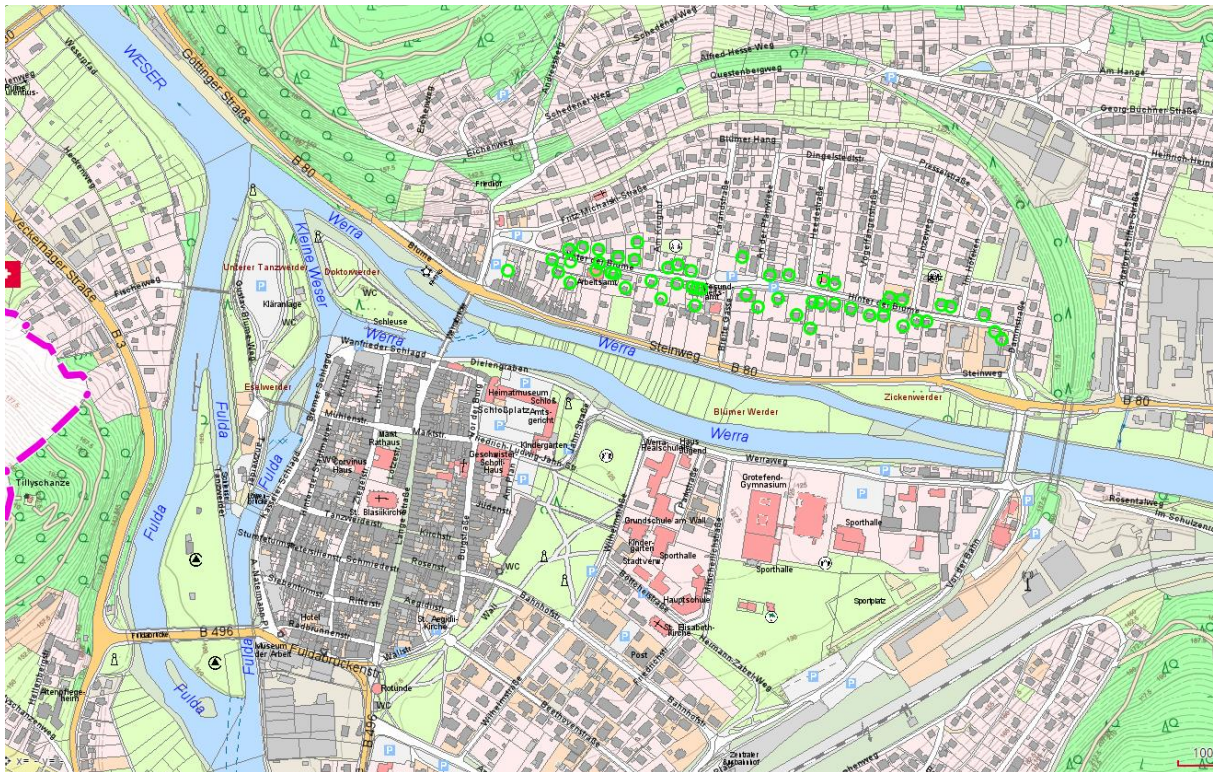


ENTWURF BEGRÜNDUNG



STADT
HANN. MÜNDE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR: 071 „ERGÄNZUNGSSTANDORT BLUME“



Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



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

Inhalt

1.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DES VORHABENGEBIETS	3
2.	VERANLASSUNG DER PLANUNG	3
3.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm	3
3.2	Regionale Raumordnungsplanung	4
3.3	Flächennutzungsplan, 5. Änderung Flächennutzungsplan	4
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.6	Bauleitplanerische Verfahren	6
4.	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	7
5.	REALNUTZUNG / BESTAND	7
5.1	Vorhabengebiet	7
5.2	Umfeld	8
5.3	Verkehr	8
5.4	ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	9
6.	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	9
6.1	Konzept	9
7.	AUSWIRKUNG DES VORHABENS	10
7.1	Einzelhandel	10
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	14
7.3	Lärmtechnische Auswirkungen	14
8.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	17
8.2	Maß der baulichen Nutzung	20
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
8.4	Stellplätze	22
8.5	Verkehrsflächen / Anschluss sonstiger Flächen an die Verkehrsflächen	22
8.6	Hauptversorgungsleitungen / Hauptabwasserleitungen	22
8.7	Immissionsschutz	23
8.8	Natur und Landschaft	24
8.9	Örtliche Bauvorschriften nach NBauO (§ 84)	26
8.10	Hinweise	26

1. Lage und Geltungsbereich des Vorhabengebiets

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Norden durch die Straße „Hinter der Blume“, im Osten durch die „Dammstraße“, im Süden durch die ausgebauten „B 80“ und im Westen durch eine Gewerbefläche (Logo Getränkemarkt) und ein Wohnhaus (Steinweg 67) begrenzt.

2. Veranlassung der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Die Fa. Aldi, als Vorhabenträger der Planung, beabsichtigt die Verlagerung eines bestehenden Marktes am Standort Göttinger Straße, Haus Nr. 27 zum „Ergänzungsstandort Blume“. Das Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschrieben und abgegrenzt. Für die Vorhabenfläche hat der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung.

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 dort zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente vor.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind den jeweiligen Planunterlagen zu entnehmen und im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf sowie Vorhaben- und Erschließungsplan durch entsprechende Signaturen eindeutig festgesetzt.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung für großflächigen Einzelhandel ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (**LROP 2017, Niedersachsen**).

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** ist am 17. Februar 2017 in Kraft getreten (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2017).

Flächennutzungs- und Bebauungspläne zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels müssen so ausgestaltet werden, dass sie dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht widersprechen (siehe Kap. 7).

3.2 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Einzelhandelsstruktur der Stadt Hann. Münden gestärkt und geordnet werden. Gemäß einer Überarbeitung des bestehenden Einzelhandelskonzepts (*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 Verträglichkeitsgutachten (*Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden Folienergebnisbericht; 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.

3.3 Flächennutzungsplan, 5. Änderung Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Hann. Münden stellt den Bereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 als Sonderbaufläche „großflächiger Handel“ im Parallelverfahren geändert werden. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071.



Abbildung Bereich und Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 1, „Hinter der Blume“

Der Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen 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, Dinkelstedtstraße sowie der Fritz-Michalski-Straße. Der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Gewerbe, gemischte Nutzung und Wohnen fest. Der Bebauungsplan wurde im Laufe der Zeit für Teilbereiche geändert. Die Änderungen betreffen hauptsächlich die Anpassung von 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffend) wurde die zuvor durchgeführte 18. Änderung aufgehoben. Die 20. Änderung setzt für den Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 gemischte Bauflächen fest. Da die beabsichtigte Planung mit den Inhalten des bestehenden Bebauungsplans nicht vereinbar ist, ist die Neuauftellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 wird die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1, 20. Änderung aufgehoben.

3.5 Sonstige Planungen

Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundesstraße 80 „Hedemündener Straße“

Im Süden wird das Vorhabengebiet des aufzustellenden vorhabenbezogenen 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 Vorhabengebiets (Fuß- / Radwegeachse) Planungsvorgaben aus der Gesamtkonzeption der zuvor genannten Planfeststellung.

Die Planfeststellung hat für den betroffenen Abschnitt im Bereich des vorliegenden vorhabenbezogenen 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, überplant. Die Auswirkungen werden im Rahmen des Umweltberichtes beschrieben und bewertet.

3.6 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 erfolgt in einem zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ und 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. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ist im Zeitraum vom 20.07.2020 – 21.08.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und Ämter sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde die Fragestellung abgestimmt, ob im Sinne einer ausreichenden Rechtssicherheit die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Rahmen einer Angebotsplanung beschränkt auf nur einen einzigen Einzelhandelsbetrieb möglich ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Möglichkeit in einem jüngeren Urteil von Oktober 2019 angezweifelt. Zur Absicherung der Planung soll das Planverfahren daher in Abstimmung mit dem Vorhabenträger in eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung gem. § 12 BauGB übergeleitet werden. Da die Verfahrensschritte bei einer Angebotsplanung und bei einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gleich sind, kommt es dadurch zu keinen zeitlichen Verzögerungen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließen sich nun 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 des Feststellungsbeschlusses 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“ (nun vorhabenbezogener Bebauungsplan 071 „Ergänzungsstandort Blume“), 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ (Neuordnung des bestehenden Sondergebietes) gefasst. Zuvor hat der Stadtentwicklungsausschuss für die Verfahren eine entsprechende positive Empfehlung abgegeben.

