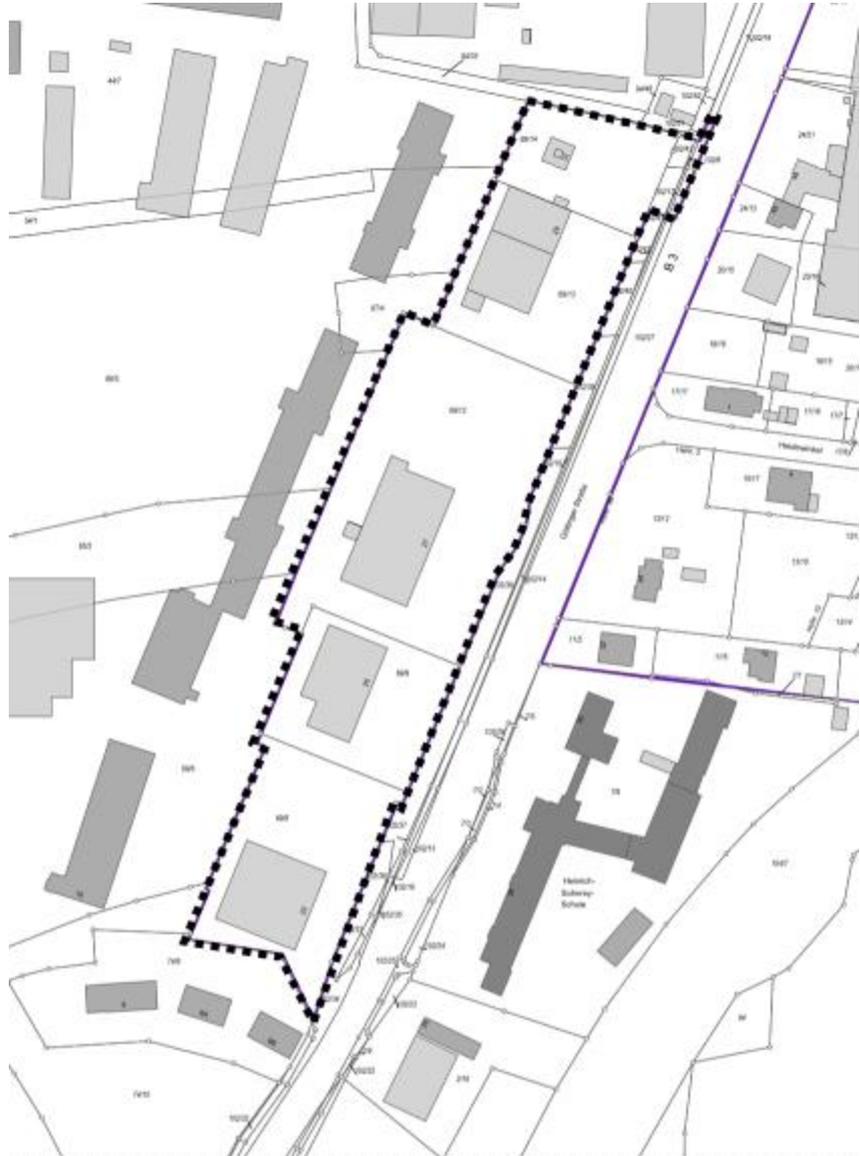




Stadt Hann. Münden

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“



Verantwortlich für den Inhalt: Stadt Hann. Münden

Geltungsbereich der 1. Planänderung / o. Maßstab /
Gemarkung: Münden, Flur 2

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH, Hallostraße 30, 45141 Essen
Stand 08.07.2020

Sachverhalt, ggf. mit gesetzlichen Grundlagen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ ist die Neuausrichtung der Zulässigkeit von Handelsbetrieben und Dienstleistungen innerhalb des Sondergebietes beabsichtigt. Die Fa. Aldi beabsichtigt die Verlagerung des bestehenden Marktes am Standort Göttinger Straße zum Standort des aufzustellenden Bebauungsplans Nr.071 „Ergänzungsstandort Blume“.

Die Verlagerungsabsichten stehen im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, welches durch ein Standortkonzept für die 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) ergänzt wurde. Das Standortkonzept regelt die Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsbereiche der Stadt und definiert für den Sonderstandort „Göttinger Straße“ die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Hierbei ist an diesem Standort keine zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklung beabsichtigt.

Da der bisherige Bebauungsplan 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 Standortkonzeptes geändert werden. Ziel ist der Ausschluss der Zulässigkeit dieser Branchen- und Warengruppen an diesem Sonderstandort.

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

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

Die ursprüngliche Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel kann damit entfallen. Als Ersatz der wegfallenden Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel soll mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in einer geplanten Größenordnung der Verkaufsfläche von 1.000 m² im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 071 (Ergänzungsstandort Blume) die Nahversorgungs-Einzelhandelsstruktur für die Stadt Hann. Münden gestärkt und gemäß dem Standortkonzept geordnet werden.

