

STADT HANN. MÜNDEN



**Bebauungsplan Nr. 049-2
„Nahversorgungszentrum Königshof“**

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**ZUM ENTWURF
DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 049-2
„Nahversorgungszentrum Königshof“**

AZ.:

STAND: November 2025

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“

erstellt auf der Basis des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Hann.
Münden in seiner Sitzung am 25.11.2024.

erstellt durch das

	ARCHITEKTURBÜRO THANHEISER Inh. Dipl.-Ing. (FH) Alexej Tornus	Lindenstraße 13 37351 Dingelstädt Tel. +49 36075 622 07 Fax +49 36075 613 01 tornus@architekt-thanheiser.de	• Planung • Bauleitung • Altbausanierung • Bauleitplanung • Projektentwicklung
---	--	--	--

Stand: November 2025

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3. Einwohner, Einwohnerentwicklung und Kaufkraftniveau der Stadt	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
4.1. Baunutzungsverordnung	6
4.2. Landesplanung	6
4.3. Flächennutzungsplan	7
5. Handelstechnisches Verträglichkeitsgutachten zum Bebauungsplan	7
6. Derzeitige Situation am Projektstandort	9
6.1. Städtebauliche Situation	9
6.2. Geplante städtebauliche Entwicklung	11
6.3. Verkehrsanbindung	12
6.4. Erschließung	14
• Trinkwasser	14
• Abwasser	14
• Löschwasser	15
• Gas	15
• Elektroenergie	16
• Abfallentsorgung	17
7. Festsetzungen zum Bebauungsplan	18
8. Immissionsschutz	19
9. Private Grünflächen/Umweltstudie	21
10. Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel	24
10.1. Altlasten	24
10.2. Bodenschutz	25
10.3. Kampfmittel	26
11. Bodendenkmäler	26
12. Planverwirklichung	27

Anlagen:

1. Umweltstudie
2. Handelstechnische Auswirkungsanalyse
3. Verkehrsgutachten
4. Gutachten zu Geräuschbelastungen

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Im südlichen Bereich der Stadt Hann. Münden befindet sich ein Bereich, bestehend aus Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Für diesen Bereich wurde im Jahr 2001 der Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ aufgestellt und am 06.12.2001 als Satzung beschlossen.

Ziele des Bebauungsplanes waren:

- die städtebauliche Abrundung angrenzender Wohnquartiere durch Errichtung kleinteiliger Wohnbebauung,
- die Errichtung eines Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Kattenbühl,
- Option zur Errichtung eines Kindergartens,
- Entwicklung von öffentlichen Grünflächen mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten,
- Durchgrünung des Plangebietes,
- Sicherung der Verkehrserschließung der Grundschule Königshof und
- Regelung der Erschließung des benachbarten Alten- und Pflegeheimes.

In den nachfolgenden Jahren wurden die im B-Plan ausgewiesenen Flächen nach und nach bebaut. Das Nahversorgungszentrum mit Vollsortimentsmarkt, Discountmarkt, Gaststätte und Dienstleistungseinrichtungen entstand ab 2002.

Im Jahr 2021 erfolgte dann eine 1. Änderung zum Bebauungsplan dahingehend, dass die Vorgaben zum Vollsortimentsmarkt geändert wurden mit dem Ziel, eine geringfügige Erweiterung der Fläche für die Leergutannahme vorzusehen und die Trennung von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt aufzuheben.

Der zu jener Zeit vorgesehene Neubau des REWE-Marktes kam nicht zustande, da dieses vom damaligen Grundstückseigentümer nicht gewollt war. Deshalb erfolgte durch Fa. REWE ein Umbau des Marktes in Eigenregie mit einem erheblichen finanziellen Aufwand, obwohl Gebäudehülle und Grundrisszuschnitt alles andere als optimal und nicht mehr zeitgemäß sind. Auf Grund des technischen Zustandes und der Störanfälligkeit der Haustechnik wurde diese damals zu großen Teilen erneuert.

Durch geänderte Eigentumsverhältnisse ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, den Handelsstandort „Nahversorgungszentrum Königshof“ neu aufzustellen und den geänderten handelstechnischen und energetischen Anforderungen anzupassen. Um dies umsetzen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies soll durch den vorliegenden Bebauungsplan erfolgen. Der Planbereich

umfasst nunmehr nur noch den Teilbereich „Sondergebiet Handel“ des ursprünglichen Plans.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Hann. Münden im Stadtteil Kattenbühl.



Der Planbereich besteht aus zwei Einkaufsmärkten, einem Lebensmittelvollsortimentsmarkt (REWE) und einem Discountmarkt (ALDI) mit seinem Parkplatz sowie Grünflächen, vorwiegend in den Hangbereichen.

Der Bereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Hann. Münden, Flur 25, Flurstücke 52/46; 52/75; 52/77; 101/100; 101/105; 101/107 und 252/49 und besitzt eine Größe von ca. 11.139 m².

3. Einwohner, Einwohnerentwicklung und Kaufkraftniveau der Stadt

- Die Stadt Hann. Münden hatte zum 31.12.2024 ca. 24.490 Einwohner. Die Einwohnerzahl der Kernstadt wird nicht explizit als separate Zahl angegeben. Die genannten Einwohner beziehen sich auf die Gesamtstadt inklusive aller Ortsteile.
- Die Einwohnerzahl von Hann. Münden ist in den letzten Jahren leicht rückläufig.

Für 2025 gibt es unterschiedliche Prognosen, die sich auf verschiedene Bevölkerungsgruppen beziehen. Einige Prognosen gehen von einem weiteren Rückgang aus, während andere eine stabilere Entwicklung erwarten.

- Das Kaufkraftniveau in Hann. Münden hat einen Index von 94,0. D. h. die Kaufkraft liegt unter dem Bundesdurchschnitt von 100%. Pro Einwohner ist mit einer Kaufkraft, die für den Einzelhandel relevant ist, von 6.582 € auszugehen (Stand/Quelle MB Research 2024).

Allerdings kann festgestellt werden, dass der Einzelhandel der Stadt Göttingen auf Grund seiner Zentralität Kaufkraft aus seinem Umland also auch aus Hann. Münden anzieht.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1. Baunutzungsverordnung

Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben bemisst sich nach den Regelungen des § 11, Abs. 3 BauNVO. Hierin heißt es:

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.“

Ein entsprechendes Sondergebiet ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

4.2. Landes- und Raumordnungsplan Niedersachsen (LROP-VO)

Das LROP-VO bildet eine der Grundlagen für Bauleitplanungen im Land Niedersachsen.

In diesem werden unter Pkt. 2 die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur dargestellt. Ein wichtiger Punkt der Daseinsvorsorge in den Orten ist der Bereich des Einzelhandels. Im Pkt. 2.3. des LROP-VO werden wichtige Aussagen zur Entwicklung der Versorgungsstruktur des Einzelhandels gemacht. Hier werden Ge- und Verbote (Abstimmungsgebot, Integrationsgebot und Konzentrations-

gebot) formuliert, die Grundlage für Einzelhandelsgutachten und Bauleitplanungen im Bereich des Einzelhandels sind.

4.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Hann. Münden ist der Planbereich unter Pkt. Ks 13 als Sonderbaufläche Handel ausgewiesen. Dort wird ausgesagt, dass der Standort der Entwicklung des Einzelhandels und damit der Stärkung der Nahversorgung dient.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ erfolgt in diesem Sinne und ist somit konform zu den Aussagen des Flächennutzungsplans.

5. Handelstechnisches Verträglichkeitsgutachten zum Bebauungsplan

Durch die CIMA-Beratung und Management GmbH aus Hannover wurde im Januar 2025 ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet (Anlage1 zur Begründung). Dieses untersucht u.a. die Verträglichkeit und die Auswirkung der geplanten Ersatzneubauten des Vollsortimentsmarktes und des Discountmarktes mit Flächenerweiterung gegenüber den Bestandsmärkten und auf andere Handelseinrichtungen der Stadt.

Im Ergebnis des Gutachtens konnte folgendes festgestellt werden:

1. Kongruenzgebot

Um die Vorgaben des LROP zu erfüllen, müssen mindestens 70% des gesamten Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft aus dem Kongruenzraum, d. h. dem Gebiet der Stadt Hann. Münden kommen.

Aus den Berechnungen zur Kaufkraftherkunft und dem zugrundeliegenden Marktanteilsmodell geht hervor, dass rd. 87% des Vorhabenumsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel mit Kaufkraft aus dem Kongruenzraum, d. h. dem Gebiet der Stadt Hann. Münden erwirtschaftet wird. Der Anteil des Umsatzes aus auswärtiger Kaufkraft liegt im Hauptsortiment damit bei rd. 13%.

Das Vorhaben erfüllt damit die Vorgaben des Kongruenzgebotes.

*1, aus CIMA-Gutachten, S.29

2. Konzentrationsgebot

Der Vorhabenstandort befindet sich im Hann. Mündener Stadtteil Kattenbühl als zentralem Ort des Mittelzentrums und innerhalb des abgegrenzten zentralen

Siedlungsgebietes. Im rechtskräftigen RROP als auch im RROP-Entwurf 2020 wird die Lage im zentralen Siedlungsgebiet bestätigt.

Mit Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes kann das Konzentrationsgebot des LROP als erfüllt betrachtet werden.

* 2, aus CIMA-Gutachten, S. 29

3. Integrationsgebot

In der Altstadt von Hann. Münden als zentralen Versorgungsbereich mit seiner kleinteiligen und zu großen Teilen denkmalgeschützter Bebauung gibt es keine Handelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m². Die erforderlichen Flächengrößen sind wegen der Gebäude-, Flächen und Eigentumsstruktur dort nicht vorhanden.

Eine Ansiedlung von größeren hochfrequentierten Lebensmittelmärkten ist auch nicht möglich, da das vorhandene Straßensystem nicht für Verkehrsmenge (Kunden- und Lieferverkehr) ausgelegt ist und damit negative städtebauliche Auswirkungen haben würde.

Deshalb wurden erforderliche Lebensmittelmärkte nicht im Stadtkern sondern an gut erreichbaren Stadtteillagen angesiedelt. So kann der tägliche und periodische Bedarf von der Bevölkerung der Stadtteile und Siedlungsbereiche außerhalb der Innenstadt wohnortnah erledigt werden.

Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann angewendet werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept mit der Begründung und positiven Beschreibung des Planstandortes als Versorgungsschwerpunkt für die süd-östlichen Stadtteile vorliegt und auch alle anderen erforderlichen Prüfkriterien erfüllt werden.

*3, aus CIMA-Gutachten S. 30 – 32

4. Abstimmungsgebot

„*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.*“ (Abschnitt 2.3. Ziffer 07, Satz 1 LROP)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen der Bürger, Behörden und Träger öffentlicher Belange kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

*4, aus CIMA-Gutachten, S. 32

5. Beeinträchtigungsverbot

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt. Im Ergebnis liegt für einige schützenswerte Bereiche die Umsatzverteilungsquote im Bereich des Schwellenwertes (10%), jedoch mit maximal 10% auch nicht darüber. Zudem treten die Auswirkungen auch versetzt auf, da die Umsetzung des ALDI zeitnah erfolgen soll, die des REWE-Marktes aber erst frühestens 2031. Etwaige Betriebsaufgaben wegen der Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund des überwiegend gut aufgestellten und etablierten Wettbewerbs jedoch unwahrscheinlich.

Wenngleich der Wettbewerbsdruck innerhalb der Stadt Hann. Münden durch das Planvorhaben erhöht wird und gewisse Mindereinnahmen der Bestandsorte zu erwarten sind, steht das Vorhaben mit den Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

*5, aus CIMA-Gutachten, S.32

Zusammenfassung

Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt, dass das Planvorhaben in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen Umsatzverteilungseffekte erzeugt. Die Umsatzverteilungsquote liegt hier im Mittel bei 9% und damit im abwägungsrelevanten Bereich. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind nicht grundsätzlich auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich bei der Größenordnung der einzelnen Umsatzverteilungsquoten und angesichts gut aufgestellter Wettbewerber. Zudem treten die Auswirkungen des Planvorhabens zeitversetzt auf, da die Neuaufstellung des ALDI zeitnah erfolgen soll, die des Vollsortimentsmarktes aber erst in einigen Jahren (ab ca. 2031).

Eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung ist gegeben.

*6, aus CIMA-Gutachten S. 29 -33

Das CIMA-Gutachten liegt den Planunterlagen bei.

6. Derzeitige Situation am Projektstandort

6.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich östlichen Bereich der Stadt Hann. Münden im Stadtteil Kattenbühl. Dort sind derzeit ein Vollsortimentsmarkt (REWE) mit 1.175 m² Verkaufsfläche und ein Discountmarkt (ALDI) mit einer Verkaufsfläche von 660 m² sowie einige

Dienstleistungseinrichtungen sowie eine leer stehende ehemalige Gaststätte angesiedelt. Die meisten Dienstleistungsflächen stehen ebenfalls leer.



Das Grundstück wird von der Straße Vogelsang über die Quedlinburger Straße erschlossen. Die Quedlinburger Straße steigt von der Einmündung von der Straße Vogelsang zum Planbereich um ca. 10 m an. Es gibt noch eine 2. Zufahrt für Notfälle (z. B. Feuerwehreinsätze) auf der Ostseite vom Königshofweg her.

Ursprünglich war der gesamte Planbereich ein Hanggrundstück. Um die Märkte und sonstigen Gebäude im Planbereich errichten zu können und die Neigung des Parkplatzes gering (max. 2%) zu halten, wurden im Rahmen der Baumaßnahme um 2002 umfangreiche Erdarbeiten vorgenommen und ein Plateau geschaffen. So befindet sich auf der Südseite in Richtung Seniorenheim ein Hangbereich mit einer Höhendifferenz von ca. 6 – 7 m mit Baumbepflanzung. Der Hangbereich im Norden hat einen Höheunterschied von ca. 3-4 m und ist ebenfalls begrünt.

Der Planbereich ist derzeit voll erschlossen. Es liegen Elektrizität, Gas und Trinkwasser auf dem Handelsgrundstück an. Über die Quedlinburger Straße erfolgt die Entsorgung von Schmutzwasser mit einer Leitung DN 150 und Niederschlagswasser mit einer Leitung DN 300. Die Einleitung erfolgt in zwei Übergabeschächte in der Quedlinburger Straße unmittelbar an der Parkplatzzufahrt im Westen des Planbereiches.

6.2. Geplante Städtebauliche Entwicklung

Es ist geplant, am Standort in den nächsten zwei Jahren einen neuen ALDI-Markt zu errichten. Zeitverzögert voraussichtlich ab ca. 2031 soll dann der Neubau eines Vollsortimentsmarktes erfolgen. Die zeitliche Verzögerung ist dadurch begründet, dass ein umfangreicher Umbau des vorhandenen REWE-Marktes erst im Jahr 2021 erfolgte und die dort getätigten Aufwendungen sich erst amortisieren müssen. Weiterhin können die erfolgten technischen Einbauten wie Wärmepumpenanlage, Kühlanlage usw. nicht ohne weiteres in einen Marktneubau übernommen und weiterhin genutzt werden, da dort andere Anlagen mit anderen Parametern erforderlich sind.

Es wird angestrebt, dass der Bebauungsplan für den geplanten Neubau der Märkte relativ flexibel sein soll um ggf. auf geänderte Anforderungen reagieren zu können. Im Prinzip kommen nur zwei Baufeldvarianten in Frage.

Dies sind:

Variante 1: Errichtung eines neuen Vollsortimentsmarktes im Bereich des Bestandsmarktes an der Nordseite des Planbereiches. In der Folge muss der Parkplatz größtenteils auf der gleichen Fläche bleiben wie der derzeitige Parkplatz. Dieser soll nur in kleinen Teilbereichen auf der Ostseite ergänzt werden.



Variante 2: Anordnung des Neubaus des Vollsortimentsmarktes im südlichen Bereich des Plangebietes, neben dem ALDI-Markt. Diese Anordnung bedingt, dass der Parkplatz dann für beide Märkte nördlich von diesen angeordnet und damit komplett neu angelegt werden muss.



Die beiden dargestellten Varianten stellen einen Vorschlag zur Anordnung der Baukörper und des Kundenparkplatzes auf dem Grundstück dar, um die Planungsabsichten zu verdeutlichen. Diese müssen dann im Rahmen des Bauantrages noch präzisiert, ergänzt und den zu dieser Zeit gültigen Gesetzen und Verordnungen auf Grundlage des genehmigten Bebauungsplans angepasst werden.

Für beide Varianten gleich ist, dass sich das Höhenprofil im Planbereich nicht wesentlich ändert. Der Hang auf der Südseite bleibt unverändert erhalten. Auch der Hangbereich im Norden des Baugrundstückes wird nicht verändert.

Die Höhenverhältnisse der Pflasterflächen in den Parkplatzbereichen ändern sich nur sehr geringfügig um maximal 25 cm.

6.3. Verkehrsanbindung

Für die geplante Neubebauung und damit verbundene Verkaufsflächenvergrößerung wurde durch das Ingenieurbüro Röver aus Gütersloh ein Verkehrsgutachten erstellt (Anlage 2 zur Begründung). Die Zufahrt zum Objekt über die Quedlinburger Straße von

der Straße Vogelsang wird nicht geändert. Somit gibt es auch keine Veränderungen bezüglich der Verkehrsanbindung an die Straße Vogelsang.

Im Zusammenhang mit dem Verkehrsgutachten wurde eine Verkehrszählung am Aufmündungspunkt der Quedlinburger Straße auf die Straße Vogelsang durchgeführt.

Im Ergebnis wird im Verkehrsgutachten zusammenfassend auf Seite 14 folgendes festgestellt:

Beide Verkaufseinrichtungen werden ihre Verkaufsflächen vergrößern. Da die bestehenden Standorte aber bereits über einen längeren Zeitraum am Markt positioniert sind, kann für die Abschätzung der neu entstehenden Kundenverkehre nicht von einem linearen Anstieg im Verhältnis der Verkaufsflächen ausgegangen werden.

Im Prognose-Planfall werden zwei Entwicklungsszenarien betrachtet:

- Szenario 1: Neubau / Erweiterung des bestehenden Discounters

Ein durch das Umbau- und Erweiterungsvorhaben des Discounters ausgelöster 10- prozentiger Anstieg der Kundenverkehre (~40 Pkw-Fahrten/h werden neu induziert) führt damit in der bemessungsrelevanten Spitze zu einer Querschnittsbelastung von rund **340 Kfz-Fahrten/h** im Querschnitt der Quedlinburger Straße

- Szenario 2: Neubau / Erweiterung des bestehenden Vollversorgers und des Discounters

Ein durch die Umbau- und Erweiterungsvorhaben des Szenarios 2 ausgelöster 15- prozentiger Anstieg der Kundenverkehre (~60 Pkw-Fahrten/h werden neu induziert) führt damit in der bemessungsrelevanten Spitze zu einer Querschnittsbelastung von rund **360 Kfz-Fahrten/h** im Querschnitt der Quedlinburger Straße

Für beide Szenarien des Prognose-Planfalls lässt sich festhalten, dass sich aus der Zunahme der Quell- und Zielverkehre keine nennenswerten Veränderungen im Verkehrsablauf der betroffenen Straßen und Knotenpunkte ergeben.

Die zusätzlichen Verkehre können auch in Zukunft problemlos über die Quedlinburger Straße und die Straße „Vogelsang“ abgewickelt werden.

Der zur Verfügung stehende Verkehrsraum ist in der Lage die auftretenden Verkehre sicher aufzunehmen und die Nutzungsansprüche aller Nutzergruppen zu erfüllen. An den Knotenpunkten im nahen Umfeld des Plangebietes werden weiterhin sehr gute Qualitäten im Verkehrsablauf erreicht.

Dies gilt aufgrund der sehr guten Ergebnisse der verkehrlichen Bewertungen auch für den Fall, dass die allgemeine Verkehrszunahme höher ausfällt als angenommen oder sich die neu induzierten Verkehre in abweichenden Verhältnissen auf das Netz verteilen.

* 7, aus Verkehrsgutachten-Gutachten, S.32

6.4. Erschließung durch Netze der technischen Infrastruktur

- **Trinkwasser**

Der Standort ist durch den Bestand der zwei Märkte trinkwassermäßig erschlossen.

Der ALDI-Markt wird derzeit über den Anschluss des REWE-Marktes mit versorgt. Im Rahmen des geplanten ALDI-Neubaus ist ein separater Anschluss für diesen erforderlich.

Die benötigte Trinkwassermenge für beide Märkte wird sich nicht signifikant ändern. Es ist von einem Tagesbedarf von insgesamt ca. 12 m³ für beide Märkte auszugehen.

- **Abwasser**

- a) **Schmutzwasser**

Die anfallende Schmutzwassermenge ist relativ gering und liegt im Bereich der benötigten Trinkwassermenge von ca. 12 m³ je Tag.

Das anfallende Schmutzwasser entspricht in etwa der Qualität von häuslichem Abwasser aus Wohngebieten.

Für die geplante Fleischabteilung im Vollsortimentsmarkt ist es erforderlich, einen Fettabscheider auf dem Grundstück zu bauen, in dem die fetthaltigen Abwässer vorgereinigt werden, ehe sie in die öffentliche Schmutzwasserleitung eingeleitet werden können.

- b) **Niederschlagswasser**

Derzeitig wird der größte Teil des Niederschlagswassers von Gebäudedächern und Fahrspuren (Bitumen) in das örtliche Abwassernetz eingeleitet. Die Kundenparkplätze sind mit Ökopflaster ausgeführt.

Nach Möglichkeit soll ab der 2. Bauphase mit Errichtung des Vollsortimentsmarktes und der Neugestaltung des Kundenparkplatzes so viel Niederschlagswasser wie möglich auf dem Grundstück versickert werden. Ob dies möglich ist bzw. in welchem Umfang soll ein noch zu erarbeitendes Baugrundgutachten klären.

Sollte eine Versickerung nicht oder nur zum Teil möglich sein, ist mit dem zuständigen Abwasserzweckverband zu klären, ob ggf. eine Regenrückhaltung mit verzögertem Abfluss vorzusehen ist.

Es muss sichergestellt werden, dass vom Plangrundstück kein Niederschlagswasser auf andere Grundstücke oder in die Quedlinburger Straße gelangt. Gegebenenfalls ist im Zufahrtbereich eine Einlaufrinne einzubauen bzw. gleichwertige Maßnahmen zu ergreifen.

- Löschwasser

Die Anforderungen bezüglich Löschwasser ergeben sich aus §41 Abs. 1 NBauO sowie §2 Abs. 1 NBrandSchG.

Die Städte und Gemeinden haben gemäß §2 Abs. 1 Nr. 2 NBrandSchG entsprechend den allgemeinen örtlichen Verhältnissen im Rahmen des sogenannten Grundschatzes eine ausreichende Löschwasserversorgung bereitzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung dürfen alle ständig einsatzbereiten Wasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m angerechnet werden.

Als Grundschatz ergibt sich für die Gebäude ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (=96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Diese Menge ist auch für die jetzigen Bestandsgebäude erforderlich und so kommt es **nicht** zu einem erhöhten Löschwasserbedarf. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Bedarf im Planbereich abgesichert ist und aus dem öffentlichen Netz entnommen werden kann. Es wird von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen.

Für eine Löschwasserrückhaltung im Planbereich sind deshalb keine besonderen Vorkehrungen erforderlich.

- Gas

Derzeitig ist noch eine Gasheizung im REWE-Markt vorhanden, von der auch der ALDI-Markt mit versorgt wird. Mit dem geplanten Neubau des ALDI entfällt die erforderliche Gasmenge für den ALDI, da dieser zukünftig mittels Wärmepumpenanlage temperiert wird.

Mit dem ab ca. 2031 geplanten Neubau des Vollsortimentsmarktes entfällt dann auch dort die Beheizung mit Erdgas und es erfolgt ebenfalls eine Umstellung auf eine Wärmepumpenanlage.

Somit ist perspektivisch die Versorgung des Standortes mit Gas nicht mehr erforderlich.

