

BEGRÜNDUNG



STADT
HANN.-MÜNDEN

BEBAUUNGSPLAN NR: 071

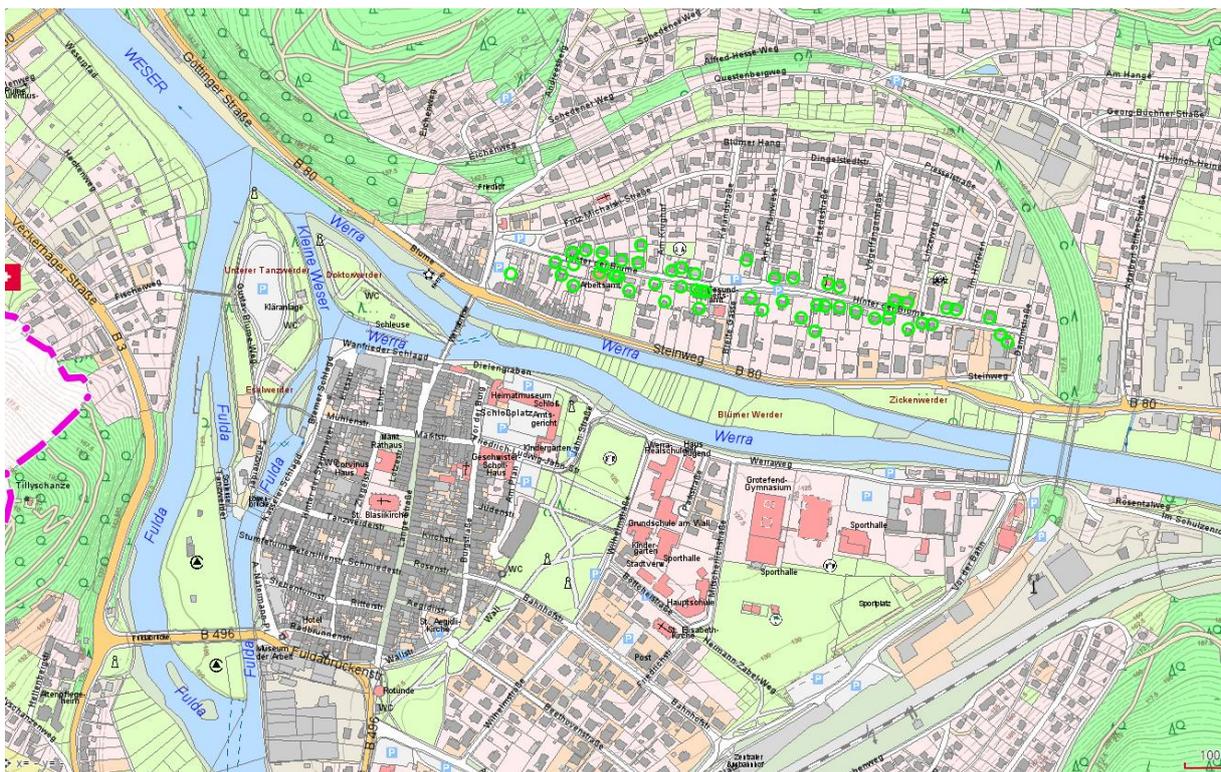
„ERGÄNZUNGSSTANDORT BLUME“

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR: 047

„GÖTTINGER STRASSE“

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2000

„SONDERGEBIET ERGÄNZUNGSSTANDORT BLUME“ DER STADT
HANN. MÜNDEN



Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Hallostraße 30, 45141 Essen

Inhalt

1.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES	3
2.	VERANLASSUNG DER PLANUNG	3
3.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN	3
3.1	Regionale Raumordnungsplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan, 5. Änderung Flächennutzungsplan	4
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.4	Sonstige Planungen	5
3.5	Bauleitplanerische Verfahren	6
4.	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	6
4.1	Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 047, „Göttinger Straße“	6
4.2	Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"	9
5.	REALNUTZUNG / BESTAND	9
5.1	Plangebiet	9
5.2	Umfeld	9
5.3	Verkehr	10
5.4	ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	10
6.	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	11
6.1	Konzept	11
7.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	11
7.1	Einzelhandel	11
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	15
7.3	Lärmtechnische Auswirkungen	15
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
8.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
8.4	Stellplätze	19
8.5	Verkehrsflächen / Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen	19
8.6	Immissionsschutz	20
8.7	Natur und Landschaft	20
8.8	Örtliche Bauvorschriften nach NBauO (§ 84)	23
8.9	Hinweise	23

1. Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Die drei Flüsse Stadt Hannoversch Münden liegt im Süden des Landkreises Göttingen und ist naturräumlich dem Weser-Leinebergland zugeordnet. Im Ortsteil Blume soll der Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ zur planungsrechtlichen Entwicklung eines Lebensmittelmarktes aufgestellt werden. Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand dieses Ortsteils, an der Bundesstraße 80 (B 80) „Hedemündener Straße“, unmittelbar an der Neuen Werrabrücke.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 071 befindet sich südlich der Straße „Hinter der Blume“ und schließt im östlichen Bereich ein Teilstück des Steinweges, der seit Realisierung und Ausbau der B 80 nur noch eine Anliegerfunktion hat, mit ein.

Somit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden durch die Straße „Hinter der Blume“, im Osten durch die „Dammstraße“, im Süden durch die ausgebaute „B 80“ und im Westen durch eine Gewerbefläche (Logo Getränkemarkt) und ein Wohnhaus (Seinweg 67) begrenzt.

2. Veranlassung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Die Fa. Aldi, als Initiator der Planung, beabsichtigt die Verlagerung eines bestehenden Marktes am Standort Göttinger Straße zum „Ergänzungsstandort Blume“. Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes soll eine Stärkung der Einzelhandelsversorgung der Stadt Hann. Münden einhergehen (weitere Ausführung hierzu s. Kapitel 4 „Ziel und Zweck der Bauleitplanung“).

Mit der Verlagerung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ verbunden (vgl. hierzu Kap. 4.1 „Bebauungsplan Nr. 047 Göttinger Straße“). Die im Parallelverfahren durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ sieht die Anpassung der zulässigen Einzelhandelsnutzungen vor.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

3.1 Regionale Raumordnungsplanung

Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm sollen Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt und Möglichkeiten zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme / -versiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor einer Außenentwicklung haben.

Die Stadt Hann. Münden, hat als Mittelzentrum ihre raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Durch die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.000 m² im Kreuzungsbereich der Hedemündener Straße (B 80) und Dammstraße, südlich der Straße „Hinter der Blume“ soll im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans die Einzelhandelsstruktur der Stadt Hann. Münden gestärkt und geordnet werden. Gemäß einer Überarbeitung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (*Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden Endbericht; CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 09. August 2019*) unter Berücksichtigung eines zuvor verabschiedeten ergänzenden Standortkonzeptes der Stadt Hann. Münden (*Standortkonzept und Sortimentslisten, Beschluss des Rates der Stadt Hann. Münden vom 27.06.2019, Vorlage Nr. BesV/0582/19 v. 13.06.2019*) wurde für den Ergänzungsstandort Blume ein Verträglichkeits-

gutachten (*Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden Folien-ergebnisbericht; CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 24. September 2019*) erarbeitet, in dem festgestellt wurde, dass der definierte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Auefeld, Neumünden und Königshof in ihrer Funktionalität durch die Verlagerung des Aldi-Marktes nicht beeinträchtigt werden. Lediglich im Nahversorgungszentrum Hermannshagen tritt eine Verdrängungsquote von ca. 16 % im abwägungsrelevanten Bereich auf (*Gutachterliche Stellungnahme zu den Anmerkungen zum Gutachten, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 20. April 2020*). Durch die gesunden Einzelhandelsstrukturen in diesem Zentrum und den im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sehr hoch angesetzten Einzelhandelsmehrumsatz sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne von Schließungen der Betriebe nicht zu erwarten. Daher zeigt sich eine Verträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.2 Flächennutzungsplan, 5. Änderung Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Hann. Münden stellt den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans als gemischte Baufläche und Freifläche Grünzug / Wiese dar.