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

Mit der Neuauufstellung des vorhabenbezogenen 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 auch am Altstandort.

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 nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklung ist nicht 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 textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und sind mit dem Ursprungsplan identisch.

4.2 Vorhabenbezogener 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 städtebaulich integrierte Lagen 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 Vorhabengebiet

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Stadt Hann. Münden im Ortsteil Blume, welcher sich nördlich der Werra befindet. Das Vorhabengebiet 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 Vorhabengebiet 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 Vorhabengebiets 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 Vorhabengebiets 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 des Vorhabens auf die verkehrliche Situation können dem Kapitel 7.2 entnommen werden.

5.4 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

An der Straße „Hinter der Blume“ befindet sich nordwestlich des Vorhabengebiets 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 vorhabenbezogenen 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 des Vorhabens 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 Haupteinschließung 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 über das Betriebsgrundstück 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 Vorhabengebiets 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Trasse wird voraussichtlich eine Breite von 2,50 m aufweisen.

Die westlich an das Vorhabengebiet 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

7. Auswirkung des Vorhabens

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 sowie die Nahversorgungszentren Auefeld, Königshof und Neumünden entsprechend der im Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter 10 %.

Die Umsatzumverteilungsquote des Nahversorgungszentrums Hermannshagen in räumlicher Nähe zum Standort liegt dabei mit 9,7 % ebenfalls knapp unter dieser Grenze. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde darüber hinaus mit einer deutlich erhöhten Flächenproduktivität für den Aldi-Markt gerechnet, um die maximal zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können. Hierbei liegt die Quote des Nahversorgungszentrums 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 in diesem Fall der erhöhten Flächenproduktivität 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, so dass die Verdrängungswirkungen geringer ausfallen werden. Für die anderen Zentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten auch bei der erhöhten Flächenproduktivität deutlich unter 10 % und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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 %.

Konzentrationsgebot

Definition des Konzentrationsgebotes

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Da das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Hann. Münden liegt, ist dem Konzentrationsgebot ausreichend genüge getan.

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. So beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche aller dort angesiedelten Betriebe gemäß der Erhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes circa 98 m². Die denkmalgeschützten Gebäude gehören verschiedenen Privateigentümern und stammen darüber hinaus aus insgesamt sechs Jahrhunderten und diversen Epochen der europäischen Kunstgeschichte. Neben der jeweiligen Prüfung von Eingriffen im Rahmen des Denkmalschutzes entsteht somit zudem das Problem, dass für ein so großes Planvorhaben wie beim Aldi-Markt mehrere Gebäude zusammengelegt werden müssten. Dies gestaltet sich vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Bauweisen und Eigentümerstrukturen als enorm schwierig. Außerdem würde die Ansiedlung eines hochfrequentierten Lebensmittelmarktes zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen,

wofür das Straßennetz in der derzeitigen Form nicht ausgelegt ist. Neben dem Kundenverkehr ist hier vor allem der LKW-Anlieferungsverkehr zu nennen, der zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. 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.

Beeinträchtigungsverbot

Definition des Beeinträchtigungsverbotes

„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 Beeinträchtigungsverbotes

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes 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 bei der ursprünglich angesetzten Flächenproduktivität knapp unterhalb der Grenze und nur bei der deutlich erhöhten Flächenproduktivität im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme darüber. 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 höhere Verdrängungsquote 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.

Die Prüfung der Auswirkungen der raumordnerischen Ge- und Verbote hat keine entscheidende Beeinträchtigung gezeigt und eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hann. Münden liegt vor. Darüber hinaus kann mit der parallel erfolgenden Änderung des B-Plans Nr. 047 „Göttinger Straße“ die Etablierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort zukünftig ausgeschlossen werden. Hierzu soll ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gestellt werden, um so die Nachnutzung mit Nahrungs- und Genussmitteln am Altstandort ausschließen und zukünftig lediglich nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ansiedeln zu können. Somit kann auch der durchgeführten Prüfung der Verkaufsfläche als Verlagerung und nicht als Neuansiedlung im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose entsprochen werden.

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 Prognosenullfall 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 Vorhabengebiet 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 vorhabenbezogenen 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.

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.

Der Betreiber (ALDI) hat für den geplanten Lebensmittelmarkt den Einsatz von geräuschreduzierten Einkaufswagen am Standort durch sogenannte Softdrive-Rollen bestätigt.

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 m^2 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendigen Festsetzungen können dem Kapitel 8.6 Immissionsschutz entnommen werden.

Planbedingter Zusatzverkehr

Die planbedingte Verkehrszunahme führt im Zuge der unmittelbar der Erschließung des Vorhabengebiets 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 $0,1 - 0,2 \text{ dB(A)}$ 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 $0,2 \text{ dB(A)}$ und damit deutlich unterhalb der bei $1 - 2 \text{ dB(A)}$ 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 vorhabenbezogenen 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 Vorhabengebiet) hinzunehmen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Nr. 71 „Ergänzungsstandort Blume“ beinhaltet sowohl Festsetzungen zum „eigentlichen“ Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als auch Festsetzungen für einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (öffentliche Verkehrsflächen). Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9

BauGB und der BauNVO. Da der Baunutzungsverordnung Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt, bietet es sich dennoch an, auch hier auf ihren Festsetzungskatalog zurückzugreifen. Dies geschieht im vorliegenden Plan größtenteils.

Doch wird hier auch die gesetzliche Möglichkeit zur Flexibilisierung aufgegriffen, und es werden zusätzliche Festlegungen im VEP getroffen, wobei der Begriff „Festlegungen“ bindende Vorgaben im VEP meint, die über den gesetzlichen Festsetzungskatalog hinausgehen. Sofern nicht auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB zurückgegriffen wurde, sind ergänzende zeichnerische und textliche Festlegungen im VEP aufgenommen worden.

Es ist dafür Sorge getragen worden, dass alle Festsetzungen, die sich auch auf die einbezogenen Grundstücke außerhalb des VEP beziehen, eine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung haben.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert sich maßgeblich aus dem Baugebiet „BG Lebensmitteleinzelhandel“ auf den Flächen, die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befinden. Die Teilflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des VEP wird die Art der baulichen Nutzung als „Lebensmitteleinzelhandel“ definiert.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche entspricht der Zielsetzung der Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels. Daher wird im Vorhabengebiet des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und abweichend vom § 9 BauGB ein Baugebiet (BG) als „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt.

Das Baugebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung eines großflächigen, nicht erheblich belästigenden Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 m² (VK max.). Für Bereiche, die nicht zur Warenauslage verwendet werden darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um 50 m² überschritten werden.

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

Gemäß der durchgeführten Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA und der hierin dargestellten Ausnahme vom Integrationsgebot folgend, ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ eine textliche Festsetzung aufgenommen worden, die eine Regelung der zulässigen Sortimente in einer Aufteilung in 90 % periodische (nahversorgungsrelevant) und 10 % aperiodische (zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante) Sortimente vorsieht.

