

STADT HANN. MÜNDEN



Bebauungsplan Nr. 084

„Auefeld / Göttinger Straße“

Begründung nach § 2a BauGB



Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel



STADT HANN. MÜNDE

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Böttcherstraße 3

34346 Hann. Münden

Bearbeitung



Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel

Telefon: 05 61 - 77 83 57

E-Mail: mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl. Ing. Marco Link

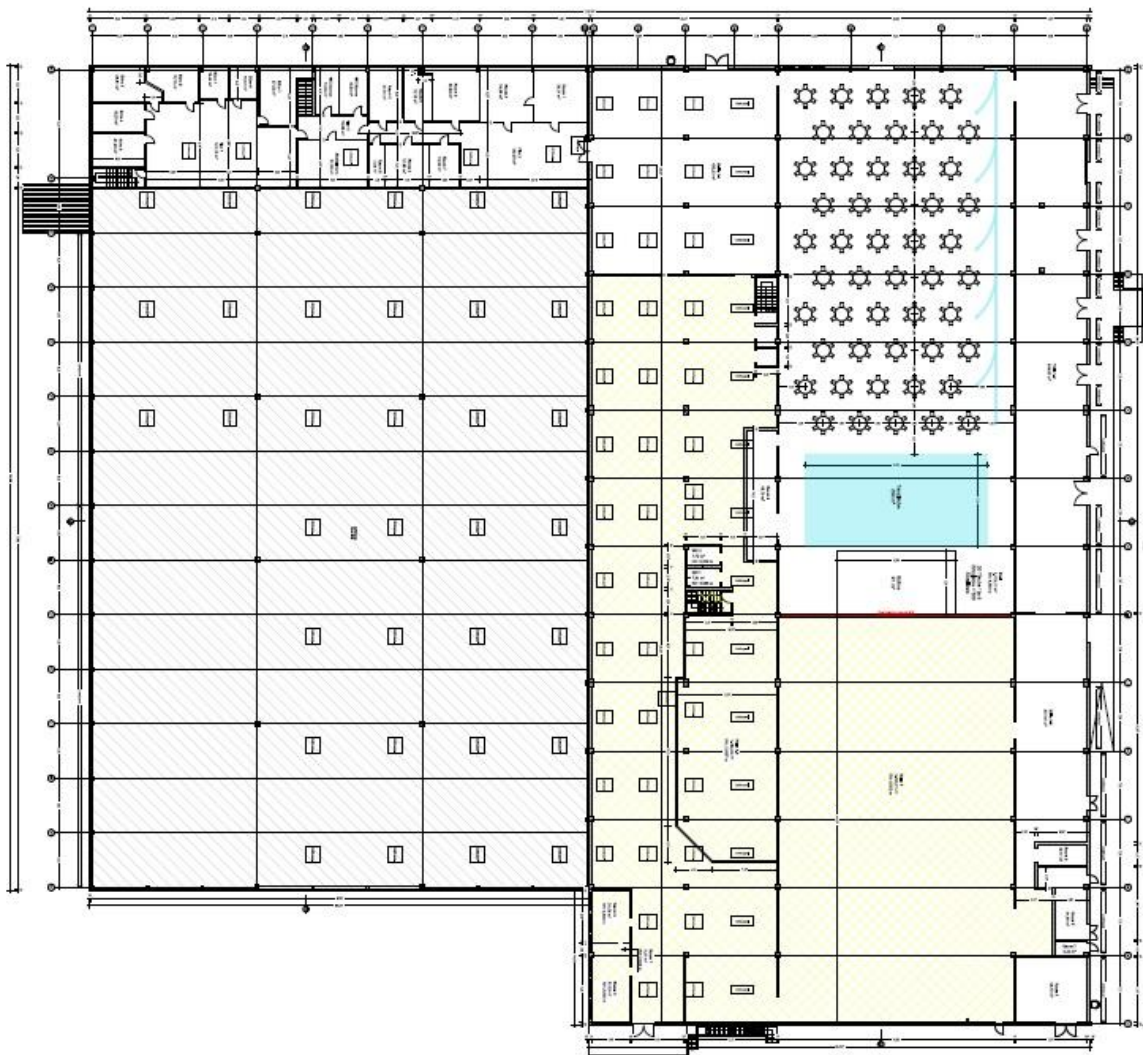
Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 084 „Auefeld / Göttinger Straße“

1	Ziele und Zwecke	6
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	10
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1	Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan	12
3.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	13
3.4	Verhältnis zu sonstigen Planungen	15
3.5	Prüfung der Belange des Umweltschutzes.....	15
3.6	Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans	16
3.7	Verfahren.....	17
4	Bestandssituation	18
4.1	Städtebauliche Situation	18
4.2	Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	20
4.3	Verkehrerschließung.....	20
4.4	Altlasten, Bodenschutz.....	20
4.5	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser	21
4.6	Schutzgebiete	22
4.7	Darstellung und Bewertung der Umweltbelange	22
5	Planungsziel	24
5.1	Erschließung, Verkehr und Parken	24
5.2	Lärmschutz	25
6.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	28
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	28
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	30
6.3	Stellplätze	31
6.4	Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen	32
7.	Anlagen.....	34

Zudem soll innerhalb des Hallenkomplexes im Norden des östlichen Teilbereiches ein Eventcenter – bestehend aus einer großen Veranstaltungshalle, Indoorspiel- und Sportflächen entwickelt werden. Der bereits vorhandene Verwaltungstrakt im Norden soll nach ersten Vorstellungen die Nutzungen Büro, Fitness, Übernachtung mit Selfservice und Dienstleistung umfassen. Die Stellplätze im Norden des Areals sollen ebenfalls erhalten bleiben und künftig zum einen dem Eventcenter zugeordnet werden, aber auch mit Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ausgestattet werden.

Wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist, wurde die Planung im weiteren Fortgang vertieft und modifiziert. Aufgrund der Beschaffenheit der beiden Hallen wurde die Entscheidung getroffen, die Eventhalle in die östliche Halle (Halle 1) zu verlagern.



Zeichnung der Hale 1 und 3 – Erdgeschoss (Quelle: MYBAU Kassel GmbH, Dipl. -Ing. Murat Yazici)

Die Halle 1 besitzt im Gegensatz zur Halle 2 bereits heute über einen Hauptzugang im Norden, der eine gut erkennbare Adresse zur Straße „Auefeld“ darstellt. Auch die Höhe der Halle 1 ist geringer und damit ist die Eventhalle an dieser Stelle auch aus rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten besser verortet. Zugleich existiert entlang der östlichen Fassade eine lange Laderampe, die optimal zur Anlieferung genutzt werden kann. Auch bereits vorhandene bauliche Trennung zwischen der Zentralhalle und dem östlichen ehemaligen Verladebereich eignet sich ideal, um Nebenräume sowie weitere kleinere Räume (z. B. Durchführung von Workshops) anzulegen, ohne weitreichende Umbaumaßnahmen vornehmen zu müssen.