Zur Umsetzung der Ziele einer Ordnung und Stärkung der Einzelhandelsstruktur soll als Voraussetzung zur geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 der Stadt Hann. Münden die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 071 als Sonderbaufläche „großflächiger Handel“ im Parallelverfahren geändert werden. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 071.

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 071 die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Der Umweltbericht ist gemeinsam für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 071 gefertigt worden und kann der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 071 als Teil B entnommen werden.



Abbildung Bereich und Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 1, „Hinter der Blume“

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 20. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Hinter der Blume“. Der Bebauungsplan Nr. 1 (aufgestellt als Durchführungsplan), mit Rechtskraft von 1960 umfasst das Gesamtgebiet „Blume“, zwischen der Hedemündener Straße / Steinweg und der Presselstraße, Dingelstedtstraße sowie der Fritz-Michalski-Straße. Der Durchführungsplan sichert die bestehende Bebauung und weist vorwiegend Bauflächen für eine Wohnnutzung aus. Untergeordnet werden gemischte oder gewerbliche Nutzungen zugelassen. Für den betroffenen Planbereich setzt der Durchführungsplan Gewerbe, gemischte Nutzung und Wohnen fest. Der Durchführungsplan wurde im Laufe der Zeit für Teilbereiche geändert. Die Änderungen betreffen hauptsächlich die Anpassung von Fluchtlinien und Baugrenzen für die Nutzung „Wohnen“ bis zur 8. Änderung. Die folgenden Änderungen sehen vorwiegend die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten vor. Mit der 20. Änderung des Bebauungsplans (die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans betreffend) wurde die zuvor durchgeführte 18. Änderung aufgehoben. Die 20. Änderung setzt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 071 gemischte Bauflächen fest. Da die beabsichtigte Planung mit den Inhalten des bestehenden Bebauungsplans nicht vereinbar ist, ist die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beabsichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 071 wird die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1, 20. Änderung aufgehoben.

3.4 Sonstige Planungen

Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundesstraße 80 „Hedemündener Straße“

Im Süden wird das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 071 durch die, gemäß Planfeststellungsbeschluss „Ausbau der B 80 in der OD Hann.-Münden, Abschnitt: Steinweg von Betr.-km 0,003 bis Betr. –km 1,543“ von 1989 ausgebaute und nach Süden verlagerte Bundesstraße überlagert. Hierdurch ergeben sich für den südlichen Bereich des Plangebietes (Fuß- / Radwegeachse) Planungsvorgaben aus der Gesamtkonzeption der zuvor genannten Planfeststellung.

Die Planfeststellung hat für den betroffenen Abschnitt im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans neben dem Ausbau der Bundesstraße mit begleitenden Rad- und Fußwegen an sich die Neugestaltung des Straßenraumes zum Ziel. Dieses betrifft im vorliegenden Bereich die dreieckige Fläche im Bereich B 80 alt / Kreuzung Dammstraße / B 80 neu. Die B 80 alt wurde zum Teil rekultiviert. Die bereits durchgeführten Maßnahmen können wie folgt beschrieben werden:

- Durch die zu erhaltenden Verkehrsanbindungen und die Neutrassierungen von Rad- und Gehwegen wurden die linearen Gestaltungselemente festgelegt;
- Kontrastierend dazu wurden 10 Bäume gepflanzt;
- Die Überdeckung des Wurzelbereichs der Eiche im Schnittpunkt der Rad- / Gehwege im östlichen Bereich erfolgte mit Kleinpflaster und Unterflurbaumrost;
- Errichtung von Erdwällen nördlich der B 80 neu im westlichen Teil sowie östlich der Dammstraße zur Minderung der Immissionsbelastung und Pflanzung von Strauchgehölzen;
- Abpflanzung der Nordränder der Teilflächen ebenfalls mit Sträuchern. Rasenansaat auf übrigen Flächen.

Mit der geplanten Maßnahme der Verlagerung des Lebensmittelmarktes werden die o. g. Randflächen, die im Rahmen der Planfeststellungsmaßnahme hergestellt worden sind, über-

plant. Die Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet.

3.5 Bauleitplanerische Verfahren

Die vorliegenden Bauleitplanverfahren werden nach den Regelungen des BauGB i. d. F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) durchgeführt. Die Beteiligung innerhalb der Bebauungsplanverfahren ist in einem zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB vorgesehen.

Der Verfahrensablauf der Bebauungspläne Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ und der 1. Änderung „Göttinger Straße“ sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 stellen sich wie folgt dar:

Die Aufstellungsbeschlüsse der Verfahren sind am 04.12.2019 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden gefasst worden. Als nächster Verfahrensschritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und Ämter sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließen sich folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft der Bebauungspläne durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000.

4. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion der Stadt Hann. Münden und hier vor allem im Ortsteil Blume hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden am 04.12.2019 die Beschlüsse der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 071 „Ergänzungsstandort Blume“, 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ gefasst. Zuvor hat der Stadtentwicklungsausschuss für die Verfahren eine entsprechende positive Empfehlung abgegeben.

4.1 Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 047, „Göttinger Straße“

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 071 ist die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Göttinger Straße beabsichtigt. Hierdurch ergeben sich aufgrund des geltenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hannoversch Münden Regelungsbedarfe hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort.

Die Verlagerungsabsichten des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Göttinger Straße stehen im Einklang mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (s. hierzu Kapitel 3.1). Das beschlossene Standortkonzept der Stadt Hann. Münden regelt die Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsbereiche der Stadt und definiert für den Sonderstandort „Göttinger Straße“ die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Daher sind an diesem Standort keine zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklung vorgesehen.

Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 047 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie zentrenrelevante Warengruppen festsetzt, soll **die Art der baulichen Nutzung** durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des verabschiedeten Standortkonzepts als eigenständiges, parallel durchzuführendes planungsrechtliches Verfahren geändert werden. Der Geltungsbereich, alle weiteren textli-

chen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und sind mit dem Ursprungsplan identisch.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ soll zukünftig innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen ausgeschlossen werden sowie die Ansiedelung von Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gestärkt werden.

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes untergeordnet sind. Als dem Nutzungszweck untergeordnet gelten Nutzungen solange, wie die Geschossfläche der Fachmärkte im Verhältnis zu der Geschossfläche der sonstigen Nutzungen überwiegt.

Die ursprüngliche Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann damit entfallen. Der Ersatz der wegfallenden Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel soll mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes in einer geplanten Größenordnung der Verkaufsfläche von 1.000 m² im Geltungsbereich des vorliegenden aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 071 gesichert werden.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 ist mit dem Ursprungsplan identisch und befindet sich westlich der Bundesstraße 3 und wird im Norden durch die Flurstücke ⁹⁴/₃₃, ⁹⁴/₄₆ und ¹⁰²/₅₁, im Osten durch die genannte Bundesstraße 3 "Göttinger Straße" und südlich durch das Flurstück ⁷⁴/₉ begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke ⁷⁴/₁₀, ⁶⁹/₆, ⁶⁵/₃, ⁸⁶/₅, ⁸⁷/₄ sowie ⁴⁴/₇ begrenzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Hann. Münden stellt für den betroffenen Bereich des zu ändernden Bebauungsplans Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dar.

