



Bebauungsplan

Nr. 028 „Historische Altstadt“, 1. Änderung

Begründung



STADT HANN. MÜNDE

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Böttcherstraße 3

34346 Hann. Münden

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 028 „Historische Altstadt“, 1. Änderung

0	Vorbemerkung.....	4
1	Planungsanlass.....	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.1	Regionaler Raumordnungsplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehendes Planungsrecht	8
3.4	Verhältnis zu sonstigen Planungen.....	9
3.5	Schutzgebiete	9
3.6	Planverfahren	11
4	Bestandssituation	11
4.1	Städtebauliche Situation	11
4.2	Erschließung und Verkehr	12
4.3	Ver- und Entsorgung.....	12
4.4	Immissionsschutz.....	12
4.5	Erholung, Freiraum, Stadtbild.....	12
4.6	Städtebauliche Zielsetzungen.....	12
5	Inhalte des Bebauungsplans.....	13
5.1	Ferienwohnungen (neue Festsetzung 5.1)	13
5.2	Ausnahme für Ferienwohnungen (neue Festsetzung 5.2)	13
5.3	Ausschluss automatisierter Verkaufs-/Betriebsformen (neue Festsetzung 6)	14
6	Darstellung und Bewertung der Umweltbelange	15
7	Bodenordnung.....	15
8	Bestehende Baulasten	15
9	Städtebauliche Werte.....	15
10	Gesamtabwägung.....	16

0 Vorbemerkung

Die 1. Änderung erfolgt ausschließlich durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 bleiben unverändert bestehen; ergänzend werden die Festsetzungen Nr. 5 bis Nr. 6 aufgenommen. Eine neue Planzeichnung wird für die 1. Änderung nicht erstellt; räumlicher Geltungsbereich und zeichnerische Festsetzungen des Ursprungsplans gelten fort.

1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 028 „Historische Altstadt“ ist die Sicherung der Wohnfunktion sowie der gebietstypischen Nutzungsmischung in den festgesetzten Kerngebieten und Besonderen Wohngebieten der historischen Altstadt.

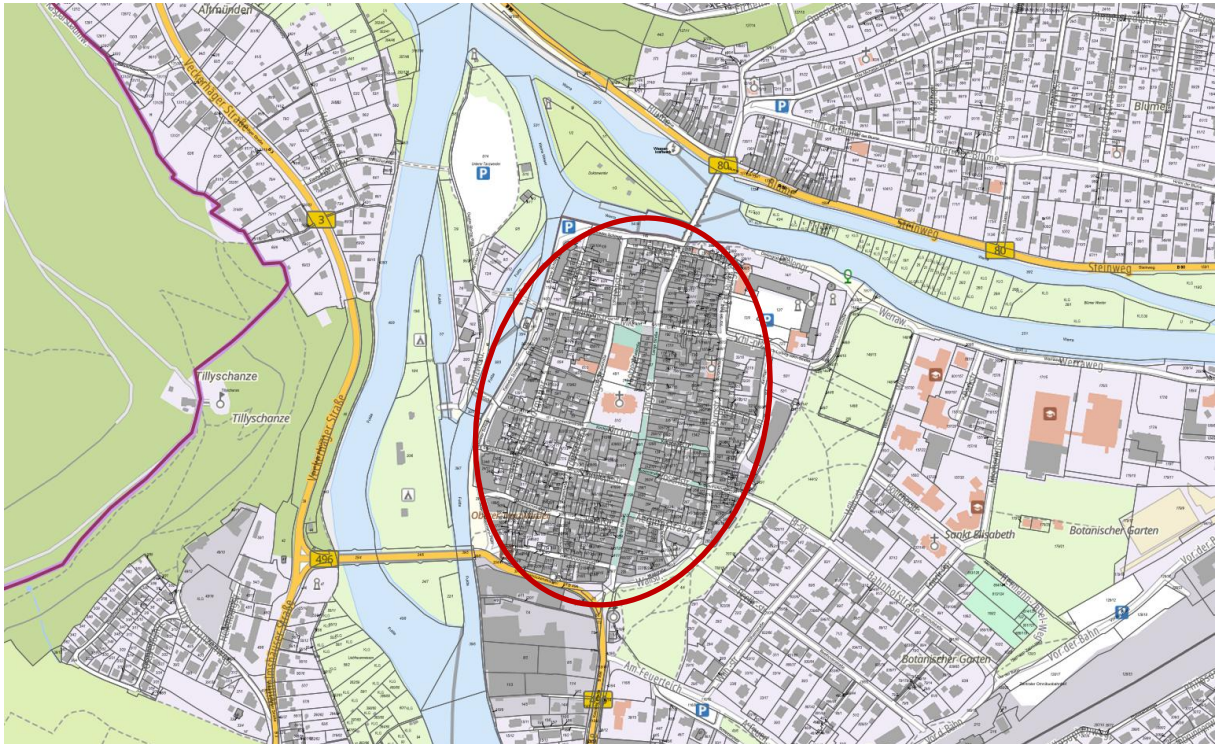
Hierzu werden (1) Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO in diesen Baugebieten grundsätzlich ausgeschlossen und (2) bestimmte gewerbliche Betriebsformen automatisierter Prägung (u. a. Automatenkioske, 24-Stunden-Automatenbetriebe, automatisierte Verkaufsstellen ohne ständige Personalpräsenz sowie Online-/Internet-Cafés) ausgeschlossen.