- **Elektroenergie**

Die Versorgung mit Strom erfolgt innerhalb des Stadtgebietes durch den regionalen Energieversorger den Versorgungsbetrieben Hann. Münden GmbH.

Für die geplanten Märkte sind folgende Anschlusswerte erforderlich:

- **ALDI: Niederspannung**

Anschluss 1 - ALDI-Markt:

Anschlusswert 100 kVA

Anschluss 2 – Elt-Ladesäulen

Anschlusswert 150 kVA

- **Vollsortimentsmarkt:** (derzeitiger Stand gem. Baubeschreibung) - Mittelspannung

Anschluss 1 - Vollsortimentsmarkt

Anschlusswert 200 kVA

Anschluss 2 – Back-Shop

Anschlusswert 60 kVA

Anschluss 3 - Fleischer

Anschlusswert 45 kVA

Anschluss 4 – Elt-Ladesäulen: Der Anschlusswert richtet sich nach dem Bedarf, der zur Bauzeit des Vollsortimentsmarktes anzusetzen ist.

Da die vorhandene Trafostation nur eine Leistung von 20 kV besitzt, muss eine Trafostation im Planbereich errichtet oder die vorhandene entsprechend umgebaut werden, um eine Versorgung gemäß den vorgenannten Angaben für das Objekt sicher zu stellen.

Auf dem Grundstück werden Parkplätze mit E-Ladesäulen errichtet werden. In der ersten Bauphase sind zwei Ladesäulen für vier Stellplätze geplant.

Wieviel Stellplätze dann in der 2. Bauphase mit der Neuerrichtung des Vollsortimentsmarktes gebaut werden ist zu jener Zeit entsprechend den dann gültigen Vorgaben gesondert festzulegen.

Eine PV-Pflicht gemäß § 32a NBauO gilt für sämtliche Gebäude, die ab 2025 errichtet werden. Demnach sind bei der Errichtung von Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt und die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Dachkonstruktion ist entsprechend statisch auszuweisen.

Diese Pflicht entfällt wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

- a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
- b) technisch unmöglich ist,
- c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist

oder

soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet werden.

Im vorliegenden Fall ist konkret zu prüfen, ob PV- Anlagen auf den Gebäudedächern wirtschaftlich betrieben werden können. Dies resultiert zum einen aus dem Höhenunterschied von ca. 7 m auf der Südseite des Plangebietes und zum anderen aus dem vorhandenen Baumbestand mit einer Höhe bis ca. 8 m und der ggf. daraus resultierenden Verschattung der Dachflächen.

Weiterhin gibt es seit 01.01.2024 gemäß 32a NBauO eine Pflicht für Photovoltaik auf offenen Parkflächen mit mehr als 50 Stellplätzen. Die Regelung sieht vor, dass die Stellflächen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage genutzt werden müssen, wenn sie die Anforderungen der Bundesnetzagentur erfüllen.

Inwiefern diese Forderungen gemäß § 32a NBauO Einfluss auf die vorzuhaltende Elektro-Versorgungssituation am Standort und die Auslegung einer ggf. zu errichtenden Trafostation am Standort haben ist mit dem zuständigen Versorger zu gegebener Zeit detailliert abzustimmen.

• Abfallentsorgung

In den geplanten Märkten fallen Abfälle und Wertstoffe an, die sortiert und der öffentlichen Entsorgungswirtschaft wieder zugeführt werden.

Dies sind insbesondere:

- Pappe, Kartonagen und Papier (gepresst),
- kompostierbarer Restmüll (z. B. schadhaftes und verdorbenes Gemüse bzw. Obst),
- Kunststoffverpackungsmaterial und Folien

Anfallender Hausmüll (kleinere Mengen) wird durch den regionalen Entsorgungsbetrieb des Landkreises Göttingen entsorgt.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Lebensmittel-einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ändert sich flächenmäßig nicht.

Folgende Festsetzungen sollen gemäß der textlichen Festsetzungen im Teil B gültig sein:

- Die Gebäudehöhen im SO1 und SO2 betragen max. 10 m. Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Geländeniveau auf die Grundfläche der Gebäude bezogen. Damit beträgt der obere maximale Wert 206,00 m ü. NHN.
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,5 (Die Überschreitung mit Anlagen nach §19(4) BauNVO auf maximal 0,9 ist zulässig.)
- Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauGB sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Geschossflächenzahl (GFZ): maximal 0,75
- Zahl der Vollgeschosse: 1 (gem. § 20 BauNVO), Teilbereiche im Vollsortimentsmarkt für Sozial-, Verwaltungs- und Technikräume können auch zweigeschossig vorgesehen werden. Die Flächen, die zweigeschossig gebaut werden können sind jedoch durch die festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt.
- Bauweise: abweichend

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sollen weiterhin folgende Festsetzungen gelten:

- Maximale Größe der Verkaufsfläche im Vollsortimenter: bis zu 1.520 m² , zuzüglich ca. 120 m² für Fleischer und Bäcker mit Sitzbereich.
- Maximale Größe der Verkaufsfläche im Discountmarkt ALDI: bis zu 1.050 m²
- In den Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben im SO1 und SO 2 ist ein breites nahversorgungsrelevantes Sortiment (Nahrungsmittel, Getränke, Drogerieartikel und Tabakwaren) mit einem Anteil von 90 % zugelassen. Sonstige Sortimente und temporäre Aktionswaren dürfen einen Anteil von 10 % nicht überschreiten, um größere Sortimentsüberschneidungen mit anderen Einzelhändlern aus dem „Non Food“-Bereich im Umfeld zu vermeiden.

8. Immissionsschutz/Geräuschimmissionen

Vom Plangebiet können Geräuschimmissionen ausgehen, welche durch den An- und Abfahrverkehr von Kunden-, Liefer- und Versorgungsfahrzeugen sowie haustechnische Anlagen verursacht werden.

Für die Beurteilung von genehmigungspflichtigen und nicht genehmigungspflichtigen Anlagen im Sinne des BImSchG wird, mit Ausnahme von Sportgeräuschen, in der Regel die TA Lärm angewendet. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen, die den Anforderungen des 2. Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch den TÜV-Hessen ein Gutachten zur Untersuchung der Geräuschbelastungen am Standort erstellt. In diesem werden die Fragen nach der Kontingentierung der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte mit Hilfe von flächenbezogenen Schallleistungspegeln beantwortet.

Seit der Einführung der DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - im Dezember 2006 liegt ein einheitliches Verfahren zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen vor. Die Norm DIN 45691:2006-12 kann dazu dienen, auf eine schutzwürdige Bebauung Rücksicht zu nehmen oder Konflikte bei der Überplanung von Gemengelagen zu vermeiden.

Das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Bereich „Königshof“ ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.

Für die Tages- (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden im Gutachten die in Tabelle 4 angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² festgesetzt.

Tabelle 4: zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m²

Teilfläche	flächenbezogene Schallleistung L_{WA}'' in dB(A) pro m ²	
	tagsüber	nachts
Flurstück 52/46	56	41
Flurstück 52/75	60	45
Flurstück 52/77	63	48
Flurstück 101/100	58	43
Flurstück 101/105	60	45
Flurstück 101/107	64	49
Flurstück 252/49	67	52

Bei der Berechnung der Immissionskontingente einer Anlage ist die gesamte Grundstückfläche eines Betriebes zugrunde zu legen. Dabei wird bei der Ermittlung der Immissionskontingente eines Betriebes an einem Immissionspunkt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 049 ein Zusatzkontingent LEK in dB(A) pro m² festgelegt.

Tabelle 5: Zusatzkontingente LEK_{zus} für die angrenzenden Baugebiete

Baugebiet	Zusatzkontingent LEK_{zus} in dB(A)	
	tagsüber	nachts
für das Wohnhaus Über dem Mühlenhof 2 B	3	3
für das WA nordöstlich der Straße Unterm Königshof	5	5
für das im Westen angrenzende MI	1	1
für die Grundschule Königshof	8	23
für das Vitana Senioren Centrum Königshof	1	1

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12).

*8, aus Schallschutzgutachten des TÜV-Hessen, S. 12 und 13

Im Rahmen des 1. Bauabschnittes mit Neubau des ALDI-Marktes wird sich die derzeitige Situation bezüglich Geräuschbelastung etwas verbessern, da vorgesehen ist, die Laderampe auf die Nordseite des Marktes zu verlegen. Die vorhandene Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück wird durch das neu errichtete ALDI-Gebäude dann gegenüber dem jetzigen Zustand zusätzlich abgeschirmt. Da das Gebäude des REWE-Marktes unverändert bleibt und der Kundenparkplatz sich ebenfalls nicht signifikant ändert, wird die Wohnbebauung im Norden durch das REWE-Gebäude

schalltechnisch abgeschirmt. Somit ist mit keinen negativen Veränderungen der jetzigen Geräuschsituation zu rechnen.

Im Rahmen des 2. Bauabschnittes mit dem geplanten Neubau des Vollsortimentsmarktes wird es darauf ankommen, wo im Baufeld SO 1 dieser dann errichtet werden soll.

Erfolgt ein Neubau im Bereich des jetzigen REWE-Standortes bleibt die Situation in etwa die gleiche wie bisher. D. h. das neue Marktgebäude schirmt damit das nördlich gelegene Wohngebiet schalltechnisch ab. Der Parkplatz verbleibt im Prinzip auf der gleichen Fläche wie bisher.

Wird der Vollsortimentsmarkt im südlichen Bereich des SO 1 errichtet, ändert sich die Situation. Der Parkplatz muss dann auf der nördlichen Grundstücksfläche errichtet werden. Das Gebäude schirmt dann schalltechnisch den Parkplatz in südliche Richtung ab. (siehe hierzu Lageplanvorschläge auf Seiten 11 und 12)

Um den Parkplatz schalltechnisch in Richtung der nördlich gelegenen Wohnbebauung abzuschirmen, wird der Bau einer Schallschutzwand an der nördlichen Seite vom Parkplatz erforderlich sein. Es ist dann im Rahmen der jeweiligen Bauanträge noch eine Schallimmissionsprognose auf der Grundlage der in der schalltechnischen Untersuchung des TÜV-Hessen in seinem Gutachten aus dem Jahr 2025 angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegeln erforderlich. In dieser sind u. a. die erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der vorgegebenen Werte gemäß TA-Lärm zu konkretisieren, z. B. Vorgaben zur Ausführung und Höhe der Schallschutzwand.

Es ist aber davon auszugehen, dass zur Minimierung der Belastung durch Geräusche es weiterhin erforderlich sein wird, die Anlieferzeiten gemäß Baugenehmigung

AZ 00313-01 aus dem Jahr 2001 weiter bei 07.00 – 20.00 Uhr zu belassen und die Fahrspuren ggf. in Bitumenbauweise auszulegen. Ein weiterer Pluspunkt, um die Geräuschimmissionen zu reduzieren ist sicher auch der wachsende Anteil elektrisch betriebener Fahrzeuge, die eine z. T. wesentlich geringere Geräuschbelastung als Fahrzeuge mit Verbrennungsmotoren haben.

9. Private Grünflächen/Umweltstudie

Durch das Büro Landschaftsplanung Dr. Schwan aus Göttingen wurde eine Umweltstudie für den vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet (Anlage 1). Ein umfassender Umweltbericht ist in diesem Fall nicht erforderlich, da es sich beim Plangebiet um eine

fast komplett bebaute Fläche im Innenbereich handelt. Dieser Umweltstudie ist u. a. zu entnehmen, dass sich der Untersuchungsraum im Naturpark Münden befindet, ansonsten aber keine Schutzgebiete oder geschützte Biotopie vorhanden sind.

Weiterhin wurde darin festgestellt:

- dass die Wertigkeiten im Plangebiet eher unterdurchschnittlich beurteilt wird,
- der Boden im Plangebiet durch die bestehende Bebauung bereits starken Beeinträchtigungen unterliegt,
- dass für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild und die Erholung der südlich gelegene Stadtwald bedeutsam ist und
- dass die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Klima gegenüber den heute bestehenden Auswirkungen marginal und nicht quantifizierbar sind.

Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen sind gemäß Umweltstudie folgende Vorgaben in der Bauausführung zu berücksichtigen:

M1. Um Vogelkollisionen an Schaufenstern, Glasfassaden und Fenstern zu vermeiden sind die Glasflächen der neu errichteten Gebäude, sofern sie nicht durch einen tiefen Dachüberstand oder durch Jalousien verschattet sind, mit entspiegelten, matten oder satinierten Scheiben auszustatten oder mit gemusterten Folien zu bekleben.

Zusätzliche Anmerkungen: Entsprechend auszuführen sind Glasflächen mit einer Gesamtfläche von über 20 m².

Die Folien bzw. Scheiben haben in diesem Fall folgende Kriterien zu erfüllen:

- flächige Anbringung: freie Bereiche kleiner als 10 cm (Handflächenregel)
- Punktraster: mind. 25% Deckungsgrad mit Punkten von mind. 5 mm Durchmesser oder 15% Deckungsgrad mit Punkten ab 30 mm Durchmesser
- Vertikale Linien mit min. 5 mm Breite bei max. 10 cm Abstand zwischen den Linien
- Horizontale Linien mit min. 3 mm Breite bei max. 3 cm Abstand zwischen den Linien.

Vorgaben zur Minimierung der Auswirkungen während der Bauphase:

M2. Notwendige Rodungen von Gehölzen und der Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden sind außerhalb der Nist- und Wochenstubenperioden gefährdeter Arten, in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss- und Sanierungsarbeiten

an Gebäuden sowie einer Fällung alter Bäume muss geprüft werden, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere betroffen sind.

- M3.** Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Plangebiet sind durch Platzierung neuer Bauten möglichst zu erhalten. Die Bepflanzung in den Randbereichen ist zum Erhalt festzusetzen. Alle Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen und zur Eingrünung des Areals:

- M4.** Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihres Wuchscharakters zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- M5.** Zur Begründung des Geländes und der Parkplatzanlage sind mindestens 10 Laubbäume II. und III. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) der aufgeführten Gehölzliste unter Berücksichtigung der DIN 18916 mit einem ca. 12m³ großen Wurzelraum zu pflanzen. Zur Gestaltung der Verkehrsgrünflächen ist eine dichte Bepflanzung mit Bodendeckern (z.B. Cotoneaster, Lonicera nitida 'Maigrün', Bodendeckerrosen o. ä.) vorzusehen.
- M6.** Schallschutzwände sind zur Einbindung in das Ortsbild zu beranken. Zur Begrünung ist ein mindestens 0,8 m breiter Streifen entlang der Wand von jeglicher Befestigung freizuhalten, mit vegetationsfähigem Substrat zu befüllen und pro drei bis vier laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze (Wilder Wein) zu bepflanzen.
- M7.** Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung des Parkplatzes bzw. der Schallschutzwand umzusetzen und dauerhaft zu pflegen.
- Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

*9 aus Umweltstudie vom Büro Dr. Schwan, Göttingen, S. 21 – 24

Des Weiteren werden in der Umweltstudie Empfehlungen zur Bepflanzung gegeben. Zu beachten ist, dass in der Artenliste Auslesen und Sorten empfohlen werden, welche besser an die besonderen Aspekte des innerörtlichen Standortes (Lichttraumprofil, Emissionen, Hitzeverträglichkeit usw.) angepasst sind als die gebietseigenen natürlich vorkommenden Arten.

Zu beachten ist, dass die Laubbäume in mindestens 10 m² großen Beeten mit einem 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen sind. Sofern diese Mindestanforderungen aufgrund von

Platzmangel auf dem Parkplatz unterschritten werden, müssen zusätzliche Maßnahmen wie Belüftungsrohre, die Verwendung von Baumstubstrat 0/16 und 0/32 nach FLL (Typ 2) und wasserspeicherndes Granulat (z.B. Stockosorb) vorgesehen werden. Die Baumstämme sind vor Sonnenbrand zu schützen (z.B. weißer Anstrich, Umwickeln mit Bast- oder Kokosmatten) sowie vor Beschädigungen durch parkende Autos (Schutzbügel, hohe Bordsteine).

Das Abschieben von mit Tausalzen verunreinigtem Schnee in die Pflanzbeete ist zu unterlassen.

Bei Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. SW/ST-Leuchten mit warmweißem Licht) zu verwenden. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten. Leuchtengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtimmissionen nach oben abgeschirmt sein. Blinkende Leuchten bzw. Leuchtwerbung ist unzulässig.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) sind notwendige Rodungen und der Rückschnitt von Gehölzen in der Regel vom 1. März bis zum 30. September verboten (siehe **M 2**). Diese Zeit gilt als Brut- und Setzzeit, die dem Schutz brütender Vögel und der allgemeinen Entwicklung der Vegetation dient.

Vor Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sowie einer Fällung alter Bäume muss geprüft werden, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere betroffen sind.

10. Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

10.1. Altlasten

In Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises Göttingen sind ggf. rechtzeitig vor dem geplanten Abbruchtermin des jeweiligen Gebäudes Altlastenuntersuchungen durchzuführen.

Durch den für den Abbruch beauftragten Betrieb ist bei Bedarf vor Abbruchbeginn ein Entsorgungskonzept an die Abfallbehörde zu übergeben. Es ist eine Aufstellung (z. B. Excel-Datei) einzureichen, welche Materialien im Objekt vorzufinden sind und wie und wohin diese entsorgt werden sollen. Weiterhin sind Materialien aufzulisten, deren Einbau vor Ort vorgesehen ist und wo der Einbau erfolgen soll.

Das Entsorgungskonzept bedarf einer Zustimmung der Abfallbehörde vor Beginn der Abbrucharbeiten.

Im Zuge der geplanten Abrissmaßnahmen ist es erforderlich, beim Rückbau die ggf. belasteten Bauschutt- und Bodenmassen jeweils getrennt zu lagern und zu beproben. In Auswertung der Analyseergebnisse sind die entsprechenden Entsorgungswege zu analysieren. Der Rückbau und die Beprobung sollten mit Überwachung eines dafür zugelassenen Ingenieurbüros in Abstimmung mit der Abfallbehörde des Landkreises erfolgen, um einen Rückbau gemäß Bundesbodenschutzverordnung zu gewährleisten. Die Anforderungen der abfallrechtlichen Nachweisführung sind strikt einzuhalten.

10.2. Bodenschutz

Auf Grund der vorhandenen Topographie der bereits großflächig vorhandenen Bebauung ist kein gewachsener Boden im Baubereich vorhanden.

Bei der Erschließung und Baudurchführung sind zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Bodens folgende Forderungen nach DIN 19731 zu berücksichtigen:

- Humoser Oberboden (Mutterboden) ist vor Überbauung und Überschüttung/Vermischung mit geringer wertigem Bodenmaterial oder bodenfremden Stoffen zu schützen. Eine Abdeckung/Vermischung bodenfremder Stoffe mit Bodenmaterial ist nicht zulässig.

Anmerkung: Humoser Boden wird auf Grund der starken Grundstücksüberbauung nur in geringen Mengen vorzufinden sein.

- Die Flächen baubedingter Eingriffe und vorübergehender Beanspruchung (z. B. Baustellenbetrieb, Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Baustraßen), insbesondere bisher unbeeinträchtigter Böden, sind möglichst kleinzuhalten und auf das engere Baufeld zu begrenzen. Bodenbelastungen sind dabei durch geeignete Vorkehrungen zu vermeiden. Nicht zu überbauende Flächen sind freizuhalten und wirksam abzugrenzen.
- Bodenarbeiten sind nur bei trockener Witterung und geeigneten Bodenverhältnissen (z. B. schüttfähiger, tragfähiger, ausreichend abgetrockneter Boden) durchzuführen.
- Das Befahren und Bearbeiten des Bodens ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Dabei sollen möglichst leichte und bodenschonende Maschinen mit geringstem Bodendruck eingesetzt werden.
- Bodenabtrag ist fachgerecht getrennt nach Bodenschichten/Horizonten (Ober-, Unterboden) durchzuführen. Zuvor ist ggf. der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche

durch Rodung oder Abmähen zu entfernen. Kulturfähiger Boden soll ohne Zwischenbefahren ausgebaut werden. Erfolgt keine umgehende Wiederverwendung der Aushubmaterialien so sind diese solange ordnungsgemäß zu sichern.

- Sollten im Bereich belastete Böden bzw. Ablagerungen vorgefunden werden sind diese zu separieren und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde einer zugelassenen Deponie zuzuführen.
- Eine Zwischenlagerung des Bodenaushubs hat in getrennten Mieten (Ober- und Unterboden) zu erfolgen.
- Bei der Wiederverwendung des Bodenaushubs ist eine ausreichende Entwässerung/ Durchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Das Bodenmaterial ist horizontweise in möglichst wenigen Arbeitsgängen und Zwischenbefahrungen einzubauen und umgehend einzuebnen. Es ist auf die Sicherung bzw. den Wiederaufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken.
- Die bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen sind zum Abschluss der Baumaßnahmen ggf. fachgerecht zu rekultivieren.

10.3. Kampfmittel

Da das Grundstück langjährig genutzt und fast komplett bebaut ist und dieses Gebiet im 2. Weltkrieg auch nicht bombardiert und von schweren Kampfhandlungen betroffen war, ist eine Belastung durch Kampfmittel mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit in diesem Bereich auszuschließen.

11. Bodendenkmäler

Hinweise auf archäologische Funde im Planbereich sind nicht bekannt.

Auf Grund der vorhandenen Umgestaltung des Geländes und der bereits großflächig vorhandenen Bebauung ist kaum mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten tiefgründige Arbeiten erforderlich sein und sich trotzdem Verdachtsmomente ergeben, sind die Arbeiten sofort einzustellen und zur Klärung des Sachverhaltes der Fund der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu melden.

12. Planverwirklichung

Die Umsetzung der Baumaßnahme soll, wie bereits beschrieben in zwei Bauetappen erfolgen.

Für das Jahr 2025 bzw. 2026 sind der Abriss und der Neubau des ALDI-Marktes geplant. Zu einem späteren Zeitpunkt, ca. ab 2031 soll dann auf dem Grundstück ein neuer Vollsortimentsmarkt errichtet werden.

Im Fortgang des Bebauungsplanverfahrens werden im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag Termine fixiert, die entsprechend umzusetzen sind.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ der Stadt Hann. Münden hat vom bis zum öffentlich ausgelegen und wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am gebilligt.

Hann. Münden,

Der Bürgermeister
gez. Tobias Dannenberg

.....



Umweltstudie

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ in der Stadt Hann. Münden



Bearbeitung:

Dipl.-Biol. Marion Ries
Dr. Christoph Schwahn

Göttingen, den 13.08.2025



Inhaltsübersicht

1. Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes	3
1.1 Geplanter Zustand gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“	4
2. Bestehende Planungen und Festsetzungen	5
2.1 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen	6
3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	9
3.1 Bestandssituation, Bewertung sowie Prognose der Auswirkungen	9
3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung	16
4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	19
4.1 Aussagen zum Klimaschutz	20
5. Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen	21
6. Empfehlungen zur Gehölzartenauswahl	23

Anlage: Hinweisblatt vom Göttingen zum Artenschutz bei Baumaßnahmen und ähnlichen Vorhaben.

Gutachten Nr. T 7337 zur geplanten Änderung des B-Planes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ hinsichtlich der Geräuschebelastung nach TA Lärm durch Gewerbe in 34346 Hann. Münden



1. Darstellung von Zielen, Festsetzungen und Flächenanspruch des Bebauungsplanes

Im Jahr 2001 wurde der vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 017A „Kleeberg“ aufgestellt. In ihm wurden zwei Sonstige Sondergebietsflächen mit den Zweckbestimmungen „Großflächiger Einzelhandel“ bzw. „Altenwohn- und -pflegeheim“ sowie zwei Allgemeine Wohngebiete, zwei Mischgebiete, Verkehrsflächen und eine öffentliche Grünfläche / Parkanlage festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung im Jahr 2021, die sich nur auf die Teilflächen „Sondergebiet Einzelhandel“ und die Mischgebiete bezog, wurde der Bebauungsplan an aktuelle Bedürfnisse angepasst, die eine Modernisierung und Umstrukturierung des REWE-Marktes vorsah. Dafür wurde auch der Hauptzugang des REWE-Marktes verlegt und eine neue Leergutannahme geplant. Außerdem wurde ein kleinteiliger Einzelhandel in den festgesetzten Mischgebieten zugelassen.