Art der Nutzung

Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Handwerkshandels der Gebrauchsgüter-Warengruppen in der Absatzform Fachmarkt mit folgenden Kernsortimenten (lt. Einzelhandelskonzept nicht-zentrenrelevant):

Unterhaltungselektronik, Tonträger

Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Sport- und Freizeitgroßgeräte

Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)

Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-,

Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe,

Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen,

Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)

Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge

Haus- und Heimtextilien

Elektrohaushaltsgeräte

Lampen und Leuchten

Fahrräder und Fahrradzubehör Auto und Autozubehör

Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B.

Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und

Pflanzgefäße)

Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.) Motorenkraftstoffe

Sonstige Sortimente sind als Randsortimente und Aktionswaren zulässig, wenn deren Verkaufsflächen einschließlich 50% der vorgelagerten Gangflächen einen Anteil von insgesamt 10% der Verkaufsfläche je Betrieb nicht übersteigen. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente und Aktionswaren sind eindeutig zu kennzeichnen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wenn sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes untergeordnet sind. Als dem Nutzungszweck untergeordnet gelten Nutzungen solange, wie die Geschossfläche der Fachmärkte im Verhältnis zu der Geschossfläche der sonstigen Nutzungen überwiegt.

Der bislang noch wirksame **Ursprungsplan Nr. 047 „Göttinger Straße“** sieht an dieser Stelle die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben vor.

Hierzu zählen

- Dienstleistungsbetriebe
- Handelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Absatzform Lebensmittel-Discountmarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 700 m².

Des Weiteren Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Handwerkshandels der Gebrauchsgüter - Warengruppe in der Absatzform Fachmarkt mit maximal 550 m² VK je Betrieb und insgesamt nicht mehr als 2.000 m² VK, hierbei ausgenommene Warengruppen sind:

- Nahrungsmittel (außer Getränke), Tabakwaren
- Medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Hausrat
 - Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Heimtextilien (außer Teppiche)
- Elektrische Haushalts-, Rund- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente (außer Haushaltsgroßgeräte und Gartengeräte)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Samen (außer Gartenbedarf)
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer und Software
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sportartikel (außer Boote)

- Brennstoffe
- Antiquitäten

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige Gewerbebetriebe, wenn sie nicht wesentlich stören
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie nicht wesentlich stören
- sowie Warensortimente der o.g. ausgeschlossenen Warengruppen als Randsortimente, wenn deren VK einen Anteil von insgesamt 10% der Verkaufsfläche je Betrieb nicht übersteigen. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente sind eindeutig zu kennzeichnen.

4.2 Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Es ist vorgesehen, an dem, per Beschluss definierten Ergänzungsstandort einen modernen Lebensmittelmarkt zu errichten. Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes und des Neubaus am Ersatzstandort „Blume“ soll neben der zeitgemäßen Präsenz der Fa. Aldi im Stadtgebiet eine Stärkung der Einzelhandelsorientierung auf den Innenstadtbereich der Stadt Hann. Münden einhergehen.

Die städtebaulich integrierte Lage der Innenstadt ist durch die Wallanlage um die Altstadt sowie die Werra und Fulda herum räumlich begrenzt. Zudem ist die Gebäudestruktur durch kleine und häufig denkmalgeschützte Gebäude geprägt. Aktuell und in absehbarer Zeit ist daher keine Entwicklung erkennbar, die ein solches Planvorhaben auch in der Innenstadt von Hann. Münden als zentralem Versorgungsbereich und städtebaulich integrierter Lage ermöglichen würde.

5. Realnutzung / Bestand

5.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Stadt Hann. Münden im Ortsteil Blume, welcher sich nördlich der Werra befindet. Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsanteil (Parkplatz, Gewerbegebäude) zwischen der B 80 im Süden, „An der Blume“ im Norden und der Dammstraße im Osten gekennzeichnet. Konkret ist das Plangebiet mit den heutigen baulichen Anlagen eines Autohauses, einer Spielhalle und einer Druckerei bestanden. Westlich befinden sich notwendige Stellplatzflächen, die südlich und östlich der Gebäude durch weitere Stellplätze ergänzt werden. Im Süden erstreckt sich zwischen der B 80 und dem parallel verlaufenden Steinweg ein Grünstreifen mit bepflanzter Böschung (Strauch-Baumhecke) entlang der Bundesstraße und einer Rasenfläche, von der eine Teilfläche als Schotterparkplatz genutzt wird. Westlich der Dammstraße befindet sich zwischen Fahrbahn und befestigtem Fuß- / Radweg eine weitere Rasenfläche, die mit einer Baumgruppe überstanden ist.

5.2 Umfeld

Die benachbarten Flächen des Plangebietes lassen sich wie folgt charakterisieren:

Im Westen schließen in einem gemischt genutzten Gebiet Gewerbeflächen mit einem befestigten Parkplatz und Wohnbebauung an. Prägend sind die großen Gärten der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Norden bestimmen Mehr- und Einfamilienhäuser mit Gartenflächen das Umfeld. Im weiteren Verlauf folgen mit Abstand Waldgebiete an den angrenzenden Hanglagen.

Mehr- und Einfamilienhäuser mit Gartenflächen sind ebenfalls im Osten prägend. Des Weiteren sind Strauch-Baumhecken entlang der Fußwege im Einmündungsbereich Dammstraße / B 80, der hohe Bahndamm der stillgelegten Strecke nach Dransfeld, der Brückenkopf und die talüberspannende Stahlgitterbrücke sowie im weiteren Verlauf Gewerbefläche/Industriefläche jenseits des Bahndammes bestimmend.

Im Süden markieren der Uferbereich der Werra jenseits der ca. 5 m hohen Stützmauer der B 80 mit Kleingartenflächen, Gartenhäuschen und Schuppen und die Werra mit Flussufer (Uferhochstaudenfluren, Ufergehölze, Röhricht) und Wehranlage (der flussabwärts gelegenen Wassermühle) das Umfeld.

5.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an die Dammstraße und der Straße „Hinter der Blume“ gesichert. Über die Dammstraße besteht eine direkte Anbindung an die Hedemündener Straße als Bundesstraße B 80 und das Stadtzentrum von Hann. Münden. Die B 80 ermöglicht die Anbindung an die regionalen und überregionalen Straßen und die Bundesautobahn A 7 an der Anschlussstelle „Hann. Münden-Hedemünden“.

Verkehrsbelastung

Mit der beabsichtigten Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes von der Göttinger Straße zum Ergänzungsstandort Blume wurden in einem Verkehrsgutachten (*Verkehrsuntersuchung zur geplanten Einzelhandelsnutzung an der Dammstraße/ Hinter der Blume in der Stadt Hannoversch Münden; Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover; 09.06.2020*) die bestehenden Verkehre ermittelt und auf Basis derer, die Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung errechnet und bewertet (zu den Auswirkungen siehe Kapitel 7.2 Verkehrliche Auswirkungen). Als bedeutende Ost-West-Verbindung wurde die Bundesstraße B 80 in die Betrachtung einbezogen. Hieran schließt von Norden die Dammstraße, als Erschließung des Stadtteils Blume und von Süden die Straße „Vor der Bahn“ an. Der Knotenpunkt ist signalisiert. Im Süden der Kreuzung liegt die Neue Werrabrücke.