Textliche Festsetzungen

A. Vorbemerkung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Göttinger Straße“ bezieht sich nur auf die textlichen Festsetzungen „Art der baulichen Nutzungen“ des Ursprungsbebauungsplanes. Der Geltungsbereich, alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und sind mit dem Ursprungsplan identisch.

Als Grundlage für die Überplanung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Göttinger Straße“ dient das Einzelhandelskonzept (Standortkonzept und Sortimentslisten) der Stadt Hann. Münden (Ratsbeschluss vom 27.06.2019).

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Fachmärkten.
- 1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Handwerkshandels der Gebrauchsgüter-Warengruppen in der Absatzform Fachmarkt mit folgenden Kernsortimenten (lt. Einzelhandelskonzept nicht-zentrenrelevant):

Unterhaltungselektronik, Tonträger
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
Sport- und Freizeitgroßgeräte
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-,
Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe,
Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen,
Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
Haus- und Heimtextilien
Elektrohaushaltsgeräte
Lampen und Leuchten
Fahrräder und Fahrradzubehör Auto und Autozubehör
Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B.
Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und
Pflanzgefäße)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
Motorenkraftstoffe

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Bezugspunkte

Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen sind die Höhe über Normal Null (NN) in Metern und die Oberkante der Gebäude.
Oberkante ist bei den geneigten Dächern der Firstpunkt und bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika.
(§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Reichweite der Festsetzung

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für untergeordnete, technische bauliche Anlagen oder Teile solcher baulichen Anlagen und für Werbeanlagen.

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Baulinie

Sofern parallel zur Baulinie noch eine Baugrenze festgesetzt ist, darf die Baulinie bis zu dieser Baugrenze überschritten werden. Eine Unterschreitung der Baulinie ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in einem Abstand von max. 30 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Natur und Landschaft

4.1 M 1: Versiegelungsbeschränkung Parkplätze

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrosen, Drainagepflaster und ähnliches.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 P 1: Anpflanzung von Baum - Strauch- Hecken

Auf den mit P 1 gekennzeichneten Flächen sind Baum- Strauch- Hecken zu entwickeln. Hierzu sind mind. 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung als Hochstamm, StU 12-14 cm sowie mind. 20 standortgerechte, heimische Sträucher, mind. 1xv, o.B., 100-150 cm pro angefangene 100 m² Pflanzfläche anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten und können hierauf angerechnet werden. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rindenmulch abzudecken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.3 P 2: Anpflanzung bodendeckender Gehölze

Auf den mit P 2 gekennzeichneten Flächen sind flächig bodendeckende Gehölze, mind. 1xv, o., 4 Tr., zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,0 x 1,0 m. Die zusätzliche Pflanzung von Einzelbäumen ist zulässig, allerdings nicht in einem Streifen von 5 m Breite entlang des Gewässers "Postgraben" am nördlichen Plangebietsrand.

Bestehende Gehölze sind zu erhalten und können angerechnet werden. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Rindenmulch abzudecken.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.4 P 3: Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung als Hochstamm, StU. 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind flächig mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und gegen Überfahren zu sichern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

4.5 P 4: Baumtore

Im Einfahrtsbereich im Nordosten sowie am Fußweg im zentralen Bereich des Baugebietes ist jeweils ein Baumtor aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung, als Hochstamm, StU. 18 - 20 cm, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

○ Die mit A gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Anlieger in den S01-Gebieten und zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Sie dienen der verkehrlichen und technischen Erschließung.

○ Die mit B gekennzeichneten Flächen sind zu Gunsten der Anlieger in den S02-Gebieten und zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Sie dienen der verkehrlichen und technischen Erschließung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

aufgestellt 08.07.2020



Anlage:

Beschlüsse

Bebauungsplan Nr. 047 „Göttinger Straße“

Beschlüsse

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Hann. Münden die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ inkl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den

gez. Harald Wegener, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vombis zum.....durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vomzur Äußerung aufgefordert worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 047 "Göttinger Straße" einschließlich örtlicher Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung inkl. örtlicher Bauvorschriften hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 047 "Göttinger Straße", Gemarkung Münden inkl. örtlicher Bauvorschriften, am..... als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hann. Münden, den

gez. Harald Wegener, Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist am..... gem. § 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 "Göttinger Straße", Gemarkung Münden, inkl. örtlicher Bauvorschriften, rechtsverbindlich.

Hann. Münden, den
gez. Harald Wegener, Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften, Verletzungen von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 "Göttinger Straße", Gemarkung Münden inkl. örtlicher Bauvorschriften, nicht geltend gemacht worden.

Hann. Münden, den
gez. Harald Wegener, Bürgermeister