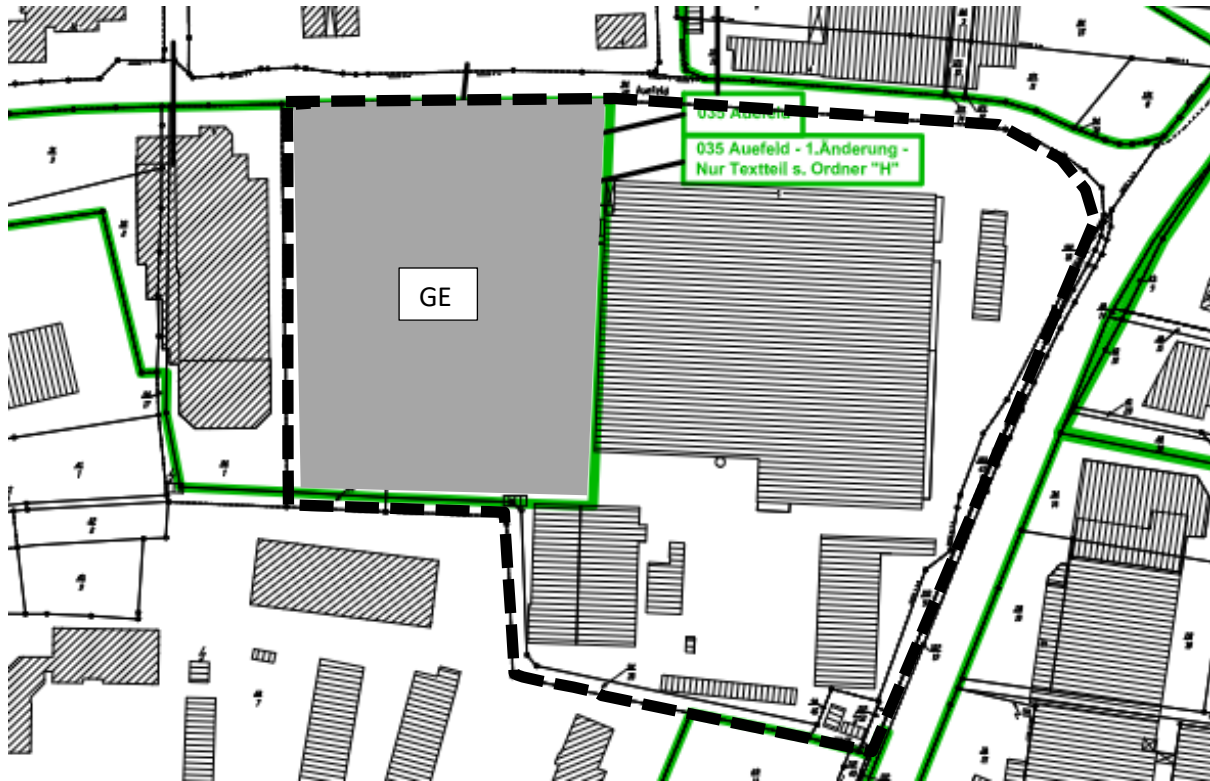


Lageplan (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Noak, Edermünde)

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist durch die vorhandenen Hallen 1 bis 4 und die Bewegungsflächen weitestgehend versiegelt. Der oben dargestellt Parkplatz im Norden der Hallen 1 und 3 ist bereits vorhanden. Für die Nutzung Eventhalle können im Osten sowie im Westen des Areals weitere Pkw-Stellplatzflächen geschaffen werden.

Wie die unten dargestellte Plangrafik zeigt, lässt sich das Plangebiet aufgrund seiner Nutzungsprägung in zwei Teilbereiche aufgliedern. Der westliche Teilbereich ist noch unbebaut und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 Hektar. Dieser Teilbereich befindet sich

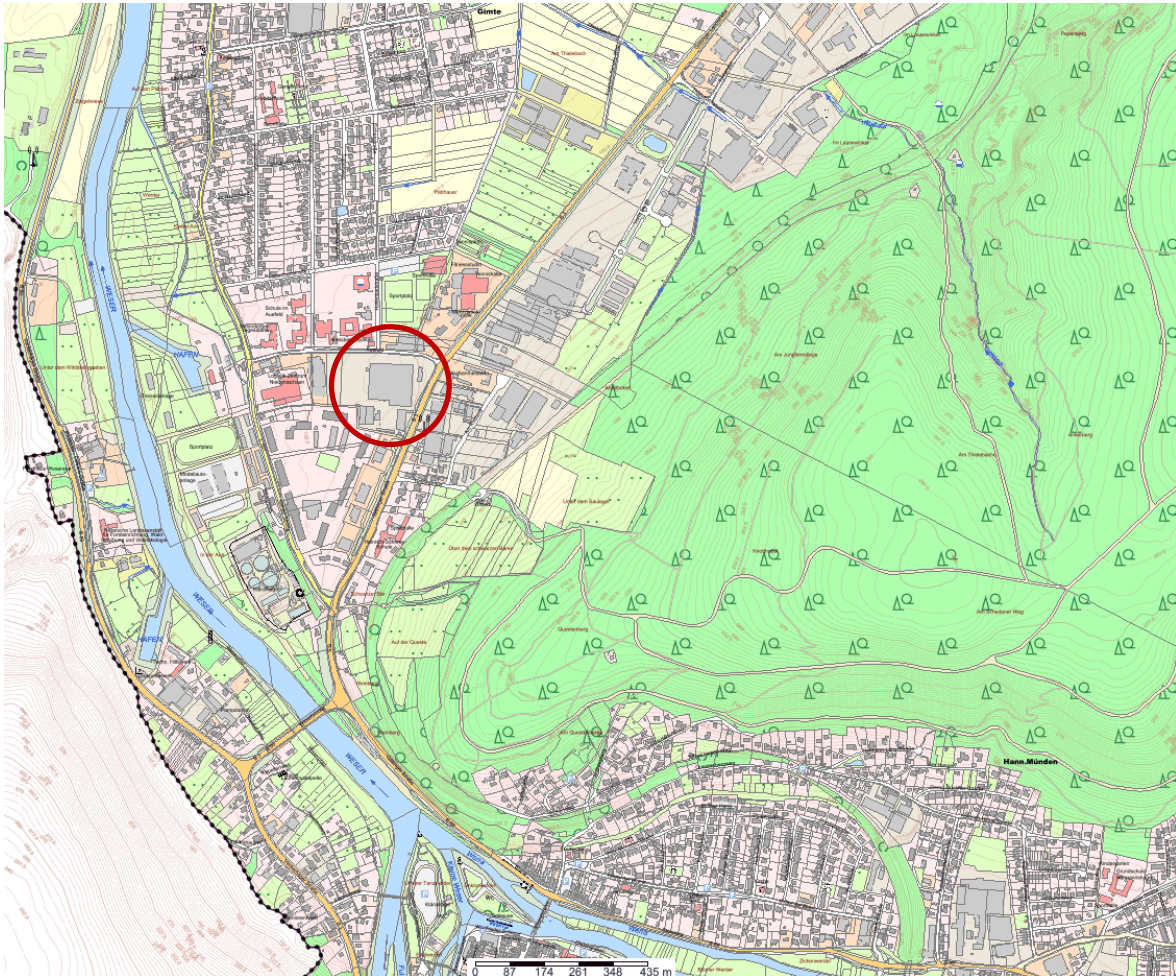
innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „035 Auefeld 1. Änderung“. Bei dem östlichen Teil handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände, das ehemalige Betriebsgelände ist weitestgehend versiegelt.



Darstellung des Plangeltungsbereiches mit Darstellung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 035

Wie dargelegt ist nur der deutlich kleinere, westliche Bereich des Plangebiets innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtsgültigen Bebauungsplans verortet. Eine künftige Entwicklung des Plangebiets nach den dargelegten Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets als Gewerbehof ist planungsrechtlich nur in der Gesamtbetrachtung beider zuvor beschriebenen Teilbereiche steuerbar. Aus diesem Grund wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigt, beide Teilbereiche in einem Geltungsbereich zu vereinen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (Quelle: Geoportal Landkreis Göttingen)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungsgebietes des Stadtteils Gimte. Die Kernstadt der Stadt Hann. Münden ist rund 1 km Luftlinie in Richtung Südosten entfernt. Durch die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Göttinger Straße (Bundesstraße 3) besteht eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz. Die Anschlussstelle Hedemünden an die Bundesautobahn 7 ist in 11,3 km in einer Fahrtzeit von rund 13 Minuten erreichbar.