Hann. Mündener Sortimentsliste

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden (Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden Endbericht; CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 09. August 2019)

Sortimentsliste - Nahversorgungsrelevant

Sortiment	Sortiment nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	Apotheken (WZ 47.73.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Sortimentsliste - Zentrenrelevant	
Sortiment	Sortiment nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Bekleidung, Wäsche	Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Kurzwaren	Einzelhandel mit Textilien (WZ 47.51.0) (hier nur Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten und Haus- und Tischwäsche)
Sportbekleidung und -schuhe	- Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportkleidung) - Schuhe (WZ 47.64.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Medizinisch -orthopädischer Bedarf	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	- Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse) - Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) - Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	- Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) - Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.* (WZ 47.59.9) - Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Foto und Zubehör	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)

Optische und akustische Artikel	• Augenoptiker (WZ 47.78.1) • Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	• Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	• Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	• Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (WZ 47.59.3)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwaren, Kindersitze)	• Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) • Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/Kleinkinderartikel)

Sortimentsliste – Nicht-zentrenrelevant	
Sortiment	Sortiment nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)
Unterhaltungsträger, Tonträger	• Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) • Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ 47.63.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör	• Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), • Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Sport- und Freizeitgroßgeräte	• Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	• Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	• Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad- Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	• Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) • Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	• Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge) • Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Haus- und Heimtextilien	• Einzelhandel mit Textilien (47.51.0) (hier nur Dekorations- und Möbelstoffe, Matratzen) • Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (47.53.0)
Elektrohaushaltsgeräte	• Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)

Lampen und Leuchten	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenständen a. n. g.* (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen und -zubehör (WZ 47.32.0)
Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	Sonstiger Einzelhandel a. n. g.* (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g.* (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

***Anmerkung:** Hierunter fallen alle weiteren nicht aufgeführten Sortimente (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)

Mit der Realisierung des Vorhabens beabsichtigt die Fa. Aldi die Neuausrichtung ihrer Standortpräsenz in Hann. Münden und die Anpassung ihrer Filiale an die heutigen Standards der Marktanforderung. Daher ist die Verlagerung des bestehenden Marktes an der Göttinger Straße zum Standort Blume geplant. Zur Gewährleistung eines geordneten Übergangs des Angebots des bestehenden Marktes zur Neueröffnung und Erweiterung der Verkaufsflächen des neuen Lebensmittelmarkts am Standort Blume ist die Inbetriebnahme des neuen Marktes und die Aufgabe des Bestehenden planungsrechtlich zu regeln.

Daher wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine textliche Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB aufgenommen mit der Zielsetzung, dass der geplante Lebensmittelmarkt erst in Betrieb genommen werden kann, wenn der bauplanungsrechtliche Bestandsschutz des Lebensmittelmarkts an der Göttinger Straße aufgehoben ist und die Aufgabe des Betriebes abgesichert ist (Regelung im Durchführungsvertrag).

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 Baugebiet 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 0,86 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 Vorhabengebiet 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 aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung des Baugebietes vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der in der Baunutzungsverordnung genannten Kappungsgrenze von 0,8 mit dem Vorhaben 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits die Hochbauplanung auf dem Grundstück umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 14 %, 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 Vorhabengebiet entsprechend des beabsichtigten Hochbauobjektes mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Die mögliche Höhenentwicklung innerhalb des Vorhabengebietes wird mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) weitergehend reguliert. Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) von 6,00 m einschließlich Attika festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die vorgesehene Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) von 122,5 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 des Marktes zu sichern, gewährleistet aber auch die städtebauliche Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die in dem Baugebiet "Lebensmitteleinzelhandel" festgesetzte abweichende Bauweise (a) ist wie folgt definiert:

Das Gebäude ist in offener Bauweise zu errichten und darf 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die sich daraus ergebende Bebauungstiefe ist das Vorhaben innerhalb des eng begrenzten Vorhabengebiets 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 südlichen Grundstücksbereich mit Anschluss an die Dammstraße zu platzieren. Garagen sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Die Flächen werden als Verkehrsgrün im vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb der Verkehrsflächen abgegrenzt.

Die Zufahrt auf das außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Grundstücks Steinweg, Haus N. 67 erfolgt weiterhin über den bisherigen Zufahrtsbereich des Steinweges. Ebenso wird hierüber auch die Garagenzufahrt des Hauses Nr. 63 gesichert.

Mit der Neuordnung der Verkehrsflächen und der Teilaufgabe des Steinweges mit der verbundenen Verlegung der Rad- / Fußwegeverbindung wird mit der Planung weiterhin das Ziel verfolgt, den sog. Bypass hinter dem bestehenden Getränkemarkt zumindest partiell zu schließen, z. B. durch einen beweglichen Poller, um eine direkte Anfahrtmöglichkeit der B 80 zu verhindern. Unter diesem Aspekt wird die Gewährleistung der Zufahrt zum Haus Nr. 67 und die Garagenzufahrt des Hauses Nr. 63 berücksichtigt.

Zur Umsetzung einer entsprechenden Maßnahme bedarf es allerdings des Einvernehmens mit den Grundstückseigentümern. Eine behördliche Veranlassung im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist nicht gegeben, da sich die betreffenden Flächen nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden. Von daher sollten privatrechtliche Vertragsabschlüsse initiiert und in Abstimmung mit der Stadt abgeschlossen werden.

Ziel ist, dass nur das Wohnhaus und die Garagenzufahrt eine direkte Anbindung an die B 80 erhalten. Sonstige Schleichverkehre sollten unterbunden werden.

Außer der im Lageplan zur Vorhabenplanung dargestellten Zufahrt 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 Baugebiet besteht darüber hinaus eine fußläufige Anbindung an die Hedemündener Straße im Südwesten des Vorhabengebiets.

8.6 Hauptversorgungsleitungen / Hauptabwasserleitungen

Durch das Vorhabengebiet verläuft jeweils ein öffentlicher Hauptsammler für Schmutz- und Niederschlagswasser. Aufgrund der besonderen Bedeutung beider Hauptsammler (über den Schmutzwassersammler wird u. a. der gesamte Stadtteil Hermannshagen entwässert) muss sichergestellt werden, dass diese innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens von 2 m nicht überbaut werden und zu Betriebs- und Unterhaltungszwecken jederzeit zugänglich sind. Die Leitungstrasse mit dem erforderlichen Schutzstreifen sind daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hauptversorgungsleitungen / Hauptabwasserleitungen festgesetzt worden. Weitergehende Regelungen enthält der abzuschließende Durchführungsvertrag.

8.7 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 Fahrbahnniveau der angrenzenden Anlieferrampe aufweisen.

Die zu errichtende Schallschutzwand muss ein Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB aufweisen und ist in hochabsorbierender Bauweise auszuführen.

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

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 im Durchführungsvertrag getroffen.

8.8 Natur und Landschaft

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

Im Vorhabengebiet 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 Vorhabengebiets 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 (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 bodendeckenden 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 Vorhabengebiets

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 Durchführungsvertrag 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 Erziehungsschnitt 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, dass in der Biotoptypenzuordnung und der Bewertung mit dem Ökokonto-Kompensationsmodell des Landkreis Göttingen in der überarbeiteten Fassung in Zusammenarbeit mit Schwahn Landschaftsplanung, Göttingen 2013 übereinstimmt.:

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 Vorhaben-gebiet 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange aufgenommen.

8.9 Örtliche Bauvorschriften nach NBauO (§ 84)**Werbeanlagen**

Als gestalterische Festsetzung nach § 84 NBauO wird festgesetzt, dass in dem Baugebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ Werbeanlagen die Oberkante der Attika des Gebäudes 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.

8.10 Hinweise

Folgende Hinweise werden in den vorhabenbezogenen 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 Vorhabengebiet 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.

Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und technischen Regelwerke) sowie die Fachgutachten können bei der Stadt Hann. Münden, Fachdienst Stadtplanung, im Verwaltungsgebäude Böttcherstraße 3, 34346 Hann. Münden eingesehen werden.

aufgestellt 26.11.2020



Anlage:

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anregungen	Abwägungen
Empfehlung der Verwaltung Das (angebotsorientierte) Bebauungsplanverfahren soll in eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung zur Verlagerung und Erweiterung des ALDI-Marktes in der Göttinger Straße übergeleitet werden.	zu Empfehlung der Verwaltung Im Rahmen der Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfes haben sich Rechtsunsicherheiten dahingehend ergeben, ob im Rahmen einer Angebotsplanung die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel beschränkt auf <u>nur einen einzigen</u> Einzelhandelsbetrieb möglich ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Möglichkeit in einem jüngeren Urteil von Oktober 2019 angezweifelt. Zur Absicherung der Planung soll das Planverfahren daher in Abstimmung mit dem Vorhabenträger in eine vorhabenbezogene Bebauungsplanung gem. § 12 BauGB übergeleitet werden. Da die Verfahrensschritte bei einer Angebotsplanung und bei einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanung gleich sind, kommt es dadurch zu keinen zeitlichen Verzögerungen.
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Gandersheim vom 18.08.2020 Zu der Aufstellung der o. a. Flächennutzungsplanänderung bzw. Aufstellung der Bebauungspläne hat am 02.07.2019 ein gemeinsamer Termin bei Ihnen stattgefunden. Dort wurde auf das im Jahre 1989 durchgeführte Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der B 80 und die dort festgestellten Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Diesbezüglich möchte ich auf die Inanspruchnahme der Flächen der Maßnahmen A1 und A 5 aus dem Verfahren hinweisen, eine Bilanzierung und Berücksichtigung im Bewertungsverfahren hat zu erfolgen.	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

