stadt Laatzen überwiegend auf Kfz-Reparatur mit angeschlossenen Verkauf für den Kfz-Bedarf vorhanden. Für diese Fälle ist der Anteil der Verkaufsflächen unkritisch, da er i.d.R. eine Größenordnung von 150 m<sup>2</sup> bis 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und die Reparatur im Vordergrund steht. Dem Regionalen Raumordnungsplan der Region Hannover sind keine Vorgaben zu der Festlegung von Verkaufsflächen im Zusammenhang mit Produktion und Handwerk zu entnehmen.

Mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die in dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen definierten Versorgungsschwerpunkte – hier insbesondere das Versorgungszentrum Alt-Laatzen – können mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit wirksam geprüft werden. Denn es ist durch den jeweiligen Bauherrn auf der Ebene des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nach der Ansiedlungsmatrix des Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Laatzen zwar beschlossen, die spezielle Form des Einzelhandels im Zusammenhang mit Produktion / Handwerk in Gewerbegebieten zuzulassen, jedoch müssen aus städtebaulichen Gründen negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungslagen vermieden werden.

Die Einzelfallprüfung bezieht sich daher auch auf die Entwicklung der Versorgungs- und Nahversorgungszentren und den Nachweis, dass diese nicht beeinträchtigt werden. So muss im konkreten Fall die Verträglichkeit mit der Zentrenentwicklung gutachterlich nachgewiesen werden.

Das zusätzliche Ausnahmemerkmal bezieht sich auf den funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Produktions- oder Handwerksbetrieb. Danach dürfen im Wege des Annexhandels ausschließlich Waren angeboten werden, die einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen. Ansonsten wäre sie kein bloßes "Anhängsel", kein bloßer "Annex" der Hauptnutzung, das der Hauptnutzung ihre prägende Wirkung belässt.

Mit dem Verkehrsgutachten (vgl. Kap. 5.1) ist ermittelt worden, dass bei einem Anteil von maximal 40 v.H. für Büronutzung bezogen auf die zulässige Geschossfläche – die sich aus der zulässigen Geschossflächenzahl ergibt – die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Knotenpunkte leistungsfähig sind. Bei einem höheren Anteil wären sie nach den Ergebnissen des iterativen Berechnungsverfahrens durch den Verkehrsgutachter dagegen überlastet. Denn die Beschäftigendichte – die Anzahl der Beschäftigten pro m<sup>2</sup> Fläche – ist bei den reinen Büro- und Dienstleistungsunternehmen, die städtebaulich als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude definiert sind, ungleich höher als bei Produktions-, Handwerks- und Logistikbetrieben. Zuzüglich der höheren Personalintensität von Büronutzungen ist nach vorliegenden Studien und gutachterlichen Erfahrungswerten auch von einer höheren Fahrintensität auszugehen.

Daher wird vorliegend geregelt, dass Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit dem gegenüber Produktion, Handwerk und Logistik höheren Verkehrsaufkommen ausschließlich dann zulässig wird, wenn die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte gewährleistet werden kann. Zur Klarstellung der Ausnahmeregelung ist unter dem Punkt "Hinweis" enthalten, dass der Nachweis über die Einhaltung des Anteils von max. 40% mit Bezug zu der zulässigen Geschossfläche im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden muss (vgl. Kap. 6.9). Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass Büronutzung in dem zulässigen Umfang realisiert werden soll. Denn der Neubau für die so genannte Henkelhalle soll überwiegend für logistische Zwecke sowie Produktion und Handwerk genutzt werden. Dort sind entsprechend zu einem eher geringen Anteil Büros im Mezzanin untergebracht.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen dann zulässig sein, wenn deren Betrieb einen Standort in einem Gewerbegebiet rechtfertigt. Dazu gehören bspw. kirchliche oder kulturelle Versammlungsorte, Pflegedienste mit angeschlossenen Sportbereichen, etc. Dagegen sollen derartige Anlagen, die auf zentrale Lagen und / oder Synergieeffekte mit vorhandenen Einrichtungen ausgerichtet sind, nicht zugelassen werden.

Mit der Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung besteht für die Stadt Laatzen ein Instrument, mit dem der konkrete Einzelfall hinsichtlich seiner Verträglichkeit geprüft werden kann. Denn der vorliegende Bebauungsplan kann als angebotsbezogener Bebauungsplan nicht sämtliche Fallkonstellationen berücksichtigen. Gleichzeitig handelt es sich bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht um eine unzumutbare Einschränkung für die Grundstückseigentümerin / die zukünftigen Bauherren und der allgemeine Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt mit dem Festsetzungskatalog gewahrt.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zu dem Nahversorgungsstandort Alt-Laatzen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Messestandort sowie dem Naherholungsbereich "Park der Sinne" sind einige Betriebsformen, die der Kategorie der Gewerbebetriebe aller Art zugeordnet sind, ausgeschlossen.

In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO unzulässig:
--

- Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen und Betriebe des Kfz-Verkaufs und Autohäuser,
- Lagerplätze,
- Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen, deren Zweck auf die Darstellung oder die Durchführungen von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Dass die weitergehenden regelmäßig gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen sind, ist der Umgebungsstruktur sowie der räumlichen Entwicklung des Standortes insgesamt geschuldet. So ist in Anbetracht der gutachterlichen Empfehlungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und zum Schutz der Nahversorgungslagen die klassische Form des Einzelhandels ausgeschlossen.

Die ungesteuerte Entwicklung von Einzelhandelsunternehmen im Lebensmittel-Discountbereich und Kfz-Handel, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleiben, soll nach den Entwicklungsleitlinien des Einzelhandelskonzeptes vermieden werden. Derartige Unternehmen finden gerade in Gewerbegebieten ideale Bedingungen hinsichtlich standardisierter Verkaufshallen und großdimensionierter Parkplätze vor. Damit kann insbesondere die Sicherung der zentralen Versorgungsschwerpunkte von Laatzen beeinträchtigt werden. Nach der Bestandsanalyse zu dem Einzelhandelskonzept stellt die Sicherung des Versorgungsschwerpunktes Alt-Laatzen nicht zuletzt aufgrund des räumlichen Wettbewerbs eine erhebliche Herausforderung dar. Jede weitere – insbesondere dezentrale – Entwicklung von Nahversorgungsschwerpunkten soll danach grundsätzlich vermieden werden.

Auch diejenigen Unternehmen und Betriebe, die einer hochwertigeren Nutzung des Gewerbegebietes entgegenstehen, sollen nicht zulässig werden. Dazu gehören Lagerplätze, die teilweise große Fläche beanspruchen, ihr Gewerbe öffentlich präsentieren und damit häufig verunstaltend auf das Orts- und Landschaftsbild wirken. So entstehen auf derartigen Flächen häufig Betriebe des Kfz-Handels mit einem Verkaufscontainer und Abstellplätzen für die Kfz – so genannte "Fähnchenbetriebe" – oder auch Umschlagplätze von Speditionen, die den hier beabsichtigten Gebietscharakter beeinträchtigen würden.

Bordelle, Gewerbebetriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, etc. sind nicht nur moralisch umstritten, sondern auch immer wieder Orte von Kriminalität. Daher sind diese Nutzungsarten mit ihrem so genannten Trading-down-Effekt im Umfeld von Naherholung und Messe Hannover nicht zulässig.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in einem durch hohe Lärmimmissionen geprägten Bereich sind die speziellen Wohnformen, die als ausnahmsweise zulässige Nutzung in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden können, ausgeschlossen. Der von den angrenzenden Straßen und der Bahnlinie ausgehende Lärm führt dazu, dass enorm hohe Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, um die erforderliche Nachtruhe gewährleisten zu können.



Der Außenbereich, der im Zusammenhang mit Wohnnutzungen relevant ist, wäre ohne aktive Schallschutzmaßnahmen nicht adäquat zu schützen.

In Folge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind häufig dieselben negativen Effekte zu erkennen, wie bei den zuvor genannten Betrieben mit Sexdarbietungen und Bordellen. Daher werden sie zur Vermeidung von Spannungen und Konflikten ausgeschlossen.

Für den mit der gewerblichen Nutzung einhergehenden Anlagenlärm ist seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 66 das Industriegebiet in Teilbereiche mit den jeweils zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegeln festgesetzt worden. Diese Festsetzungen sind gutachterlich (vgl. Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover: Stellungnahme zu den schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Laatzen, Stand 11. Januar 2023) mit dem Ergebnis überprüft worden, dass sie nachvollziehbar und anwendbar sind. Sie bleiben daher unverändert. Die Änderungen dieser Festsetzung beziehen sich ausschließlich auf die angepasste Art der baulichen Nutzung (zuvor Gle, nun GE).

Zulässig sind in den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur Betriebe und Anlagen, deren flächenbezogener A-Schallleistungspegel im Mittel je Quadratmeter Grundstücksfläche weder am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) folgende Werte überschreitet:

Teilgebiet	Tag	Nacht
GE 1 (zuvor: Gle 1)	65 dB(A)	50 dB(A)
GE 2 (zuvor: Gle 2)	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 3 (zuvor: Gle 3)	60 dB(A)	45 dB(A)

Bei anlagen-/betriebsbezogenen aktiven Schallschutzvorkehrungen kann der Betrag des sich ergebenden Abschirmmaßes zu den oben genannten, auf "freie Schallausbreitung" (i.S. VDI 2714 /E 76) bezogenen Werten addiert werden. Ein Übertrag nicht ausgeschöpfter Schallleistungsanteile eines Grundstückes (i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO) auf ein anderes ist nicht zulässig.

Damit ist auch weiterhin eine gewerbliche Entwicklung möglich, die hinsichtlich des Anlagenlärms dem ursprünglichen Leitgedanken des Bebauungsplanes Nr. 66 entspricht. Denn aus der Begründung zu dem Ursprungsbebauungsplanes lässt sich ableiten, dass ein klassisches Industriegebiet mit den dort zulässigen Betrieben, die aufgrund ihrer Emissionen in keinem anderen Baugebiet – so auch nicht in Gewerbegebieten – angesiedelt werden dürfen, nicht zulässig werden sollte. Vielmehr ist bereits seinerzeit die Lage des Standortes berücksichtigt worden, so dass das Industriegebiet hinsichtlich der zulässigen Emissionen begrenzt worden ist. Diese flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben unverändert.

Eine Änderung der hinsichtlich der Lärmemissionen zulässigen Art der Betriebe und Anlagen ist weder erforderlich noch geboten. Denn sie sind seinerzeit in dem Gesamtzusammenhang des deutlich umfassenderen Bebauungsplanes für gewerbliche Nutzungen im weitesten Sinne festgelegt worden; und sie sind geltendes Recht, das nach gutachterlicher Aussage nachvollziehbar und anwendbar ist. Daher konnte die Stadt Laatzen zu Recht entscheiden, dass die Beibehaltung der Lärmemissionsbegrenzung gegenüber ihrer Anpassung vorzugswürdig ist, um einen einheitlichen Bezug zwischen Ursprungsbebauungsplan und Änderungsbebauungsplan herstellen zu können.