Nunmehr bestehen für den Bereich der Einkaufsmärkte wieder neue Planungen, die einer weiteren Anpassung des Bebauungsplanes bedürfen. Zeitnah soll der bestehende ALDI-Markt mit den angebauten und überwiegend leerstehenden Dienstleistungseinrichtungen abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt werden. In dem Zuge soll auch die Laderampe auf die Nordseite verlegt werden, um den Schallschutz für das im Süden angrenzende Seniorenheim zu verbessern.

Im zweiten Schritt soll dann in 8 bis 10 Jahren der REWE-Markt ebenfalls abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden, der vermutlich an einem neuen Standort auf der Südseite des Plangebietes realisiert wird. Weil sich durch diese Planungen die Lage der Baugrenzen und des Parkplatzes verschieben werden, soll zur Realisierung des Vorhabens eine Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ erfolgen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bauleitverfahren um eine Innenentwicklung handelt, kann ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, welches keinen Umweltbericht vorsieht. Gemäß § 18 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes ist auch die sogenannte "Eingriffsregelung" der §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden. Zur Bestätigung, dass ein beschleunigtes Verfahren möglich ist, wurde im Vorfeld eine Standortbezogene Vorprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB i. V. mit Anlage 3 des UVPG vom Architekturbüro Thanheiser (Dingelstädt) erarbeitet. Das Ergebnis lautet, dass keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung und



zur Erarbeitung eines Umweltberichtes besteht und somit der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 1 durchgeführt werden kann.

Die Aufgabe der vorliegenden Umweltstudie besteht somit darin, die Auswirkungen der veränderten Darstellungen und Festsetzungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturlandhaushaltes und auf das Landschaftsbild darzustellen, selbst wenn eine Kompensation nicht erforderlich ist. Hierbei sollen vor allem die Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verminderung negativer Auswirkungen angesprochen werden. Zu guter Letzt soll darauf hingewirkt werden, dass sich zukünftige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in das Ortsbild von Hann. Münden harmonisch einfügen und die bestehenden grünordnerischen Wertigkeiten erhalten bleiben.

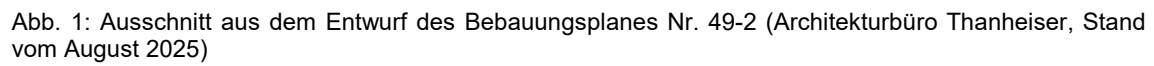
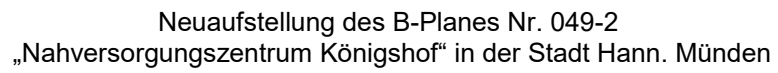
Die Qualität der Planung wird durch ein interdisziplinäres Team aus Stadt- und Landschaftsplanern sowie Ingenieuren sichergestellt: Die planerische Vorbereitung für die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ übernimmt das Architekturbüro Thanheiser. Da das Verhältnis von Naturschutzrecht und Baurecht eine eingehende Beurteilung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs aus landespflegerischer Sicht erfordert, wurde die vorliegende Umweltstudie vom Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege Dr. Schwahn (Göttingen) erarbeitet und ergänzt die Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Geplanter Zustand gemäß dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für den 1,114 ha großen Geltungsbereich folgende Festsetzungen geplant:

- Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“,
- Festsetzung der GRZ auf 0,8 und einer GFZ von 0,5,
- Festsetzung von Baugrenzen,
- Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m (206 m NHN),
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise,
- Festsetzung von Grünflächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einem Umfang von ca. 0,117 ha sowie die zusätzliche Festsetzung Pflanzung von 10 Laubbäumen zur Begrünung des Parkplatzes und des Geländes.

Da bislang noch nicht feststeht, ob der Neubau des Rewe-Marktes auf der Nordseite oder im südlichen Bereich des Plangebietes, westlich vom Aldi-Markt, realisiert werden soll, wurden vorsorglich drei Baufelder durch Baugrenzen festgesetzt.



2. Bestehende Planungen und Festsetzungen

2.1 Ziele und Aussagen einschlägiger Fachplanungen

Entwicklungsziele der Flächen im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen 2020 (RROP)

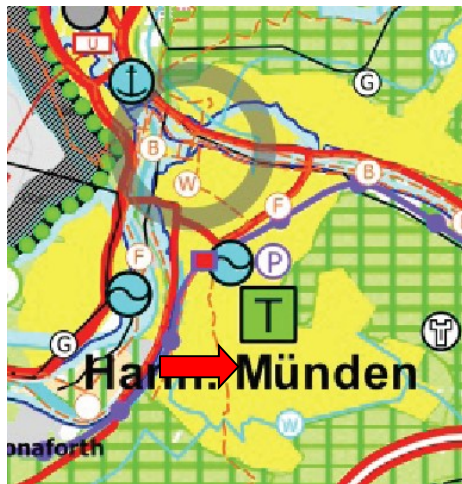


Abb. 2: Auszug aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Göttingen

Im Entwurf des RROP des Landkreises Göttingen wird Hann. Münden als Mittelzentrum mit einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Tourismus eingestuft. Das Planungsgebiet (s. roten Pfeil in linker Abbildung) liegt innerhalb der Siedlungsflächen. Westlich von ihm verläuft ein regional bedeutsamer Radfahrweg (rote gestrichelte Linie) und im Süden ist eine Fernwasserleitung (hellblaue Linie) verzeichnet; beide stellen Vorranggebiete dar. Die Stadt ist umgeben von Waldflächen, die auch als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft eingeordnet werden sowie für eine landschaftsbezogene Erholung, die stellenweise auch als Vorranggebiet im Plan verzeichnet ist.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Göttingen stammt aus dem Jahre 1989. Er wird mittlerweile durch die Karten im Geoportal des Landkreises Göttingen von 2016 ergänzt und laufend aktualisiert. Daher werden im Folgenden aus diesem Portal Aussagen zum Planungsraum entnommen, wobei durch die Lage inmitten eines Siedlungsgebietes nur wenig über den Standort ausgeführt wird.

Gemäß der **Karte I (Artenschutz)** ist ein Vorkommen der Zwergfledermaus südlich vom Plangebiet in unmittelbarer Nähe bekannt, allerdings nur zwei Nachweise und keine Quartiere oder Wochenstuben. Von den Artengruppen Säuger (Feldhamster, Wildkatze), Tagfalter, Amphibien (Geburtshelferkröte) und Brutvögel des FFH-Anhangs I sind keine Vorkommen vorhanden.

In der **Karte II (Landschaftsbild)** wird das Plangebiet den Siedlungsflächen zugeordnet.

Laut der **Karte III (Boden)** handelt es sich um einen terrestrischen Boden mit einem sehr hohen ackerbaulichen Ertragspotential. Allerdings ist durch die Überbauung von 77 % und Bodenmodellierung das Schutzgut Boden nachhaltig zerstört bzw. sehr stark beeinträchtigt.

Der **Karte VI (Schutzgebiete)** ist zu entnehmen, dass sich der Untersuchungsraum im Naturpark Münden befindet, ansonsten aber keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope vorhanden sind.

Laut der **Karte VIII (Biotopverbund)** sind im Bereich des Plangebietes keine Bestands- und Entwicklungsflächen für den Biotopverbund darstellt. Eine wichtige Achse des Biotopverbundes stellt der Eselsbach westlich der Straße Vogelsang (K 226) dar.

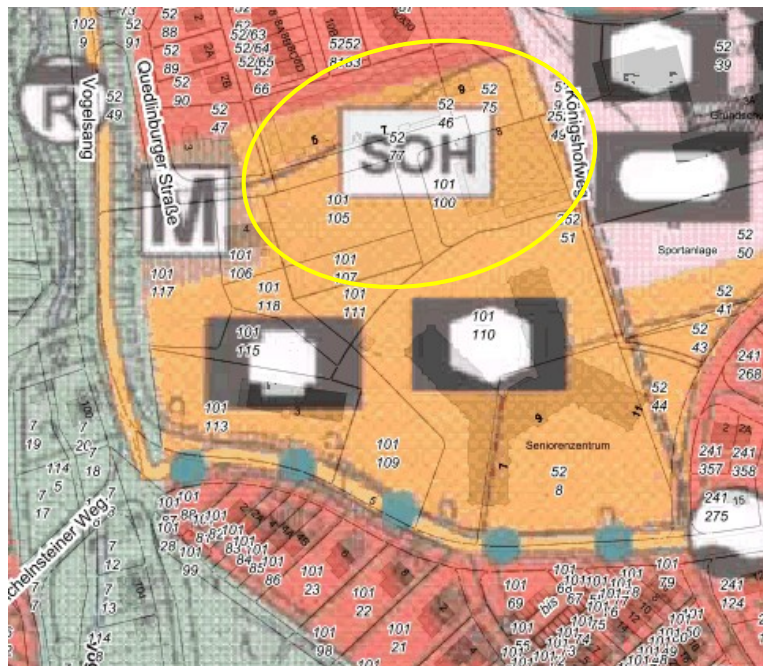
Landschaftsplan der Stadt Hannoversch Münden

Der Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 2000 und ist somit nicht mehr aktuell. Für den Bereich des Plangebietes sind keine konkreten Aussagen zu entnehmen.

Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass die Wertigkeiten im Plangebiet eher unterdurchschnittlich beurteilt werden, sieht man vom fruchtbaren Boden ab, der aber durch die bestehende Bebauung bereits starken Beeinträchtigungen unterliegt. Für Arten- und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild und die Erholung ist der südlich gelegene Stadtwald bedeutsam.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet unterliegt im wirksamen Flächennutzungsplan einer Darstellung als Sondergebiet Handel (SOH). Im südlichen Anschluss befinden sich gesundheitlichen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Im Norden schließt sich eine Wohnbaufläche und im Westen eine gemischte Baufläche an. Im Osten befinden sich Flächen für den Gemeinbedarf (Sportanlagen, kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).





Bebauungsplan

Im vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ unter Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 017A „Kleeberg“ aus dem Jahr 2001 wurde für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. In dem Sondergebiet wurde ein Lebensmittelversorger und ein Lebensmittel-Discountermarkt mit jeweils einer Verkaufsfläche von 700 m², ein Getränkemarkt, eine Gastronomie mit 275 m² Nutzfläche sowie kleinteilige Dienst- und Handelsflächen mit einer Gesamtfläche von 400 m² zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,6 fixiert, wobei eine Überschreitung um 50 % bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,8, die maximale Traufhöhe auf 6 m und ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine geschlossene Bauweise wurde für den Bereich des REWE-Marktes und eine offene für den Standort des Lebensmittel-Discounters festgeschrieben. Außerdem wurden zur Einbindung des Geländes Grünflächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Osten, Westen und Norden vorgesehen, die zwischen 1,60 m und 6 m breit sind. Diese, in der Festsetzung 7.1.6 beschriebenen Pflanzzonen, sind ganzflächig zu bepflanzen, wobei je 10 laufende Meter ein Baum II. Ordnung und 15 Sträucher zu verwenden sind. Außerdem sind je 4 Stellplätze mindestens ein Baum I. Ordnung (Festsetzung 7.1.4) und je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Baum I. Ordnung sowie 15 Sträucher zu pflanzen (Festsetzung 7.1.5).