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

	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, überplant. Es handelt sich dabei um einen Teilbereich der Maßnahme 5 des Planfeststellungsverfahrens der B 80. Im Rahmen der Umsetzung wurde die zur Diskussion stehende Dreiecksfläche zwischen Steinweg und B 80 entlang der B 80 auf 1.575 m² mit 15 heimischen Großbäumen bepflanzt sowie der zur Minderung der Immissionsbelastung entstandene Wall und der Nordrand der Fläche auf 840 m² mit heimischen Sträuchern. Die übrigen Flächen wurden in einer Größenordnung von 735 m² mit Rasen eingesät. Aus dem Maßnahmenverzeichnis zu den Landschaftspflegerischen Maßnahmen, Unterlage Nr. 10, Blatt Nr. 3, Maßnahmen-Nr. 5 geht hervor, dass kein numerisches Bewertungsverfahren zur Beurteilung der Eingriffswirkung und der Bestimmung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen angewandt worden ist, sondern dass dies deskriptiv erfolgt ist. Danach wurde die mit der Baumaßnahme der B 80 verbundene Neuversiegelung auf der zur Diskussion stehenden Dreiecksfläche (siehe
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

	Abbildung 8) durch eine Teilrekultivierung der B80 alt, die Pflanzung von 10 Bäumen, die Anlage von mit Sträuchern bepflanzten Erdwällen und der Ansaat der verbleibenden Flächen mit Rasen ausgeglichen. Durch die Planung sind auf der Fläche folgende Maßnahmen vorgesehen: Von den Großbäumen werden sieben Bäume erhalten und sieben neue Bäume gepflanzt. Es sind ca. 375 m² neue Pflanzflächen vorgesehen. Ca. 1.200 m² werden für den Fuß-/Radweg, Stellplätze und Fahrgassen versiegelt. Der Ausgleich für die damit verbundenen Eingriffe in den aktuellen Bestand, der sich auf der Maßnahmenfläche 5 entwickelt hat, ist bereits in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Berichtspunkt 4.7.2 berücksichtigt worden. Unabhängig davon ist bei der Inanspruchnahme einer in einem Planfeststellungsverfahren als Maßnahmenfläche festgesetzten Fläche die Gesamtfläche mit den durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erneut auszugleichen. Dabei ist das ursprüngliche Bewertungsverfahren zu berücksichtigen. Als Ergebnis werden an geeigneter Stelle die ursprünglich festgesetzten Maßnahmen kompensiert. Im Berichtspunkt 4.7.3 des Umweltberichtes ist der zusätzliche Kompensationsbedarf für die Inanspruchnahme der Maßnahmenfläche ermittelt worden. Die Umsetzung der erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt insgesamt über das Ökokonto der Stadt Hann. Münden. Der Eingriff ist im Ökokonto als E 26 eingetragen, Teilflächennummer StWa-F 18 WU Steinbach, Maßnahmennummer K 22 (siehe auch Anlage 1 und 2 des Umweltberichtes). Die Umsetzung wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Zufahrt auf das Grundstück Steinweg Haus N. 67 erfolgt weiterhin über den bisherigen Zufahrtsbereich des Steinweges. Ebenso wird hierüber auch die Garagenzufahrt des Hauses Nr. 63 ermöglicht.
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Ist die Erreichbarkeit des Marktes durch den Zulieferverkehr (Lkw's) durch Schleppkurven nachgewiesen?	Ziel der Planung ist, den sog. Bypass hinter dem Getränkemarkt zumindest partiell zu schließen, z. B. durch einen beweglichen Poller, um eine direkte Anfahrtmöglichkeit der B 80 zu verhindern. Unter diesem Aspekt wird die Gewährleistung der Zufahrt zum Haus Nr. 67 und die Garagenzufahrt des Hauses Nr. 63 berücksichtigt. Zur Umsetzung einer entsprechenden Maßnahme bedarf es des Einvernehmens mit den Grundstückseigentümern. Eine behördliche Veranlassung ist hierfür nicht möglich. Von daher sollen privatrechtliche Vertragsabschlüsse initiiert und in Abstimmung mit der Stadt abgeschlossen werden. Entsprechende Gespräche werden derzeit geführt. Ziel ist, dass nur das Wohnhaus und die Garagenzufahrt eine direkte Anbindung an die B 80 erhalten. Sonstige Schleichverkehre sollen unterbunden werden. In diesem Zusammenhang ist dafür Sorge zu tragen, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden. Die Erreichbarkeit des Marktes und der Anlieferungszone für den Zulieferverkehr wurde in den vorliegenden Lageplänen nachgewiesen. Diese sind den Unterlagen des Vorhabenplans zur öffentlichen Auslegung zu entnehmen.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.08.2020 Auf der ausgewerteten Antragsfläche wurden keine Blindgängerverdachtspunkte oder Bombentrichter ermittelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Stadt Hann. Münden - Stadtentwässerung Hann. Münden vom 19.08.2020	

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Gegen die Änderungen und Ergänzungen in der unten genannten Bauleitplanung bestehen seitens der Stadtentwässerung keine Bedenken, sofern hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ folgendes beachtet wird: Durch das neu festgesetzte „Sonstige Sondergebiet“ verläuft jeweils ein öffentlicher Hauptsammler für Schmutz- und Niederschlagswasser. Aufgrund der besonderen Bedeutung beider Hauptsammler (über den Schmutzwassersammler wird u. a. der gesamte Stadtteil Hermannshagen entwässert) muss sichergestellt werden, dass diese innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens von 2 m nicht überbaut werden und zu Betriebs- und Unterhaltungszwecken jederzeit zugänglich sind. Die Leitungstrasse mit dem erforderlichen Schutzstreifen sollte als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, da auf der ausgewiesenen Sondergebietsfläche auch Nebenanlagen wie Garagen o. ä. zulässig sind, die dem Betrieb der Hauptsammler entgegenstehen. Ob und inwieweit die festgesetzte Bebauungsgrenze im süd-westlichen Bereich mit dem erforderlichen Schutzstreifen für den Schmutzwasserkanal kollidiert ist anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen nicht genau festzustellen und müsste ggf. über Koordinaten oder aber auch auf andere Weise festgestellt werden. Des Weiteren bitte ich in diesem Zusammenhang den Bereich 5 vor Verkauf der in dem betreffenden Sondergebiet gelegenen städtischen Flächen zur Absicherung der beiden Abwasserkanäle zusätzlich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Hann. Münden des Inhalts ins Grundbuch eintragen zu lassen, dass das Recht besteht, die betreffenden Abwasserkanäle zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern. Die Bewilligung und der Antrag auf Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann nach Absprache auch kurzfristig durch die StE direkt veranlasst werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich bei den Hauptsammlern um Leitungen handelt, die im Stadtgebiet eine überörtliche Bedeutung haben, werden diese im Entwurf des Bebauungsplans zur öffentlichen Auslegung aufgenommen und als unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt. Ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,0 m wird für die Leitungen als sonstige Darstellung übernommen. Im Entwurf des Bebauungsplans für die öffentliche Auslegung wird die durch die Leitungsschutzstreifen betroffene Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf Nebenanlagen, wie z. B. Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Stellplätze beschränkt. Garagen sollen auf der Stellplatzanlage nicht errichtet werden. Sollten sich nach Realisierung des Marktes einschließlich der notwendigen Nebenanlagen Maßnahmen an den Hauptversorgungsleitungen ergeben, werden hierzu entsprechende Regelungen zur Zuständigkeit und Haftung in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung kann zusätzlich eine beschränkt öffentliche Dienstbarkeit für die Stadt Hann. Münden in das Grundbuch als Dienstbarkeit aufgenommen werden.
--	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nachrichtlich weise ich darauf hin, dass die bisherigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des zukünftigen Sondergebietes als Bestandteil des Gewerbegrundstücks abwasserbeitragspflichtig werden.	Für die Planung werden die zusätzlichen Grundstücksflächen des Marktes zur Bemessung der Abwasserbeitragspflicht herangezogen.
Landkreis Göttingen, Fachbereich Bauen, Fachdienst 60.1 vom 16.08.2020 Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu dem o. g. Entwurf der Verordnung wie folgt Stellung genommen: <u>Fachbereich Bauen</u> <u>Regionalplanung</u> <u>Allgemeines</u> Das geplante Sondergebiet mit dem der zukünftige „ALDI“ Discounter planungsrechtlich realisiert werden soll, ist im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Hann. Münden zu betrachten; der Standort liegt außerhalb des Zentralen Versorgungskernes Innenstadt und außerhalb der konzeptionell festgelegten Nahversorgungszentren Auefeld, Neumünden, Königshof und Hermannshagen, die es laut EHK zu schützen gilt. In der Entwicklungspriorität besteht laut EHK die Reihenfolge: zuerst Zentraler Versorgungskern Altstadt, dann Nahversorgungszentren und als 3. Option die sog. solitären Ergänzungsstandorte, wobei bei den Nahversorgungszentren (NVZ) das bestehende Verkaufsflächenpotenzial der Verbrauchermärkte und /oder Discounter bereits über dem liegt, was eigentlich als Kundschaft aus dem fußläufigen Bereich zugrunde gelegt werden kann (in den Steckbriefen des EHK titulierte mit „maximal möglicher Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits überschritten“).	Das vorliegende überarbeitete Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden vom 09. August 2019 wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen. Zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen nimmt das mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und der ergänzenden Verträglichkeitsbetrachtung zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounter beauftragte Büro (Büro Cima, 30175 Hannover, 23.09.20 wie folgt Stellung: Gemäß der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden Endbericht;