Mit den flächenbezogenen Maßnahmen bezgl. des zulässigen Schalls ist das so genannte Windhundprinzip ausgeschlossen; sollten sich mehrere Betriebe ansiedeln, erhält jeder die

gleichen Chancen. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass jeder Betrieb entsprechend seinem Grundstück auf die von ihm selbst getroffenen Schallschutzmaßnahmen sowie auf seine betrieblichen und organisatorischen Maßnahmen zu bspw. Betriebszeiten, Lieferzeiten, Einsatzdauer lärmintensiver Anlagen, angewiesen bleibt.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren bei der Immissionsprüfung der zukünftigen Anlagen nach TA Lärm festgestellt werden, dass an den Immissionsorten geringere Lärmwerte zu erwarten sind, als seinerzeit nach der Berechnungsmethode für IFSP angenommen, sollte von der Einhaltung der IFSP abgewichen werden können. Voraussetzung dafür ist der gutachterliche Nachweis und die erfolgte Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde. Mit diesem flexiblen Umgang können unbillige Härten, die auf verschiedene Berechnungsmethoden zurückzuführen sind, gegenüber dem Bauherrn / den Bauherren vermieden werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem Angebotscharakter des Bebauungsplanes mit den maximalen Orientierungswerten gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung definiert.

Dazu sind zeichnerische Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), zu der maximal zulässigen Gebäudehöhe und zu der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 können die gewerblich zu nutzenden Flächen flexibel und auch in dem produzierenden Sektor gerecht werdenden Umfang bebaut werden. Denn insbesondere die Rationalisierung von Produktionsprozessen setzt eine hohe Funktionalität der Grundstücke voraus. So können Wege sicher und verkürzt genutzt, Arbeitsabläufe aufeinander abgestimmt und Kosten gespart werden. Damit weicht zwar die festgesetzte GRZ von dem Nutzungsmaß des Bebauungsplanes Nr. 66 für das Industriegebiet ab, jedoch resultiert daraus keine erhöhte Versiegelung. Denn einschließlich sämtlicher Nebenanlagen konnte bereits auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes ein Flächenanteil von 80% versiegelt werden. Tatsächlich sind im Bestand gut 80% der Fläche für bauliche Anlagen in Anspruch genommen.

Mit der vorliegenden Planung kann gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ein Flächenkonzept für eine zukünftige gewerbliche Nutzung entwickelt werden, mit dem einer wirtschaftlich tragfähigen Basis und gleichzeitig weitgehend dem sorgsamem Umgang mit Fläche, Grund und Boden Rechnung getragen werden kann. Damit die geplante Lagerhalle den heutigen Anforderungen von Logistikunternehmen gerecht wird, ist eine Höhe von 12,5 m für die Unterkante Binder (lichte Raumhöhe) erforderlich. Der Dachaufbau erfordert eine Mindesthöhe von mindestens 3,5 m. Daraus resultiert eine Gebäudehöhe von insgesamt 16 m.

Mit der festgesetzten GFZ von 2,4 und der zulässigen Gebäudehöhe von 16 m wird sowohl die Funktionalität des Gewerbegebietes gewahrt als auch das vorliegend Geplante in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden. So stellt die S-Bahn-Station Hannover Messe / Laatzen mit 30 m Höhe ebenso wie die räumlich nahe gelegenen Messehallen mit teilweise 19 m Höhe eine stadtbildliche Dominante dar. Mit dem Bebauungsplan Nr. 70 "Expo / Messebahnhof / Münchener Straße" ist auf den zur Kronsbergstraße orientierten Flächen eine 6-geschossige Bebauung zulässig – ausgehend von einer überwiegend im weitesten Sinne gewerblichen Nutzung mit höheren Geschossen können dort demnach Gebäudehöhen von 18 m und mehr entstehen.

Die Neubebauung wird unter Nutzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen das Stadtbild verändern, sie wird sich jedoch in Anbetracht der vorhandenen und geplanten Bebauung insgesamt in die Bebauungsstruktur einfügen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen und vorhandenen Böschungen werden die vorhandenen und geplanten

Gebäude in einem ausreichenden Abstand gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung zu den Nachbargrundstücken errichtet.

Der ruhende Verkehr wird – auch in Gewerbegebieten – oftmals oberirdisch organisiert. Mit der Folge der Flächenversiegelung und Prägung auch des öffentlichen Raumes durch abgestellte Kfz. Als Anreiz, ihn nicht im wahrnehmbaren Raum vorzuhalten, wird die Herstellung einer Tiefgarage nach dem so genannten "Tiefgaragenbonus" ermöglicht, ohne die städtebaulichen Kennziffern angleichen zu müssen.

Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der notwendigen Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Danach sind unterirdisch hergestellte Garagen und Stellplätze nicht auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen. Zu der Gesamtanlage einer Tiefgarage gehören sowohl die Stellplätze als auch die notwendigen internen Verkehrswege.

Die zusätzlich und ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit herzustellende Tiefgarage soll auch einen Anreiz für Investoren darstellen, deren zusätzliche Kosten zu tragen. Damit dient die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl auch der planerischen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem wahrnehmbaren öffentlichen und privaten Raum, um dessen Qualität zu fördern.

Die nachbarrechtlichen Belange, hier die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 NBauO, werden nicht berührt. Denn mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 16 m können die ermittelten Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück des geplanten Gewerbegebietes organisiert werden.

Ausgenommen von der Regelung zur Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind technische Anlagen der Gebäudeausrüstung.

Technische Anlagen, wie Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen oder Lüftungsrohre und dgl., sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Die Höhe von Solar- und Photovoltaikanlagen kann konstruktionsbedingt und je nach Hersteller unterschiedlich ausfallen, sie sind jedoch in der Regel nicht raumprägend. Da derzeit auf der Ebene des Bebauungsplanes noch keine Aussagen darüber getroffen werden kann, welche bauliche Höhe diese Anlagen haben werden, sie aber ggf. über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen werden, wird vorsorglich klargestellt, dass die technischen Anlagen nicht der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen. Das ist auch unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von Gewerbebetrieben handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

Der gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festzulegende Bezugspunkt für die Festsetzungen zu der zulässigen Gebäudehöhe sind die festgesetzten Höhen der Oberkante Erdgeschoss-Fußboden mit mindestens 69,20 m ü. NHN und maximal 70,20 m ü. NHN, die sich auf ein mittleres Maß des Geländes beziehen. Damit bei den Herstellungsarbeiten keine unbilligen Härten für den Bauherrn entstehen, ist die Bezugshöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt worden. Dieser Spielraum ist angesichts der vorgefundenen leichten Topografie ggf. für die Objektplanung erforderlich.

In Anbetracht der Festsetzung zu der Gebäudehöhe und der Höhenlage ergeben sich die nachfolgend angeführten Maße:

Bezugshöhe (m ü. NHN)	GH (m)	Höhe (m ü. NHN)
69,20	16	85,20
70,20	16	86,20

Mit den festgesetzten Bezugshöhen werden die Flächen des Geltungsbereiches auch zukünftig unterhalb des Straßenniveaus der Kronsbergstraße und der Karlsruher liegen. Das ist in der Sache auch gerechtfertigt, denn eine Aufschüttung der Flurstücke 27/12 und 28/2 zur Erreichung der Höhenlage der angrenzenden Straßen wäre auch in Anbetracht der Nachbarbebauung nicht zielführend. Darüber hinaus ist das Gelände an den erforderlichen Stellen mit Böschungen gegenüber dem Straßenraum gesichert.

Die Gesamthöhe eines Gebäudes wird von der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe bis zu dem obersten Dachabschluss gemessen.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Ausgehend von dem Geländebezugspunkt wird somit die gesamte Wandhöhe zuzüglich des Dachaufbaus – der auch eine Attika einschließt – bis zu dessen Abschluss bei der Ermittlung der Gebäudehöhe zugrunde gelegt.

### **6.3 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich eine strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind weder innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan noch in dessen unmittelbarem Umfeld einheitliche bauliche Fluchten ablesbar. Es sind teilweise relativ große Versprünge zwischen Gebäuden und dem Straßenraum ebenso vorhanden, wie straßenbegleitende Bebauung.

Die veränderte Lage der Baugrenze an der Karlsruher Straße ist für das notwendige Maß an Flexibilität für die gewünschte gewerbliche Entwicklung erforderlich. Damit Auswirkungen auf das Ortsbild zu den angrenzenden eher durch Freiraum und Vegetation geprägten Flächen vermieden werden können, werden zwischen der Baugrenze und dem öffentlichen Straßenraum insgesamt 12 Bäume gepflanzt.

### **6.4 Erschließung**

#### **6.4.1 Verkehr**

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Karlsruher Straße gewährleistet. Von dort ausgehend ist sowohl der innergebietliche Verkehr als auch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien dem Grunde nach möglich. Sowohl die Karlsruher Straße als auch die Kronsbergstraße sind für den gewerblichen Verkehr dimensioniert. So befindet sich an dem Knotenpunkt Karlsruher Straße / Kronsbergstraße eine jeweils separate Aufstellspur für Links- und Rechtsabbieger. Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Prüfung des Verkehrs werden die relevanten Knotenpunkte Hildesheimer Straße / Eichstraße /

Kronsbergstraße, Kronsbergstraße / Karlsruher Straße und Erich-Panitz-Straße / Karlsruher Straße / Werner-von-Siemens-Straße als ausreichend leistungsfähig beschrieben.

Damit der Verkehr, der das Ziel Innenstadt Laatzen ansteuert, von der Grundstücksausfahrt an der Karlsruher Straße unmittelbar in diese Richtung gelenkt wird, erwägt die Stadt Laatzen die Errichtung eines Wegweisers gegenüber dem Grundstück. So soll vermieden werden, dass die vermeintlich schnellere Route über die Karlsruher Straße zur Kronsbergstraße und Hildesheimer Straße genutzt wird, um den dort verkehrenden Radverkehr nicht unnötig zu belasten.

Mit dem geplanten Neubau und Ersatz für die Henkelhalle kann nach Aussage des Verkehrsgutachters das gewerbliche Verkehrsaufkommen bei Vollausslastung zu einem Rückstau auf dem Betriebsgelände an der nördlichen Ausfahrt der östlichen Geltungsbereichsgrenze führen. Sollte diese Situation eintreten, sollte eine betriebsinterne Regelung zur Nutzung der südlich gelegenen Grundstücksanbindung geprüft werden. Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind dagegen nicht zu veranlassen, weil die Auswirkungen zum einen von der konkreten Nutzung abhängen und diese zum anderen durch entsprechende Betriebskonzepte gelöst werden können. Öffentlich-rechtliche Auswirkungen sind dagegen nicht zu erwarten.

Der für den geplanten Neubau erforderliche Stellplatzbedarf wird auf der Ebene des Bauantragsverfahrens abschließend festgelegt. Nach dem derzeitigen Nutzungskonzept sind insgesamt 114 Stellplätze für Pkw und 51 für Fahrräder geplant.

Sämtliche Medien – Strom, Trinkwasser, Abwasser, Wärme und Telekommunikation – sind in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsräumen vorhanden. Sollten Änderungen und / oder Kapazitätserweiterungen erforderlich werden, sind sie auf der Ebene von Bauantragsverfahren zu klären.