In den vergangenen Jahren ist eine zunehmende Umnutzung von Wohnraum zu kurzfristigen Beherbergungsformen (insbesondere Ferienwohnungen) sowie eine Zunahme von gewerblichen Nutzungen mit automatisierter Betriebsstruktur zu beobachten. Diese Entwicklungen führen insbesondere in der kleinteilig strukturierten, dicht bebauten Altstadt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung.

Aufgrund der engen räumlichen Verzahnung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen sowie der hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum können insbesondere häufige Nutzerwechsel, fehlende soziale Kontrolle sowie Nutzungsintensivierungen in den Abend- und Nachtstunden zu Störungen der Wohnruhe und zu einer schleichenden Veränderung der Gebietsstruktur führen.

Zur Vermeidung dieser Entwicklungen und zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden durch die vorliegende Änderung die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten planungsrechtlich gesteuert.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



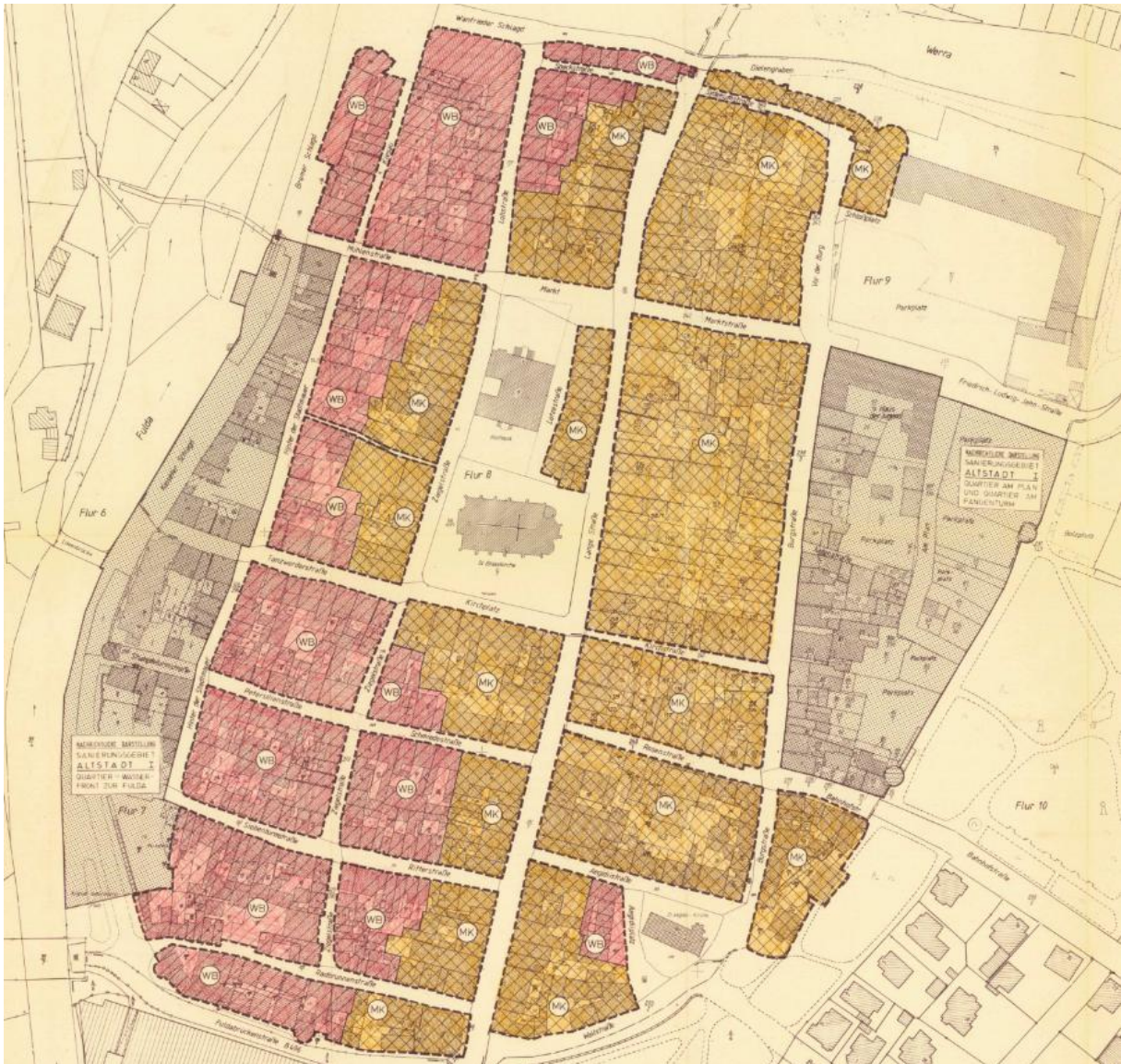
Lage des Geltungsbereiches im Stadtgebiet (Quelle: Stadt Hann. Münden)