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

weiterhin wird im EHK als Ergebnis festgestellt, dass auf den Standort „Blume“ bezogen (= zukünftiger B-Plan Nr. 071), die beiden im benachbarten NVZ Hermannshagen befindlichen Märkte EDEKA und LIDL aufgrund der räumlichen Nähe eigentlich keinen großflächigen Lebensmittelmarkt über die wohnortbezogene Nahversorgung mehr zulassen. Als Ausnahme vom Integrationsgebot soll nun mittels Bauleitplanung die ALDI Verlagerung und Vergrößerung dennoch an einem der solitären Einzelstandorte außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen erfolgen. (Zu der Einzelhandelskonzeption an sich wurde bereits mehrfach Stellung genommen, insbesondere wurde grundsätzlich die Vielzahl der Standorte kritisch gesehen, aber auch die „Funktionalität“ bzw. Sinn und Zweck der solitären Einzelstandorte in Frage gestellt.) <u>Dies vorausgeschickt wird zu den o. g. Bauleitplänen wie folgt Stellung genommen:</u> Mit der Festlegung eines Sondergebietes soll ein großflächiges Einzelhandelsprojekt ermöglicht werden, außerhalb eines städtebaulich integrierten Standortes. Laut Arbeitshilfe des ML zu den unter 2.3 ff LROP 2017 festgelegten Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel ist im Hinblick auf eine Ausnahme vom Integrationsgebot (s. Ziffer 5.19 – 5.24) nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke / Baulücken) noch potentiell entwickelbare Flächen (Abriss / Kauf von Bestandsimmobilien) aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind.	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 der Standort „Blume“ in das Standortkonzept aufgenommen und für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarkts positiv beschieden. Für den Ergänzungsstandort Blume ein Verträglichkeitsgutachten (Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden Folienenergebnisbericht; 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. Der Vorhabenstandort befindet sich in keiner städtebaulich integrierten Lage. Allerdings wird er in dem im Jahr 2019 im Rat der Stadt Hann. Münden verabschiedeten Einzelhandelskonzept als einer von fünf Standorten als Standortalternative für großflächigen Einzelhandel zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgewiesen. „Die Nahversorgungszentren Königshof, Neumünden, Hermannshagen und Auefeld sowie der Ergänzungsstandort Hinter der Blume werden als geeignete Standorte dafür empfohlen, bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben im periodischen Bedarfsbereich ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt für die Ausnahmeregelung vom Integrati-
---	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

In der Begründung zu den Bauleitplänen wird zwar darauf hingewiesen, dass „die Ansiedlung in den integrierten Lagen schwierig ist“ und angesichts der Gebäudestruktur in der Altstadt aktuell und absehbar ein solches Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich nicht möglich wäre, in Anbetracht des bekannten, bestehenden Leerstandes in der Innenstadt von Hann. Münden muss dieses jedoch noch einmal kritisch hinterfragt werden.	onsgebot Frage zu kommen. Die Kriterien dazu müssen in Einzelfallprüfungen explizit nachgewiesen werden. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurden die erforderlichen Kriterien bereits geprüft. Die Analyse des Einzelhandels im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hat gezeigt, dass keiner der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich mehr als 900 m² Verkaufsfläche besitzt. Von insgesamt 106 Betrieben besitzen dabei überhaupt nur sechs Betriebe eine Verkaufsfläche von mehr als 400 m². Hierunter fallen auch die Betriebe mit periodischem Hauptsortiment ROSSMANN und PENNY mit Flächen unter 600 m². Die durchschnittliche Verkaufsfläche aller Betriebe im zentralen Versorgungsbereich liegt bei circa 98 m². Demnach ist eine sehr kleinteilige Gebäude- und (Verkaufs-) Flächenstruktur der Einzelhandelsbetriebe festzustellen, die im Gegensatz zu einem Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 1.000 m² steht. Beim Planvorhaben handelt es sich hierbei um ein Projekt mit periodischem Hauptsortiment auf insgesamt circa 1.050 m² Verkaufsfläche. Für die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes ist samt vorgelagertem Parkplatz eine Grundstücksfläche von knapp über 6.000 m² vorgesehen, die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf Basis der aktuellen Gebäude- und Flächenstruktur nicht vorhanden ist. Dabei ist auch der große Anteil denkmalgeschützter Gebäude in der Hann. Mündener Altstadt, die generell durch die umliegenden Wallanlagen eingegrenzt wird, zu betonen. Diese gehören vielen verschiedenen Privateigentümern, stammen darüber hinaus aus insgesamt sechs Jahrhunderten und sind somit diversen Epochen der europäischen Kunst- Kulturgeschichte (u.a. Renaissance, Barock, Historismus, Gotik) zuzuordnen. Hierdurch ergeben sich zwei Schwierigkeiten für die potenzielle Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Einerseits stellen gerade Einzelhandelsvorhaben starke Eingriffe in Denkmäler dar, insbesondere, wenn diese zuvor noch nicht im Erdgeschoss durch den Handel genutzt worden sind. Daher muss für jedes Planvorhaben hierbei im Einzelfall sehr konkret geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen im Sinne des Denkmalrechts zu stark sind und ggf. durch andere
--	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die vorgelegte Planung eines Sondergebietes (mit der Festlegung „Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche) wird daher im Zusammenhang mit der EHK Konzeption in Bezug auf die solitären Ergänzungsstandorte als auch hinsichtlich der Ziele der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel (hier: Ausnahme vom Integrationsgebot) nach wie vor kritisch gesehen (siehe auch Gespräch am 26.08.2019 zwischen Vertretern des Landkreises Göttingen und der Stadt Hann. Münden, bei dem die kritischen, raumordnerische Position / Aspekte bereits mündlich vorgetragen wurden).	Maßnahmen ausgeglichen werden können. Andererseits ist es für großflächige Planvorhaben, wie der diskutierten ALDI-Verlagerung (1.050 m² Verkaufsfläche) unumgänglich, dass mehrere Gebäude zusammengelegt werden müssen. Dies wäre in der Praxis in der Innenstadt nicht möglich. Denn neben der unterschiedlichen Gestaltung diverser Gebäude mit verschiedenen Bausubstanzen, Gebäudehöhen und weiteren Strukturen ist es auch ein sehr langwieriger Prozess, nebeneinanderliegende Flächen von verschiedenen Privateigentümern aufzukaufen und für großflächigen Einzelhandel nutzbar zu machen. Zudem würde die Ansiedlung eines hochfrequentierten Lebensmittelmarktes zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, wofür das Straßennetz in der derzeitigen Form nicht ausgelegt ist. Neben dem Kundenverkehr ist bei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes insbesondere auch der LKW-Anlieferungsverkehr zu betrachten, der zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. Diese sind insbesondere aufgrund der engen Straßen innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes Innenstadt in Hann. Münden zu befürchten. Mehrwert der Verlagerung und Erweiterung für die Stadt Hann. Münden Der bereits angesprochene Mehrwert des Planvorhabens äußert sich für die Stadt Hann. Münden insgesamt insbesondere in zwei Aspekten. Auf der einen Seite wird durch die Verlagerung eine deutlich verbesserte Integration des ALDI-Marktes erzielt, da im Ortsteil Questenberg viele Bewohner in der näheren Umgebung des Marktes wohnen und dieser insbesondere im Vergleich zum Altstandort an der Göttinger Straße auch fußläufig gut zu erreichen ist. Andererseits wurden im Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden aus dem Jahr 2019 Entwicklungsspielräume im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von circa 1.600 – 1.900 m² Verkaufsfläche abgeleitet. Damit kann die Zentralitätslücke im Mittelzentrum weiter geschlossen werden, da bisher das Nachfragepotenzial der Bevölkerung nicht durch den Bestand gedeckt werden kann. Somit trägt das Planvorhaben mit einer zusätzlichen Verkaufsfläche von 280 m² bei Nahrungs- und Genussmitteln zu
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