Die Einleitmenge von Regenwasser in die Kanalisation ist auf 7 l pro Sekunde und Hektar begrenzt. Aus diesem Grund ist für den geplanten Neubau die weitere Nutzung der vorhandenen Regenwasserversickerungsanlagen beabsichtigt. Dort soll ein wesentlicher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers gesammelt und verzögert in das Grundwasser abgegeben werden. Einschließlich der festgesetzten Dachbegrünung soll somit ein sorgsamer Umgang mit dem Regenwasser erfolgen.

Bei der Nutzung / Wiedernutzbarmachung der Versickerungsanlagen ist zu beachten:

- Im Rahmen des Entwässerungsantrages ist die Funktion der Versickerungsanlagen mit aktuellen Regenspenden nachzuweisen.
- Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Aufgrund der Tieflage des Geltungsbereiches gegenüber dem Straßenniveau wird das Schmutzwasser und der Anteil des Regenwassers, der nicht verdunstet oder versickert werden kann, über die örtliche Rückstauenebene in die vorhandene Kanalisation gepumpt. Für die Objektplanung als Ersatz für die Henkelhalle sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet von mindestens 3.200 l/min über 2 Stunden wird auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sichergestellt

Die in dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Symbole für Umformerstationen werden nicht übernommen, weil sie nicht errichtet wurden und offensichtlich kein Bedarf für derartige Anlagen besteht. Aus der seinerzeitigen Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 66 lässt sich ein Bedarf ebenfalls nicht ableiten; Umformerstationen werden darin nicht erwähnt.

## 6.5 Geh- und Fahrrecht

Seitens des Erbbaugebers ist für den jeweiligen Erbbauberechtigten der Gewerbegrundstücke und deren Mieter, Pächter, Lieferanten, Besucher usw. ein Geh- und Fahrrecht grundbuchlich gesichert. Die Grunddienstbarkeit erstreckt sich über eine Fläche von 10 m Breite parallel der südöstlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 28/2 und 27/5 (heute: 27/12).

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche (GF) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Erbbauberechtigten der Flächen, deren Mieter, Pächter, Lieferanten, Besucher, usw. zu belasten.

Dieses Geh- und Fahrrecht soll auch weiterhin dazu dienen, die westlich angrenzenden Gewerbegrundstücke zu erschließen.

## 6.6 Immissionsschutz

Die innerhalb des Gewerbegebietes geplanten Nutzungen werden entsprechend ihrem Schutzstatus gegenüber Verkehrslärmimmissionen zu schützen sein. Zu den Verkehrslärmimmissionen sind die Auswirkungen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie der westlich vorhandenen Bahntrasse ermittelt worden.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan sind seinerzeit keine Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms mit der Begründung festgesetzt worden, dass im Zuge der Planfeststellung für die Neubaustrecke der Bahn "Hannover – Würzburg" keine Notwendigkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen festgestellt wurde und es sich bei der Festsetzung des Gewerbegebietes / Industriegebietes nicht um eine erstmalige Planung handelt. Darüber hinaus bestehe kein Rechtsanspruch auf Einhaltung der Orientierungswerte. Zwischenzeitlich ist die Rechtslage eine deutlich andere und es ist seitens des Gesetzgebers und der Gerichte deutlich formuliert, dass auch in Gewerbegebieten gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind. Der Schutzanspruch orientiert sich dabei an den auch in Gewerbegebieten zulässigen sensibleren Nutzungen, wie bspw. Büronutzungen.

Hinsichtlich des Schallschutzes aufgrund von Verkehrslärm sind grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auf der Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Schallschutzmaßnahmen in Form von aktiven Schallschutzmaßnahmen, Grundrisslösungen und Fassadenschutz zulässig. Weil vorliegend die Lärmbelastung von nahezu allen Seiten auf das Gewerbegebiet einwirkt, sind sie jedoch nicht praktikabel. Grundrisslösungen bieten sich aufgrund dieser allseitigen Lärmeinwirkung nicht an. Die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls entlang der Hauptverkehrsstraßen ist aus stadtbildlichen Gründen nicht wünschenswert. Der Gewerbebestandort würde durch eine künstlich konstruierte Zäsur nicht mehr als Bestandteil der Stadt wahrgenommen werden können. Im Ergebnis dieser Abwägung bietet sich der Schutz vor Verkehrslärm durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, mit denen ein effektiver Schallschutz von Räumen entsprechend der Nutzung möglich ist, an.

Daher hat sich die Stadt Laatzen entschieden, mittels passiver Schallschutzmaßnahmen zu der Fassadenkonstruktion die erforderlichen gesunden Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Sie bezieht sich dabei auf die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel Verkehr. Für eine ungestörte Nachtnutzung durch bspw. mögliche Geschäftshotels sind Regelungen zu der Beachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie zu Übernachtungsräumen getroffen worden.

1 In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude die sich aus den Beurteilungspegeln Verkehr nach DIN 4109 für die Tageszeit und die sich aus den

maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 für die Nachtzeit ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz erfüllen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gemäß DIN 4109-1:2018-01 bestimmt.

- 2 Ein geringerer Beurteilungspegel Verkehr kann dann zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.
- 3 In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes ist eine Fensterlüftung bei Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besonderen Fensterkonstruktionen gewährleistet ist, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von 30 dB nachts in Schlafräumen nicht überschritten wird. Kann keine der festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden, muss eine fensterunabhängige Lüftungsanlage vorgesehen werden, welche einen ausreichenden Luftaustausch bei geschlossenem Fenster im Nachtzeitraum sicherstellt.

Vorliegend sind die gutachterlich empfohlenen Innenraumpegel vorsorglich zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden, so dass hinsichtlich der Beurteilungspegel Verkehr die durch den Bundesgesetzgeber formulierten gesunden Schlaf- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden können. Der Begriff Büroräume umfasst dabei sämtliche Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt für eine ruhige Tätigkeit dienen, so auch Räume von Kanzleien, Arztpraxen etc. Für Hotelzimmer gelten dagegen geringere Lärmwerte, weil in ihnen insbesondere eine gesunde Schlafatmosphäre geschaffen werden soll. Bei den in einem Gewerbegebiet zulässigen Hotelnutzungen für Geschäftsreisende ist darüber hinaus nicht davon auszugehen, dass die Zimmer tagsüber für wohnähnliche Zwecke genutzt werden.

Die Berechnungsgrundlage zur Ableitung des Beurteilungspegels Verkehr und des maßgeblichen Außengeräuschpegels gemäß DIN 4109 ist dem Schallgutachten, das dieser Begründung zugrunde liegt, zu entnehmen (vgl. Kap. 5.2). Für die Herleitung und Berechnung sind die Lärmausbreitungskarten (Beurteilungspegel Verkehr und maßgeblicher Außengeräuschpegel) für den Tag und die Nacht und darunter jeweils für die Nachweisebene (das Geschoss) in den Anlagen des Schallgutachtens enthalten. Für die Berechnung sind die folgenden Grundlagen zu berücksichtigen:

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom Beurteilungspegel Verkehr  $L_a$  bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

mit  $L_a$  = Beurteilungspegel Verkehr,

mit  $K_{\text{Raumart}}$  = 35 dB für Büroräume und ähnliches,

= 30 dB für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,  
Unterrichtsräume und ähnliches.

Für mögliche Nachtnutzungen, wie bspw. Übernachtungsräumen in Hotels, ist grundsätzlich entsprechender Schallschutz im Zusammenhang mit der Belüftung der Räume vorzusehen, um die für diese Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes erforderliche Nachtruhe gewährleisten zu können. Denn die Lärmpegel von 55 dB(A) werden im gesamten Geltungsbereich überschritten.

Insbesondere zum Schutz gegen Verkehrslärm werden heute innovative Alternativen zu fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Fenstern bevorzugt. Damit derartige Lösungen umgesetzt werden können, ist durch textliche Festsetzung geregelt, dass sie ebenfalls angewendet werden können. Damit sind die Bauherren / ist der Bauherr flexibler im Umgang mit den vorzunehmenden passiven Schallschutzmaßnahmen.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen bilden die derzeitige Lärmsituation mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen der Kronsbergstraße und der Karlsruher Straße sowie dem Bahnverkehr ab. Dabei handelt es sich auch in Anbetracht der Verkehrskapazitäten um ein Aufkommen, das nicht wesentlich steigerungsfähig ist. Daher sind die auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen getroffenen Festsetzungen in der konservativen Beurteilung ausreichend.

Jedoch soll vorliegend auch der Möglichkeit von Änderungen Rechnung getragen werden. Können bspw. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung im Zuge von Genehmigungs- und Ausführungsplanungen geringere Lärmwerte nachgewiesen werden, können die festgesetzten Schalldämmmaße entsprechend angepasst werden.

Auch wenn die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Reaktivierung des zentralen Gewerbestandortes dazu führt, dass durch Verkehrslärm geprägte Flächen genutzt werden, sollen vorliegend die gesunden Arbeitsverhältnisse durch entsprechend einzuhaltende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Das vorausgesetzt, sind die Schallschutzmaßnahmen für Bauherren hinnehmbar.

Werden Gebäude oder Geschosse für Beherbergungsbetriebe geplant, sind für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels Verkehr und Gewerbe die Anlagen 4.1 bis 5.6 der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 5.2) zugrunde zu legen.

#### **6.6.1 Staub, Gase und Gerüche**

Vorliegend ist ein Gewerbegebiet geplant, in dem ausschließlich nicht erheblich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Bei Gewerbebetrieben, von denen erhebliche Beeinträchtigungen durch Staub, Gas oder Gerüche ausgehen, gelten die Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), nach denen gesonderte immissionsschutzrechtliche Prüfungen und Regelungen erforderlich sind. Derartige Betriebe finden ihren Standort daher i.d.R. in Industriegebieten.

Gewerbebetriebe, von denen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen sind innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig und nicht geplant. Der Ersatz der so genannten Henkelhalle erfolgt durch eine innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen Nutzung.

#### **6.6.2 Erschütterungen**

Durch das geplante Gewerbegebiet sind keine Erschütterungen zu erwarten; sie können jedoch von der räumlich nah gelegenen Bahntrasse ausgehen. Daher sind im Zuge von Baumaßnahmen die einschlägigen DIN-Regelungen zu beachten.

#### **6.7 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff**

Gemäß § 1 BauGB werden zu dem vorliegenden Bebauungsplan die städtebaurechtlich erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Belange geprüft.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind für die Flächen im beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht erforderlich. Denn der bauliche Eingriff gilt gemäß § 1a Abs.



3 Satz 6 BauGB als zulässig bzw. als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Auch nach § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Vorhaben im Innenbereich nicht anzuwenden.

Jedoch sollen vorliegend naturschutzrechtliche Maßnahmen realisiert werden, die dem allgemeinen Verständnis des Umweltschutzes entsprechen und keine unbillige Härte für den Vorhabenträger darstellen. Darüber hinaus hat die Gutachterin für das Thema Artenschutz das Vorkommen des Haussperlings innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt. Vorsorglich sind vorgezogene Maßnahmen definiert und bereits umgesetzt worden, mit denen ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vermieden werden.

### **6.7.1 Vermeidung und Minderung**

Nach dem derzeitigen Bebauungskonzept für den Neubau der Henkelhalle entfallen insgesamt zwölf Bäume, von denen vier mit ihrem Stammumfang von 119 cm bis 202 cm unter den Schutz der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen fallen. Für diese vier Bäume ist am 13.12.2021 und am 20.01.2022 die Fällgenehmigung mit der Auflage erteilt worden, im Verhältnis 1:1 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen.