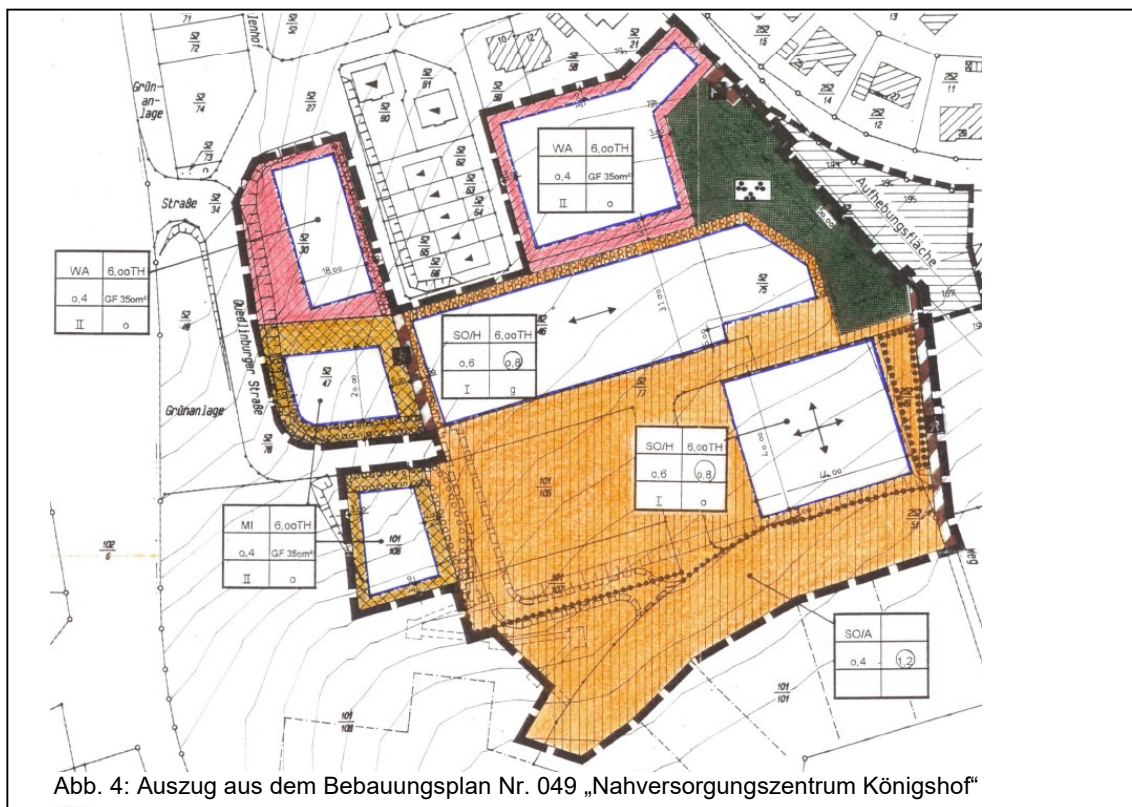


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der rund 1,114 ha große Planbereich befindet sich im Stadtteil Kattenbühl der Stadt Hann. Münden und wird von der Quedlinburger Straße erschlossen. Er umfasst die Flurstücke 52/46, 52/75, 52/77, 101/100, 101/105 und 101/107 der Flur 25. Das Gebiet weist einen hohen Überbauungsgrad durch die beiden Lebensmittelmärkte und der großen Parkplatzfläche auf.

3.1 Bestandssituation, Bewertung sowie Prognose der Auswirkungen

In dem Areal wurde am 29. November 2024 eine Biotopkartierung nach DRACHENFELS (2021)¹ durchgeführt. Die Biotopkürzel werden im folgenden Text *kursiv* in Klammern geschrieben.

Etwa 77% des Plangebiet wurde durch die beiden Gebäude der Einkaufsmärkte, der großen Parkplatzfläche und der Zuwegung überbaut und dem Naturhaushalt entzogen. Der Bereich wird dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zugeordnet.



Blick von Südwesten auf den REWE-Markt



Blick vom westlichen Parkplatzrand zum Aldi-Markt



Überwiegend leerstehende Dienstleistungseinrichtungen an der Nordseite des Aldi-Marktes



Geschlossenes chinesisches Restaurant auf der Ostseite des REWE-Marktes

¹ DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Die Fahrwege des Parkplatzes (OVP) wurden asphaltiert, während die übrigen Flächen mit einem Betonpflaster befestigt wurden. Im Bereich der Stellplätze wurde dafür ein zweifarbiges Fugenpflaster verwendet, sodass dort in einem geringen Umfang Wasser versickern kann. In den Fugen haben sich Moose und trittunempfindliche Gräser und Kräuter angesiedelt. Zwischen den Parkplatzspannen wurden sehr schmale Pflanzbeete (ER) angelegt, die mit Bäumen (HEB) und Ziersträuchern (BZE, BZN) bepflanzt wurden. Die in der Festsetzung 7.1.4 des Bebauungsplanes Nr. 049 geforderte Pflanzung von je einem Baum 1. Ordnung pro angefangene 4 Stellplätze wurde nicht umgesetzt. Statt der für die Anzahl der Stellplätze erforderlichen 34 Bäume sind derzeit auf dem Parkplatz lediglich 20 Bäume (Arten wie Hainbuchen, Ahorn, Stiel-Eiche, Kirsche, Rotdorn, Baumhasel) zu finden. Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse und des fehlenden Stammschutzes sind einige Bäume am Stamm geschädigt und zeigen einen kümmerlichen Wuchs (s. folgende Fotos). Vermutlich ist ein Teil der Bäume bereits in den letzten Jahren abgestorben und entfernt worden. Vor allem die sehr heißen und trockenen Sommer der Jahre 2018-2022 haben Bäumen sehr zugesetzt, insbesondere auf schwierigen Standorten. Auf Parkplätzen kommt erschwerend noch der Einsatz von Tausalzen im Winter hinzu.



Stellplatzanlage mit Betonpflaster



Durch „Sonnenbrand“ geschädigte Bäume auf dem Parkplatz

Der Nahversorgungszentrum wurde in den Randbereichen mit standortgerechten, überwiegend heimischen Bäumen und Sträuchern eingegrünt (s. folgende Fotos).



Westliche Eingrünung zum Haus Nr. 4



Gehölzpflanzung auf der südlichen Böschung



Blick nach Osten zum Aldimarkt



Dichte Eingrünung des Geländes nach Nordosten und Norden

Die teilweise auf Böschungsbereiche gepflanzten Bäume und Sträucher werden nach DRACHENFELS (2021) als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (HSE) eingestuft. Im Planungsraum wurden weder geschützte Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie noch seltene und geschützte Pflanzenarten erfasst.

Faunistische Untersuchungen

Eine zoologische Kartierung des Plangebietes wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Göttingen aufgrund der Naturferne des Standortes nicht durchgeführt. Vielmehr lag ein Schwerpunkt der Erfassung auf dem Vorhandensein von Nistplätzen von Vögeln. Außerdem sollte überprüft werden, ob es geeignete Gebäudestrukturen oder Höhlungen in den vorhandenen Bäumen gibt, die eine Habitateignung für Fledermäuse darstellen. Im Zuge der Kartierung des Geländes wurden die Gebäude von außen auf Einflugsmöglichkeiten oder Spuren einer Besiedelung hin untersucht. Als Befunde für eine Nutzung durch Fledermäuse gelten z.B. Holz- und Fassadenverfärbungen, wie sie z.B. an Hangplätzen durch Kontakt mit Körperfett, Sekretabsonderung oder durch Abgabe von Urin/Kot beim Ein- und Ausfliegen in Spalten oder sonstige Hohlräume verursacht werden. Lediglich eine potentielle Einflugsöffnung konnte in der Giebelverkleidung des Aldi-Marktes festgestellt werden (s.

Foto), allerdings sind keine Verfärbungen dort erkennbar. Bei allen Wandbehängen wurden an der Unterseite zwischen der Fassade und der Holzverkleidung Gitter angebracht, die das Eindringen von Vögeln, Fledermäusen oder Insekten unter die Verschalung verhindern (s. folgendes Foto rechts). Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich dort Gebäudebrüter bzw. Wochenstuben oder Quartiere von Fledermäusen befinden.



In gleicher Weise wurde mit dem Baumbestand auf dem Parkplatz verfahren. Da dieser noch jung ist und lediglich Stammumfänge von maximal 38 cm aufweist, eignen sich die Bäume nicht für Höhlenbrüter oder als Fledermausquartiere. Bei der Erfassung wurden auch in den Baumkronen keine Nester entdeckt. Bessere Brutbedingungen sind in den randlichen, mehrreihigen Gehölzpflanzungen zu finden. Diese Bestände bleiben auch zukünftig erhalten.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird auf das im Anhang befindliche Hinweisblatt „Hinweise zum Artenschutz bei Baumaßnahmen und ähnlichen Vorhaben“ verwiesen.

Bestandssituation und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Bewertung der bestehenden Situation und die prognostizierten Auswirkungen durch das Planvorhaben sind schutzgutbezogen der folgenden Tabelle zu entnehmen. Die Angaben zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima wurden dem Niedersächsischen Kartenserver NIBIS entnommen:

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Fläche	Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Siedlungsgebiet, ist zu fast 80 % bebaut und seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Dort haben sich zwei Lebensmittelmärkte, ein Restaurant und ein Dienstleistungsbetrieb angesiedelt. Durch die Konzentrierung der Einrichtungen können die Stellplätze gemeinschaftlich genutzt werden.	Im Zuge des Vorhabens werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen. Vielmehr werden bestehende Gebäude abgerissen und durch moderne, energieeffiziente Märkte ersetzt. Dafür werden lediglich die Baugrenzen und die Lage des u. U. Parkplatzes verschoben. Der Grad der Überbauung wird nicht erhöht.



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Boden	Bodentyp: Mittlere Parabraunerde, im Süden schließt sich eine Mittlere Braunerde an. Der Boden im Plangebiet gehört aufgrund seiner hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit zu den schutzwürdigen Böden. Der Boden ist im Plangebiet nachhaltig beeinträchtigt durch Vollversiegelung (ca. 6.920 m²), Teilversiegelungen durch Beläge mit Betonpflaster (ca. 1.700 m) und umfangreiche Bodenmodellierungen, um für das Nahversorgungszentrum eine ebene Fläche zu schaffen. Aufgrund der starken Vorbelastungen ist das Schutzgut Boden nur von allgemeiner Bedeutung.	Da keine Zunahme der Bodenversiegelung geplant ist und die neuen Planungen auf bereits überbauten Flächen realisiert werden, sind keine Auswirkungen auf den Boden prognostizierbar.
Klima/Luft	Städtisch geprägtes Klima. Durch den hohen Versiegelungsgrad hat sich das Kleinklima in Richtung trockener und heißer verschoben. Insbesondere an sonnigen Sommertagen können sich der große Parkplatz und die Dachflächen stark aufheizen, zumal nur wenig schattenspendende Bäume vorhanden sind. Etwas ausgleichend wirken sich die randlichen Gehölzflächen aus. Das Schutzgut Klima / Luft ist im Plangebiet von allgemeiner bis mittlerer Bedeutung.	Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen werden keine messbaren Auswirkungen auf das Gebiet erwartet. Es wird zukünftig der Einbau von Versickerungspflaster sowie die Pflanzung von Bäumen und die Begrünung von Dachflächen, Fassaden und der Lärmschutzmauer angestrebt. Diese Maßnahmen werden sich zu positiv auf das Mikroklima auswirken.
Orts- und Landschaftsbild	Der Geltungsbereich liegt inmitten des Stadtgebietes von Hann. Münden und ist von der Bebauung sowie dem hohen Befestigungsgrad im Bereich der Parkplätze geprägt. Die gepflanzten Gehölze auf den Böschungen, im Bereich der Ränder und auf dem Parkplatz können die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild etwas mindern.	Durch das Planvorhaben wird sich das Ortsbild kaum verändern, weil die zukünftige Bebauung ähnlich ausfallen wird wie der Bestand und die Gebäudehöhen auf maximal 9 m festgesetzt werden. Angedacht ist, den REWE-Markt nach Süden hin zu verschieben und den Parkplatz dann im Norden zu realisieren. Hierfür muss eine Schallschutzwand am nördlichen Rand des Parkplatzes errichtet werden, die mit einer Berankung begrünt wird.



