



STADT HANN. MÜNDE

Bebauungsplan Nr. 049 - 2
„Nahversorgungszentrum Königshof“

Begründung nach § 2a BauGB
zum geänderten Entwurf Nr. 2



Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel



STADT HANN. MÜNDEN

Fachdienst Stadtplanung und Umwelt

Böttcherstraße 3

34346 Hann. Münden

Bearbeitung



Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel

Telefon: 05 61 - 77 83 57

E-Mail: mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl. Ing. Marco Link

Inhaltsverzeichnis

Begründung zum geänderten Entwurf Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 049 - 2

„Nahversorgungszentrum Königshof“

1. Ziele und Zwecke	4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3. Einwohner, Einwohnerentwicklung und Kaufkraftniveau der Stadt	6
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	7
4.1. Landes- und Raumordnungsplan Niedersachsen (LROP-VO)	7
4.2. Flächennutzungsplan	7
5. Vereinbarkeit mit der Landesraumordnung	8
6. Derzeitige Situation am Projektstandort.....	13
6.1. Städtebauliche Situation	13
6.2. Geplante städtebauliche Entwicklung/ geänderte Aufgabenstellung des Bebauungsplans.....	14
6.3. Verkehrsanbindung.....	14
6.4. Schalltechnisches Gutachten	15
6.5. Technischen Infrastruktur	16
7. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	19
7.1. Planung.....	19
7.1.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung	20
7.1.3. Stellplätze.....	21
7.1.4. Grünordnerische Festsetzungen.....	21
7.1.5. Lärmschutzmaßnahmen	22
7.1.6. Örtliche Bauvorschrift	23
8. Anlagen	25

Inhaltlicher Teil

1. Ziele und Zwecke

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 eine 1. Änderung des Bebauungsplans bezogen auf die Festsetzungen des Vollsortimenters mit dem Ziel, eine geringfügige Erweiterung der Fläche für die Leergutannahme zu ermöglichen und Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt in einer Verkaufsflächengröße zusammenzufassen.

Ein geplanter Neubau des REWE-Marktes kam seinerzeit nicht zustande, da dieses vom damaligen Grundstückseigentümer nicht gewollt war. In der Folge wurde ein Umbau des bestehenden Marktes in Eigenregie realisiert, obwohl Gebäudehülle und Grundrisszuschnitt als nicht optimal und nicht zeitgemäß angesehen wurden. Nach einem Eigentümerwechsel ist ein Umbau/ Neubau des REWE-Marktes möglich geworden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ sollte ursprünglich sowohl der unmittelbar geplante Neubau / Erweiterung des Aldi-Marktes sowie der mittelfristig bis langfristig angedachte Neubau / Umbau des REWE-Marktes planungsrechtlich abgesichert werden. Im Rahmen des Beteiligungsprozesse der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3, 4 BauGB wurde deutlich, dass aufgrund der komplexen umweltrechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Fragestellungen eine adäquate städtebauliche Ordnung nur für den konkreten, in seinem Umfang, seiner Lage und seinen Auswirkungen darstellbaren Neubau des Aldi-Marktes weitgehend bestimmbar war.

Ein Angebotsbebauungsplan für die noch weitgehend unbestimmte bauliche Entwicklung des REWE-Marktes erschien nicht zielführend. Dies soll dann bei einem konkretisierten Bedarf in einem zukünftigen Bebauungsplan planungsrechtlich erfolgen.

Mit der erneuten Offenlage des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 049-2 auf die Flächen des Aldi-Neubaus reduziert.

Der geänderte, reduzierte Geltungsbereich umfasst wesentlich nur noch die für das Gebäude notwendige Fläche. Die gemeinsam mit dem REWE-Markt genutzten Parkplatzflächen bleiben auch künftig bestehen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“.

Es ist geplant, am Standort in den nächsten zwei Jahren einen neuen Aldi-Markt zu errichten.