Jedoch hat die Stadt Laatzen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entschieden, nicht nur die vier nach Baumschutzsatzung zu ersetzenden Bäume auszugleichen, sondern sämtliche, die nach dem derzeitigen Konzept für das geplante Gebäude und die nördlich angrenzenden Stellplatzanlage entfallen müssen. Danach werden im Verhältnis 1:1 insgesamt zwölf Bäume (darin enthalten sind die vier Bäume der Fällgenehmigung) ersetzt. Denn auch die Bäume, die nach der geltenden Baumschutzsatzung nicht unter das Schutzregime fallen, sind als Bestandteil des Ortsbildes, als Lebensraum für Tiere sowie mit ihrem Beitrag zur verbesserten Lufthygiene und zu einem positiven Mikroklima von Bedeutung. Darüber hinaus soll das Ortsbild an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches in Richtung Park der Sinne aufgewertet werden. Daher werden die zwölf Bäume im Übergang der gewerblichen Nutzung zu dem öffentlichen Raum gepflanzt.

Auch in Anbetracht der zunehmend schwierigeren Anwuchsbedingungen für Bäume soll eine Qualität mit 18-20 cm Stammumfang gepflanzt werden. Das ist in ökologischer Hinsicht auch deswegen vertretbar, weil die Habitatfunktion von größeren Bäumen durch die höhere Anzahl an Bäumen, wenn auch mit geringerem Stammumfang, kompensiert wird. Entsprechend ist die Fällgenehmigung am 16. Dezember 2022 angepasst worden. Danach sind insgesamt 12 Bäume mit einem Stammdurchmesser von 18-20 cm zu pflanzen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens zwölf heimische Laubbäume der Arten *Tilia cordata* oder *Carpinus betulus* in einer Qualität 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 in Pflanzbeeten, ausgefüllt mit Baums substrat für offene Baumscheiben, mit einer Mindestgröße von 16 m<sup>2</sup> und Mindesttiefe von 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume können als Ersatzpflanzung, die sich aus der Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen ergeben, angerechnet werden.

Der Baumbestand ist nicht nur ein Bestandteil des Ortsbildes, sondern auch als Lebensraum für faunistische Arten von großer Bedeutung. Insbesondere Vogelarten sind auf diese Vegetationsstrukturen angewiesen. Daher kann die Ersatzpflanzung ein Baustein für den Erhalt und die Förderung der im Gebiet vorkommenden Tierartengruppen sein.

Bäume spenden Schatten, filtern gas- und staubförmigen Emissionen - bspw. CO<sub>2</sub> – und sind somit ein wesentlicher Beitrag für die Lufthygiene. Mit ihrer beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei. Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung als Klimaanpassung zu, um den Hitzestress in besiedelten Gebieten zu mindern.

Nach der Pflanzliste sind heimische und standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Gehölzen soll sicherstellen, dass die Pflanzen gut anwachsen, sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen und ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt wird.

Für die Ersatzpflanzungen sind Baumarten ausgewählt worden, die gleichzeitig eine hohe Trockentoleranz und Winterhärte aufweisen, um den klimatischen Veränderungen bestmöglich begegnen zu können. Die festgesetzte Mindestgröße und -tiefe der Baumscheiben ist ein Beitrag für ausreichende Wuchsbedingungen der zu pflanzenden Bäume.

Dachbegrünung trägt zu einem günstigeren Mikroklima bei und ist gleichzeitig vorteilhaft im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Denn ein erheblicher Anteil des auf der begrünten Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers wird verdunstet und muss somit nicht abgeleitet und anderweitig versickert werden.

In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes ist auf mindestens 50 v.H. der Dachflächen Dachbegrünung vorzusehen. Alternativ ist auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB oder eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 v.H. der Dachflächen zulässig. Für die Dachbegrünung ist eine Drän-, Filter- und Vegetationsschicht in einer Stärke von mindestens 6 cm vorzusehen.

Die festgesetzte Dachbegrünung greift den stadtentwicklungspolitischen Leitgedanken des Freiraumkonzeptes auf, in den hoch verdichteten Siedlungsbereichen Begrünungsmaßnahmen vorzusehen. Mit den Begrünungsmaßnahmen – bei Gewerbebauten wird insbesondere die Dachbegrünung empfohlen – sollen die klimatischen Ausgleichsfunktionen der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete ergänzt werden, um somit das Stadtklima insgesamt zu verbessern.

Mit der Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen kann im Sinne des Klimaschutzes der Anteil an der Nutzung regenerativer Ressourcen erhöht werden. Auch die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist möglich und muss dann insgesamt mit dem Anteil von 50 v.H. vorgesehen werden.

Dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Anteil von 50% für Dachbegrünung und /oder Photovoltaikanlagen festgesetzt wird, resultiert aus dem Leitziel der Stadt Laatzen, den durch Leerstand entstandenen städtebaulichen Missstand zu beheben. Gleichzeitig hat sich das gesellschaftliche Umweltbewusstsein seit dem in Kraft treten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 66 verändert. Vor diesem Hintergrund ist in der städtebaulichen Abwägung der verschiedenen Belange untereinander entschieden worden, zusätzliche freiwillige Umweltschutzmaßnahmen (hier: anteilig Dachbegrünung und Photovoltaik) als Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Entscheidung ist vor dem nachfolgend angeführten städtebaurechtlichen Hintergrund getroffen werden:

- Der Ursprungsbebauungsplan regelt keine Umweltschutzmaßnahmen durch Dachbegrünung oder PV.

- Durch den Ursprungsbebauungsplan sind Rechtsansprüche der Grundstückseigentümer entstanden. Werden die dort enthaltenen Planungsinhalte geändert, bedeutet das grundsätzlich einen Eingriff in das Eigentumsrecht, das nach Art. 14 des Grundgesetzes (GG) geschützt ist. So ist höchstrichterlich entschieden, dass das in § 1 Abs. 6 BauGB enthaltene Abwägungsgebot drittschützendes Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange hat, die für die Abwägung erheblich sind. Daher sind diese Rechtsansprüche ausschließlich im Einvernehmen zwischen Plangeber und Grundstückseigentümer zu verändern.

- Die Flächen des Änderungsbebauungsplanes befinden sich im bebauten Innenbereich. Damit sind Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft grundsätzlich zulässig bzw. gelten diese als bereits erfolgt. Daraus resultiert für den Änderungsbebauungsplan, dass weitere, über die im Ursprungsbebauungsplan geregelten Naturschutzmaßnahmen, nur dann festgesetzt werden können, wenn sie städtebaulich begründbar sind und das gegenseitige Einvernehmen hergestellt werden kann.

- Jede Festsetzung muss verhältnismäßig zu der Planverwirklichung sein. Eine vollständige Dachbegrünung wäre aufgrund ihrer statischen Vorgaben für die Dachkonstruktion wirtschaftlich nicht vertretbar. Daher hat die Stadt Laatzen in der städtebaulichen Abwägung sämtlicher Belange den Weg gewählt, mit dem sowohl die wirtschaftlichen Aspekte als auch der anteilige Schutz der Umwelt berücksichtigt werden kann.

- Nach den Maßgaben von § 32a der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO – (vgl. NBauO in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), sind bei Gebäuden die Dächer mit mindestens 50 % Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auszustatten, wenn die Dachfläche mindestens 50 m<sup>2</sup> beträgt, die Maßnahme technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Mit dem hier festgesetzten Anteil von 50 % Dachbegrünung / Ausstattung der Dachflächen mit PV-Anlagen werden somit die landesgesetzlichen Vorgaben auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Verhältnismäßigkeit gewahrt. Die Festsetzung geht sogar über die landesrechtliche Forderung hinaus. Denn nach den Maßgaben des § 32a Abs. 2 NBauO sind mehrere Ausnahmen vorgesehen, die vorliegend nicht geregelt wurden.

In Anbetracht dieser Voraussetzungen hat die Stadt Laatzen die Planungsüberlegungen in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin entwickelt. Die Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung und / oder Ausstattung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ist ein Bestandteil dieser Planungsüberlegungen, der seit dem Bebauungsplan-Vorentwurf mit Stand vom 24. September 2021 – und damit zeitlich vor der Aufnahme dieses Regelungsbestandteiles durch den Landesgesetzgeber in die Niedersächsische Bauordnung – enthalten ist.

Der Anteil an nicht bebauten Grundstücksteilen ist in Gewerbegebieten i.d.R. eher gering. Auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept mit der Folge einer hohen Flächenversiegelung entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 beabsichtigt. Daher ist es umso wichtiger, dass die "Freiflächen" im Sinne von Natur und Umwelt angelegt werden.

In den mit GE1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksfläche dauerhaft und vollflächig zu begrünen und mit Laubgehölzen der in TF VI, 1 und TF VI, 4 genannten Arten zu bepflanzen. Die gemäß TF VI,1 und TF VI 4 festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden. Gleiches gilt für Bestandsvegetation, wenn es sich um heimische Laubgehölze handelt, die dauerhaft erhalten bleibt.

Mit der Begrünung und Bepflanzung der nicht bebauten Teilbereiche eines Gewerbegrundstückes kann ein weiterer, wenn auch kleiner, Baustein für die Artenvielfalt und mikroklimatische Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

Aus demselben Grund sowie aus Gründen der Verbesserung des Ortsbildes sollen oberirdische Stellplatzanlagen durch Bäume gegliedert werden.

In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die Stellplatzflächen im gleichmäßigen Raster durch heimische Laubbäume zu gliedern. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Arten *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Acer platanoides* oder *Acer campestre* in einer Qualität 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 in Pflanzbeeten oder Baumscheiben, ausgefüllt mit Baums substrat für offene Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 5m Breite und Mindesttiefe von 1,5 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je nach Nutzungskonzept ist zu erwarten, dass Stellplätze in einem nennenswerten Umfang erforderlich sein werden. Daher ist es geboten, diese Bereiche durch Baumpflanzungen aufzuwerten.

Das im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser soll durch Dachbegrünung und den vorhandenen Regenwasserbrunnen weitgehend dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Darüber hinaus sind die Einleitkapazitäten in das Abwassersystem der Stadt Laatzen begrenzt. Daher soll – auch als ein Aspekt der Eingriffsminderung bezgl. der Schutzgüter Boden und Wasser – Niederschlagswasser versickert bzw. in die vorhandenen Sickeranlagen geleitet werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen bzw. in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern (§ 96 Abs. 3 NWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Die Möglichkeit zur Sammlung und verzögerten Abgabe (Versickerung) von Niederschlagswasser besteht im Zusammenhang mit der so genannten Henkelhalle, für die seinerzeit Versickerungsanlagen angelegt wurden. Diese Anlagen sollen auch weiterhin genutzt werden, weil das Oberflächenwasser hinsichtlich der Einleitmenge begrenzt ist und technisch aufwendig über Pumpen in die Kanalisation gehoben werden muss.

Daher wird vorsorglich darauf verwiesen, dass aus dem Gewerbegebiet entsprechend dem Genehmigungsstand insgesamt ein gedrosselter Zufluss von 7 l/s\*ha zulässig ist.