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Hann. Münden. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 028 „Historische Altstadt“. Eine Erweiterung oder Änderung des Geltungsbereichs erfolgt nicht.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 40 ha. und befindet sich in der Gemarkung Münden.

Der Bebauungsplan umfasst Bereiche, die als Kerngebiete sowie als Besondere Wohngebiete festgesetzt sind; die 1. Änderung betrifft ausschließlich die Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten innerhalb dieser Baugebiete.

Stadt Hann. Münden – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 028 „Historische Altstadt“, 1. Änderung



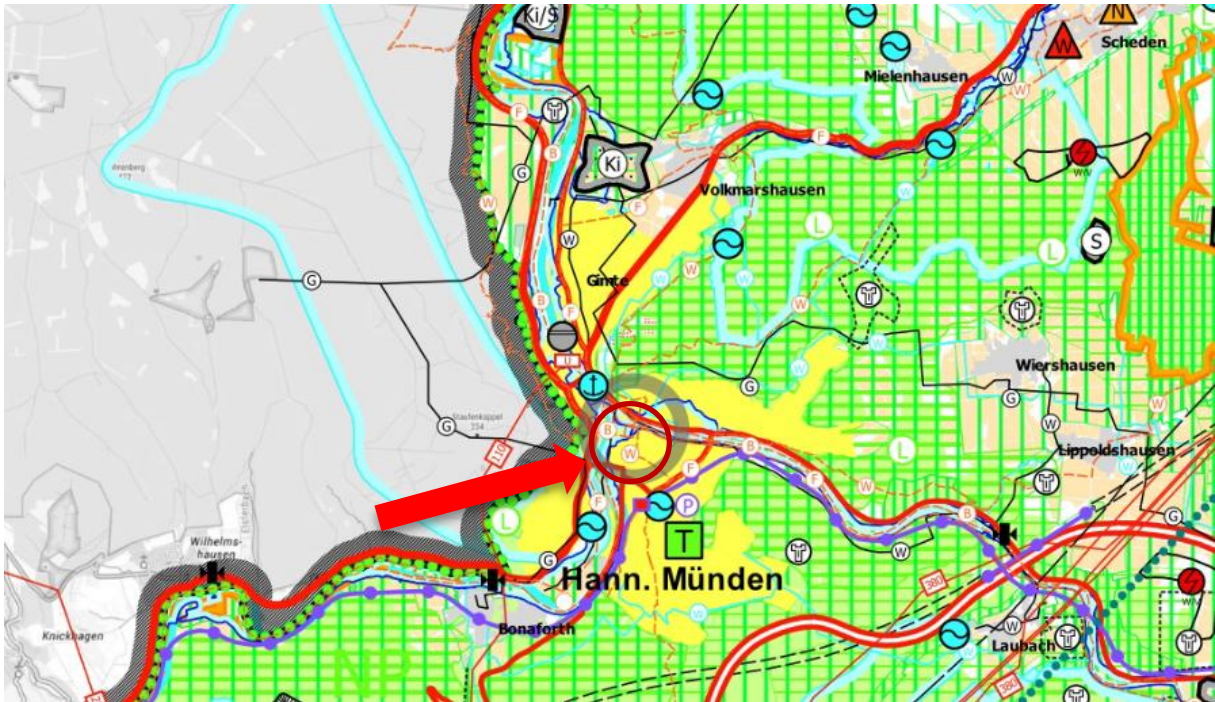
Räumlicher Geltungsbereich, Ursprungs-Bebauungsplan