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch vielfältige Nutzungen geprägt. Im südlichen Anschluss grenzt an den Geltungsbereich die Polizeiakademie Niedersachsen. Im Osten wird der Geltungsbereich durch den Verlauf der Göttinger Straße (B3) begrenzt. Hieran schließen sich gewerbliche Nutzungen wie ein Entsorgungsbetrieb, ein

Kfz-Teilehandel und ein Baumarkt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Auefeld. Das städtebauliche Umfeld wird hier durch einen Baumarkt, ein Hotel und die berufsbildenden Schulen Münden geprägt. Im Westen grenzt großflächiger Einzelhandel unmittelbar an das Plangebiet an.



Räumlicher Geltungsbereich der Planung

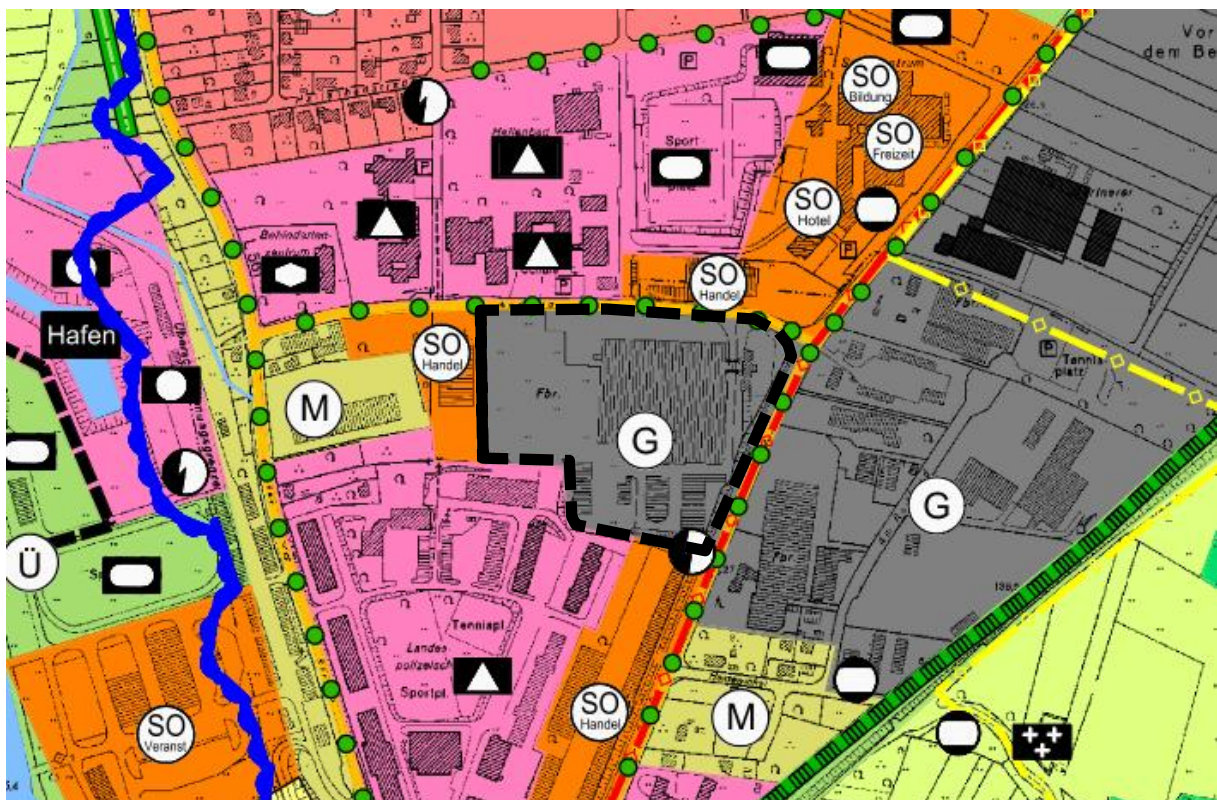
Der Geltungsbereich umfasst die oben dargestellten Flächen der Stadt Hann. Münden, Gemarkung Münden, Flur 2. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke: 94/22, 94/41, 94/16, 94/33, 94/46

Die Stadt Hann. Münden befindet sich im Süden des Landkreises Göttingen und ist der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg zugeordnet.

Die Stadt Hann. Münden ist aufgrund ihrer strukturräumlichen Eigenheiten als „Mittelzentraler Standort“ eingestuft. Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Verflechtungen gehören neben der Kernstadt die Ortsteile Bonaforth, Gimte und Volkmarshausen zum Mittelzentrum.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind im Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Göttingen als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Damit steht die beabsichtigte Planung zur Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

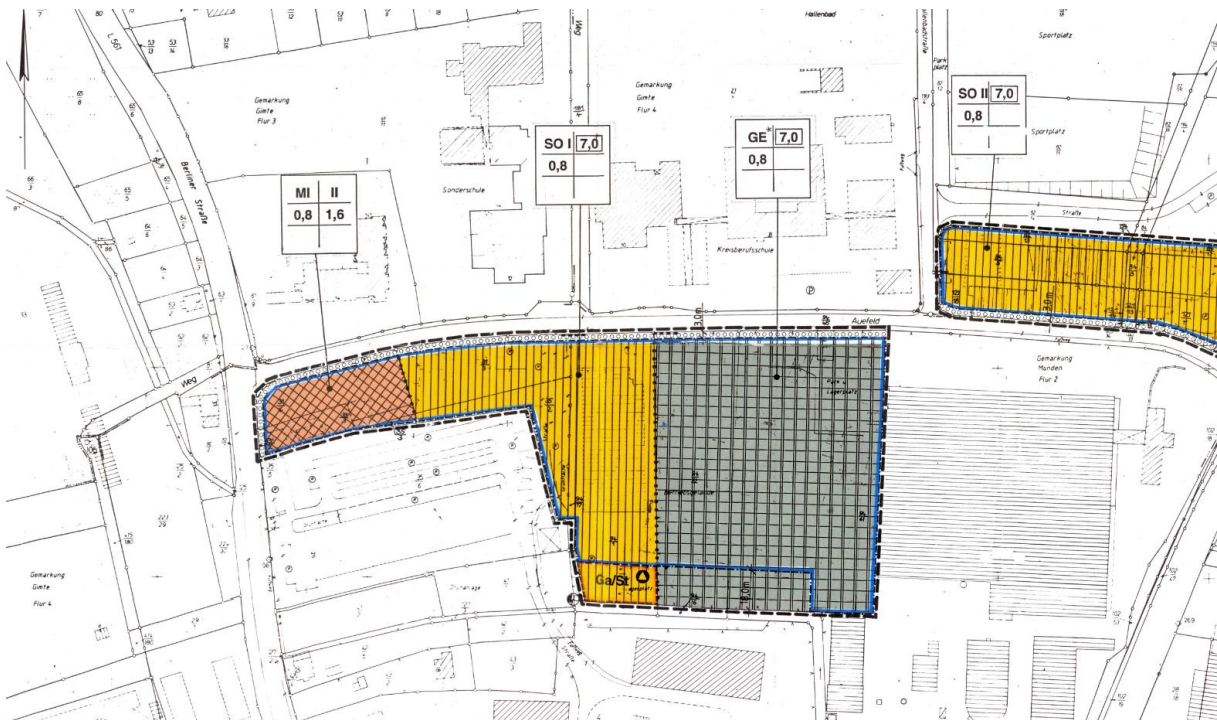


Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gewerbliche Bauflächen dar. Die beabsichtigte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO widerspricht

somit nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Die beabsichtigte Fesetzung des Sondergebiets „Eventhalle“ widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan ist in Folge zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Rahmen der aktuellen Überarbeitung und Aktualisierung des rechtgültigen Flächennutzungsplans.