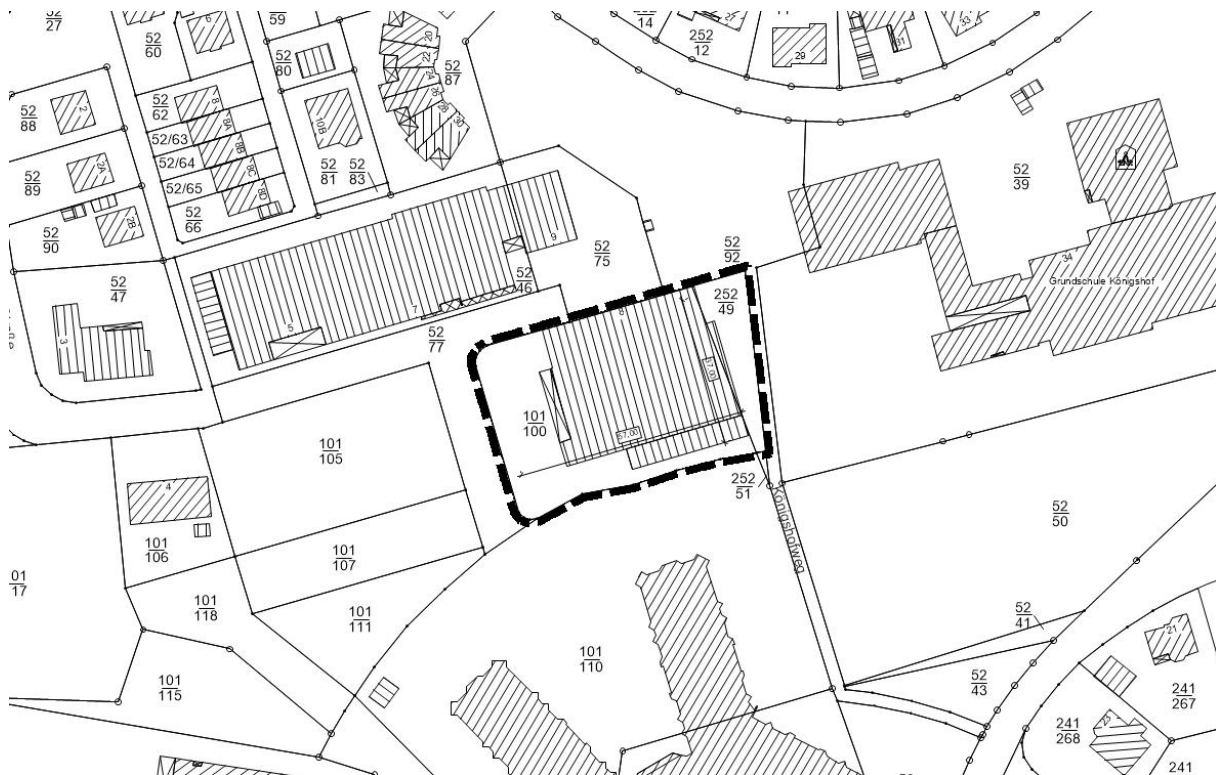
Anmerkung: Die vorliegende Auswirkungsanalyse, das Lärmgutachten und die Verkehrsuntersuchung beziehen sich sowohl auf den vorgesehenen Neubau des Aldi-Marktes als auch auf den nicht mehr geplanten Ersatzneubau des REWE-Markt. Für das weitere Planverfahren bleiben die Aussagen der Gutachten weiterhin relevant. Der Umweltbericht wurde entsprechend dem neuen Geltungsbereich überarbeitet.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

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

Der Planbereich umfasst nur noch den Geltungsbereich, innerhalb dessen der Aldi-Ersatzneubau errichtet werden soll und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Hann. Münden, Flur 25, Flurstücke 101/100 und 252/49. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 2.925 m² auf.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 049 - 2 „Nahversorgungszentrum Königshof“

3. Einwohner, Einwohnerentwicklung und Kaufkraftniveau der Stadt

Zum 31.12.2024 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Hann. Münden rund 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 die kommenden Jahre 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, dieses Niveau liegt geringfügig unter dem Bundesdurchschnitt (100%). Pro Einwohner beträgt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft 6.582 € (Quelle: MB Research 2024). Allerdings kann festgestellt werden, dass der Einzelhandel der Stadt Göttingen und der Stadt Kassel aufgrund ihrer Zentralität Kaufkraft aus dem Umland also auch aus Hann. Münden abzieht; dieser Kaufkraftentzug betrifft den Bereich der Nahversorgung aber nur marginal.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

Das Landesraumordnungsprogramm LROP bildet eine wesentliche Grundlage der Bauleitplanung im Land Niedersachsen. Das LROP definiert Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung Niedersachsens, insbesondere zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Diese sind in der Anlage 1 der LROP-Verordnung (LROP-VO) festgehalten.