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Burgstraße und den Bereich der ehemaligen Wallanlage,
- Im Norden durch die Werra,
- Im Westen durch die Fulda,
- Im Süden durch die Fuldabrückenstraße und die südliche Bebauungsgrenze der historischen Altstadt.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan



Regionaler Raumordnungsplan (RROP)

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 1. Änderung schließt keine neuen Siedlungsflächen ein und verändert keine Flächenzuschnitte; sie beschränkt sich auf eine Nutzungsdifferenzierung innerhalb bestehender Baugebiete. Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden dadurch nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

Da weder Geltungsbereich noch Flächeninanspruchnahme geändert werden, bleibt das Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) unberührt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 028 „Historische Altstadt“. Die 1. Änderung ergänzt die textlichen Festsetzungen um Nr. 5 (Ferienwohnungen) und Nr. 6

(Automatisierte Verkaufs-/Betriebsformen); im Übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert bestehen.

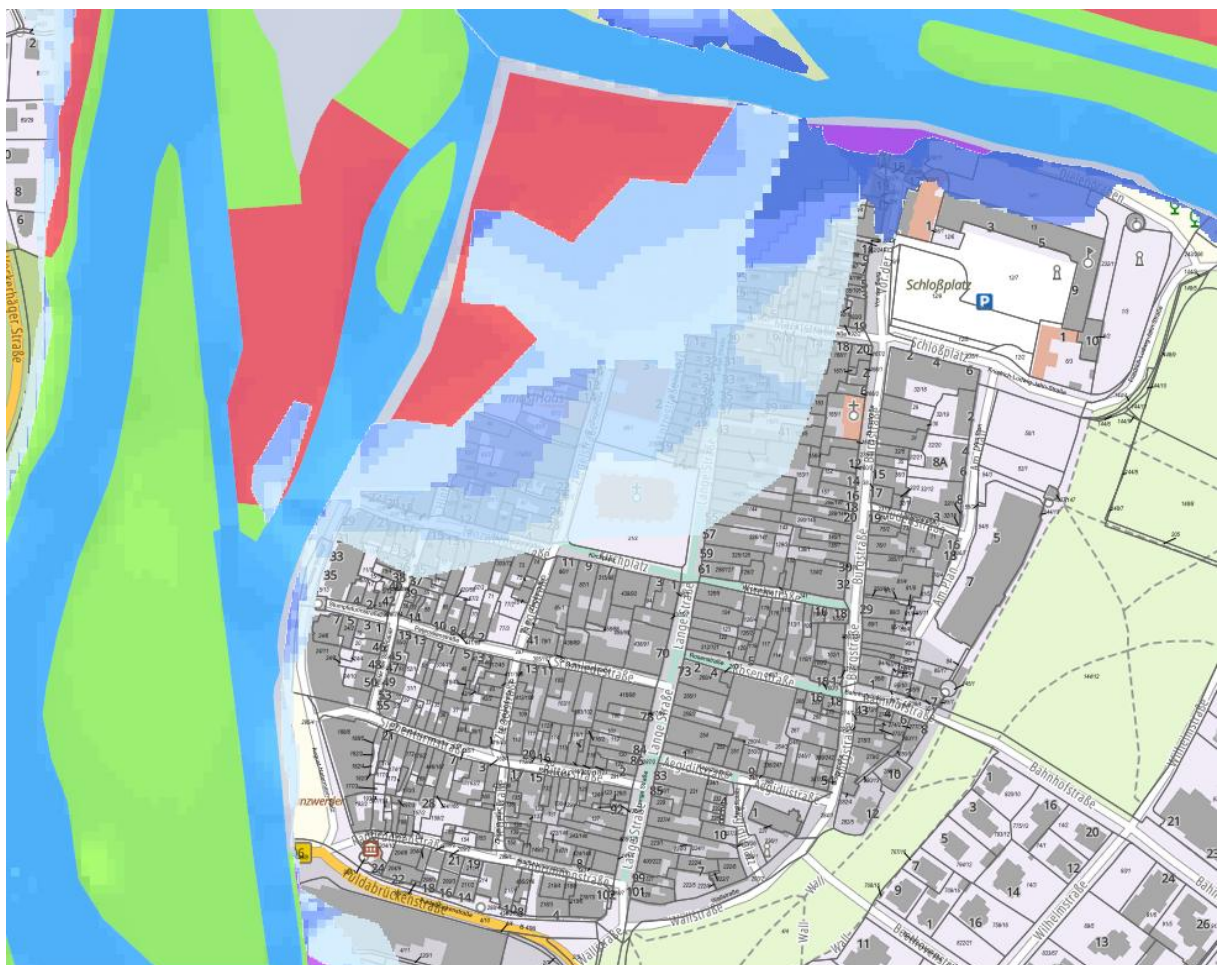
3.4 Verhältnis zu sonstigen Planungen

Innerhalb des Geltungsbereiches behalten die Gestaltungssatzung und Sanierungsgebiete weiterhin ihre Gültigkeit.

3.5 Schutzgebiete

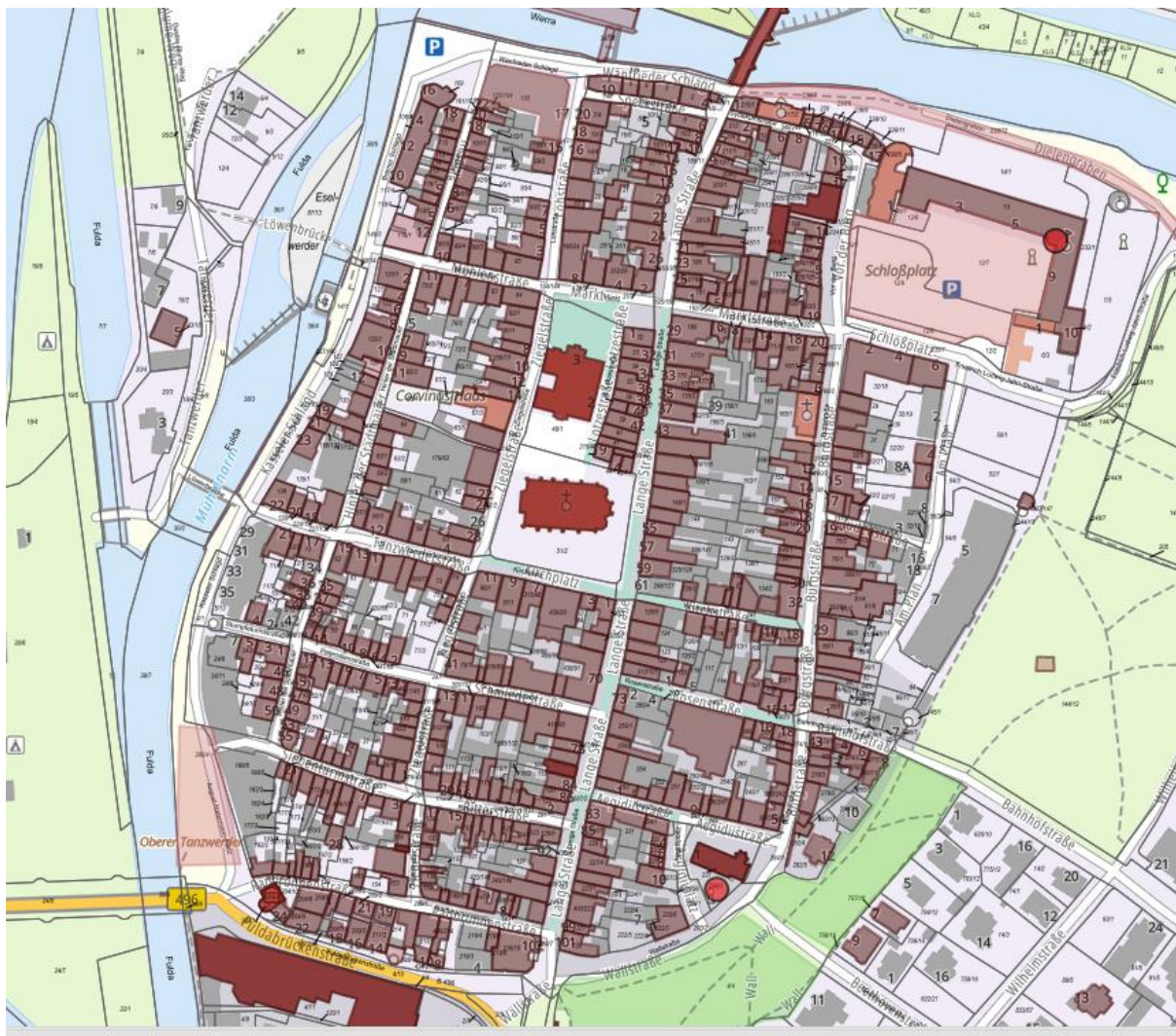
Wasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereiches.