In den Bereichen Dammstraße und Hinter der Blume gilt eine Tempo-30-Zonen-Regelung. Von der Dammstraße zur Straße Hinter der Blume führt eine abknickende Vorfahrt.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsdaten wurde am Dienstag dem 14.05.2019 eine Verkehrszählung (von 6.00 bis 10.00 Uhr und 15.00 bis 19.00 Uhr) mittels Videotechnik durchgeführt. Auf der B 80 West ergibt sich eine Verkehrsbelastung von 8.750 Kfz/ Werktag, auf der B 80 Ost liegt die Verkehrsbelastung bei 17.550 Kfz/ Werktag. Die Straße „Vor der Bahn“ ist mit 14.360 Kfz/ Werktag belastet. Die Dammstraße ist mit 2.180 Kfz/ Werktag deutlich geringer belastet.

An der Kreuzung ergibt sich neben der Verkehrsbeziehung im Zuge der B 80 ein weiterer starker Verkehrsstrom von der Straße „Vor der Bahn“ zur B 80 Ost. Die Spitzenstunden ergeben sich in der Zeit von 7.15. bis 8.15 Uhr mit 7,9 % der Tagesbelastung und von 16.30 bis 17.30 Uhr mit 8,6 % der Tagesbelastung.

Die Auswirkungen der Planung auf die verkehrliche Situation können dem Kapitel 6.2 entnommen werden.

5.4 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

An der Straße „Hinter der Blume“ befindet sich nordwestlich des Plangebietes die Haltestelle „Linzeweg“ der Busverbindung Nr. 101. Mit dieser Buslinie bestehen mittägliche und nachmittägliche Verbindungen nach Hedemünden und Lippoldshausen.

In fußläufiger Entfernung ist zudem der Bahnhof von Hann. Münden in einer Entfernung von ca. 600 m zu erreichen. Hier verkehren unterschiedliche Regionalexpresszüge und –bahnen.

Mit diesen Verbindungen können u. a. die Städte Halle, Göttingen und Kassel erreicht werden.

6. Erläuterung des Vorhabens

6.1 Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. - 071 „Ergänzungsstandort Blume“ ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Hierzu sollen die heutigen baulichen Anlagen eines Autohauses, einer Spielhalle und einer Druckerei überplant werden. Neben der Errichtung der Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung sind die Realisierung der erforderlichen Stellplatzflächen, Grünanlagen und die Verlegung der heutigen Rad- Fußwegeverbindung entlang zur Nordseite der Hedemündener Straße beabsichtigt. Zur Schaffung eines ausreichenden Flächenangebotes für den Standort soll das Teilstück des Steinweges, das der Erschließung der heutigen nördlich angrenzenden Grundstücke dient (parallel zur Hedemündener Straße B 80) in den Geltungsbereich einbezogen und zugunsten des Einzelhandelsstandortes überplant werden. Die Erschließungsfunktion dieses Teilstücks ist mit Umsetzung der Planung obsolet. Die Rad-/ Fußwegeverbindung entlang des Steinweges soll aufrechterhalten werden und verläuft zukünftig, getrennt durch einen Grünstreifen direkt parallel nördlich der Hedemündener Straße (B 80).

Das Plankonzept sieht neben der Haupteinbindung des Einzelhandelsstandortes von der Dammstraße im Osten, im Norden an der Straße „Hinter der Blume“ eine zusätzliche Anbindung der Stellplatzfläche vor. Mit der Berücksichtigung beider Anbindungen des Marktes an das vorhandene Straßenverkehrsnetz wurde im Verfahren unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten eine Einbahnregelung der Verkehre des Lebensmitteldiscountmarktes geprüft. Im Ergebnis ergeben sich verkehrstechnisch für die Anbindung des Marktes, unter Berücksichtigung einer Einbahnregelung keine Vorteile. Daher wurde für die Zufahrten des Marktes von einer Einbahnstraßenregelung abgesehen.

Der Lebensmittelmarkt soll im nordöstlichen Grundstücksbereich platziert werden. Der Baukörper soll sich in seiner Längsausdehnung in nordsüdlicher Richtung orientieren. An der östlichen Längsseite im Kreuzungsbereich der Straße „Hinter der Blume“ und Dammstraße ist die Anlieferung des Discountmarktes vorgesehen. Das Gebäude selber soll als eingeschossiger Baukörper in moderner Bauweise ausgebildet werden. Die Höhe des Gebäudes wird eine Attikahöhe von ca. 6,0 m über Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) aufweisen. Die notwendigen Stellplätze, insgesamt ca. 82, sind gruppiert südlich und westlich des Marktes geplant.

Die Randbereiche des Plangebietes werden eingegrünt und schaffen einen Puffer zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Nutzungen.

Das neu anzulegende Teilstück der straßenbegleitenden Rad- Fußwegeverbindung wird direkt nördlich der Hedemündener Straße vorgesehen und sichert die Wegeverbindung im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Trasse wird voraussichtlich eine Breite von 2,50 m aufweisen.

Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Wohnhaus und Getränkemarkt) sind weiterhin über den erschließenden Abzweig des Steinweges erreichbar und können über einen Privatweg angefahren werden. Das verbleibende Teilstück des Steinweges ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

7. Auswirkung der Planung

7.1 Einzelhandel

Ökonomische Wirkungsprognose

Im Rahmen eines erstellten Verträglichkeitsgutachtens wurde untersucht, welche Auswirkungen aufgrund der Verlagerung und Neuansiedlung am Standort „Blume“ auf das Umfeld zu erwarten sind. Wie bereits dargelegt, liegen der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt, die Nahversorgungszentren Auefeld, Königshof und Neumünden entsprechend der aktuellen Zugrunde liegenden Flächenproduktivität hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter 10 %.

Die Umsatzumverteilungsquote des Nahversorgungszentrums Hermannshagen, in räumlicher Nähe zum Standort Hinter der Blume liegt dagegen bei 16,8 % und damit über der 10 %-Grenze. Daher wird die Verdrängungswirkung an dieser Stelle noch einmal konkreter diskutiert, da sie sich in einem abwägungsrelevanten Bereich befindet.

Insgesamt liegt der berechnete Verdrängungsumsatz bei 1,47 Mio. € bei einem aktuellen Einzelhandelsumsatz von 8,75 Mio. € im Nahversorgungszentrum Hermannshagen und teilt sich auf zwei Märkte auf. Somit fallen die absoluten Verdrängungen pro Markt geringer aus. Neben dem dort angesiedelten Edeka-Markt gibt es mit Lidl auch einen Discounter in Konkurrenz zum Aldi-Markt. Allerdings sind die aktuellen Einzelhandelsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermannshagen als gesund zu bewerten. Die beiden Märkte sind attraktiv genug aufgestellt, um im Wettbewerb mithalten zu können. Demnach sind städtebauliche Effekte im Sinne von Schließungen der Betriebe, Verödung oder Unterversorgung trotz des Verdrängungsumsatzes nicht zu befürchten. Zudem definiert die Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017 Nahversorgungszentren folgendermaßen: „Eine lediglich der Nahversorgung dienende Kategorie Zentraler Versorgungsbereiche. Nahversorgungszentren haben keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt und bilden deshalb keine städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP“. Damit gilt die Schutzfunktion dieses Zentrums nur beschränkt. Darüber hinaus gilt zu bedenken, dass aufgrund der Wettbewerbssituation und der Verkaufsflächengröße ein so hoch prognostizierter Einzelhandelsmehrumsatz für den sich verlagernden Aldi-Markt voraussichtlich nicht eintreten wird, sodass die Verdrängungswirkungen geringer ausfallen werden.

Vereinbarkeit mit Einzelhandelskonzept und Raumordnung

Die in der Gesamtstadt recht geringe Handelszentralität soll durch Erweiterungen und Neuansiedlungen im periodischen und auch aperiodischen Bedarfsbereich erhöht werden.