Ein weiterer Beitrag, das anfallende Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen, wird durch die festgesetzte Dachbegrünung erreicht. Damit kommt ein relevanter Anteil des Niederschlagswassers durch Aufnahme und Verdunstung durch die Pflanzen dem Naturhaushalt zugute.

## **6.8 Regelungen aufgrund bestehender Gesetze**

Die zu beachtenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die nach Aussage der Gutachterin für dieses Fachthema für den vorliegenden Bebauungsplan relevant sind, werden durch geltende Gesetze und geübte Praxis gewährleistet. Zur Vermeidung von Auflagen im Rahmen von Genehmigungsverfahren, die zu Verzögerungen im Bauablauf führen können, werden die Rückbau- und Baumaßnahmen bauökologisch begleitet. In diesem Zusammenhang wird dann die so genannte Henkelhalle auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht. Die Bauzeiten entsprechend des Artenschutzes sind gesetzlich verankert.

## **6.9 Hinweise**

### **Bodendenkmale**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmalfunde bekannt. Werden dennoch Bodendenkmale (Bodenfunde, die Kulturdenkmale sind) entdeckt, sind sie gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Stadt Laatzen oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen; § 35 NDSchG ist zu beachten.

### **Kampfmittel**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines mit Kampfmitteln belasteten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### **Altlasten**

Im Plangebiet befinden sich ggf. altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Es besteht der Verdacht, dass aufgrund von Nutzungen (u. a. Maschinenhandlungen, Abbruchunternehmen, Malerbetrieb, Bauunternehmen, Gerüstbau, Reifenhandel, Entsorgungsbetrieb, Galvanische Industrie, Kfz-Handel) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

### **Verkaufsflächen**

Für die nach TF I,3 zulässigen Verkaufsflächen ist nachzuweisen, dass schädliche Auswirkungen auf die in dem beschlossenen Einzelhandelshandelskonzept für die Stadt Laatzen definierten Versorgungsbereiche sowie raumordnerische Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

### **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude**

Für die ausnahmsweise zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ist auf der Ebene von Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass sie einen Anteil von maximal 40% bezogen auf die im Geltungsbereich zulässige Geschossfläche nicht überschreiten.

### **Bahnanlage**

Durch die im Westen vorhandene, räumlich nah gelegene Bahntrasse können Erschütterungen ausgehen. Daher sind im Zuge von Baumaßnahmen die einschlägigen DIN-Regelungen zu beachten.

### **Artenschutz**

In den mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Teilbereichen des Gewerbegebietes sind die drei vorhandenen, in Süd-Ost-Ausrichtung aufgehängten Sperlings-Kolonie-Kästen dauerhaft zu erhalten. Die Sperlings-Kolonie-Kästen werden für ggf. erforderlichen Kompensationsbedarf im Zuge der Abbrucharbeiten angerechnet.

## 7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Nettobauland Gewerbegebiet	42.898	84,62
davon überbaubare Fläche	36.522	72,04
Davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.578	3,11
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.796	15,38
Geltungsbereich	50.694	100,00

## 8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum privater Dritter befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen sind mit der Karlsruher Straße und darüber hinaus mit der Kronsbergstraße vorhanden. Davon ausgehend ist die geplante Erschließung für das Gewerbegebiet gesichert.

## 9 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Laatzen keine Kosten für die Planungsmaßnahmen. Wie bereits heute fallen Kosten für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen an.

## 10 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

### 10.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Reaktivierung einer brachgefallenen Fläche für gewerbliche Zwecke gegeben. Vorhandene Infrastruktur kann ökonomisch sinnvoll genutzt und die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich kann anteilig vermieden werden. Das Agglomerationsgebot wird durch Festsetzungen zu dem im begrenzten Umfang zulässigen Annexhandel beachtet.

### 10.2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen entwickelt.

### **10.3 Erschließung**

Die Haupteerschließung erfolgt von der Karlsruher Straße, die das aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist als Hauptverkehrsstraße für den gewerblichen Verkehr dimensioniert. Die vorhandene technische Infrastruktur verfügt über ausreichende Kapazitäten, so dass die geplante Nutzung angeschlossen werden kann.

### **10.4 Umweltauswirkungen**

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind die relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung.

Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt worden. So sind keine Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Luft, Klima, Lufthygiene, Landschaftsbild / Stadtbild, Kultur und Sachgüter zu erwarten. Die Eingriffe in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Mit den gutachterlich empfohlenen und zur Umsetzung verbindlich geregelten artenschutzrechtlichen Maßnahmen können die möglichen Eingriffe derart kompensiert werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Durch Dachbegrünung, Baumpflanzungen sowie der Versickerung / Sammlung von Niederschlagswasser werden naturschutzrechtliche Maßnahmen bezgl. des Klimas und der Vegetation ergriffen, die gleichzeitig das Gewerbegebiet verbessert in den Stadtraum einbinden. Auswirkungen auf das Schutzgut hinsichtlich Lärms durch Festsetzungen zum Schallschutz minimiert worden.

Bei den Festsetzungen im Sinne des Umwelt- und Klimaschutzes ist zwischen der Stadt Laatzen und der Grundstückseigentümerin insgesamt ein Konstrukt gefunden worden, das in der städtebaulichen Abwägung die privaten und öffentlichen Belange ausreichend würdigt. Dabei sind die Umwelt- und Klimaschutzziele von Beginn an – so auch im Vorentwurf mit Stand vom 24. September 2021 dokumentiert – eine grundlegende Planungsleitlinie dieses Bebauungsplanes. Sowohl die Stadt Laatzen als auch die Grundstückseigentümerin haben sich zeitlich vor der im Sommer 2022 erfolgten Anpassung der Niedersächsische Bauordnung und abschließend zur anteiligen Dachbegrünung und / oder Ausstattung der Dachflächen mit PV-Anlagen entschieden. Dagegen sind gemäß § 32a Abs. 2 NBauO verschiedene Ausnahmen vorgesehen, die von der Pflicht zur Ausstattung von Dächern mit PV-Anlagen befreien.

### **10.5 Fazit**

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die vorbelasteten Flächen werden in den Siedlungszusammenhang eingebunden und vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll genutzt.

Aus den Ergebnissen der hier vorgenommenen Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.

## **Teil: B Umweltbericht**

### **11 Einleitung und Rahmenbedingungen**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gewerbefläche in zentraler Lage mit guter Verkehrsanbindung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist vollständig bebaut und entsprechend den städtebaulichen Kennziffern des derzeit gültigen Bebauungsplanes zu gut 80 % versiegelt. Sie werden lediglich hinsichtlich der nutzbaren Geschossigkeit und des Gebäudevolumens verändert. Der aus dem Bebauungsplanverfahren resultierende Handlungsbedarf bezieht sich demnach auf:

- die verkehrlichen Auswirkungen,
- die Immissionsauswirkungen auf das vorliegend Geplante selbst und benachbarte Nutzungen,
- artenschutzrechtliche Auswirkungen,
- Auswirkungen auf das Stadtbild.

Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs mit ca. 4 ha in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) maßgeblich. Danach ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, denn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup>.

Nach der Maßgabe der Regelung in § 17 UVPG i.V. mit § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches – somit insbesondere nach Maßgabe der Regelungen in § 1 a BauGB – durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Umweltprüfung haben sich keine Anhaltspunkte für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ergeben.

### **12 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die zulässige Versiegelung der Flächen wird mit 0,8 festgesetzt. Für die Neuordnung der Flächen der Henkelhalle wird entsprechend der beabsichtigten wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Areals die GFZ mit 2,4 festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen mit maximal 16 Metern definiert. Die östliche Baugrenze wird in einem Abstand von 10 m zur Karlsruher Straße festgesetzt. Auf den Flächen zwischen dieser Baugrenze und der Karlsruher Straße sollen mindestens 12 Bäume gepflanzt werden. Sie werden als Ersatz für die im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume gepflanzt.

Auch wenn weder aus naturschutzfachlicher Hinsicht noch in Bezug zu der Baumschutzsatzungen Kompensationen erforderlich wären, werden die im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume durch heimische und standortgerechte Gehölze ersetzt.



Über die Karlsruher Straße wird die gebietsinterne Erschließung organisiert.

Regelungen zum Immissionsschutz sind entsprechend der festgestellten Beeinträchtigungen hinsichtlich des Verkehrslärms festgesetzt worden. Der zulässige anlagenbezogene Lärm wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Artenschutzrechtliche Regelungen beziehen sich auf vorgezogene Maßnahmen für den Haussperling, die bereits umgesetzt sind. Die Beachtung der Bauzeitregelung und der bau-ökologischen Begleitung der Rückbau- und Baumaßnahmen ist gesetzlich geregelt und wird auf der nächsten Verwaltungsebene mit dem Rückbauantrag für die so genannte Henkelhalle geregelt.

Die nicht bebauten Teilbereiche der Gewerbegrundstücke werden zu einem Anteil von 10 v.H. dauerhaft und vollflächig begrünt. Es sind heimische und standortgerechte Baumarten ausgesucht worden, die eine hohe Trockentoleranz und Winterhärte aufweisen.

### **13 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen übergeordneten Fachplanungen**

#### **13.1 Fachgesetze**

- a) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Die in § 1 BNatSchG angeführten Ziele des Naturschutzes beziehen sich auf den Eigenwert von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie auf ihren Wert als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen.

Gemäß § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Vorhaben im beplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht anzuwenden. Daher werden die getroffenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen freiwillig in Verantwortung gegenüber dem Schutz von Natur und Landschaft durchgeführt.

- b) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschließlich der zugehörigen Verordnungen

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen durch genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sowie Verkehr. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die zu erwartenden Schallsituation bis zu dem Entwurf geprüft. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden beachtet.

- c) Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Das Gesetz regelt den Umgang mit oberirdischen Gewässern und dem Grundwasser. In diesem Zusammenhang ist das Wasser vor Schadstoffen zu schützen und der Wasserkreislauf aufrecht zu erhalten.

### 13.2 Fachplanungen

- a) Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft / Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Schutzgebiete, wie Natura 2000-Gebiete oder Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder in seinem Wirkungsbereich. Die räumliche Distanz zu den Landschaftsschutzgebieten "Obere Leine" und "Mastbrucher Holz" wird durch Zäsuren wie Hauptverkehrsstraßen und Bahnlinien verstärkt.

- b) Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind keine Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete vorhanden. Die Schutzzone III A des Trinkwassergewinnungsgebietes "Grasdorf" befindet sich südlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnittes der Karlsruher Straße. Negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung und / oder die Wasserqualität sind nicht zu erwarten.

- c) Landschaftsrahmenplan der Region Hannover

Ziel des Landschaftsrahmenplanes ist der regional wirksame Natur- und Artenschutz. Nach den Karten des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover ist der vorliegende Geltungsbereich als Industrie- und Gewerbefläche bzw. als Siedlungsfläche dargestellt und entspricht im Rahmen der Bewertung der Landschaftsteilräume der Kategorie "keine Einordnung".

Keine Hinweise, Angaben und Vorgaben sind in den Karten "besondere Werte von Böden", "Stoffretention", "Zielkonzept", "Biotopverbund" und "Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" enthalten.