3.3 Bestehendes Planungsrecht



Zeichnerische Festsetzungen – Bebauungsplan Nr. 035

Wie dargelegt, befinden sich die Flächen im Osten des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 035 „Auefeld“, der mit Bekanntmachung vom 01.06.1995 Rechtskraft erlangt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 035 setzt für die innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans vororteten Bauflächen die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO fest. Wie sich aus der textlichen Festsetzung 1.2 des Bebauungsplans Nr. 035 weiterhin ergibt, wurde abweichend von der allgemeinen Zulässigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt. Darüber hinaus wurde unter der Festsetzungsnummer 1.4

bestimmt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind und Garagengeschosse auf die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl mit 50% anzurechnen sind.

Die zeichnerisch festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche reicht mit der Ausnahme eines Teilbereichs im Süden bis an die Grundstücksgrenzen. Im Bereich der gemeinsamen Grenze mit der Polizeiakademie ist die Baugrenze um 18 Meter in Richtung Norden eingerückt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt, das Höchstmaß der Baumassenzahl wurde auf 7,0 bestimmt.

Innerhalb der nachrichtlichen Übernahmen wird unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen der Hinweis gegeben, dass vor Errichtung und Betrieb von Gewerbebetrieben oder Anlagenteile, die insbesondere hinsichtlich des Lärmes ein höheres Störungspotentials aufweisen können, durch ein Lärmgutachten nachzuweisen ist, dass die Lärmimmissionsrichtwerte von

- tagsüber 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

an den angrenzenden Gebäuden der Landespolizeischule bzw. an den nördlich angrenzenden Schulen von

- tagsüber 55 dB(A)

eingehalten werden.

3.4 Verhältnis zu sonstigen Planungen

Planungen des Bundes und des Landes und sonstige übergeordnete Planungen sowie des Landkreises, der Stadt Hann. Münden oder andere Behörden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

3.5 Prüfung der Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung zu den Belangen des Umweltschutzes zu erarbeiten. Im Zuge der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen

und im Umweltbericht darzustellen und zu bewerten. Die Kommune legt für jeden Bauleitplan einzeln fest, in welchem Maße und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Insbesondere die Schutzgüter Mensch und Erholung, Landschaft und Landschaftsbild sowie Arten und Lebensräume sind durch die Behörden, aufgrund ihrer besonderen Sensibilität hervorgehoben worden.

Eine detaillierte Darstellung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, der dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt ist.

3.6 Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie unter Kapitel 1 Ziele und Zwecke ausgeführt, soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Bedingung für eine nachhaltige Nachnutzung für das aus der Nutzung gefallene Betriebsgelände der Firma Eaton Germany GmbH herbeigeführt werden. Damit soll ein weiteres Brachfallen des Grundstücks in Zukunft vermieden werden und eine städtebauliche Entwicklung zu einer breiten vielfältigen Nutzung eröffnet werden. Die bestehenden baulichen Strukturen und Hallen sollen weitgehend erhalten und mit neuen Nutzungen belebt werden. Für den östlichen Bereich des Geltungsbereiches existiert kein Bebauungsplan. Die Nutzbarkeit der ehemaligen Betriebsgebäude richtet sich daher einzig nach der erteilten Baugenehmigung, die jedoch engen Bezug zur damaligen Nutzung der Gebäude bzw. der einzelnen Gebäudeteile nimmt.

Wie das nachfolgende Luftbild verdeutlicht, ist das Betriebsgelände durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, der oberhalb von 80 Prozent der Gesamtfläche liegt. Die westliche von Bebauung noch freigehaltene Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 35 zurzeit als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt und diente ursprünglich der Ergänzung und Arrondierung der im damaligen Bestand geplanten Nutzungen.

Neben der Nachnutzung der Gebäude als Lager- und Logistikfläche sowie als Gewerbehof ist vorgesehen, Teilflächen der östlichen Halle (Halle 1) als Veranstaltungshalle umzunutzen. Insbesondere aus diesem Entwicklungsziel ergibt sich aufgrund der benachbarten Nutzungen sowie der Festsetzungen aus benachbarten Bebauungsplänen zum Lärmschutz für die Stadt Hann. Münden ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

3.7 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich nur mit seinem bisher unbebauten westlichen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 035.

Wie dargelegt, stellt der Flächennutzungsplan die gesamten Flächen als gewerbliche Bauflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Entwicklungsziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu zu schaffen, das ehemalige Betriebsgelände der Firma Eaton Germany GmbH sowie die bisher unbebauten Flächen im Westen des aus der Nutzung gefallenen Betriebes als Gewerbehof weiterzuentwickeln. In die bestehenden Hallen sollen neben der hauptsächlichen Nutzung als Lager- und Logistikflächen auch Teilflächen als Anlagen für sportliche Zwecke (z. B. Indoor-Soccer, Sport- und Bewegungsflächen für Kinder und Jugendliche) entwickelt werden. Zudem ist für einen Teil der Halle 1 angedacht, Eventflächen für publikumsintensive Nutzungen (z. B. Faschingsveranstaltungen, Hochzeiten, Konzerte, etc.) zu schaffen. Die beabsichtigten Nutzungen sind - mit Ausnahme der untergeordneten Eventnutzung, die als Sondergebietsnutzung auszuweisen ist - innerhalb von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO zulässig, insofern kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in großen Teilen als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist aber für die Flächen des Sondergebietes Eventhalle ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Da aktuell der gesamte Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden aktualisiert und überarbeitet wird, soll die Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt werden.

Wie den Entwicklungszielen zu entnehmen ist, dient der aufzustellende Bebauungsplan primär der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Geltungsbereich befindet sich zudem im planungsrechtlichen Innenbereich. Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan wäre insofern auch ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB denkbar, davon wird aber abgesehen, da Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen getroffen werden müssen. Damit greift ggf. § 13a Satz 5 BauGB. Um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, wird von der Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen. Aufgrund der angedachten Nutzung von Teilflächen der Halle 1 als Eventhalle werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz

getroffen, womit das Schutzgut Mensch in Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB betroffen ist. Mit der Notwendigkeit von Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen in dem Bebauungsplan ist die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im Normalverfahren geboten.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation

Wie bereits erläutert, ist das Plangebiet in die zentrale Ortslage des Stadtteils Gimte in einen durch vielfältige Nutzungen geprägten städtebaulichen Kontext eingebunden.



Luftbild des Geländes Quelle: <https://geoportal.landkreisgoettingen.de/terraweb/login-ol.htm?login=gast&mobil=false>

Die Halle 2 und 4 sowie das Nebengebäude 2 und die Garagen im Süden des Plangebietes befinden sich, in Teilen, innerhalb der Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücksflächen.

Rund ein Drittel der Fläche des Plangebietes im Westen ist unbebaut.

4.2 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Der vorhandene Standort ist mit allen notwendigen Versorgungsmedien erschlossen.