Grundsätzlich müssen alle großflächigen Planvorhaben im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich der vorhandenen Strukturen geprüft werden, um Beeinträchtigungen schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. In diesem Zuge müssen mehrere räumlich konzentrierte, nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiger Einzelhandel (Agglomeration).

Die Entwicklungspriorität besteht in der folgenden Reihenfolge:

1. Die Altstadt als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich soll gesichert und gestärkt werden. Die Option der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers oder Verbrauchermarktes als Frequenzbringer sollte nicht aufgegeben werden, obwohl aktuell keine Vorhaben realisierbar erscheinen. Zudem sollen außerhalb der Altstadt keine weiteren Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen, um die Altstadt nicht zu sehr zu schwächen.
2. Die vier Nahversorgungszentren (Königshof, Hermannshagen, Neumünden und Auefeld) erhalten als zentrale Versorgungsbereiche ebenfalls eine Schutzfunktion und sollen insbesondere für die Nahversorgung in der polyzentrisch geprägten Stadt gestärkt und je nach Möglichkeit weiterentwickelt werden. Die Versorgungsfunktion soll aufrechterhalten werden.
3. Die potenziellen solitären Ergänzungsstandorte (CF Schröder und Hinter der Blume) sowie der potenzielle herausgehobene Nahversorgungsstandort (Hedemünden) sollten

ebenfalls entwickelt werden, um eine ergänzende Nahversorgungsfunktion auch in der Fläche zu erfüllen.

Kongruenzgebot

Definition des Kongruenzgebotes

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

Den grundzentralen Verflechtungsbereich stellt in Hann. Münden das gesamte Stadtgebiet dar.

Anwendung des Kongruenzgebotes

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt es in der Stadt Hann. Münden ein Nachfragepotenzial von 50,5 Mio. €. Für das Planvorhaben des Aldi-Marktes in Kombination mit dem Getränkemarkt am Standort Hinter der Blume ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile eine Potenzialbindung von ca. 9 %. Diese führt zu einem Umsatzanteil von ca. 4,52 Mio. € am Nachfragepotenzial der Einwohner im Stadtgebiet und damit ca. 77 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens (5,88 Mio. €) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Somit liegt der Umsatzanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln wie auch den sonstigen Randsortimenten und dem gesamten Vorhaben mit allen Sortimenten von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches unterhalb der festgesetzten maximalen 30 %.

Integrationsgebot

Definition des Integrationsgebotes

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 bis 3)

Anwendung des Integrationsgebotes („Ausnahme vom Integrationsgebot“)

Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

- Die Bushaltestelle „Linzeweg“ liegt nordwestlich des Standortes in ca. 150 Meter Entfernung und hat eine größtenteils stündliche Taktung, eine Anbindung ist damit gegeben.

Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente

- Beide im Planvorhaben dargestellten Betriebe haben einen mindestens 90 %-igen Anteil an periodischen Sortimenten.

Lage im zentralen Siedlungsgebiet

- Der Standort befindet im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Hann. Münden.

Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten

- Es existiert ein klarer direkter funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten im Stadtteil Questenberg. 2.078 Einwohner können den Standort fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichen. Gleichwohl ist es darüber nicht möglich, durch das Instrument der wohnortbezogenen Nahversorgung das Planvorhaben zu ermöglichen.

Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP

- Mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, der im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Göttingen (Entwurf) auch als Versorgungskern festgelegt ist, gibt es eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsstadt.

Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage

- Diese städtebaulich integrierte Lage ist durch die Wallanlage sowie Werra und Fulda um die Altstadt herum räumlich begrenzt. Zudem ist die Gebäudestruktur durch kleine und häufig denkmalgeschützte Gebäude geprägt. Aktuell und in absehbarer Zeit ist daher keine Entwicklung erkennbar, die ein solches Planvorhaben auch in der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich und städtebaulich integrierter Lage ermöglichen würde.

Städtebauliches Konzept

- Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde hierbei eine gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen vorgenommen, um städtebaulich relevante Umstände des jeweiligen Einzelfalls herauszuarbeiten. Da die Ansiedlung in der integrierten Lage schwierig ist, werden im Konzept Standortalternativen vorgeschlagen, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen kann und soll, zu denen auch der Standort Hinter der Blume zählt. Das Einzelhandelskonzept dient damit als städtebauliches Konzept.

Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann daher angewendet werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Konzept mit den thematisierten Inhalten vorliegt. Zudem stellt die Verlagerung eine deutliche Verbesserung der Integration des Aldi-Marktes dar.

Abstimmungsgebot

Definition des Abstimmungsgebotes

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2,3, Ziffer 07, Satz 1)

Anwendung des Abstimmungsgebotes

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden. Die Nachbarkommunen im mittelzentralen Kongruenzraum wurden bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient, beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.

Beeinträchtungsverbot

Definition des Beeinträchtungsverbotes

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Anwendung des Beeinträchtungsverbotes

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt.

Im Ergebnis konnte für fast alle zentralen Versorgungsbereiche eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Lediglich für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen liegt sie über der Grenze. Allerdings sind keine städtebaulichen Effekte im Sinne von Schließungen zu erwarten und insbesondere die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist nicht gefährdet.

Abschließende Empfehlung

Das Planvorhaben mit dem Aldi-Markt und Getränkemarkt liegt am Standort Hinter der Blume deutlich besser integriert als aktuell an der Göttinger Straße. Viele Einwohner im Stadtteil Questenberg wohnen so in unmittelbarer Nähe zum Markt. Eine Erweiterung und Modernisierung ist für einen modernen und attraktiven Marktauftritt der Hann. Mündener Betriebe grundsätzlich zu empfehlen.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zeigen unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenproduktivität, dass lediglich im Nahversorgungszentrum Hermannshagen eine Verdrängungsquote von 16,8 % im abwägungsrelevanten Bereich auftreten würde. Durch die gesunden Einzelhandelsstrukturen in diesem Zentrum und den im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sehr hoch angesetzten Einzelhandelsmehrumsatz sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne von Schließungen der Betriebe nicht zu erwarten.

Beim Kongruenzgebot ergeben sich durch den veränderten Gesamtumsatz des Planvorhabens keine Veränderungen, da sich bei einer besseren Einschätzung des Aldi-Marktes bezüglich der Flächenproduktivität der zusätzlich generierte Umsatz im gleichen Verhältnis wie beim im Verträglichkeitsgutachten berechneten Umsatz auf das Stadtgebiet als grundzentralem Kongruenzraum und sonstige Orte verteilt. Somit läge der Anteil der Kaufkraftherkunft mit 77 % nach wie vor über der im LROP 2017 Niedersachsen geforderten Grenze von 70 %.

Die Prüfung der Auswirkungen der sonstigen raumordnerischen Ge- und Verbote haben keine entscheidende Beeinträchtigung gezeigt. 7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs wurden die neu entstehenden Verkehre ermittelt. Unter Einbeziehung aller Parameter ergeben sich 716 Kfz-Zufahrten und -abfahrten pro Werktag, in der Summe also ca. 1.450 Kfz-Fahrten/Werktag.

Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre ergeben sich an dem untersuchten Knoten folgende Auswirkungen:

Der Knotenpunkt ist im Prognosefall 2030 (Prognose für das Jahr 2030 ohne Berücksichtigung der Einzelhandelsansiedlung) auch in heutigem Ausbauzustand noch ausreichend leistungsfähig (Stufe D: Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer beträchtlich. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit häufig ein Rückstau auf).