Nach der Karte "Arten und Biotope" handelt es sich um Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung überlagert von dem "Lärmbereich" Flughafen, Straßen, Windkraftanlagen.

Die Karte "Klima/Luft" beschreibt das Plangebiet unter dem Punkt "Bereiche mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit von Klima und Luft" als belastetes Gebiet. Östlich angrenzend befindet sich mit dem Park der Sinne ein Kaltluftereinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen.

- d) Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Laatzen aus dem Jahr 2011 trifft für die Siedlungsbereiche keine Aussagen.

- e) Freiraumkonzept

Nach dem Freiraumkonzept Stadt Laatzen vom 15.07.2021 sollen Flachdachgebäude zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Vermeidung von Hitzeinseln, insbesondere in Gewerbegebieten, begrünt werden. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung zu nutzen, um auf Niederschlagswasserversickerung bzw. -zurückhaltung, niedrige Flächenversiegelung und Dachbegrünung hinzuwirken. Die an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Freiräume übernehmen wichtige Funktionen für den Klimaaustausch und Klimaausgleich sowie als Trittsteinbiotope für Fauna und Flora.

## **14 Basisszenario / Nicht-Durchführung der Planung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit vollständig bebaut und zu einem hohen Anteil versiegelt. Würde das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt, könnte das Bauplanungsrecht nach den Maßgaben des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 66 "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" weiterhin ausgeübt werden. Weil mit der bestehenden Festlegung zu dem zulässigen Gebäudevolumen keine zeitgemäße Logistikknutzung möglich ist, müsste an anderer Stelle – eventuell auch unter Nutzung von Freiflächen – ein adäquater Standort entwickelt werden. Denn Logistikflächen werden nicht nur im Zusammenhang mit dem Messestandort nachgefragt.

Dagegen würden die vorbelasteten Flächen an der Kronsbergstraße / Karlsruher Straße weiter ungenutzt bleiben und brachfallen. Der durch den Leerstand der Henkelhalle bereits eingetretene städtebauliche Missstand würde sich verstärken.

## **15 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **15.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung**

#### **a) Beschreibung**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bebaut und werden seit vielen Jahren für gewerbliche Zwecke genutzt. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur mit den stark frequentierten Straßen Kronsbergstraße und Karlsruher Straße sowie der westlich angrenzenden Bahnlinie treten lufthygienische und verkehrsbedingte Emissionen auf. Der Anlagenlärm wird entsprechend den schutzwürdigen Nutzungen im Gewerbegebiet selbst sowie unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend durch die festgesetzten immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel begrenzt. Der Schutz der Beschäftigten innerhalb des Gewerbegebietes wird durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm vorgenommen.

Lufthygienische Auswirkungen sind in der zentralen Lage im Umfeld des Messestandortes entsprechend vorhanden. Sowohl von den Verkehrsanlagen – hier Bahn und Hauptverkehrsstraßen – gehen entsprechende Immissionen aus. Gleichzeitig übernimmt die Stadtlage von Laatzen mit den umgebenden Freiräumen nach dem Landschaftsrahmenplan Hannover klimatische Ausgleichsfunktionen in der Region.

#### **b) Bewertung**

Die bereits vorhandenen lufthygienischen und verkehrsbedingten Emissionen bleiben weitgehend unverändert. Denn die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zukünftig ebenfalls für gewerbliche Zwecke genutzt und sind demnach zu einem hohen Maß versiegelt. Die vorhandene und nach den Festsetzungen zu pflanzende Vegetation wird einen mäßigen Einfluss auf die Lufthygiene haben.

Mit den auf der Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Arbeitsverhältnisse beachtet.

Aufgrund des bereits vorhandenen Gewerbegebietes ist eine Erholungsnutzung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Auch zukünftig sind die Flächen dafür nicht geeignet.

#### **c) Ergebnis**

Weder für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung noch für das Wohnumfeld des Menschen sind erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Lärmimmissionen werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert.

## 15.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### a) Beschreibung

Die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind deutlich überwiegend durch bauliche Anlagen geprägt. Gemäß der durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde gutachterlich festgestellt, dass sich dort keine geschützten Biotoptypen befinden.

Die im Norden und Osten des Gewerbegebietes vorhandenen Freiflächen mit Baumbestand sollen aufgrund des veränderten Nutzungskonzeptes östlich des geplanten Gewerbegebäudes entstehen. Dort sind dann auch die zwölf Ersatzbäume vorgesehen. Die Bäume innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben erhalten.

Insgesamt werden die Freiflächen nach Umsetzung des geplanten Neubaus in einer größeren Dimension realisiert als im Bestand. Die mit dem veränderten Nutzungskonzept entfallenden zwölf Bäume werden im Verhältnis 1:1 ersetzt, auch wenn sie nicht die Kriterien der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Laatzen erfüllen und damit auch nicht deren Schutzstatus haben. Für die biologische Vielfalt sind die bestehende und geplante Vegetation von untergeordneter Bedeutung.

Übersicht der von dem Planungskonzept betroffenen Bäume:

Nr. lt. AFB	Baumart	Stamm- umfang (cm)	Schäden	Vita- lität
1	Mirabelle ( <i>Prunus domestica</i> )	85	Angebrochener Ast mit Insektenfraß, schiefe Krone, Bor- kenrisse, Vogelkasten	3
2	Mirabelle ( <i>Prunus domestica</i> )	74	Risse in der Rinde, Baumpilz	2
3	Holunder ( <i>Sambucus</i> sp.)	97	Mehrstämmig: 29,5 + 24,8 + 30,9 + 36,9	2
4	Blutbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> f. <i>purpurea</i> )	103*	---	2
5	Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> )	174*	leicht einseitige Krone, Pilz, mehr- stämmig, aber Stämme wieder ver- wachsen	2
6	Pflaume ( <i>Prunus domestica</i> )	175*	einseitige Krone, mehrstämmig: 0,575+ 0,436, 0,745	2
7	Blutbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> f. <i>purpurea</i> )	102*	Wucherung am Stamm	2

Nr. lt. AFB	Baumart	Stamm- umfang (cm)	Schäden	Vita- lität
8	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)	85	Wucherung am Stamm	2
9	Essigbaum (Rhus typhina)	80	---	2
10	---		Totholz	
11	Trompetenbaum (Catalpa sp.)	70	kleinere Tote Äste, Taubennest	2
12	Hängebirke (Betula pendula)	202*	zweistämmig: 1,1m + 0,92 m	2
13	Samthaarige Stinkekirsche (Tetradium danielli)	119*	---	2
14	Essigbaum (Rhus typhina)	68	---	2
15	Essigbaum (Rhus typhina)	45	---	2
16	Essigbaum (Rhus typhina)	45	---	2
17	Essigbaum (Rhus typhina)	50	---	2
18	Kiefer (Pinus sp.)	160*	Krone unregelmäßig	2
19	Kiefer (Pinus sp.)	70	Krone unregelmäßig	2
20	Kiefer (Pinus sp.)	70	Krone unregelmäßig	2
21	Essigbaum (Rhus typhina)	30	---	2
22	Esche (Fraxinus excelsior)	65	Vielstämmig: 15 + 20 +30	2
23	Stiel-Eiche (Quercus robur)	50	---	2
24	Essigbaum (Rhus typhina)	65	zur Straße hin Krone viele tote Äste	2
25	Kiefer (Pinus sp.)	160*	Krone z.T. leicht ver- lichtet	

\*/ erfüllt das Kriterium der geltenden Baumschutzsatzung

Grau hinterlegt: Baumfällung für bauliche Maßnahmen erforderlich

Gleichwohl sollen die Bäume als Lebensraum für Tiere und aufgrund ihrer positiven mikroklimatischen Wirkung im Verhältnis 1:1 ersetzt werden. Die zu verwendende Pflanzqualität – Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm – wird als Festsetzung zu der Pflanzliste verbindlich geregelt.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden dauerhaft und vollflächig begrünt und Stellplatzanlagen nach jedem 6. Stellplatz mit Bäumen gestaltet.

Aufgrund der Bestandsnutzungen ist das Vorkommen von Reptilien – so auch die Zauneidechse – seitens der Gutachter für Artenschutz ausgeschlossen worden. Die vorhandenen gartenähnlichen Grünstrukturen und Hecken bieten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für die typischen Stadt- und Gartenvögel. Gesichtet wurden fünf Haussperlinge bei der Nahrungssuche sowie eine Blaumeise. Dabei handelt es sich um typische und störungsunempfindliche Vögel. Die so genannte Henkelhalle selbst ist als Brut- oder Ruhestätte für Vögel eher ungeeignet.

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

- Anbringen von drei Sperlings-Kolonie-Kästen in Süd-Ost-Richtung.
- Die Rückbau- und Baumaßnahmen sind bauökologisch zu begleiten.
- Das Vorkommen von Fledermäusen muss im Vorfeld der Rückbaumaßnahmen der Lagerhalle durch eine spezielle Untersuchung mithilfe eines Detektors geprüft werden.
- Zum Schutz der Vogelarten ist das Entfernen von Gehölzen und deren Rückschnitt ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

#### b) Bewertung

Durch das Gewerbegebiet werden deutlich überwiegend Bereiche in Anspruch genommen, die bereits bebaut und versiegelt sind. Hinsichtlich der Biotopausstattung und Artenvielfalt sind sie von geringer Bedeutung. Aufgrund des hohen Nutzungsgrades ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Situation für Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Mit dem Ersatz an Freiflächen, Bäumen und Nistkästen für den Haussperling geht kein Lebensraum verloren. Während der Baumaßnahmen für das geplante Gewerbe ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen, der anteiligen Begrünung und Bepflanzung der nicht bebauten Teilbereiche eines Gewerbegrundstückes sowie der Dachbegrünung kann ein weiterer Baustein für die Artenvielfalt und mikroklimatische Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

Die gutachterlich empfohlene artenschutzrechtliche Maßnahme für den Haussperling ist bereits umgesetzt und wird zusätzlich zur Umsetzung verbindlich festgesetzt. Die Maßnahmen im Zusammenhang mit den baulichen Aktivitäten sind über geltende Gesetze zu beachten und werden Auflage der Abbruch- / Baugenehmigungen.

#### c) Ergebnis

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der geplanten veränderten Überbauung mit Gebäuden, Stellplätzen, ihren Zufahrten sowie Wegen resultiert ein geringes Risiko für das

Schutzgut Tiere und Pflanzen. Aufgrund der vorgezogenen Ersatzmaßnahme sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt.

### 15.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### a) Beschreibung

Gemäß der Karte des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie gehört das Plangebiet zu der Bodenlandschaft "Lehmgebiete" mit dem Bodentyp "Mittlere Pseudogley-Braunerde" (vgl. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000).

Mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 66 ist für die Flächen eine GRZ von 0,7 zulässig. Hinzuzurechnen ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Versiegelung durch Wege, Stellplätze, usw. bis zu der Kappungsgrenze von 0,8. Damit entspricht die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 zulässige GRZ von 0,8 dem ursprünglich zulässigen Versiegelungsmaß.

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist der Boden bereits nahezu vollständig versiegelt. Nördlich der Lagerhalle befindet sich eine gärtnerisch gestaltete Fläche mit Baumbestand. Mit der beabsichtigten Nachnutzung der Lagerhalle wird die Zuordnung der versiegelten zu den unversiegelten Flächen räumlich verändert. Insgesamt wird ein geringerer Anteil an Fläche versiegelt.