4.3 Verkehrserschließung

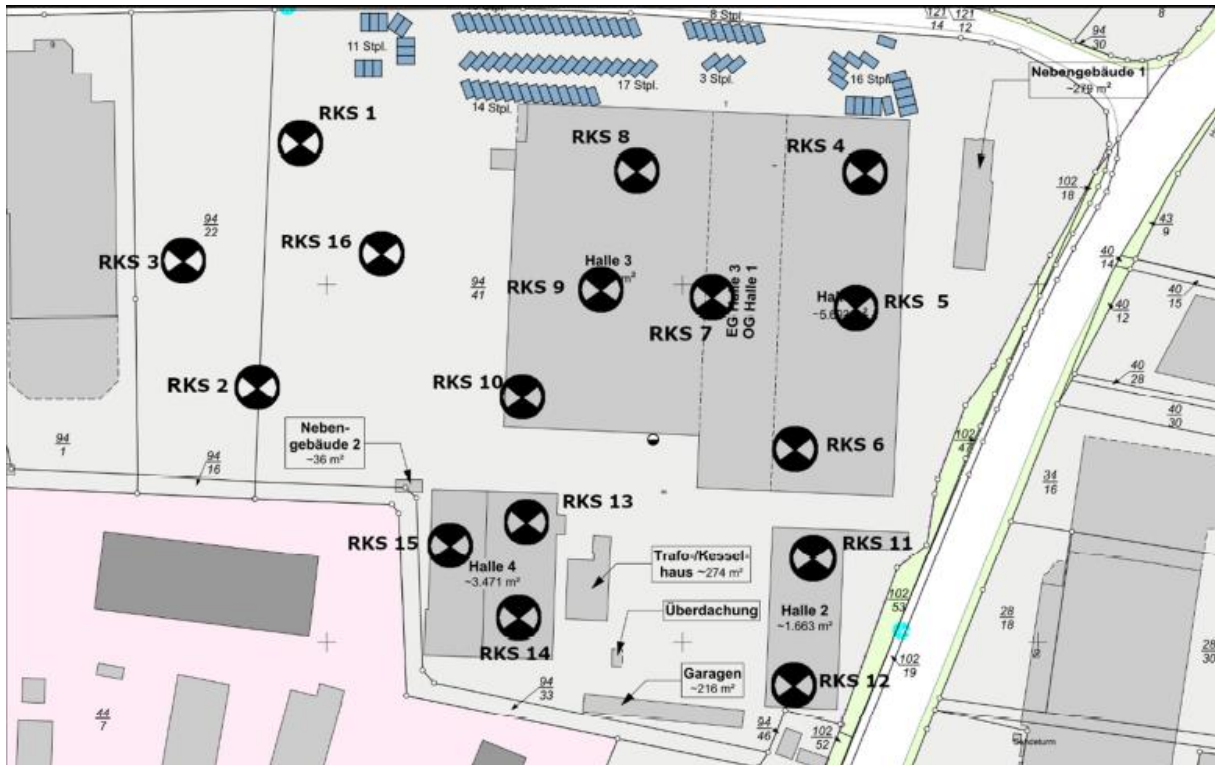
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die direkte Anbindung an die Straße Auefeld im Norden, welche an die Göttinger Straße (B3) und damit an das überregionalen Verkehrsnetze angebunden ist, gesichert. Bezogen auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und Radverkehr ergeben sich auf Grund der Nutzung des Altstandorts keine Veränderungen. Auf dem Gelände sind derzeit 88 Pkw-Stellplätze vorhanden.

4.4 Altlasten, Bodenschutz

Mit Datum vom 14.02.2025 erfolgte die Aufforderung auf Auskunftserteilung nach dem Niedersächsischen Umweltinformationsgesetz (NUIG) an den Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde. Mit Schreiben vom 04.03.2025 wurde dem Grundstückseigentümer mitgeteilt, dass für das Grundstück Gemarkung Münden, Flur 2, Flurstück 94/41, Auefeld 1, 34346 Hann. Münden kein Eintrag im Altlastenverzeichnis vorhanden ist. Bei den Flurstücken 94/15, 94/22, 94/33 und 94/41 handelt es sich um einen ehemaligen Standort der Eaton Germany GmbH, wobei sich nur auf dem Grundstück 94/41 Gebäude und Produktionsanlagen befanden. Dort wurden Hydraulik Schläuche produziert. In diesem Rahmen wurde mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen. Da die Produktion vor Ort eingestellt wurde, handelt es sich um einen Altstandort i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG.

Nach Auskunft des Landkreises Göttingen, Fachbereich Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 04.03.2025 sind nach dem, dem Landkreis Göttingen vorliegenden Gutachten der Firma Golder Associates, Projektnummer 20137466, aus dem Jahr 2020 keine signifikante Gefährdung durch Schad- oder Fremdstoffe im Boden vorhanden. Es handelt sich somit nicht um eine Altlast i. S. d. § 2 Abs. 5 BBodSchG.

Durch den Grundstückseigentümer wurde aus Gründen der abschließenden Klärung der Frage des Vorliegens von Altlasten am 28.12.2024 die Erstellung eines Gutachtens (Baugrunduntersuchung in Hann. Münden, „Auefeld 1“ 34346 Hann. Münden, Gutachten P 5452.15224, GEO-Ingenieure und Consulting, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelttechnologie Göttingen (siehe Anlage 2) in Auftrag gegeben.



Baugrunduntersuchung, Ansatzpunkte der Sondierungen (RKS)

Wie dem Übersichtsplan zur Baugrunduntersuchung aus dem Gutachten zu entnehmen ist, wurden verteilt über das gesamte Gelände insgesamt 14 Sondierungen durchgeführt. Auf der Grundlage der chemischen Analyse haben sich ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen ergeben.

4.5 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser

Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser wurde im Rahmen der Bauleitplanung geprüft. Nach dem vorliegenden Geotechnischen Bericht (vgl. Anlage 2) ist gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

möglich, somit kann eine Versickerung des Oberflächenwassers entsprechend der DWA A 138 empfohlen werden.

4.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura2000-Gebiete

Das Vorhabengebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie Natura 2000 Gebieten.

Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebiete und gleichfalls in keinem nach dem gültigen Regionalplan ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“.

Gewässer, Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer aufgrund des Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhaltenden Zone.

4.7 Darstellung und Bewertung der Umweltbelange

„Schutzgut Fläche: Allgemeine Bedeutung“

Auswirkungen: Keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche im Vergleich zum derzeitigen Zustand gegeben.

Schutzgut Boden: Allgemeine Bedeutung aufgrund der Vorversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches

Auswirkungen: keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Vergleich zum derzeitigen Zustand durch bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs.

Schutzgut Oberflächenwasser / Grundwasser: Allgemeine Bedeutung aufgrund von Vorversiegelung

Auswirkungen: keine relevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers durch B-Planaufstellung gegeben, da keine Zunahme an Überbauungsfläche stattfindet und die generell geringe Versickerungsleistung unverändert bleibt.

Schutzgut Klima/Luft: Allgemeine Bedeutung, kein Kaltluftentstehungspotential sowie Kaltluftleitbahnen, Vorbelastung der Luftqualität durch umliegende Straßenverkehrsflächen

Auswirkungen: keine erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen gegeben, wenn auch Erhöhung der Schadstoffbelastung durch Verkehrszunahme im Vergleich zur derzeitigen Ausprägung möglich ist.

Schutzgut Bevölkerung/menschliche Gesundheit: Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen: keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes menschliche Gesundheit im Vergleich zur derzeitigen Ausprägung bei Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen gegeben (siehe Festsetzung 4.1. und Kapitel 2.1.3 Lärmschutz).