Umweltstudie gem. § 2 Abs 4 und § 2a BauGB

Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Grund- und Oberflächenwasser	Natürliche Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Eselsbach verläuft im Westen, jenseits der Straße „Vogelsang“ in einer Entfernung von ca. 100 m. Im Gebiet liegt ein Grundwasserge- ringleiter und am südlichen Rand ein Kluftgrundwasserleiter vor, die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als mittel bis hoch eingestuft. Die Grundwasserneubildung in den Jahren 1991-2020 wird auf 150-200 mm/a beziffert. Das anfallende Niederschlagswasser kann derzeit nur sehr begrenzt im Bereich des Fugenpflasters und in den randlichen Grünflächen versickern, sodass der überwiegende Teil in einem Regenwasserkanal abgeführt werden muss. Aufgrund der starken Überbauungen ist das Schutzgut Wasser nur von allgemeiner Bedeutung.	Im Zuge der Umgestaltung des Gebietes wird geplant, einen größeren Anteil anfallende Niederschlagswasser zukünftig auf dem Grundstück versickern zu lassen (z.B. durch Versickerungspflaster), soweit dies der Baugrund es zulässt.
Mensch	Das Gebiet unterliegt, wie auch sein Umfeld, einer gemischten Nutzung, die aus Nahversorgungsmärkten, Dienstleistern, einer Arztpraxis, Wohnbebauung sowie sozialen und öffentlichen Einrichtungen wie das Vitanas Seniorenzentrum Königshof im Süden und die Grundschule im Osten besteht. Im Geltungsbereich des B-Planes besteht eine Immissionsbelastung durch den Verkehr auf der Straße „Vogelsang“ (K 226), sowie den Kunden- und Lieferverkehr im Bereich der beiden Lebensmittelmärkte. Um die Immissionsbelastung beurteilen zu können wurde ein Schallschutzgutachten² in Auftrag gegeben um den Schallschutz zu gewährleisten.	Durch das Vorhaben wird die Modernisierung der Lebensmittelmärkte und eine Umgestaltung des Plangebietes ermöglicht. Im Zuge der Durchführung von Abriss- und Bauarbeiten kann es zu erhöhten Immissionen kommen, die auf einen kurzen Zeitraum beschränkt sind. Im Schallschutzgutachten wurde ermittelt, dass die Geräuschbelastung durch das Gewerbe im Sondergebiet teilweise deutlich unterhalb der maßgebenden Richtwerte nach TA Lärm liegen. Es werden in der Tabelle 4 des Gutachtes für die einzelnen Flurstücke im Plangebiet zulässige Emissionskontingente für die Tag- und Nachtzeit festgelegt LEK in dB(A) pro m²). Bei der Ermittlung der Immissionskontingente eines Betriebes wird zudem für

²TÜV HESSEN (2025): Schalltechnisches Gutachten (T 7337) zur geplanten Änderung des B-Planes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung nach TA Lärm durch Gewerbe in 34346 Hann. Münden



Umweltstudie gem. § 2 Abs 4 und § 2a BauGB

Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Mensch (Fortsetzung)		die verschiedenen Immissionspunkte außerhalb des Geltungsbereiches ein Zusatzkontingent LEK _{zus} addiert (s. Tabelle 5 des Gutachtens).
Biotope und Arten, Biodiversität	Überwiegend naturferne Ausprägung des inmitten von Siedlungsflächen gelegenen Planbereiches durch starke Überbauung sowie Beunruhigung durch den Verkehr u. die permanente Anwesenheit von Menschen. Mit Ausnahme des Gehölzbestandes an den Rändern des Sondergebietes, der im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt wird, sind die vorhandenen Biotoptypen von geringer Bedeutung und die Biodiversität gering. Fauna: Das Plangebiet ist nur für typische Siedlungsfolger von Bedeutung. Im randlichen Gehölzbestand finden viele Vogelarten Nistmöglichkeiten. Das Vorkommen von Fledermäusen oder Höhlenbrütern konnte im Bereich der geplanten Bebauung im Gebäude- und Baumbestand nicht nachgewiesen werden. Für Arten und Lebensgemeinschaften ist das Plangebiet von geringer bis allgemeiner Bedeutung.	Die Auswirkungen auf die Biotope und Arten werden als nicht gravierend eingestuft, da das Gebiet größtenteils bebaut ist und durch die ständige Anwesenheit von Menschen Störungen unterliegt. Durch das Planvorhaben wird sich die bisherige Nutzung nicht ändern, sondern lediglich eine Verschiebung der baulichen Anlagen bewirken. Die randlich vorhandenen Gehölze bleiben erhalten und werden durch Nachpflanzungen verdichtet. Grundsätzlich besteht bei Abriss-, Sanierungs- und Fällarbeiten die Gefahr der Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren sowie die Beseitigung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine Nutzung der Gebäude durch Brutvögel oder Fledermäuse konnte nicht belegt werden. Dennoch muss kurz vor den Abrissarbeiten, die möglichst im Zeitraum von Mitte August bis Ende Februar stattfinden sollen, eine erneute zoologische Kontrolle stattfinden, um Verstöße gegen den § 44 BNatSchG sicher zu vermeiden. Außerdem sind notwendige Gehölzfällungen, wie z.B. der Parkplatzbäume, nur in der gesetzlich vorgesehenen Zeit in den Monaten Oktober bis Ende Februar zulässig sein. Ersatzpflanzungen werden im Bereich der Stellplätze und an den Rändern des Gebietes vorgesehen.



Fortsetzung der Tabelle

Schutzgut	Bestandssituation, Bewertung	Prognostizierte Auswirkungen durch das Vorhaben
Kultur- und Sachgüter	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt, können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der durchgeführten Bebauung und Bodenbewegungen sind sie aber sehr unwahrscheinlich. Sachgüter bestehen in sämtlichen baulichen Anlagen und Bepflanzungen im Plangebiet.	Keine Auswirkungen zu erwarten. Auch wenn keine Bodendenkmale zu erwarten sind, ist eine Aufmerksamkeit bei den Baumaßnahmen geboten. Bei Funden sind die Arbeiten zu unterbrechen und die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Göttingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Sicherung bedeutsamer Natur- und Kulturfunde ist gemäß den gesetzlichen Regelungen durchzuführen.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern: ▪ Mensch und Klima/Luft ▪ Boden und Flora/Fauna ▪ Boden und Wasser ▪ Boden und Kulturgüter	Aufgrund der derzeitigen Ausprägung des Gebietes und der durch Darstellungen und Festsetzungen im B-Plan gelenkten baulichen Entwicklung wird das Planvorhaben die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht oder nur sehr wenig beeinflussen.

3.2 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes am 12.12.2007 und 29.07.2009, die zum 01. März 2010 in Kraft getreten ist, wurde auch das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Diese bestehen in Form der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) bereits seit Ende der 90er Jahre. Das Artenschutz-Regime stellt ein eigenständiges Instrument für den Erhalt der Arten dar und betrifft sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Es erstreckt sich auf alle Arten des Anhanges IV der FFH-RL sowie auf alle europäischen Vogelarten und gilt flächendeckend, also nicht nur in FFH- oder Vogelschutzgebieten. Vor dem Hintergrund der erfolgten Einbeziehung des europäischen Artenschutzes in das Naturschutzrecht ist bei allen Bauleitplan-Verfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren eine spezielle Artenschutzprüfung (sAP) durch die unteren Naturschutzbehörden durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren zu unterziehen ist. Diese Prüfung stellt ein eigenständiges Verfahren dar und kann nicht durch eine Umweltprüfung ersetzt, wohl aber im Rahmen eines integrierten Verfahrens zusammen mit der Umweltprüfung durchgeführt werden. Die Berücksichtigung des Artenschutzes ist als geltendes Recht unmit-



telbar und zwingend, somit unterliegen die Ergebnisse nicht der kommunalen Abwägung.

Die Artenschutzprüfung läuft in drei aufeinanderfolgenden Stufen ab, die jeweils aufeinander aufbauen. Wenn bei der vorausgehenden Stufe jedoch deutlich wird, dass ein Konflikt mit dem Artenschutz nicht gegeben ist, ist eine Durchführung der aufbauenden Stufen nicht erforderlich.

Die erste Stufe beinhaltet die Vorprüfung nach der Fragestellung, ob relevante Arten im betrachteten Raum vorkommen und somit grundsätzlich ein Konflikt des Vorhabens mit dem Artenschutz zu erwarten ist. Sofern dieser erkennbar ist, werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, um den Konflikt zu entschärfen.

Die zweite Stufe vertieft die Fragestellung, welche der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Auswirkungen des Vorhabens grundsätzlich ausgelöst werden. Diese Fragestellung wird artenbezogen, also Art für Art durchgeführt.

Die dritte Stufe geht der Fragestellung nach, ob bei einer Auslösung eines oder mehrerer Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG das Vorhaben dennoch durchgeführt werden kann, weil eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann. Hierfür sind jedoch als Voraussetzung zwingende Gründe des Allgemeinwohls, Alternativlosigkeit und keine grundsätzliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten unbedingte Voraussetzungen, ohne die ein Ausnahmeverfahren nicht durchgeführt werden kann.

Als planungsrelevant werden eingestuft:

- alle streng geschützten Arten,
- alle europäischen Vogelarten,
- sowie sonstige besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsen.

Während der Biotopkartierung wurden keine Pflanzenarten erfasst, die dem Artenschutz unterliegen, so dass eine Betrachtung dieser Arten im Rahmen der Prüfung entfällt.

In Abstimmung mit der UNB des Landkreises Göttingen wurde aufgrund der Naturferne des Planbereiches auf zoologische Untersuchungen verzichtet. Vielmehr wurde im Zuge der Kartierung auf potentielle Quartiere und Wochenstuben für Fledermäuse sowie auf Brutplätze für Vögel im Gebäudebestand und den vom Planvorhaben betroffenen Gehölze geachtet. Dabei wurde festgestellt, dass keine Habitatbäume und Nester im Gehölzbestand des zukünftigen Baufeldes vorhanden sind und im Bereich der Gebäude lediglich eine kleine Öffnung im Giebel des Aldi-Marktes eine potentielle



Einflugmöglichkeit für Fledermäuse darstellt. Spuren einer Quartiernahme, wie etwa eine Verfärbung der Fassade im Bereich der Öffnung konnten nicht festgestellt werden.

Auf der Basis dieser Untersuchungen können folgende Aussagen für die Artenschutzprüfung getroffen werden:

Vögel

Durch den Bestand an Bäumen und Büschen unterschiedlichen Alters bestehen zahlreiche Nistmöglichkeiten für Gehölz- und Höhlenbrüter, die sich aber in den Randbereichen und Böschungen befinden und somit nicht vom Planvorhaben betroffen sein werden. Diese Bereiche werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Eine Nutzung durch Gebäudebrüter konnte im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Zwar ist das Risiko einer Störung von Vögeln während der Abriss- und Bauarbeiten relativ gering, da sich durch die intensive Nutzung des Areals und der ständigen Anwesenheit von Menschen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich störungsunempfindliche Kulturfolger im Plangebiet und unmittelbar angrenzend angesiedelt haben. Um mögliche Brutvorkommen nicht zu schädigen, muss jedoch für notwendige Gehölzfällungen oder –rückschnitte die gesetzlich vorgesehene Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zwingend eingehalten werden. Außerdem sollte zur Minimierung der Störung mit den Abriss- und Bauarbeiten in der brutfreien Zeit in den Monaten August (Mitte) bis Ende Februar begonnen werden, sodass störungsempfindliche Arten erst gar nicht mit dem Brutgeschäft im Wirkungsbereich der Baustelle beginnen und später durch Lärm oder Erschütterungen vergrämt werden.

Fledermäuse

Ein Vorkommen von nach Anhang IV FFH-RL geschützten Säugetierarten ist nur für die Artengruppe der Fledermäuse möglich. Für alle anderen Arten kann, aufgrund ihrer geographischen Verbreitung und Lebensraumsansprüche, für den Planbereich ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Da die Untersuchung ergab, dass im zukünftigen Baufeld mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit keine Fledermausquartiere vorhanden sind, können keine Verstöße gegen den § 44 BNatSchG prognostiziert werden. Generell gilt jedoch trotzdem, dass vor Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sowie einer eventuellen Fällung alter Bäume grundsätzlich geprüft werden muss, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere oder Wochenstuben betroffen sind.