	einer besseren Versorgung der Bevölkerung im periodischen Bedarfsbereich bei. Hierunter ist nicht nur die wohnortbezogene Nahversorgung im fußläufigen Einzugsbereich von 10 Minuten im Sinne des LROP Niedersachsen 2017, sondern die grundsätzliche Nahversorgung in der gesamten Stadt inklusive aller Stadt- und Ortsteile über den fußläufigen Einzugsbereich hinaus zu verstehen. Verdrängungswirkungen des Planvorhabens gegenüber schützenswerten Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet Der Landkreis Göttingen merkt in seiner regionalplanerischen Stellungnahme an, dass ein Mehrwert der Verlagerung und Vergrößerung des ALDI-Marktes sowie ein positiver Effekt für die Altstadt als zentralem Versorgungsbereich nicht erkennbar sind und dass für die Bestandsmärkte im Nahversorgungszentrum Hermannshagen mit städtebaulichen Funktionsverlusten zu rechnen ist. Hierzu muss zunächst angebracht werden, dass im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten der cima vom 24. September 2019 eine Verdrängungswirkung von 9,7 % für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen fachlich einwandfrei ermittelt worden ist. In der gutachterlichen cima-Stellungnahme vom 30. April 2020 wurde auf Hinweis der Stadt Hann. Münden noch einmal mit einer deutlich höher angesetzten Flächenproduktivität für das Planvorhaben gearbeitet (Worst-Case), um die Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung abgesichert analysieren zu können. Hieraus hat sich dann die vom Landkreis Göttingen in seiner Stellungnahme genannte Verdrängungswirkung von 16,8 % ergeben. Es kann festgehalten werden, dass die ermittelte Verdrängungswirkung von 16,8 % gegenüber dem Nahversorgungszentrum Hermannshagen bei einer Umsetzung des Planvorhabens kaum eintreten wird. Stattdessen bildet die Verdrängungswirkung von 9,7 %, die im ursprünglichen
--	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Positiv zur Planung ist anzumerken, dass mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 047 Göttinger Straße die Etablierung zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort zukünftig ausgeschlossen sein wird. <u>Redaktioneller Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 1</u> Hiernach soll die Verkaufsfläche in Bereichen überschritten werden dürfen, die nicht zur Warenauslage gehören. Beispielhaft werden hier Leergutannahme und Vorkassenzone genannt. Die Festsetzung sollte mit Verweis auf die umfangreiche Rechtsprechung zu diesem Thema überprüft werden. Im Sinne des Bauplanungsrechtes	Verträglichkeitsgutachten ermittelt worden ist, die realistischere Auswirkung des Planvorhabens ab. Wie dargestellt sind durch die gesunden Einzelhandelsstrukturen in diesem Zentrum aus gutachterlicher Sicht keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als städtebaulich integrierter und schützenswerter Lage wird im ursprünglichen Verträglichkeitsgutachten eine Verdrängungswirkung von 1,6 %, in der cima-Stellungnahme von 2,8 % abgeleitet. Dies zeigt, dass für die Innenstadt durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dabei hat die Innenstadt zudem eine andere, viel kleinteiligere Ladenstruktur. Demnach besitzt sie durch viele Fachgeschäfte ihre eigene Attraktivität, die nicht direkt mit dem Planvorhaben im Wettbewerb steht. Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten am heutigen Standort an der Göttinger Straße erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 047 im Parallelverfahren. Mit der parallel erfolgenden Änderung des B-Plans Nr. 047 „Göttinger Straße“ kann die Etablierung zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort zukünftig ausgeschlossen werden. Hierzu soll ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gestellt werden, um so die Nachnutzung mit Nahrungs- und Genussmitteln am Altstandort ausschließen und zukünftig lediglich nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ansiedeln zu können. Somit kann auch der durchgeführten Prüfung der Verkaufsfläche als Verlagerung und nicht als Neuansiedlung im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose entsprochen werden. Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ Für das weitere Verfahren mit Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll eine Vorhabenbeschreibung geprüft und festgelegt werden. Das Vorhaben soll sich durch folgenden Wortlaut definieren:
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

sind alle Flächen innerhalb eines Verkaufsraumes als Verkaufsfläche zu qualifizieren, die dem Kunden zugänglich sind, die dem Verkaufsvorgang dienen und die hiermit in einem räumlich – funktionalem Zusammenhang stehen; hierzu zählt auch u.a. die Vorkassenzone. Kreisstraßen und Radverkehr Dem Vorhaben steht aus meiner Sicht nichts entgegen. Es wird gebeten, dass für Radfahrer und Fußgänger Zugänge und Zufahrten, insbesondere aus Westen und Süden (Innenstadt) beachtet, erhalten bzw. mit den notwendigen Eigenschaften geplant und umgesetzt werden. Naturschutzbehörde <u>Naturschutz allgemein</u> F-Plan und B-Pläne Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweis zum Umweltbericht:	In dem Baugebiet ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig, zzgl. Flächen in einer Höhe von maximal 50 m², die nicht der Warenauslage dienen. In dem erstellten Verträglichkeitsgutachten wurde eine Verkaufsfläche von 1.050 m² geprüft und im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose als verträglich eingestuft. Somit sind aus dieser Perspektive die im B-Plan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ festgehaltenen 1.000 m² Verkaufsfläche zzgl. der Überschreitung von 50 m² bereits abgeprüft worden. Grundsätzlich besitzt die Stadt Hann. Münden im Rahmen der Bauleitplanung die Möglichkeit, Ausnahmen zu tätigen. Fazit Aus gutachterlicher Sicht kann eine Verträglichkeit des Planvorhabens festgestellt werden. Die textliche Festsetzung des B-Plans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ sollte wie diskutiert angepasst werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt eine Zugänglichkeit aus verschiedenen Richtungen, die sich aufgrund der umgebenden Siedlungsstruktur entwickelt haben. Aus Westen kommend wird die heutige Wegeverbindung des parallel zur Bundesstraße geführten Steinweges für Fußgänger und Radfahrer aufrechterhalten. Diese können auf kürzestem Wege die Parkplatzfläche erreichen und so zum Eingang des geplanten Marktes gelangen. Aus Süden kommend kann die Bundesstraße am Kreuzungspunkt Hedemündener Straße / Dammstraße als Fuß- Radweg gequert und damit ebenfalls auf kurzem Wege der Markt erreicht werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Aufgrund des Eschentriebsterbens wird empfohlen, die Esche aus der Pflanzenartenliste (Seite 55) zu streichen. Bodenschutzbehörde Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. <u>Hinweise:</u> Im Planbereich hat es in der Vergangenheit diverse gewerbliche Nutzungen geben. So befand sich auf dem Grundstück Steinweg 73 von 1967 bis 1982 eine Tankstelle. Dadurch kommt der Rechtsbegriff des „Altstandortes“ im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG: BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der z. Zt. geltenden Fassung) zum Tragen. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Durch den langjährigen Betrieb sind schädliche Bodenveränderungen durch gewerbetypische Stoffe (Treibstoffe, Öle etc.) nicht ausgeschlossen. Daher ist es angebracht, vor einer Umnutzung der Fläche ein Bodengutachten gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV: BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der z. Zt. geltenden Fassung) zu erstellen.	Die Esche wird aus der Pflanzenliste entfernt, zur Baumpflanzung stehen im Plangebiet darüber hinaus noch ausreichend weitere Arten zur Verfügung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das auf drei Seiten an Straßen grenzende Grundstück ist derzeit im nördlichen Teil mit einer nicht unterkellerten Druckerei und im Süden mit einer Autowerkstatt, einschließlich eines unterkellerten Wohnhauses bestanden. Auf dem nordöstlichen Grundstücksabschnitt befindet sich ebenfalls ein unterkellertes Wohnhaus mit Garagen. Nach Angaben des Besitzers des Autohauses befand sich früher eine Tankstelle am südlichen, mittleren Grundstücksrand. Von dieser ehemaligen Nutzung sind noch ein stillgelegter und mit Sand aufgefüllter Erdtank und Fundamente im Untergrund verblieben. Die Außenanlagen um die Gebäude herum sind mit Pflaster befestigt. Das Gelände fällt leicht nach Süden ein. Das Plangrundstück wurde bereits durch das Fachgutachterbüro bgm aus Hungen (Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht 20-280 / GB01 Hann. Münden, Steinweg, Neubau eines Lebensmitteldiscounters; bgm baugrundberatung GmbH, 35410 Hungen; 19.08.2020.) untersucht. Bei den im Rahmen der durchgeführten bodentechnischen Untersuchungen entnommenen Boden(misch)proben waren 2 Proben (MP-Auffüllung 1 und MP-Auffüllung 2) organoleptisch unauffällig, da sie Bauschuttanteile enthielten bzw. vermutlich aus mit Bindemitteln konditionierten Bodenmaterialien stammen. Die untersuchte Auffüllungsmischprobe MP-Auffüllung 1 ist wegen der erhöhten PAK-Konzentration (PAK = polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) in die Zuordnungsklassen Z 2 nach LAGA Boden
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