Darstellung des Überschwemmungsgebietes (HQ 100, Verordnungsflächen Niedersachsen)

Denkmalschutz



Darstellung der Einzeldenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche Einzeldenkmäler und Ensembles.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht.

Artenschutz

Durch die 1. Änderung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, keine zusätzlichen baulichen Eingriffe vorbereitet und kein neues „Mehr“ an baulicher Nutzung ausgelöst; damit entstehen planbedingt keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Konflikte. Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird von Umweltprüfung/Umweltbericht abgesehen; artenschutzrechtliche Prüfungen bleiben aber im Einzelfall bei späteren konkreten Bau-/Umbaumaßnahmen (z. B. an Gebäuden mit Brut- oder Quartierstrukturen) zu beachten.

3.6 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 028 „Historische Altstadt“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies ist der Fall, da weder der räumliche Geltungsbereich noch die Gebietsfestsetzungen (Kerngebiete/Besondere Wohngebiete) geändert werden, sondern ausschließlich einzelne Nutzungsarten innerhalb des bestehenden Festsetzungssystems ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zugelassen werden.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Änderung Vorhaben sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, dass Natura-2000-Gebiete erheblich beeinträchtigt werden könnten oder dass Pflichten zur Vermeidung bzw. Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 BImSchG zu beachten wären.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 028 „Historische Altstadt“ wurde am 25.02.2026 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Altstadtbereich. Charakteristisch ist eine enge Verzahnung von Wohnnutzungen (häufig in Obergeschossen) und kleinteiligen

Erdgeschossnutzungen. Die 1. Änderung reagiert auf Nutzungstendenzen, die in solchen Lagen typischerweise konfliktträchtig sein können (kurzzeitige Beherbergung/hohe Fluktuation; personalunabhängige, teils zeitlich ausgedehnte Betriebsformen).

4.2 Erschließung und Verkehr

Unverändert. Durch die rein textliche Nutzungssteuerung werden keine neuen Erschließungsanlagen vorbereitet. Der einfache Bebauungsplan setzt keine Erschließung fest.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bleibt unverändert.

4.4 Immissionsschutz

Die Änderungen dienen der Konfliktminderung in wohnsensiblen Bereichen: Der Ausschluss bestimmter Nutzungen zielt unter anderem darauf ab, Störungen der Wohnruhe und gebietsuntypische Nutzungsfrequenzen (insbesondere in Randzeiten) zu vermeiden.