Ein Vorkommen von **Reptilien-, Amphibien-, Weichtier- oder Wirbellosenarten**, die gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie geschützt sind, kann aufgrund deren Verbreitung und Habitatsansprüchen im Rahmen der Relevanzprüfung für den Siedlungsraum aus-



geschlossen werden. Daher kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Artenschutzprüfung hier nach Stufe I beendet werden. Hierüber entscheidet die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Göttingen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Berücksichtigung der vorstehend genannten Grundsätze für die Entfernung oder den Rückschnitt der Gehölze bzw. den Abriss oder die Sanierung von Gebäuden keine Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG zu befürchten ist.

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Im Zuge des Vorhabens wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erhöhen und somit werden die Schutzgüter im Vergleich zum Status quo nicht oder kaum beeinflusst. Die Auswirkungen die durch die Realisierung des Vorhabens für den Naturhaushalt, das Landschafts-/Ortsbild und auf den Menschen entstehen können, lassen sich wie folgt in bau-, anlagen- und betriebsbedingt gliedern.

Wirkfaktoren während der Bauphase

- Entfernen von Vegetationsflächen und Gehölzen im Baufeld,
- Baustelleneinrichtung, Lagerung von Baustoffen, Gefahr von Schadstoffeinträgen in den Boden,
- Potentielle Gefahr der Tötung, Verletzung oder Störung von Tieren,
- Gefahr der Beschädigung von Wurzeln und Kronen benachbarter Gehölze,
- Bodenabtrag und Bodenumlagerung,
- Schadstoff- und Staubemissionen,
- Lärm, Staubentwicklung, Erschütterung durch Maschinen und Transportverkehr, Störung der umliegenden Bewohner.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

- Verlust an Bäumen auf dem Parkplatz, die jedoch durch Nachpflanzungen ersetzt werden können.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind durch die gleichbleibende Nutzung des Geländes nicht zu erwarten. Allerdings werden sich durch die gute Dämmung der neu errichteten Gebäude, die Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sowie den effektiveren Energieeinsatz z.B. durch Wärmepumpen, Wärmetauscher, Nutzung von Ab-



wärme aus Kühlanlagen deutliche Energieeinsparungen und verringerte Emissionen ergeben.

4.1 Aussagen zum Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß §1(5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach dem § 1a (5) BauGB soll nicht nur den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sondern auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Dabei sind wichtige Handlungsfelder neben dem Klimaschutz auch eine Anpassung an zukünftige Extremwetterereignisse. Für den Klimaschutz sind eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die CO₂-Bindung aus der Atmosphäre durch die Bepflanzung / Gehölz- und Grünflächenerhalt zur Minderung der Erderwärmung bedeutsam.

Durch den Bebauungsplan Nr. 49-2 wird eine zukünftige Bebauung nur noch in engen Grenzen möglich sein, weil der Planbereich bereits bebaut und die ehemals festgesetzte GRZ ausgeschöpft wurde. Bereits heute schon hat die Bebauung dazu geführt, dass sich das Mikroklima in Richtung heißer, trockener und staubiger entwickelt hat. Diese Effekte können zukünftig durch einen größeren Anteil an Teilversiegelungen von Flächen, Begrünung von Dachflächen und die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rankpflanzen minimiert werden.

Im Zuge der Bebauung sollten alle **Möglichkeiten zur Einflussnahme auf den Klimaschutz** ausgeschöpft werden, wie z. B. die Dämmung geplanter Gebäude. Dieses ergibt sich bereits aus der Notwendigkeit, die Regelungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Das GEG zielt darauf ab, Auswirkungen durch die Beheizung der Gebäude zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. So gibt das Gesetz bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die bei einem neu gebauten Gebäude zum Heizen oder auch zum Kühlen zu verwenden sind. Seit Januar 2024 ist laut dem GEG der Umstieg auf erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend. Dadurch wird schrittweise eine klimafreundliche Wärmeversorgung umgesetzt. Außerdem gilt seit dem 1.1.2023 in Niedersachsen eine PV-Pflicht beim Neubau gewerblicher Gebäude mit mindestens 50 m² großen Dachfläche. Laut NIBIS-Kartenserver besteht für das Plangebiet eine gute Eignung für Erdwärmekollektoren in einer Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m, sodass im Gebiet auch die Nutzung von Geothermie für die Heizung der Gebäude oder der Gewinnung von Strom in Erwägung gezogen werden kann.

Grundsätzlich ist es aus Gründen des Klimaschutzes sinnvoll, Gebäude zu sanieren und nicht abzureißen und komplett neu zu errichten, weil in ihnen „*graue Energie*“ steckt. Diese setzt sich aus der Gesamtsumme der benötigten Energie für die Materi-



albeschaffung, dem Abbruch und Entsorgung oder Wiederverwertung der Materialien und Errichtung der neuen baulichen Anlagen zusammen. Deshalb muss zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Gebäuden alle drei Phasen über den Bau, den Betrieb und den Rückbau betrachtet werden. Erst mit zunehmender Nutzungsdauer eines Gebäudes relativieren sich die Anteile für die eingebrachte Primärenergie (*graue Energie*), auch wenn sie nie ganz verschwinden werden.

Mittlerweile sind die vorhandenen Gebäude im Bereich des B-Planes Nr. 49-2 über 20 Jahre alt. Sie sollen im Zuge des Vorhabens kurzfristig (Aldi-Markt) bzw. der REWE-Markt in den nächsten 8 bis 10 Jahren erneuert werden. Mit den steigenden Betriebskosten für Energie ist u. U. ein Neubau sinnvoller, vor allem dann, wenn wie angestrebt, der Bau des REWE-Marktes als GreenBuilding und DGNB-Zertifizierung (DGNB = Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) umgesetzt werden soll. Dabei steht der Einsatz von umweltfreundlichen und nachhaltigen Baumaterialien (z.B. Holz) sowie eine energieoptimierte Bauweise im Vordergrund. Sinnvoll ist auch eine extensive Begrünung von flach oder flachgeneigten Dächern, auf denen dann aufgeständerte Photovoltaikanlagen errichtet werden können. Diese Maßnahmen wären in Bezug auf den Klimaschutz und der Rückhaltung von Niederschlagswasser positiv zu bewerten.

Anfälligkeiten des Planvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht erkennbar. Zu dem etwa 9 m tiefer verlaufenden Eselsbach wird ein hinreichender Abstand eingehalten und für neu versiegelte Flächen muss eine Regenwasserrückhaltung auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen werden, um die Vorflut zu entlasten.

Abschließend lässt sich die Aussage treffen, dass die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Klima gegenüber den heute bestehenden Auswirkungen marginal und nicht quantifizierbar sind.

5. Maßnahmenkonzept zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Vorgaben in der Bauausführung zu berücksichtigen:

- M1. Um Vogelkollisionen an Schaufenstern, Glasfassaden und Fenstern zu vermeiden sind die Glasflächen der neu errichteten Gebäude, sofern sie nicht durch einen tiefen Dachüberstand oder durch Jalousien verschattet sind, mit entspiegelten, mattiertem oder satinierten Scheiben auszustatten oder mit gemusterten Folien zu bekleben (s. folgende Abbildung).



Abb. 5: Glasschutzfolie an der Außenseite eines Gebäudes auf dem Schulcampus in Unterföhring.

Quelle: Internetseite der Firma van Kuester KG Hochleistungsfolien

Minimierung der Auswirkungen während der Bauphase:

- M2. Notwendige Rodungen von Gehölzen und der Abriss bzw. Sanierung von Gebäuden ist außerhalb der Nist- und Wochenstubenperioden gefährdeter Arten, in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Vor Abriss- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden sowie einer Fällung alter Bäume muss geprüft werden, ob von dem Vorhaben keine genutzten Quartiere betroffen sind.
- M3. Die vorhandenen Bäume und Sträucher im Plangebiet sind durch Platzierung neuer Bauten möglichst zu erhalten. Die randliche Bepflanzung ist zum Erhalt festzusetzen. Alle Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß DIN 18920, RAS LP-4 und ZTV-Baumpflege zu schützen.

Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen und zur Eingrünung des Areals:

- M4. Die Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- M5. Zur Begrünung des Geländes und der Parkplatzanlage sind mindestens 10 Laubbäume II. und III. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) der folgenden Gehölzliste unter Berücksichtigung der DIN 18916 zu pflanzen. Zur Gestaltung der Verkehrsgrünflächen ist eine dichte Bepflanzung mit Bodendeckern (z.B. Cotoneaster, Lonicera nitida 'Maigrün', Bodendeckerrosen) vorzusehen.



- M6. Schallschutzwände sind zur Einbindung in das Ortsbild zu beranken. Zur Begrünung wird ein mindestens 0,8 m breiter Streifen entlang der Wand von jeglicher Befestigung freigehalten, mit vegetationsfähigem Substrat befüllt und pro laufende Meter mit mindestens einer Kletterpflanze (Wilder Wein) bepflanzt.
- M7. Die Begrünungsmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung des Parkplatzes bzw. der Schallschutzwand umzusetzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6. Empfehlungen zur Gehölzartenauswahl

Die Gehölzlisten in den folgenden Tabellen stellen eine Empfehlung der zu verwendenden Gehölzen dar. Sie orientieren sich überwiegend an der potenziellen natürlichen Vegetation und berücksichtigen ferner die Empfehlungen der Gartenamtsleiterkonferenz für Straßenbäume (GALK-Straßenbaumliste³). Diese wurde 2012 veröffentlicht, wird seither regelmäßig fortgeschrieben und wertet wissenschaftliche Daten und Erkenntnisse über die Verwendbarkeit und Eignung von Bäumen in Stadt- und Siedlungsgebieten aus. Für Alleebaumpflanzungen an Straßen, Parkplätzen und ähnlichen Standorten im besiedelten Raum werden hier Auslesen und Sorten empfohlen, welche besser an die besonderen Aspekte des innerörtlichen Standortes (Lichtraumprofil, Emissionen, Hitzeverträglichkeit usw.) angepasst sind als die gebietseigenen natürlich vorkommenden Arten. Des Weiteren sind Arten aus Südeuropa aufgeführt, welche insbesondere dem zunehmend wichtigen Standortfaktor Hitze gerecht werden.

Die angegebene Pflanzqualität bezieht sich auf die zu pflanzende Baumschulware, wobei die Angaben als Mindestwerte zu verstehen sind, weil geringere Pflanzqualitäten einen höheren Pflegeaufwand erfordern und die Funktionen und Werte für Naturhaushalt und Ortsbild der Pflanzung erst nach längerer Zeit hergestellt würden.

Baumauswahl für die Begrünung des Parkplatzes

Pflanzqualität: Bäume HST, 3 x. v., m. B., 16-18 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume II. und III. Ordnung	
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland', 'Columnare' + 'Globosum'	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Säulenförmige Hainbuche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Gefüllte Vogelkirsche
<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Nyirségi' + 'Bessoniana'	Scheinakazie

³ Gartenamtsleiterkonferenz e.V. Arbeitskreis Stadtbäume, GALK Straßenbaumliste (2012)



Hinweise zur Baumpflanzung im Bereich des neu geplanten Parkplatzes

Auf dem „Extremstandort Parkplatz“ sollen nur Klimabäume der oben aufgeführten Gehölzliste verwendet werden, die auch bei Hitzeabstrahlung, Trockenheit und Verdichtung gedeihen. Die Laubbäume sind in mindestens 10 m² großen Beeten mit einem 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Sofern diese Mindestanforderungen aufgrund von Platzmangel auf dem Parkplatz unterschritten werden, müssen zusätzliche Maßnahmen wie Belüftungsrohre, die Verwendung von Baumstubstrat 0/16 und 0/32 nach FLL (Typ 2) und wasserspeicherndes Granulat (z.B. Stockosorb) vorgesehen werden. Die Baumstämme sind vor Sonnenbrand zu schützen (z.B. weißer Anstrich, Umwickeln mit Bast- oder Kokosmatten) sowie vor Beschädigungen durch parkende Autos (Schutzbügel, hohe Bordsteine). Das Abschieben von mit Tausalzen verunreinigten Schnee in die Pflanzbeete ist zu unterlassen.