Schutzgut Arten/Biotop: Allgemeine Bedeutung, im Planbereich überwiegend Biotopstrukturen mit geringer Wertigkeit, keine besonderen Habitatstrukturen, kein Vorkommen von seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten bzw. bekannt

Auswirkungen: keine erheblichen Beeinträchtigungen im gesamten Geltungsbereich, da keine Zunahme der Versiegelung stattfindet und vorhandene gärtnerisch angelegte Grünflächen sowie Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Schutzgut Landschaft: Allgemeine Bedeutung, keine kulturhistorisch bedeutsamen Strukturen oder naturnahen Landschaftselemente vorhanden

Auswirkungen: keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zum derzeitigen Zustand aufgrund von anthropogener Vorbelastung gegeben

Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe: Geringe Bedeutung, keine Kulturgüter vorhanden

Auswirkungen: Keine erhebliche Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben gegeben

Wechselwirkungen: Keine relevanten Wirkungen, über die allgemein bekannten Wechselwirkungen

Auswirkungen: keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zum derzeitigen Zustand gegeben, da keine besonderen Wechselwirkungen vorhanden.“

5 Planungsziel

Wie dargelegt, befindet sich der größte Teil des aufgegebenen Betriebsgeländes der Firma Eaton Germany GmbH außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Flächen bauplanungsrechtlich gesteuert werden. Wie in Kapitel 1 dargelegt, beabsichtigt der Grundstückseigentümer den baulichen Bestand fast vollständig zu erhalten. In den Gebäudebestand soll ein Gewerbehof mit vielfältigen Nutzungen integriert werden. Wie bereits ausgeführt soll innerhalb der Halle 1 ein multifunktional nutzbarer Bereich (Eventhalle) entwickelt werden, der sportlichen Zwecken wie zum Beispiel der Veranstaltung von Indoor-Fußballturnieren dient, aber auch Platz bieten soll für publikumsintensive Nutzungen für bis zu 1.000 Personen.

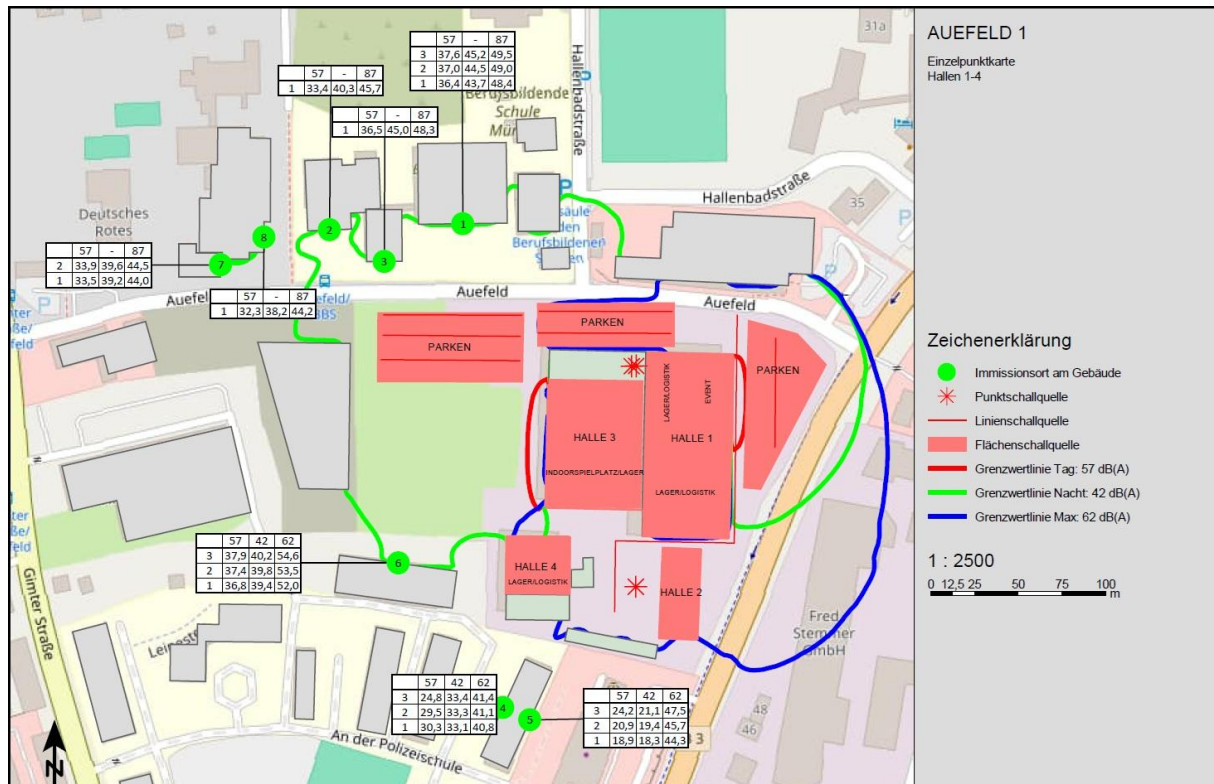
5.1 Erschließung, Verkehr und Parken

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die im Norden unmittelbar angrenzende Straße Auefeld. Eine Anbindung an die Göttinger Straße (B3) im Osten ist nicht gegeben. Im Süden grenzt an das Plangebiet die Polizeiakademie an, auch hier bestehen keine Anbindepunkte an das innere Erschließungsnetz des Plangebiets. Im Westen schließt sich über die gesamte Grundstücksgrenze ein Nahversorgungsmarkt an, auch hier bestehen keine Verflechtungen des Wegenetzes.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen 88 Pkw-Stellplätze sollen in vollem Umfang erhalten bleiben. Die Realisierung von zusätzlich notwendigen Stellplätzen für die Eventhalle (Halle 1) ist im Norden, Nord-Westen und Osten des Plangebietes vorgesehen.

5.2 Lärmschutz

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers für den Plangeltungsbereich eine Schalltechnische Untersuchung für das BV Auefeld 1 in 34346 Hann. Münden – Halle 1-4, Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl. Ing. J. Noak, Edermünde (Anlage 3) durchgeführt.



Einzelpunktkarte Hallen 1-4 (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Noak, Edermünde)

Ausgangspunkt der Untersuchung stellte das zum Zeitpunkt der Erstellung vorliegende Nachnutzungskonzept des Grundstückseigentümers dar. Hiernach sind in Bezug auf die oben in ihrer Lage bestimmten Hallen folgende Nutzungen vorgesehen:

- „Halle 1: Unterteilt in Lager / Logistik und Eventcenter
- Halle 2: Lager / Logistik (nur Werktags bis ca. 18 Uhr)
- Halle 3: Indoorspielplatz / Lager
- Halle 4: Lager / Logistik (nur Werktags bis ca. 18 Uhr)

Die Lärmemissionen von Halle 1 und Halle 3 entstehen hauptsächlich durch das Ein- und Ausparken der Fahrzeuge auf dem Parkplatz im westlichen und nördlichen Teil des Grundstücks sowie durch die Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes.

Die Lärmemissionen der übrigen Hallen resultieren primär aus der Anlieferung von Waren durch Lkw, der Auslieferung von Bestellungen an die Endkunden mittels Kleintransporter sowie der Bereitstellung der Waren zur Auslieferung im Verlade- und Kommissionier Bereich, wobei Elektro- und Gasgabelstapler zum Einsatz kommen.