Jedoch ergeben sich Verkehrsstörungen auf der B 80 Ost (Hedemündener Straße), da der Linksabbiegestreifen zur Straße „Vor der Bahn“ nicht ausreichend lang ist.

Mit den zusätzlichen Verkehren des geplanten Einzelhandels ergibt sich ebenfalls noch eine Verkehrsqualität der Stufe D. Hierfür ist eine Verlängerung der Umlaufzeit der Lichtsignalanlage (LSA) erforderlich und es ergeben sich teils längere Wartezeiten, aber der Knoten ist noch ausreichend leistungsfähig.

7.3 Lärmtechnische Auswirkungen

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen wurde frühzeitig ein Schallgutachten (LÄRMSCHUTZGUTACHTEN - gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - BEBAUUNGSPLAN NR. 071 "Ergänzungsstandort Blume" Stadt Hann. Münden; Planungsbüro für Lärmschutz, Senden, im Juni 2020) erstellt. Das

Gutachten kommt in der Beurteilung der unterschiedlichen Lärmarten zu folgenden Aussagen:

Verkehrslärm (Steinweg / Dammstraße)

Die als maximal ermittelte Lärmbelastung beträgt an der geplanten Baugrenze im nördlichen Plangebiet 63 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts (geplante Gebietskategorie Sondergebiet) durch die vom Steinweg und der Dammstraße ausgehenden Emissionen. Bei Berücksichtigung der Lage des geplanten ALDI-Marktes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 071 werden die Orientierungswerte der DIN 18005/07.02 im Beurteilungszeitraum tags und nachts am Bauvorhaben eingehalten.

Gewerbelärm (Zusatzbelastung Lebensmitteldiscounter)

Die im Geltungsbereich geplanten Strukturen sind durch die Nutzung Einkaufen geprägt.

Im Einwirkungsbereich des geplanten ALDI-Marktes wurden an der Bestandsbebauung die zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt. Die maximalen Lärmbelastungen betragen an diesen Immissionsorten 55 dB(A) tags 38 dB(A) nachts (Immissionsort Dammstraße 2 (IO 01)) bzw. 55 dB(A) tags 40 dB(A) nachts (Immissionsort Steinweg 67 (IO 05)) durch die vom gepl. Lebensmitteldiscounters, hier insbesondere dem Kundenparkplatz des Discounters ausgehenden Emissionen.

Für alle weiteren überprüften Immissionsorte (IO) im Einwirkungsbereich des Marktes ergeben sich zu erwartende Lärmbelastungen zwischen 35 und 55 dB(A) tags und damit tlw. deutlich weniger als die zulässigen 50 dB(A) tags für reine Wohngebiete.

Mit Ausnahme der Immissionsorte Dammstraße 2 und 4 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 eingehalten.

Mit den Berechnungen wurde für die Fahrgassen des Kunden-Parkplatzes von einer Ausführung in Asphalt oder einem in der akustischen Wirkung gleichwertigem Pflaster (fasenfreies Pflaster) ausgegangen. Damit entfällt entsprechend den Regelungen der bayerischen Parkplatzlärmstudie die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen.

Soweit ein „normales“ Betonsteinpflaster verwendet wird, sind lärmarme Einkaufswagen zu verwenden, da sich ansonsten der Zuschlag um 2 dB(A) erhöht und damit eine Überschreitung des Richtwerts am IO 01 (Dammstraße 2) gegeben wäre.

Die akustische Wirkung der Fahrbahnoberfläche wird in der bayerischen Parkplatzlärmstudie nur über einen Zuschlag in Bezug auf den Einkaufswagen berücksichtigt. Ein Einfluss auf den Parksuch- und Durchfahrverkehr der Kunden-Pkw ergibt sich bei Parkplätzen an Einkaufszentren nicht.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte östlich des Vorhabens erfordert die Anordnung eines aktiven Lärmschutzes und/oder organisatorische Maßnahmen.

Mit der Anordnung einer 30 m langen, 3 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung werden die zu erwartenden Lärmbelastungen aus den Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Anlieferung des ALDI Marktes um mindestens 5 dB(A) gemindert, so dass die Immissionsrichtwerte am Tag eingehalten werden.

Die verbleibende Überschreitung des nächtlichen Richtwerts am IO 01 (Dammstraße 2) resultiert aus der nächtlichen Anlieferung des Bäckers mit einem Lkw (< 7,5 to). Soweit auch diese Anlieferung mittels Sprinter erfolgt, wird der Richtwert eingehalten.

Ist die Anlieferung des Bäckers nur mit einem Lkw (< 7,5 to) möglich, muss diese in den Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr) verlagert werden.

Hinsichtlich der für die Beurteilung des Vorhabens maßgeblichen Immissionsorte kann aufgrund der Lage sowie der möglichen Geräuschquellen davon ausgegangen werden, dass

diese Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich zweier weiterer Betriebe liegen. Für diese Betriebe sind bereits Emissionsbeschränkungen durch die direkte Nachbarschaft mit Wohnnutzung nicht auszuschließen.

Eine Vorbelastung ergibt sich für die kritischen Immissionsorte Dammstraße 2 und 4, Hinter der Blume 53 sowie für die Steinstraße 67 (Ostfassade) durch den Betrieb des westlich am Vorhaben angrenzenden Getränkemarktes durch die Pkw-Bewegungen auf dem Kundenparkplatz. Die Anlieferung erfolgt an der Westseite des Getränkemarktes und ist daher für die Vorbelastung der hier maßgeblichen Immissionsorte nicht relevant. Ebenso die Lüftungsöffnungen, die sich ausschließlich an der Westseite befinden.

Den Berechnungen wurden die Bewegungshäufigkeit der bayerischen Parkplatzlärmstudie mit $N = 0,17$ (Discounter und Getränkemarkte) sowie eine Verkaufsfläche von 250 m² und eine Öffnungszeit entsprechend dem Aushang zugrunde gelegt.

Die rechnerisch ermittelte Gesamtbelastung ergibt sich damit zu 50 dB(A) tags 28 dB(A) nachts (Dammstraße 2) – IO 01, bzw. 56 dB(A) tags 30 dB(A) nachts (Steinweg 67) – IO 07.

Es ist festzustellen, dass auch bei Berücksichtigung der Gesamtbelastung die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 gewährleistet ist. Der Nachweis einer Irrelevanz entfällt mit einer Ermittlung der Gesamtbelastung. Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen den maßgebenden Immissionsrichtwert nach TA Lärm/08.98 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) gilt demnach noch als zumutbar.

Die zu erwartende Lärmbelastung liegt tags bei maximal 74 dB(A) – Dammstraße 4 – mit dem Ansatz des Palettenhubwagens leer vom Lkw und einem Spitzenpegel von 110 dB(A).

Eine Anlieferung des ALDI Marktes ist bereits unter Beachtung des Spitzenpegelkriteriums innerhalb des Beurteilungszeitraumes Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) auszuschließen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm/08.98 - zu beachten.

Die für den Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen können dem Kapitel 8.6 Immissionsschutz entnommen werden.

Planbedingter Zusatzverkehr

Die planbedingte Verkehrszunahme führt im Zuge der unmittelbar der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen zu einer weitergehenden Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV bzw. der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/07.02.

Die durch den Verkehrslärm verursachten Beurteilungspegel werden durch die vorhabenbedingte Verkehrszunahme um 0,1 - 0,2 dB(A) erhöht. Dies ist im Ergebnis im Zuge der Hauptverkehrsstraßen, die zur Erschließung des ALDI-Marktes dienen, festzustellen.