In der Gegenüberstellung stellt sich die vorhandene zu der geplanten Flächennutzung wie nachfolgend angeführt dar:

Nutzung	Fläche im Bestand (m <sup>2</sup> )	Fläche gemäß Planung (m <sup>2</sup> )
Gebäude	31.609	32.505
Wege, Lagerfläche, Stellplätze	30.465	25.542
Freifläche	6.576	10.603
Straßenverkehrsfläche	9.309	9.309
Geltungsbereich	77.959	77.959

Alllasten sind nach Aussage der Region Hannover nicht auszuschließen. Sie sind im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen. Nach den vorliegenden Karten des Niedersächsischen Kartendienstes – hier vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht als Alllastenflächen und / oder Altstandorte gekennzeichnet. Die so gekennzeichneten Flächen befinden sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 – 1. Änderung. Jedoch weist die Region Hannover darauf hin, dass schädliche Bodenverunreinigungen aufgrund derzeitiger / früherer Nutzungen nicht auszuschließen sind.

#### b) Bewertung

Mit der Neuplanung der Lagerhalle wird insgesamt eine größere Fläche durch Gebäude in Anspruch genommen. Dagegen wird dort der Umfang für die erforderlichen Wege, Stellplätze und Zufahrten auf das notwendige Maß begrenzt, so dass in Summe weniger versiegelt sein wird als derzeit. Denn im Bestand ist eine größere Fläche versiegelt, als mit einer GRZ von insgesamt 0,8 zulässig ist.

Durch die Reaktivierung der gewerblichen Nutzung wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen. Das Schutzgut Boden ist durch die vorhandene Versiegelung in seinen Funktionen hinsichtlich Luft- und Wasseraustauschs gestört.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird die Region Hannover beteiligt. Bei Vorliegen eines konkreten Verdachts auf Altlasten und Altablagerungen sind die betroffenen Bereiche ggf. zu untersuchen. Ein entsprechender Hinweis zu dem erforderlichen Umgang ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

c) Ergebnis

Aus der Neuplanung für die Lagerhalle mit veränderter Inanspruchnahme der Schutzgüter Fläche und Boden durch bauliche Anlagen resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Wege, Stellplätze usw. entspricht bauleitplanerisch dem ursprünglichen Entwicklungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 66 und ist faktisch gegenüber der Bestandsnutzung geringer. Sollten schädliche Bodenverunreinigungen entdeckt werden, sind sie im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu behandeln.

#### 15.4 Schutzgut Wasser

a) Beschreibung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb oder im Wirkungsbereich eines Schutzgebietes gemäß Wasserhaushaltsgesetz.

Durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad haben die Flächen eine geringe Bedeutung für die Grundwassersituation.

Die für die so genannte Henkelhalle angelegten Wasserbrunnen zur Sammlung und verzögerten Abgabe von Niederschlagswasser bleiben erhalten und werden für das geplante Gewerbe weiterhin genutzt.

b) Bewertung

Negative Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung und die Trinkwasserqualität sind hinsichtlich der räumlichen Distanz zu dem Wasserschutzgebiet "Grasdorf" nicht zu erwarten.

Die Versiegelung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist städtebaurechtlich unverändert hoch und wird sich hinsichtlich der Flächen für die Lagerhalle nach Umsetzung des beabsichtigten Konzeptes als geringer gegenüber der tatsächlichen Nutzung im Bestand darstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird wie bislang gesammelt und verzögert in das Grundwasser abgegeben bzw. versickert. Somit kann ein Teil des Wassers wieder dem Kreislauf zugeführt werden. Es wird darauf verwiesen, dass ein gedrosselter Zufluss von 7 l/s\*ha in die Kanalisation zulässig ist.

c) Ergebnis

Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet "Grasdorf" sind nicht zu erwarten. Durch die teilweise Neuordnung der Flächen für die Lagerhalle sind keine erheblichen Beeinträchtigungen und negativen Auswirkungen zu erwarten.



## **15.5 Schutzgut Luft und Klima, Lufthygiene**

### a) Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte "Klima" des Landschaftsrahmenplanes der Region Hannover (Stand Juli 2013) innerhalb des bioklimatisch belasteten Siedlungsbereiches. Ausgleichend wirken sich die westlich und östlich gelegenen Grün- und Freiräume aus, die u.a. über den Park der Sinne Kaltluft bis in die Siedlungsbereiche transportieren. Die Siedlungsbereiche mit dem vorliegenden und den benachbarten Gewerbegebieten haben mit ihrem jeweils hohen Versiegelungsgrad keine Bedeutung für den Klimaschutz.

Mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie den eher hoch verdichteten Siedlungsstrukturen im Umfeld besitzen die Flächen bereits heute eine geringe Bedeutung für klimatische Austauschvorgänge und damit für den Klimaschutz. Lufthygienische Belastungen resultieren insbesondere aus dem motorisierten Verkehr und gewerblichen Produktionsprozessen.

### b) Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der gegenüber Nutzungsintensivierungen gering empfindlich ist. Das Verkehrsaufkommen wird sich gegenüber dem genutzten Bestand nicht wesentlich verändern.

Durch die geplante Nutzung gehen Freiflächen und Bäume verloren, die zur Frischluftbildung beitragen und hinsichtlich der CO<sub>2</sub>-Bleastung ausgleichend wirken. Der Verlust der Freifläche und Bäume wird an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

An den Wind- und Austauschverhältnissen sowie der Kaltluftverteilung über den Park der Sinne wird die gewerbliche Nutzung aufgrund ihrer Lage und baulichen Dimension nichts verändern.

Die festgesetzte Dachbegrünung wird sich positiv auf das Raumklima innerhalb der Lagerhalle auswirken und die klimatischen Ausgleichsfunktionen der umgebenden Kaltluftentstehungsgebiete ergänzen. Mit der anteiligen Begrünung und Bepflanzung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird ein – wenn auch geringer – Beitrag für mikroklimatische Ausgleichsfunktionen geschaffen.

### c) Ergebnis

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind keine Veränderungen der Luftqualität und des Klimas zu erwarten. Die Flächen sind vorbelastet und werden weiterhin keine Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft haben. Hinsichtlich des zu erwartenden nahezu unveränderten Verkehrsaufkommens werden sich die lufthygienischen Verhältnisse nicht verändern. Mit der festgesetzten Dachbegrünung kann ein kleiner Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, der sich innerhalb des Stadtraumes insgesamt jedoch nicht bemerkbar machen wird. Erst im Zuge weiterer Begrünungsmaßnahmen im Umfeld könnte eine mikroklimatische Entlastung des Klimas deutlich werden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

## **15.6 Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild**

### a) Beschreibung

Sowohl das Plangebiet selbst als auch die unmittelbare Umgebung ist stark anthropogen, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Nutzung, geprägt. Darüber hinaus wird es an drei Seiten von relevanter und stark frequentierter Verkehrsinfrastruktur, die aufgrund ihrer Verkehrsfunktion und ihres Ausbaustandards als Barriere im Stadtraum wirkt, flankiert.

Die so genannte Henkelhalle innerhalb des Geltungsbereiches steht seit Monaten leer und muss gegen Verfall und illegaler Nutzung aufwendig geschützt werden.

Mit vorhandenen Gewerbebauten, dem Bahnhofsgebäude und den möglichen baulichen Entwicklungen, wie bspw. über den Bebauungsplan Nr. 70, wird sich das Stadtbild insgesamt in der Höhenwahrnehmung verändern. Sowohl das Bahnhofsgebäude mit 30 m Höhe als auch Messehallen an der Kronsbergstraße mit etwa 19 m Höhe setzen bereits heute den Maßstab dafür. Damit fügt sich die festgesetzte Gebäudehöhe von 16 m in die Umgebungsstrukturen ein.

#### b) Bewertung

Der vorliegende Geltungsbereich sowie die dort vorhandene Bebauung hat eine geringe Bedeutung für das Stadtbild. Die Lagerhalle ist seit Monaten aufgelassen und stellt einen städtebaulichen Missstand dar, in dessen Folge Vandalismus kaum zu vermeiden ist.

Mit der vorliegenden Planung kann dem städtebaulichen Missstand insgesamt entgegengewirkt werden. So wird mit der neu zu errichtenden Gewerbehalle eine dem Zeitgeist entsprechende Architektursprache umgesetzt und die Nutzung reaktiviert.

Durch die festgesetzte zulässige Höhe werden für diese Siedlungslage unmaßstäblich wirkende bauliche Anlagen vermieden. Jedoch wird sich das Ortsbild aus Richtung Park der Sinne dahingehend verändern, dass zukünftig eine bis zu 16 m hohe bauliche Anlage näher an die Karlsruher herangerückt. Zur Minderung dieses optischen Eindrucks sollen die Bäume in dem Bereich zwischen der östlichen Baugrenze und dem öffentlichen Straßenraum gepflanzt werden. Mit den dort festgesetzten Baumpflanzungen wird der geplante Neubau verbessert in das Stadtbild eingebunden.

#### c) Ergebnis

In Anbetracht der Siedlungslage sowie der daraus resultierenden Vorbelastungen liegen auch unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Stadtbild vor.

### 15.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

#### a) Beschreibung

Ein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern innerhalb des Plangebietes bzw. in seinem Wirkungsbereich ist nicht bekannt. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

#### b) Bewertung

Aufgrund der bisherigen Bautätigkeiten auf den Flächen der so genannten Henkelhalle sind archäologische Funde nicht zu erwarten.

Sollten während der Bauphase für den Ersatz der Henkelhalle dennoch archäologische Funde entdeckt werden, sind sie gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Niedersachsen zu melden.

c) Ergebnis

Es ist kein Eingriff in das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu erwarten.

**15.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung**

Durch das vorhandene und weiterhin geplante Gewerbegebiet werden Abfälle und Abwässer erzeugt. Es wird davon ausgegangen, dass ein ordnungsgemäßer Umgang auch zukünftig erfolgen wird. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**15.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Die Seveso-Richtlinien und die Störfallrichtlinie sind unmittelbar geltendes Recht. Sie betreffen das Anlagenrecht und sind für das geplante Gewerbegebiet nicht beachtlich, weil derartige Anlagen dort nicht zulässig sind.