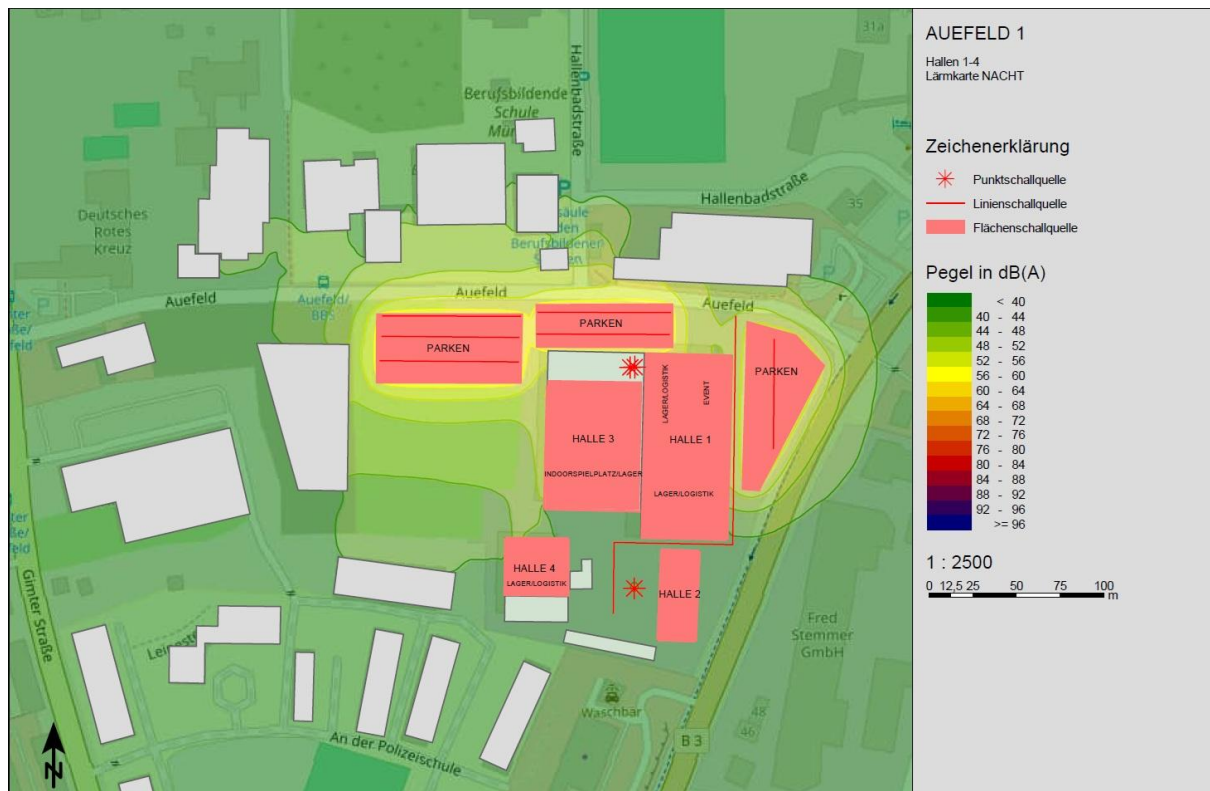
In Bezug auf die Eventhalle führt die Untersuchung auf der S. 9 folgendes an:

„Es wird angenommen, dass die dominanten Schallemissionen vorwiegend durch Musikveranstaltungen innerhalb eines akzeptablen Rahmens resultieren. Der zu erwartende Schallpegel im Raum wird auf LAF = 90 dB(A) für den energieäquivalenten Schallpegel geschätzt. Für die Publikumsreaktion wird ein maximaler Pegel von LAF, max. = 95 dB(A) zu Grunde gelegt.

In der bestehenden Halle ist eine Umnutzung vorgesehen, wobei Veranstaltungen überwiegend an den Wochenenden zwischen 15:00 und 01:00 Uhr abgehalten werden. Die Halle hat eine Kapazität für bis zu 600-650 Personen.

Die Zufahrt zu diesem Bereich erfolgt über die Straße Auefeld, während die Anlieferung im östlichen Teil der Halle 1 stattfindet.

Auf der östlichen und nördlichen Freifläche können ausreichend bis zu 200 PKW-Stellplätze eingerichtet werden, wobei im östlichen Bereich 40 Parkplätze optional entstehen.“



Lärmkarte NACHT (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl. Ing. Noak, Edermünde)

Die Untersuchung kommt auf Seite 23 zu folgender Schlussbetrachtung: „Aus den vorliegenden Ergebnissen lässt sich ableiten, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Regel ausgeschlossen werden kann.“

Als Maßnahmen werden empfohlen:

- Der Innenpegel ist bei Veranstaltungen bis 22 Uhr auf 90 dB(A) inkl. K_1 (Mittelungspegel L_{Aeq}) zu begrenzen. Die Fenster, Türen, Tore etc. müssen geschlossen bleiben. Vor dem Eingang soll eine Schleuse aus dichtem Vorhang entstehen. Da die Schalldämmung der Außenbauteile bei tiefen Frequenzen abnimmt muss der Innenpegel zusätzlich auf 80 dB(C) begrenzt werden. Die Einstellung kann mittels Schallpegel Messgerät durchgeführt werden. Die Umsetzung erfolgt durch Vorgaben an den Veranstalter als Bestandteil der Miet- und Nutzungsvereinbarung.
- Die Fenster, Türen, Tore etc. müssen bei einem Innenpegel nachts von 80 dB(A) (Mittelungspegel L_{Aeq}) geschlossen bleiben. Die Einstellung kann mittels Schallpegel Messgerät durchgeführt werden. Zusätzlich wird ein Vorhang über die komplette Südfassade benötigt. Vor dem Eingang soll eine Schleuse entstehen.

- *Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik dürfen Beschallungsanlagen (Musik) nicht tonhaltig sein.“*

6. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO knüpft an Festsetzungen des bisher für den westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs maßgeblichen Bebauungsplans Nr. 035 an. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans soll auch für den östlichen Teilbereich (ehemaliges Betriebsgelände der Firma Eaton Germany GmbH) ein möglichst breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden, um eine kleinteilige, vielfältige Nachnutzung des Bestandes aktuell zu ermöglichen, aber auch zukünftige Veränderungen innerhalb der Bestimmungen des Bebauungsplans nicht zu verhindern.

Für beide Gewerbegebiete (**GEI und GEII**) sollen die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, insbesondere Gewerbebetriebe aller Art sowie öffentliche Betriebe und Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, im Wesentlichen uneingeschränkt zulässig sein.

Im GEI sind zusätzlich Lagerhäuser und Lagerplätze als allgemein zulässige Nutzung aufgenommen, während diese im GEII explizit ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Hintergrund ist die städtebauliche Zielsetzung, die Nutzungsmöglichkeiten im GEII stärker zu fokussieren und gegebenenfalls verkehrsintensive Nutzungen zu vermeiden.

In Anknüpfung an den Katalog der zulässigen und unzulässigen Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 035 wird für beide Gewerbegebiete die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Ebenso werden Bordelle, bordellartige Betriebe und sonstige Einrichtungen des Sexgewerbes, die der Erlaubnis nach §

33a GewO bedürfen, aufgrund der Lage im städtebaulichen Umfeld (z. B. nahegelegene Schulstandorte) als unverträgliche Nutzungen ausgeschlossen, obwohl sie grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässig sind.

Aus der allgemeinen Zulässigkeit gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden Tankstellen ausgeschlossen, sofern es sich nicht ausschließlich um Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen handelt. Damit wird dem städtebaulichen Umfeld sowie dem Nachhaltigkeitsanspruch des Plangebiets Rechnung getragen. Zudem sind herkömmliche Tankstellen im weiteren Umfeld bereits vorhanden. Überlegungen des Eigentümers zum Aufbau solartechnischer Anlagen auf bestehenden Dachflächen sowie auf unbebauten Flächen im Westen des Plangebietes eröffnen die Möglichkeit, die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge entsprechend auszubauen.

Auch Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden in beiden Gewerbegebieten ausgeschlossen. Ebenso werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässig wären, nicht zugelassen.

Zur Förderung einer funktionalen und sozialen Durchmischung der Gewerbegebiete und zur Erweiterung des Entwicklungsspielraums werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in beiden Gewerbegebieten (GEI und GEII) als ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sondergebiet Eventhalle

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet „Eventhalle“ festgesetzt. Dies war der ausdrückliche Wunsch der Stadt Hann. Münden, da ein solches Angebot in Hann. Münden nicht vorhanden ist und der Bedarf nach einem solchen Angebot mehrfach an die Gemeinde herangetragen wurde. Zugleich wurde deutlich, dass das Angebot für den engeren Einzugsbereich der Stadt Hann. Münden in einer realistischen Größenordnung von 2.000 qm bis 2.500 qm Eventfläche liegen sollte. Vergleichbare Angebote sind in Kassel und in Göttingen vorhanden in ihren Dimensionen aber größer und für den überlokalen Bedarf ausgelegt (z.B. Rothenbachhalle 5.700 qm, Lokhalle Göttingen ca. 10.000 qm). Die zeichnerisch festgesetzte

Größe des Sondergebiets von maximal 2.500 qm realisiert den lokalen Bedarf. Auswirkungen auf das regionale Angebotsgefüge sind insofern nicht zu erwarten.