	(Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) einzustufen. Weitere Überschreitungparameter werden durch Schwermetalle hervorgerufen. Die untersuchte Auffüllungsmischprobe MP-Auffüllung 2 ist in die Zuordnungsklasse Z 0 nach LAGA Boden einzustufen. Homogenbereich B1 Die Bodenmischprobe MP-Lehm 1 ist aufgrund des Gehaltes an organischer Substanz – gemessen als TOC (Total Organic Carbon) - in die Verwertungsklasse Z 1 nach LAGA Boden einzustufen. Die Bodenmischprobe MP-Lehm (Tankstelle) zeigt keine Auffälligkeiten und ist in die Verwertungsklasse Z 0 nach LAGA Boden einzustufen. Homogenbereich B2 Die Bodenmischprobe MP-Kies 1 ist aufgrund des erhöhte pH-Wertes des Eluates in die Verwertungsklasse Z 1.2 nach LAGA Boden einzustufen. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Parameter nach Tabelle 2 der Deponieverordnung sind alle untersuchten Mischproben der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen. Die Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten der Böden ergeben sich in Abhängigkeit der obenstehenden abfalltechnischen Einstufung nach LAGA: Bei Stoffgehalten bis zum Zuordnungswert Z 0 kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grundwasser, Boden und menschliche Gesundheit stattfinden. Der Einbau von Boden ist uneingeschränkt möglich.
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Erdbaumaßnahmen sollten von einem anerkannten Sachverständigen (Bodengutachter) begleitet werden.	Bodenmaterial, dass die Zuordnungswerte Z 0 im Feststoff überschreitet, aber die Zuordnungswerte Z 0 im Eluat und Z 0* im Feststoff einhält, darf für Verfüllungen von Abgrabungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht eingesetzt werden. Hierfür müssen jedoch bestimmte Bedingungen („Ausnahmen von der Regel“) gemäß LAGA (Technische Regeln für die Verwertung, Teil II, Bodenmaterial (TR Boden) - Überarbeitung, Stand: 05. November 2004) eingehalten werden (z. B. Lage der Verfüllung außerhalb von Wasser und Heilquellenschutzgebieten, Wasservorranggebieten, Karstgebieten, etc.). Böden mit der Belastungsklasse Z 1 bzw. Z 1.2 dürfen nur eingeschränkt wiederverwertet werden. Eingeschränkt heißt in diesem Fall, dass bei einem Einbau des Materials im Bereich des Einbauorts „hydrogeologisch günstige Gebiete“ vorliegen müssen und der Grundwasserstand zur Schüttkörperbasis mindestens 1 m bzw. 2 m beträgt. Bei Schadstoffbelastungen bis zum Zuordnungswert Z 2 sind Böden nur einbaubar, wenn definierte technische Sicherungsmaßnahmen, wie z.B. eine Versiegelung der Oberfläche über dem Einbau-/Schüttkörper durchgeführt werden. Ausgenommen ist der Einbau in Trinkwasserschutzgebieten der Zonen I – IIIB und Heilquellenschutzgebieten der Zonen I – IV, Wasservorranggebieten, Überschwemmungsgebieten und auf Flächen sensibler Nutzung (z.B. Kinderspielplätze, Sportanlagen etc.). Im Zuge der geplanten Bautätigkeit wird eine gutachterliche Betreuung, baubegleitend vor Ort sein. Mögliche, derzeit noch nicht bekannte auftretende schädliche Bodenveränderungen werden im Bauverlauf in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Göttingen behandelt. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.
--	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Wasserbehörde <u>Wasserwirtschaft</u> Die B- und F-Planänderungen liegen im Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Werra. Dieses ist bezüglich der Wasserstandshöhen maßgeblich. Die Änderungen haben zum Ziel die bestehende Bebauung zu entfernen und durch neue Gebäude zu ersetzen. Im Zusammenhang mit einem möglichen HQ 100-Hochwasserereignis sind in dem Bereich südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks: 159/2; Flur: 13 strömende Wasserbewegungen zu erwarten. Das Geländeniveau der Oberfläche ist demzufolge südlich dieser Flurstücksgrenze zu erhalten. Minimale Absenkungen des Geländeniveaus sind hier möglich. Insgesamt ist der Retentionsraum der Planung mit dem bestehenden Retentionsraum auszugleichen.	Auf den bereits versiegelten bzw. befestigten Flächen des Plangebietes ist der Wasserhaushalt als gestört anzusehen. Direkt südlich grenzt der topografisch tieferliegende Verlauf der Werra an, der durch den Verlauf der B 80 und eine uferbegleitende Grünfläche vom Plangebiet getrennt ist. Das Plangebiet selber liegt innerhalb der Grenzen des durch Verordnung vom 30.9.2013 festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Werra und wird durch die Hochwasserganglinie des 100-jährigen Ereignisses überlagert. Der Geltungsbereich und seine Umgebung gehören somit zum Risikogebiet, bei dem nach § 73 WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko besteht. Es existieren zwei Hochwassersimulationsmodelle, deren Ergebnisse ggf. in die Überlegungen einzubeziehen sind. Es handelt sich dabei um: ein 2-dimensionales HW-Modell der Fa. IDN im Zusammenhang mit dem ehemals geplanten Schwergutterminal im Bereich der ehem. Weserumschlagstelle (Auftraggeber Stadt Hann. Münden) sowie um ein 2-dimensionales HW-Modell der Fa. Fugro im Zusammenhang mit den aktuellen Planungen zum Neubau der Weserbrücke und Abriss der bestehenden Weserbrücke (Auftraggeber Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsstelle Gandersheim). Beide Modelle beziehen den Geltungsbereich mit ein, resp. gehen im Norden deutlich über den Planbereich hinaus.
--	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die aus § 78 Abs. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009) resultierenden Bestimmungen sind einzuhalten. Das Bauvorhaben bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung, die vor Beginn des Bauvorhabens zu beantragen ist. <u>Wassergefährdende Stoffe</u> Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51, S. 2585) in der jeweils aktuellen Fassung sind – auch betreffend Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten – zu beachten und einzuhalten, insbesondere auch die in § 78c WHG festgelegten Verbote und weiteren Regelungen. <u>Überschwemmungsgebiet</u> Siehe Wasserwirtschaft	Die „Baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ gemäß § 78 WHG in Verbindung mit § 116 NWG werden entsprechend beachtet. Die erforderliche vorhabenbezogene hochwasserrechtliche Genehmigung soll kurzfristig beim Landkreis Göttingen gestellt werden. Vom Prinzip her muss sichergestellt und nachgewiesen werden, dass das Abflussprofil nicht zusätzlich verengt und ggf. wegfallender Retentionsraum ausgeglichen wird. Dies ist möglich, indem man darstellt, wie sich die geplante Grundfläche x Stauhöhe zur aktuellen Situation verhält. Aus dem Hochwassersimulationsmodell der Fa. IDN, das im Zusammenhang mit dem ehemals geplanten Schwergutterterminal im Bereich der ehem. Weserumschlagstelle (Auftraggeber Stadt Hann. Münden) erstellt worden ist, ist abzuleiten, dass der Planbereich gegenüber der Werrabrücke höher gelegen ist, als die Umgebungsflächen. Dies ist wahrscheinlich darauf zurückzuführen, dass dort im Rahmen der Verlegung der B 80 zur Lärminderung eine Grünfläche auf einem leichten Damm angelegt worden ist. Die Planung des Lebensmitteldiscounters wird im Verhältnis zu den Bestandsgebäuden schmaler ausfallen – auf dem derzeitigen Geländeniveau - entstehen und anstelle der derzeit vorgelagerten Grünfläche mit Damm ist – soweit funktional vertretbar - für den Parkplatz eine Angleichung an das Höhenniveau der B 80 geplant. Die Bepflanzung beschränkt sich auf Baumpflanzungen und niedrige Ziergehölze. Zusätzlich ist eine Höhenanpassung im Übergangsbereich der Stellplätze zum
--	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 Abs. 1 BauGB