4.5 Erholung, Freiraum, Stadtbild

Unverändert; keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen. Mittelbar trägt die Nutzungssteuerung zur Stabilisierung des kleinteiligen Altstadtcharakters bei, weil Betriebsformen ohne ständige Personalpräsenz und mit typischerweise hoher Anonymität/Fluktuation ausgeschlossen werden.

4.6 Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der 1. Änderung wird die Wohnfunktion in der historischen Altstadt gezielt stabilisiert und vor einer schleichenden Umprägung durch kurzzeitige Beherbergungsformen geschützt. Gleichzeitig sollen Nutzungskonflikte, die typischerweise mit personalunabhängigen, automatisierten Betriebsformen verbunden sind, in den sensiblen innerstädtischen Lagen begrenzt werden. Insgesamt dient die Änderung dazu, die Eigenart der festgesetzten Kerngebiete und Besonderen Wohngebiete zu bewahren und die kleinteilige, alltagstaugliche Nutzungsmischung der Altstadt langfristig zu sichern.

5 Inhalte des Bebauungsplans

Vorbemerkung: Festsetzungen Nr. 1 bis Nr. 4 bleiben unverändert bestehen.

5.1 Ferienwohnungen (neue Festsetzung 5.1)

Gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO – sowohl in den Kerngebieten als auch in den Besonderen Wohngebieten – nicht zulässig.

Der Ausschluss dient der Sicherung der Wohnfunktion und der Wohnruhe sowie der Wahrung der Eigenart der Baugebiete. Ferienwohnungen sind nach der Systematik des § 13a BauNVO definiert, die einem wechselnden Gästekreis gegen Entgelt vorübergehend Unterkunft bietet. Eine räumliche Häufung kann – je nach Lage – Konflikte auslösen (Fluktuation, Nutzungsspitzen, Lärmpotenziale).

Ferienwohnungen zeichnen sich durch einen häufigen Nutzerwechsel sowie durch eine gegenüber dem dauerhaften Wohnen veränderte Nutzungsintensität aus. Insbesondere in der historischen Altstadt mit ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur, der hohen baulichen Dichte und der unmittelbaren Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen können hieraus städtebauliche Spannungen resultieren.

Der Ausschluss ist daher erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der Wohnnutzung sowie die gebietstypische Nutzungsmischung langfristig zu sichern.

5.2 Ausnahme für Ferienwohnungen (neue Festsetzung 5.2)

Ausnahmsweise können Ferienwohnungen in den Kerngebieten sowie in den Besonderen Wohngebieten gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn

- die Nutzung städtebaulich untergeordnet bleibt,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Wohnfunktion und Wohnruhe zu erwarten sind und
- die Eigenart des jeweiligen Baugebietes gewahrt bleibt.

Die Ausnahmemöglichkeit dient dazu, in begründeten Einzelfällen flexibilisieren zu können, ohne den Grundsatz der Festsetzung – den Schutz und die Sicherung der Wohnfunktion – zu

unterlaufen. Eine Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kommt nur in Betracht, wenn sie im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehen ist und sich nach Art und Umfang in den planerischen Regelungsrahmen einfügt.

Diese Voraussetzung wird durch die Festsetzung 5.2 erfüllt.

5.2 Ausschluss automatisierter Verkaufs-/Betriebsformen (neue Festsetzung 6)

In den Kerngebieten sowie in den Besonderen Wohngebieten sind Automatenkioske, 24-Stunden-Automatenbetriebe, automatisierte Verkaufsstellen und sonstige Betriebsformen, bei denen Waren oder Dienstleistungen ganz oder überwiegend über Automaten bzw. Selbstbedienungseinrichtungen abgegeben werden und keine ständige persönliche Anwesenheit von Betriebspersonal erfolgt, nicht zulässig. Gleiches gilt für Online-/Internet-Cafés sowie vergleichbare Nutzungen und sonstige gewerbliche Nutzungen vergleichbarer Prägung; der Ausschluss gilt unabhängig von Öffnungszeiten sowie Art und Umfang des Angebots.