Die vorhabenbedingten Pegelerhöhungen gegenüber der heutigen Situation liegen bei maximal 0,2 dB(A) und damit deutlich unterhalb der bei 1 - 2 dB(A) liegenden Schwelle zur Wahrnehmbarkeit durch das menschliche Gehör.

In Bezug auf die geringe Erhöhung der Lärmbelastung durch die planbedingten Zusatzverkehre sowie die ermittelten Lärmbelastungen ist die Wirkung der Verkehrszunahme in Verbindung mit den Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume" unbedenklich.

Da die kritischen Toleranzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden, sind die Lärmerhöhungen durch die Verkehrszunahmen in Verbindung mit dem planbedingten Zusatzverkehr (Neuverkehr aus dem Plangebiet) hinzunehmen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der o. a. bauleitplanerischen Zielsetzung zur Entwicklung eines großflächigen, der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes wird das Plangebiet insgesamt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Das Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung eines nicht erheblich belästigenden Lebensmittelmarktes (großflächiger Betrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² (VK max.). Für Bereiche, die nicht zur Warenauslage verwendet werden (z.B. Leergutannahme, Vorkassenzone), darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um 50 qm überschritten werden.

Mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² kann sichergestellt werden, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Hann. Münden und darüber hinaus, wie dargestellt, nicht erfolgen werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Geschossigkeit festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

In dem Sondergebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,85 zulässig. Die Festsetzung dient zum einen der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzbarkeit des Grundstückes und ist regelmäßig für Einzelhandelsvorhaben wegen der umfangreichen Versiegelungen für die Kundenstellplätze erforderlich. Sie stellt gleichermaßen aber sicher, dass ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen im Plangebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird.

Von der Möglichkeit einer Überschreitung wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um die für den Einzelhandelsstandort zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung sinnvoll, da der hier betroffene großflächige Einzelhandelsbetrieb ein größeres Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigt, um den Betrieb und die Anlage rationell aufzubauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich weitgehend um bereits heute versiegelte Flächen handelt.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf dem Grundstück umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 15 %, der zudem durch die Begrünungsfestsetzungen ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet entsprechend des beabsichtigten Hochbauobjektes mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) weitergehend reguliert. Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) von 6,00 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die vorgesehene Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) von 122,50 m über Normalhöhennull (NHN), die der heutigen gemittelten Geländehöhe entspricht. Technische Aufbauten dürfen die zulässige Bauhöhe um bis zu 2,0 m überschreiten, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

Die Festsetzung eröffnet sowohl die Möglichkeit, die wirtschaftlich sinnvolle Gebäudetypologie eines solchen Marktes zu sichern, gewährleistet aber auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die in dem sonstigen Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" festgesetzte abweichende Bauweise (a) ist wie folgt definiert:

Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung kann der Baukörper des Lebensmittelmarktes in den geplanten Ausdehnungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die sich daraus ergebende Bebauungstiefe ist das Vorhaben innerhalb des eng begrenzten Plangebietes einschließlich geringer Spielräume umsetzbar. Die überbaubare Grundstücksfläche sichert die Verortung des Marktes im nordöstlichen Grundstücksbereich, sodass die vorhandene Wohnbebauung entlang der Dammstraße und Hinter der Blume von möglichen Lärmbelastungen, ausgehend von Parkplatzverkehren, durch das Gebäude teilweise abgeschirmt wird.

8.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Damit folgt die Festsetzung der Planung, Stellplätze für Kunden im vorderen Grundstücksbereich mit Anschluss an die Dammstraße zu platzieren. Garagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund ihrer unerwünschten gestalterischen Auswirkung nicht zulässig.

8.5 Verkehrsflächen / Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen

Da die Erschließung des Planbereiches über die Dammstraße und Hinter der Blume gewährleistet ist, ist die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Aufgrund der Einziehung der Verkehrsfläche des Steinweges zugunsten der Betriebsfläche des Lebensmittelmarktes wird die Verlegung der betroffenen Rad- / Fußwegeverbindung an die Nordseite der Hedemündener Straße im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich gesichert. Der Rad- / Fußweg wird daher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- / Fußweg im Bebauungsplan festgesetzt. Begleitend zu dem verlegten Rad-/Fußweg sind gliedernde Flächen am Übergangs- und Kreuzungsbereich Dammstraße /Hedemündener Straße sowie im Westen an der Einmündung der privaten Zufahrt der

westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Die Flächen werden als Verkehrsgrün im Bebauungsplan innerhalb der Verkehrsflächen abgegrenzt.

Außer der im Lageplan zur Hochbauplanung sind weitere Ein- und Ausfahrten nicht zulässig und daher als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Zufahrt an der vorgesehenen und aus verkehrlicher Sicht sinnvollsten Stelle im Verlauf der Dammstraße liegen wird; zudem wird gewährleistet, dass eine weitere Ein- und Ausfahrt an der Straße „Hinter der Blume“ vorgesehen werden kann. Aus dem geplanten Sondergebiet besteht darüber hinaus eine fußläufige Anbindung an die Hedemündener Straße im Südwesten des Plangebietes.

8.6 Immissionsschutz

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden, wie bereits dargelegt, die schalltechnischen Auswirkungen der Planung untersucht. Hierzu wurde das Gutachten „LÄRMSCHUTZGUTACHTEN - gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - BEBAUUNGSPLAN NR. 071 "Ergänzungsstandort Blume" Stadt Hann. Münden; Planungsbüro für Lärmschutz, Senden, im Juni 2020“ erstellt. Die wesentlichen Aussagen hierzu können dem Kapitel 7.3 Lärmtechnische Auswirkungen entnommen werden. Für den Bebauungsplan ergeben sich, unter Zugrundlegung einer Betriebszeit von 06.00 – 22.00 Uhr, für die Planung hinsichtlich Gewerbelärms (Anliefer- und Parkplatzverkehr) Regelungsbedarfe durch Festsetzungen entsprechender Schallschutzmaßnahmen.

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen zu geben.

Für den Bebauungsplan wird nachfolgende Festsetzung aufgenommen.

Lärmschutzwand

„Zum Schutz der Bestandsbebauung östlich der Dammstraße (Wohnbebauung mit Einstufung als WR-Gebiet) ist für die Anlieferung auf der Ostseite des geplanten Marktes eine Lärmschutzmaßnahme als Schallschutzwand vorzusehen. Die Oberkante der Schallschutzwand muss eine Höhe von mindestens 3,0 m über dem Fahrhahnniveau der angrenzenden Anlieferrampe aufweisen.

Die zu errichtende Schallschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB (gemäß Prüfung DIN EN 1793-2) aufweisen und ist in hochabsorbierender Bauweise (Prüfung gemäß DIN EN 1793-1) auszuführen.

Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzes gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine alternative Lage ausreichend sind.“

Mit der genannten betrieblichen Maßnahme können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2017) an den angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen eingehalten werden.

Die Geräuschemissionen der haustechnischen Anlagen (Lüftung/Klima) des Lebensmittelmarktes sind mit dem gewählten Ansatz unkritisch. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Detailprüfung erforderlich, wenn die Planung der Anlagen vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass trotz eines hochgewählten Ansatzes zur Bestimmung der Lärmbelastung in dem Lärmgutachten die ermittelte Überschreitung an einem Immissionsort von 2,5 dB(A) durch eine Vergrößerung des Abstands oder der Wahl eines leiseren Gerätetyps zur Einhaltung des Wertes von 40 dB(A) problemlos möglich ist. Regelungen zum Betrieb des Marktes, bzw. Parkplatzes werden durch einen städtebaulichen Vertrag getroffen.