**15.10 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Das Bauplanungsrecht enthält keine Maßgaben zur Festsetzung bestimmter Techniken oder Baumaterialien. Es wird davon ausgegangen, dass die umweltbezogenen Vorschriften zur Verwendung von Baustoffen und Techniken bei zukünftigen Baumaßnahmen auf der Grundlage geltender Gesetze eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

**15.11 Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)**

a) Beschreibung und Bewertung

Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Mit den Vorbelastungen des Plangebietes und seiner Umgebung sind die einzelnen Schutzgüter jedoch unterrepräsentiert vorhanden und konnten sich bislang nur geringfügig entwickeln.

b) Ergebnis

Neben den im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wirkungen ist im Plangebiet eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

**15.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Geprüft werden die möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase:

- aa) Während der Bauphase ist mit Bodenbewegungen durch den Rück- und Neubau von Gebäude am Standort zu rechnen. Durch den Rückbau der vorhandenen Gebäude innerhalb der Wintermonate ist nicht mit einer möglichen Gefährdung von Fledermäusen und Vögeln zu rechnen. Darüber hinaus gehende erhebliche baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der weiterhin geplanten gewerblichen Nutzung sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen nicht erkennbar.
- bb) Natürliche Ressourcen werden durch den Bau von baulichen Anlagen in Anspruch genommen. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Vorbelastungen sind 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) Mit den Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen werden Lärmimmissionen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan sowie der umliegenden schutzwürdigen Nutzungen führen. Mit den innerhalb eines Gewerbegebietes zulässigen Nutzungen sind typischerweise keine erheblichen Auswirkungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Wärme und Strahlung zu erwarten.
- dd) Bei dem geplanten Gewerbegebiet 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 durch Unfälle oder Katastrophen bedingte Risiko für die menschliche Gesundheit und auf die anderen Schutzgüter ist durch die Neuordnung des Gewerbegebietes als gering zu werten. Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärm sind Festsetzungen zu den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Ein Risiko für das kulturelle Erbe ist durch die Lage und durch die Bestandsnutzung nicht vorhanden.
- ff) Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Demnach sind keine diesbezüglichen 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 auf das Klima (zum Beispiel auf Art und Ausmaß des Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Vorbelastung nachzeitigem Kenntnisstand als gering zu werten.
- hh) Es ist zu erwarten, dass die bestehenden und zukünftigen Nutzungen gemäß den geltenden Gesetzen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Planung zu erwarten. Denn mit der ursprünglich bestehenden gewerblichen Nutzung gehen Vorbelastungen einher und auch das Umfeld ist stark anthropogen geprägt. Der Freiraum des Parks der Sinne und ansatzweise des Campingplatzes ist bereits durch die als Zäsur wirkende Karlsruher Straße und dem dort vorhandenen Verkehrsaufkommen belastet.

### **15.13 Artenschutzrechtliche Belange**

Die artenschutzrechtlichen Belange sind durch eine Potenzialabschätzung geprüft worden.

Für den Rück- und Neubau der Lagerhalle sind die folgenden Maßnahmen einzuhalten:

- Errichtung von drei Sperlings-Kolonie-Kästen in Süd-Ost-Ausrichtung. Die Maßnahme ist bereits realisiert.

- Beachtung der Bauzeiten- und Pflegeregelung vom 1. Oktober bis 28 Februar zum Schutz der siedlungsangepassten Vogelarten.

- Zeitlich vor dem Rückbau der Lagerhalle ist mithilfe eines Detektors eine fachkundliche Untersuchung auf den Besatz durch Fledermäuse durchzuführen. Der Rückbau selbst ist bauökologisch zu begleiten. Werden konkrete Nutzungen der Lagerhalle als Brutstätte oder Ruhequartier entdeckt, müssen Maßnahmen zum Schutz oder Vergrämung der betroffenen Arten und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ergriffen werden.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

#### **15.14 Zusammenfassende Bewertung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der so genannten Henkelhalle an einem bereits bebauten und gewerblich genutzten Standort geschaffen werden. Mit der Durchführung der Planung sind aufgrund der bestehenden Versiegelung und Vorbelastungen im Plangebiet selbst sowie der Umgebung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Bezüglich der Schutzgüter Fauna und Flora sowie Landschaftsbild / Stadtbild wird die vorhandene Vegetation an anderer Stelle ersetzt und bezgl. des Artenschutzes sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Haussperling umgesetzt worden. Zum Schutz des Menschen sind entsprechende Regelungen zum Lärmschutz festgesetzt worden.

#### **15.15 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zu versickern oder in Versickerungsanlagen zu sammeln ist. Ein weiterer Bestandteil zum Erhalt des Wasserkreislaufes wird durch die Dachbegrünung geschaffen. Das so gebundene Niederschlagswasser wird von den Pflanzen aufgenommen und anteilig verdunstet. Ein deutlich geringerer Anteil – Experten sprechen von bis zu 60 v.H. – des Niederschlagswassers wird abgeleitet.

Die für bauliche Zwecke entfallende Vegetation wird an anderer Stelle im Zusammenhang mit dem Neubau derart ersetzt, dass dessen Wirkung mit Bezug zum Park der Sinne durch Baumpflanzungen verbessert wird. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe wird die bauliche Anlage des Gewerbegebietes zum Schutz des Stadtbildes in die Umgebungsstrukturen eingebunden sein. Die Schutzmaßnahme für den Haussperling sind umgesetzt worden. Mit der festgesetzten anteiligen Dachbegründung kann ein geringer klimatischer Beitrag geleistet werden.

Maßnahmen zum Schallschutz sind festgesetzt worden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit der Reaktivierung des Gewerbegebietes ein besserer Schutz der Umweltbelange erreicht werden kann, als wenn an anderer Stelle – und dann ggf. unter Inanspruchnahme ökologisch hochwertiger Außenbereichsflächen – ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen würde.

#### **15.16 Bilanzierung und Kompensation**

Der artenschutzrechtliche Ausgleich wird unter Beachtung der zuvor benannten Maßnahmen vollumfänglich erbracht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Denn es handelt sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um Flächen des bebauten Innenbereiches. Danach sind die mit den baulichen Maßnahmen zu erwartenden naturschutzrechtlichen Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig bzw. gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Neben der planungsrechtlichen Beurteilung ist auch faktisch in Anbetracht des geringen naturschutzfachlichen Wertes der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kein über den Bestand hinausgehender Eingriff erkennbar. Daher verzichtet die Stadt Laatzen auf eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und regelt ausschließlich den Ersatz der Vegetation und die Dachbegrünung zur Verbesserung des Stadtbildes und der Lufthygiene.

Mit den Minimierungs- und Baumersatzmaßnahmen kann ein den planungsrechtlichen und standortbezogenen Anforderungen von Natur und Landschaft entsprechender Umgang mit den umweltrelevanten Auswirkungen sichergestellt werden. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind vollumfänglich berücksichtigt. Nicht zuletzt, weil mit dem vorliegend Geplanten der bundesgesetzlich geforderte sparsame Umgang mit Grund und Boden eingelöst und damit der Außenbereich geschont werden kann.

#### **15.17 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standortalternativen und sich wesentlich unterscheidende Lösungen sind für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erkennbar. Es handelt sich um ein etabliertes und gut erschlossenes Gewerbegebiet im Umfeld des Messestandortes. Entsprechende Vorbelastungen sind sowohl bei den Flächen selbst als auch in der Umgebung vorhanden. Würde die Neuordnung der Flächen für die Lagerhalle planungsrechtlich nicht ermöglicht, würde sich der durch den Leerstand der Henkelhalle hervorgerufene städtebauliche Missstand verstetigen. Mit der Folge von Vandalismus und sonstiger Kriminalität. Ein Vorteil für die Umweltbelange würde mit der leerstehenden Halle nicht erreicht, denn die Versiegelung der Flächen bliebe bestehen. Dagegen kann durch die Reaktivierung des Gewerbebestandes der tatsächliche und ggf. ökologisch hochwertige Außenbereich vor einer baulichen Inanspruchnahme geschützt werden.

Alternativen planungsrechtlicher Art bieten sich mit den bestehenden Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld sowie in der erhebliche durch Lärmimmissionen beeinflussten Lage ebenfalls nicht an.

#### **15.18 Technische Verfahren, Überwachung und Schwierigkeiten**

Sämtliche planungsrechtlichen Verfahren entsprechen dem Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse und Technik. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken haben sich nicht ergeben.

Die für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Umweltfolgen sind weitgehend geprüft und im Umweltbericht dargelegt worden. Danach sind hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorhanden. Die im Zuge des Rückbaus erforderlichen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind ermittelt und lassen sich ohne Schwierigkeiten durchführen. Die Regelungen zu Lärmschutz sind sowohl hinsichtlich der immissionsrelevanten flächenbezogenen Schalleistungspegel als auch der passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden durch bautechnische Möglichkeiten zu realisieren.

Die Überwachung der Immissionsschutzmaßnahmen und Pflanzmaßnahmen wird im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren durch die Stadt Laatzen erfolgen. Die Kontrolle der möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, 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, obliegt der Stadt Laatzen.

### **15.19 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

a) Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage von Alt Laatzen an den Hauptverkehrsstraßen Kronsbergstraße und Karlsruher Straße. Die Flächen sind gewerblich genutzt und weitgehend versiegelt.

b) Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Qualifizierung der so genannten Henkelhalle für die aktuellen Anforderungen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

c) Auswirkungen auf die Schutzgüter

Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter Vegetation, Landschaftsbild und Klima / Lüfthygiene sind mit dem Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vorhanden. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser liegt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht vor, weil er bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist bzw. zulässig war. Mit der weiterhin beabsichtigten Nutzung der Regenwasserbrunnen sowie der geplanten Dachbegrünung kann ein Beitrag zum Wasserhaushalt geleistet werden. Die zu erwartende Oberflächenwasser-Abflussmenge wird sich gegenüber dem Bestand nicht maßgeblich verändern.

Artenschutzrechtliche Eingriffe werden durch den Rückbau der baulichen Anlagen in den Wintermonaten und Rückschnitt- sowie Pflegearbeiten an Bäumen, Sträuchern und Hecken außerhalb der Brutsaison sowie eine ggf. erforderliche ökologische Baubegleitung vermieden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch Lärmimmissionen sind durch Regelungen zum Lärmschutz festgesetzt worden.

d) Planungsalternativen

In Anbetracht der bestehenden Nutzung und Versiegelung einschließlich der daraus resultierenden Vorbelastungen des Plangebietes sowie der Umgebungsnutzungen sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht vorhanden. Mit der Reaktivierung der brachliegenden und derzeit nicht genutzten innerstädtischen Fläche können städtebauliche Missstände vermieden und Außenbereichsflächen geschont werden.

### **15.20 Quellenangaben**

- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2017.
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2017.
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Karte der Trinkwassergewinnungsgebiete, Stand 2020.
- Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, Stand 2013.
- CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck: Einzelhandelskonzept für die Stadt Laatzen, Stand 24. Juni 2015.
- GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH Hannover; Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr auf das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Laatzen, Stand 11. Januar 2023).

- GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH Hannover; Stellungnahme zu den schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 der Stadt Laatzen, Stand 11. Januar 2023).
- Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Hamburg; Freiraumkonzept Stadt Laatzen, Stand September 2020.
- Landschaftsplan für die Stadt Laatzen, Fortschreibung, Juni 2011.
- PGT Umwelt und Verkehr GmbH: Lärmaktionsplan 3. Stufe (2018) – Endbericht, Stand 28.05.2019.
- Mull und Partner, Hannover: Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (ASP I), Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße", Stand 17.09.2021.
- Mull und Partner, Hannover: Biototypen und Rote-Liste-Arten, Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße", Stand 30.11.2021.
- SHP Ingenieure, Hannover: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung, Dezember 2021.



Ausgearbeitet von:  
Wieferig & Suntrop  
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Teltow, den 5. Juni 2023



-----  
Planverfasser

---

Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan Nr. 66 – 1. Änderung "Bahnlinie / Kronsbergstraße / Karlsruher Straße / Hauptstraße" in seiner Sitzung am 25.05.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Laatzen, den .....

-----  
Bürgermeister