Die Festsetzung richtet sich nicht gegen Einzelhandel oder Dienstleistungen als solche, sondern gegen eine Betriebsform, die aufgrund fehlender dauerhafter Personalpräsenz in sensiblen innerstädtischen Wohnlagen ein erhöhtes Konfliktpotenzial auslösen kann (insbesondere Unruhe, Vermüllung, Aufenthaltsbildung in Randzeiten und nächtliche Nutzung, fehlende soziale Kontrolle, Störung des historischen Stadtbildes). Aufgrund der engen räumlichen Situation und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind solche Auswirkungen in der historischen Altstadt in besonderem Maße konfliktträchtig.

Darüber hinaus können diese Betriebsformen das kleinteilige, durch persönliche Interaktion geprägte Nutzungsgefüge der Altstadt beeinträchtigen und zu einer funktionalen Entleerung klassischer Erdgeschossnutzungen beitragen.

Der Ausschluss dient damit der Wahrung der Eigenart der Baugebiete und der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Bestand.

6 Darstellung und Bewertung der Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Da die 1. Änderung ausschließlich textliche Festsetzungen zur Nutzungssteuerung ergänzt und weder Flächen in Anspruch genommen noch zusätzliche bauliche Eingriffe vorbereitet werden, sind keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen planbedingt zu erwarten.

Die 1. Änderung trifft keine flächenbezogenen Neuregelungen und bereitet keine zusätzlichen Eingriffe vor; damit entstehen planbedingt keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Konflikte. Artenschutzrechtliche Anforderungen sind – soweit relevant – im Einzelfall auf Ebene konkreter Bau-/Umbauvorhaben zu beachten (insbesondere bei Arbeiten an Gebäuden mit potenziellen Quartieren/Brutplätzen).

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich, da keine Grundstücksneuordnung ausgelöst wird.

8 Bestehende Baulasten

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 028 „Historische Altstadt“ bestehenden Baulasten werden durch die 1. Änderung nicht tangiert.

9 Städtebauliche Werte

Unverändert zum Ursprungsplan. Kennwerte werden durch die rein textliche Nutzungssteuerung nicht geändert.

10 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Maßgeblich ist hier, dass der räumliche Geltungsbereich und die Grundstruktur des Ursprungsplans unverändert bleiben und ausschließlich die Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten in Kerngebieten und Besonderen Wohngebieten präzisiert wird.

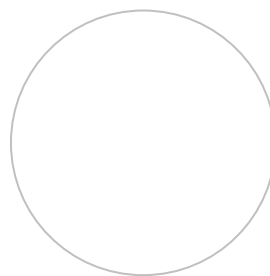
Auf der öffentlichen Seite stehen insbesondere die Sicherung der Wohnfunktion und der Wohnruhe sowie die Wahrung der Eigenart der Baugebiete. Diese Ziele werden durch den grundsätzlichen Ausschluss von Ferienwohnungen (Festsetzung 5.1) und durch den Ausschluss bestimmter automatisierter Betriebsformen ohne ständige Personalpräsenz (Festsetzung 6) verfolgt, um typischen Nutzungskonflikten in sensiblen innerstädtischen Lagen vorzubeugen.

Demgegenüber sind private Belange zu berücksichtigen, vor allem Nutzungs- und Verwertungsinteressen der Eigentümer sowie wirtschaftliche Interessen an bestimmten Vermietungs- und Betriebsmodellen. Diese Belange werden nicht „abgeräumt“, sondern in einen verhältnismäßigen Rahmen gestellt: Die Ausnahme zu Ferienwohnungen eröffnet ein kontrolliertes Einzelfallventil, ohne den Steuerungszweck der Festsetzung zu entwerten; der Ausschluss automatisierter Nutzungen knüpft an die Betriebsform und ihre typisierten städtebaulichen Auswirkungen an, nicht pauschal an Einzelhandel oder Dienstleistungen.

Im Ergebnis überwiegen die für die Planung sprechenden öffentlichen Belange. Die 1. Änderung ist städtebaulich gerechtfertigt, weil sie die Wohnfunktion und die gebietstypische Nutzungsmischung in der historischen Altstadt stabilisiert und zugleich über die ausdrücklich geregelte Ausnahme eine sachgerechte Handhabung atypischer Einzelfälle ermöglicht.

Vorstehende Begründung und anliegende Abwägung wurde vom Rat der Stadt Hann. Münden
am __.__.____ beschlossen.

Hann. Münden, den



.....

Bürgermeister