8.7 Natur und Landschaft

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Plangebiet werden in Abhängigkeit von der Funktion grünordnerischer Maßnahmen unterschiedliche Bereiche betrachtet und durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Dabei sind Maßnahmenbereiche zu unterscheiden, in denen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle spielen und solche, in denen neben der Einbindung des Baukörpers die landschaftsökologischen Belange durch eine entsprechende Gehölzauswahl stärker zu berücksichtigen sind.

Es sind vorwiegend standortgerechte Gehölzarten in einer Mischung zu verwenden, die zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebiets führt und der heimischen Tierwelt neue Lebensräume bietet.

Nur wo die Flächen für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind und in direkter Benachbarung der Grünflächen mit den Eingangsbereichen der Gebäude und zur Dammstraße und B 80 dürfen auch nicht standortgerechte Gehölze und bodendeckende Kleingehölze zur Verwendung kommen.

Maßnahmenbereich Entsiegelung und Bepflanzung Steinweg

Die **Maßnahme M 1** dient partiell als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch die Stellplätze des Lebensmittelmarktes. Die Fläche ist ca. 120 m² groß.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist der Straßenaufbau aufzunehmen und zu entfernen und durch Mineral- und Oberboden zu ersetzen.

Die dadurch entstehende Pflanzfläche ist mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen flächenhaft zu bepflanzen und mit Laubbäumen 2. Ordnung zu überstellen.

Maßnahmenbereich Stellplatzanlage

Mit **Maßnahme M 2** soll eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Zufahrt und der Stellplatzanlage sichergestellt werden.

Die Pflanzung von heimischen Laubbäumen soll darüber hinaus zur Verbesserung der klein-klimatischen Situation auf der Stellplatzanlage beitragen.

Pro angefangenen 5 Stellplätzen der Stellplatzanlage "Lebensmittelmarkt" ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Hierzu sind in den Bereichen der Maßnahmenflächen M 2 auf der Stellplatzanlage neun Bäume 1. Ordnung wie Spitzahorn, Winter-Linde und Vogelkirsche entsprechend der Pflanzliste als Hochstamm mit 16 – 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

Weitere neun heimische Laubbäume (z. B. Eberesche, Feld-Ahorn, Hainbuche u. a. Bäume 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste als Hochstamm mit 14 – 16 cm Stammumfang) sind als Rahmenbepflanzung innerhalb der Maßnahmenfläche 1 und der Stellplatzanlage etc. vorzusehen.

Zusätzlich werden 10 vorh. Großbäume aus dem Bestand entlang der B 80 und der Einmündung zur Dammstraße erhalten und in das Bepflanzungskonzept eingebunden.

Um eine sichere und artgerechte Habitusentwicklung der Bäume zu gewährleisten, soll die Pflanzung der Laubbäume vorzugsweise auf ausreichend großen Pflanzflächen erfolgen.

Die Pflanzflächen in direkter Zuordnung zu den Verkehrsflächen oder im Kontaktbereich zur Dammstraße und B 80, die für die Verwendung standortgerechter lebensraum-typischer Gehölze zu beengt sind, können auch mit nicht standortgerechten Gehölzen und bodendecken-

den Kleingehölzen bepflanzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf blühenden Gehölzen liegen.

Die Gehölze sind einzeln oder in Gruppen zu setzen (Str. 2xv. i.C. 100/150 cm).

Bei den bodendeckenden Kleingehölzen sind vier bis sechs Pflanzen / m² (v. Str. i.C. 30/40 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden.

Soweit sie noch verpflanzbar sind, sind sie zu sichern und in den Bereich der Maßnahmenfläche M 2 zu verpflanzen.

Eine mögliche Anordnung der Bäume ist im Plan GOEP1903 M-03 Maßnahmenplan zur Eingriffs- / Ausgleichsbewertung enthalten.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Für die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen steht bei der Stadt Hann. Münden ein Ökokonto zur Verfügung, mit dessen Hilfe erforderliche Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Der Eingriff ist im Ökokonto als E 26 eingetragen.

Die Teilflächennummer ist die StWa-F 18 WU Steinbach.

Dort ist die Ausgleichsmaßnahme unter der Maßnahmennummer K 22 eingetragen worden.

Es handelt sich dabei um einen monotonen Fichtenbestand, der in einen Traubeneichenwald mit einem breiten Waldaußenrand aus heimischen Straucharten umgewandelt worden ist.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Staufenberg, Flur 1, Teilflurstück 213/72, Abt. 18 a1 (tlw.) (räumliche Verortung siehe Anlage 2).

Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Durchführung der Maßnahmen und Pflege der Gehölze

Die oben beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen sind innerhalb der ersten Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme durchzuführen.

Dazu gehört eine fachgerechte Pflanzung der Gehölze, die dauerhaft zu erhalten und bei Verlusten gleichwertig zu ersetzen sind.

Folgende Maßgaben sind zur nachhaltigen Sicherung des Gehölzbestandes zu beachten:

- Eine regelmäßige Kontrolle der Pflanzungen. Dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile fachgerecht zu entfernen. Abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen.
- Ziersträucher sind - falls erforderlich - mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Generell sind Schnittmaßnahmen aus Gründen des Artenschutzes zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Falls erforderlich ist an die Baumkronen insb. im Bereich der Stellplätze in den darauffolgenden Jahren ein Erziehungschnitt vorzunehmen.

Weitere Pflegemaßnahmen sind in der Folge nur dann durchzuführen, wenn es erforderlich werden sollte, unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffssituation und die zu treffenden landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Bauleitplanverfahren beachtet worden. Grundsätzlich ist ein streng funktionaler Ausgleich der verlorengegangenen Funktionen und Werte anzustreben.

Das angewandte Bewertungsverfahren des Niedersächsischen Städtetages:

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 9. überarbeitete Auflage 2013 schließt mit einem Biotopwertdefizit ab, das außerhalb des Geltungsbereiches des B Plan Verfahrens Nr. 071 kompensiert werden muss.

Die konkrete Darlegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann dem Umweltbericht entnommen werden.

Artenschutz

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzen die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangen somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde auch eine Artenschutzprüfung vorgenommen.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet oder dessen Umfeld bekannt und/oder zu erwarten sind. Das Vorhaben zeigt aber keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten. Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden bei der Umsetzung der Bauleitplanung nicht ausgelöst. Eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe II ist daher nicht erforderlich.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften nach NBauO (§ 84)

Werbeanlagen

Als gestalterische Festsetzung nach § 84 NBauO wird festgesetzt, dass im Bereich des sonstigen Sondergebietes (Lebensmittelmarkt) Werbeanlagen die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen dürfen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Es sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung erheblicher Belästigungen sowie Auswirkungen auf die Fauna durch Lichtimmissionen zu beachten: Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Nicht zulässig sind helle, weit reichende Lichtquellen, sondern nur Lichtquellen mit wirkungsarmem Spektrum. Stark reflektierende Materialien und Beleuchtungen, die zu Blendeffekten führen können, sind nicht zulässig.

8.9 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Altlasten und Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können ergeben, so ist das Umweltamt des Landkreises Göttingen unverzüglich zu informieren.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern bzw. seine Verwendung ist nachzuweisen.

Bodendenkmäler

Hinweise auf archäologische Funde im Plangebiet sind nicht bekannt. Für Funde besteht Melde- und Dokumentationspflicht gem. Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Allgemeiner Artenschutz gem. § 39 (5) BNatSchG

Bei der Freistellung der Flächen ist bei der Rodung von Bäumen und Gehölzen die Brut- und Setzzeit (01.03. - 30.09. jedes Jahres) zu beachten.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen.

aufgestellt 08.07.2020

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