	Steinweg geplant, um den derzeitigen Höhengsprung durch eine Mauer auszugleichen. In dem Zusammenhang wird die Mauer als Hindernis im Abflussprofil entfernt. Das bedeutet, dass mit dem Vorhaben keine Geländeerhöhungen verbunden sind, die den Hochwasserabfluss zusätzlich einschränken, sondern das Gelände wird in Teilbereichen abgesenkt, so dass sich die Abflusssituation insgesamt eher verbessert als verschlechtert. Im Ergebnis wird der vorhandene Retentionsraum somit erhalten, bzw. nach derzeitigem Stand sogar um ca. 35 m³ vergrößert. Entsprechende Berechnungen und Abstimmungen inkl. einer Beantragung einer wasserrechtlichen Genehmigung werden durch das Fachgutachterbüro RPI Ingenieurgesellschaft aus Netphen parallel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
Industrie- und Handelskammer Hannover vom 20.08.2020 Geplant ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Aldi) von der Göttinger Straße an den Steinweg. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche (VF) von 720 m² auf 1.050 m² erweitert werden. Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden 2019 als „Ergänzungsstandort Blume“ kategorisiert. Hier befindet sich bereits ein Getränkemarkt mit 430 m² VF. Da es sich bei der Planung um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung handelt, sind die Kriterien des Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017 des Landes Niedersachsen und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen einzuhalten. Darüber hinaus sind die Regelungen des	

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

kommunalen Einzelhandelskonzepts 2019 der Stadt Hann. Münden zu beachten. Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Planvorhabens hat die CIMA GmbH ein „Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden" (Folienergebnis-kurzbericht), 24.09.2019, erarbeitet. Am 30.04.2020 hat der Gutachter im Auftrag der Stadt Hann. Münden hierzu eine ergänzende Stellungnahme verfasst. Zum Planvorhaben tragen wir folgende Anregungen und Bedenken vor: Laut textlichen Festsetzungen ist in dem geplanten Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Für Bereiche, die nicht der Warenauslage dienen, wie z. B. Leergutannahme oder Vorkassenzone, darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um 50 m² überschritten werden. Laut ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. bspw. BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005) zur Definition der Verkaufsfläche gehören hierzu ausdrücklich u. a. auch Vorkassenzonen und Leergutannahmeflächen. Vor diesem Hintergrund halten wir die vorgesehene textliche Festsetzung zur Verkaufsfläche für nicht rechtsicher. Wir empfehlen eine zulässige Verkaufsfläche von 1.050 m² festzuschreiben und die Formulierung zur ausnahmsweisen Überschreitung zu streichen. Auch der Gutachter rechnet bereits mit dieser Größenordnung. Zum Konzentrationsgebot: Der Planstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Hann. Münden. Zum Integrationsgebot:	s. hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben des Landkreises Göttingen. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	---

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Planstandort ist als „potenzieller solitärer Nahversorgungsstandort“ im Sinne der Raumordnung zunächst als nicht integriert einzustufen. Da eine „wohntbezogene Nahversorgung“ im Sinne der Landesraumordnung aufgrund zu geringer Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsgebiet nicht in Frage kommt, kann zur Erfüllung des Integrationsgebots nur die Ausnahme vom Integrationsgebot laut LROP zum Tragen kommen. Die Funktion des von der Raumordnung geforderten städtebaulichen Konzepts wird durch das 2019 vom Rat der Stadt verabschiedete Einzelhandelskonzept, das auf das Planvorhaben entsprechend mit eingeht, erfüllt. Somit kann die Ausnahme vom Integrationsgebot zur Erfüllung des Integrationsgebots angewendet werden. Wir weisen aber darauf hin, dass die Ausnahmeregelung einen Anteil der periodischen Sortimente von mindestens 90 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche erfordert. Daraus ergibt sich zwingend, dass diese 90:10 Aufteilung des Sortiments in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen ist, um dieser Sortimentsstruktur die nötige rechtliche Verbindlichkeit zu verleihen. Wir stimmen auch der Einschätzung des Gutachters zu, wonach die Verlagerung eine deutliche Verbesserung der Integration des Aldi-Marktes mit sich bringt, da viele Bewohner des Ortsteils Questenberg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort wohnen. Zum Kongruenzgebot: Wir halten die Einschätzung des Gutachters, zur Einhaltung des Kongruenzgebotes für plausibel. Zum Beeinträchtungsverbot: Auch aus unserer Sicht sind keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.	s. hierzu die Stellungnahme der Verwaltung zum Schreiben des Landkreises Göttingen. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem im Jahr 2019 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden. Zusammenfassend sehen wir die Verlagerung des Aldi-Marktes an den Standort Blume mit Erweiterung auf 1.050 m² VF als verträglich und zulässig an. Wie ausgeführt halten wir es allerdings für erforderlich, die Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Verkaufsfläche entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen sowie die Umsatzaufteilung (90:10) zwischen periodischem und aperiodischem Sortiment in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen.	
Gesundheitsamt Nebenstelle Hann. Münden, Fachdienst Gutachten und Infektionsschutz vom 21.07.2020 Ich habe hinsichtlich der Planungen keine Anmerkungen, Hinweise oder Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren, bzw. Baugenehmigungsverfahren erfolgt eine erneute Beteiligung.
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Behörde für Arbeits- Umwelt- und Verbraucherschutz von 24.07.2020	

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist, der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann Münden hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ und die Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 047 „Göttinger Straße“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ beschlossen. Gegen die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen der o. g. Bebauungspläne sind aus meiner Sicht keine Bedenken und Anregungen vorzutragen. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass für immissionsschutzrechtliche Fragen im Einzelhandel der Landkreis Göttingen zuständige Immissionsschutzbehörde ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Göttingen wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Anregungen oder Stellungnahmen zum Immissionsschutz wurden vom Landkreis Göttingen nicht gemacht.
Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH vom 18.08.2020 Seitens der Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH bestehen keine Bedenken gegen das o. g. Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen nicht ein.

Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

aufgestellt



Muhs, 16.10.2020