In einem Teilbereich der Halle 1 wird das Sondergebiet „Eventhalle“ nach § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung Eventhalle ist in den Gebietskategorien nach den § 2- 10 BauNVO nicht abzubilden. In der Folge wurde das Nutzungsspektrum Eventhalle detailliert festgesetzt. Zulässig ist die Durchführung von kulturellen, gesellschaftlichen, sportlichen, musikalischen, künstlerischen, wirtschaftlichen, politischen, religiösen und sonstigen öffentlichen oder privaten Veranstaltungen.

Ergänzende, dienende Nutzungen im Bereich Gastronomie, Räume für Technik, Garderobe, Lagerräume sowie Büro- und Verwaltungsräume und Flächen für den Verkauf von Speisen und Getränken und den temporären Verkauf von veranstaltungsbezogenen nicht zentrenrelevanten Artikeln (siehe Anlage Hann. Mündener Sortimentsliste 2019) sind innerhalb der Sondergebietsfläche und in den angrenzenden Gewerblichen Flächen zulässig. Mit der zeichnerisch eng begrenzten Sondergebietsfläche von 2.500 qm soll sichergestellt werden, dass die Nutzung auch von der Flächengröße angemessen begrenzt wird. Zudem werden mit der Bestimmung der räumlichen Lage die Belange des Lärmschutzes eindeutig definiert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Vorgaben des § 17 BauNVO bestimmt. Hierbei werden die dort als Maximalwerte definierten Referenzgrößen mit einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet und GRZ von 1,0 im Sondergebiet „Eventhalle“ festgesetzt. Damit wird der vom Gesetzgeber definierten Rahmen für die maximalen Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand voll ausgeschöpft, um eine optimale Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Eine dichte Bebauung im Bestand ist hier städtebaulich verträglich und erwünscht. Zudem entspricht die GRZ von 0,8 dem rechtlichen und faktischen Bestand.

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Im westlichen Bereich des Geltungsbereiches existiert derzeit bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 035 eine zeichnerische Festlegung der

überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Festlegungen werden in den Bebauungsplan überführt. Hieraus folgt auch die Übernahme des 18 Meter breiten Korridors zur gemeinsamen Grenze des Plangebietes mit der Polizeiakademie, der von Bebauung freizuhalten ist. Die nördliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche an der Straße Auefeld wird auf den jetzigen Gebäuden nach Süden verschoben.

Höhenentwicklung

Die Höherentwicklung wird analog § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossfläche oder einer Baumasse nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Nr.3 Bau NVO erfolgt nicht. Da das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage eindeutig definiert ist. Die maximale Höhe von Gebäuden ist auf 10 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird das natürliche Geländeniveau auf die jeweilige Grundfläche des Gebäudes festgelegt, um eine einheitliche und nachvollziehbare Messweise der Gebäudehöhe zu gewährleisten. Der obere Bezugspunkt wird bei geneigten Dächern an der Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut und bei Flachdächern an der Oberkante der Attika definiert. Diese Regelung ermöglicht eine klare und überprüfbare Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe unabhängig von der Dachform.

6.3 Stellplätze

Eine zeichnerische Ausweisung besonderer Flächen für ebenerdige Stellplätze wurde nicht getroffen. Da die zukünftigen Nutzungen sehr breit gestreut sein können, sind keine konkreten Aussagen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze festgesetzt worden. Die notwendige Zahl der Stellplätze muss insofern nutzungsbezogen in den Baugenehmigungsverfahren ermittelt und bestimmt werden. Hierzu wurde auf die NBauO sowie die „Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO Anlage Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“ und § 48 NBauO "Fahrradabstellanlagen" in ihrer jeweils aktuell rechtsgültigen Fassung Bezug genommen. Die Beachtung der einschlägigen Normen im Rahmen der Bauantragstellung ergibt sich eigentlich aus sich selbst heraus, wurde im Sinne der Klarstellung und Verständlichkeit des Bebauungsplans dennoch aufgenommen.

6.4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

„Die im Vergleich zur rechtsgültigen Bebauungsplanung zu erwartenden wesentlichen Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes dargelegt. Durch die beabsichtigte Planaufstellung kommt es zu keiner relevanten Zunahme der Vollversiegelung. Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu erkennen bzw. kann vermieden werden.

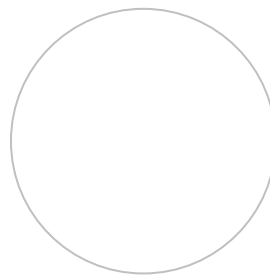
Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:

- *Überprüfung von Gebäuden vor Abriss, Dach- und Fassadensanierungen zwecks Feststellung von Nutzungen durch gebäudebrütende Vögel oder Fledermäuse; Festgelegter Umgang bei Arten-/Habitatfunden und Umsetzung von Maßnahmen in Form von Nisthilfen- und Quartiermontage bei Neubau von Gebäuden*
- *ordnungsgemäße Entsorgung von bei Tiefbauarbeiten anfallenden Böden*
- *Trennung von Ober- und Unterboden bei Bodenabtrag, -zwischenlagerung und -auftrag*
- *Empfehlungen zur Mindestversickerung durch Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Flächen*
- *Anpflanzung von Gehölzen innerhalb dafür vorgesehener Fläche und innerhalb GE-Flächen*
- *Erhalt von flächigen Gehölzstrukturen*
- *Empfehlung zur insektenfreundlichen Beleuchtung*
- *Dachbegrünung bei Neubau von Gebäuden in Form von standortgerechter Vegetation auf mind. 50% der zugehörigen Dachfläche*
- *festgelegte Lärmschutzmaßnahmen bezüglich des Innenpegels bei Veranstaltungen, des Schließens von Fenster, Türen etc. und des Stands der Lärminderungstechnik von Beschallungsanlagen*
- *Empfehlung zum Vogelschutz an Glasfassaden durch Einbau von entspiegelten Scheiben, Milchglas oder Anbringung von kontrastreichen Mustern*
- *bauzeitlich geregelter Gehölzschnitt*

In einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann aufgezeigt werden, dass durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet ein rechnerischer Werteüberschuss von 228 Werteinheiten entsteht. Die Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können somit eine vollständige Kompensation erreichen, sodass keine externe Ersatzmaßnahme erforderlich ist“ (siehe Anlage 1).

Vorstehende Begründung und anliegende Abwägung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hann. Münden am __.__.____ beschlossen.

Hann. Münden, den



.....

Bürgermeister

7. Anlagen

1. Bebauungsplan Nr. 084 „Auefeld / Göttinger Straße“ Stadt Hann. Münden, Umweltbericht inkl. grünordnerischer Ergänzung, Wette + Gödecke + Küneke GmbH Landschaftsarchitektur Landschaftsplanung
2. Baugrunduntersuchung in Hann. Münden, „Auefeld 1“ 34346 Hann. Münden, Gutachten P 5452.15224, GEO-Ingenieure und Consulting, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umwelttechnologie Göttingen
3. Schalltechnische Untersuchung für das BV Auefeld 1 in 34346 Hann. Münden – Halle 1-4, Ingenieurbüro für Bauphysik, Dipl. Ing. J. Noak, Edermünde
4. Hann Mündener Sortimentsliste CIMA 2019