In diesem werden unter Pkt. 2 die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur dargestellt. Ein wesentlicher Punkt der Daseinsvorsorge in den Orten ist der Bereich des Einzelhandels.

Im Pkt. 2.3. des LROP-VO werden zentrale Aussagen zur Entwicklung der Versorgungsstruktur des Einzelhandels gemacht. Hier werden Ge- und Verbote (Abstimmungsgebot, Integrationsgebot und Konzentrationsgebot) formuliert, die die Grundlagen zur Bewertung der Verträglichkeit der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit den regionalen und stadtplanerischen Anforderungen für die Bauleitplanung im Bereich des Einzelhandels bilden.

4.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Hann. Münden ist der Geltungsbereich des „Nahversorgungszentrums Königshof“ unter Pkt. Ks 13 konform zu den Zielen des derzeit für den Geltungsbereich rechtsgültigen Bebauungsplan als Sonderbaufläche Handel dargestellt, mit der Zielrichtung der Entwicklung des Einzelhandels zur Stärkung der Nahversorgung.

5. Vereinbarkeit mit der Landesraumordnung

Zur Überprüfung der Kongruenz des Bebauungsplans mit den Zielen der Landes- und Raumordnung des Landes Niedersachsen wurde durch die CIMA-Beratung und Management GmbH Hannover im Januar 2025 ein Verträglichkeitsgutachten im Sinne des LROP und des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) mit dem Titel: „Auswirkungsanalyse zum Abbruch und Neubau eines ALDI sowie eines REWE-Marktes mit einhergehender Verkaufsflächenenerweiterung sowie Stellungnahme zu verringerten Stellplatzzahl in der Quedlinburger Straße in Hann. Münden“ (Stand: 24.01.2025) erarbeitet. Das Gutachten liegt als Anlage zur vorliegenden Begründung des Bebauungsplans bei. Das Gutachten greift in der Analyse und Bewertung über den aktuellen Stand des Bebauungsplanverfahrens hinaus, da es sowohl den Neubau des Aldi-Marktes wie auch eine mögliche Erweiterung des REWE-Marktes betrachtet und bewertet. Insofern kann das Gutachten auch für den aktuellen Bebauungsplan herangezogen werden, da seine Wirkungsanalyse über den aktuellen Bebauungsplan hinausgeht.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgenden Bewertungen:

Im Stadtteil Kattenbühl der Stadt Hann. Münden ist der zweistufige Abbruch und Neubau der bestehenden Lebensmittelmärkte Aldi und REWE in der Quedlinburger Straße vorgesehen. Im Zuge der Neuaufstellung sollen die bestehenden Verkaufsflächen modernisiert und erweitert werden, um die langfristige Sicherung der Nahversorgung sowie eine Anpassung an aktuelle Marktanforderungen zu gewährleisten. Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll von derzeit 720 m² auf künftig 1.050 m² erweitert werden. Für den REWE-Markt ist zu einem späteren Zeitpunkt – frühestens ab dem Jahr 2031 – eine Erweiterung von derzeit 1.175 m² auf künftig 1.520 m² vorgesehen. Insgesamt ergibt sich daraus eine zusätzliche Verkaufsfläche von rund 710 m². Die bestehenden ergänzenden Nutzungen, insbesondere Bäckerei und Fleischerei im Bereich des REWE-Marktes, sollen weiterhin erhalten bleiben. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Königshof“ und übernimmt eine wesentliche Funktion für die wohnortnahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Der Standort verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr. Aufgrund der integrierten Lage innerhalb des Siedlungsbereiches sowie der bestehenden Einzelhandelsnutzung ist der Standort grundsätzlich für die Weiterentwicklung nahversorgungsrelevanter Nutzungen geeignet.

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens wurde eine gutachterliche Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Untersuchungsgebiet bereits über ein umfangreiches Nahversorgungsangebot verfügt, welches sich aus mehreren Nahversorgungszentren und Wettbewerbsstandorten zusammensetzt. Dennoch wird dem

Vorhaben aufgrund seiner Funktion zur Sicherung und Modernisierung der bestehenden Nahversorgung eine städtebaulich sinnvolle Entwicklungsperspektive zugesprochen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde ein zusätzlicher Jahresumsatz des Vorhabens von rund 5,1 Mio. € prognostiziert, davon etwa 4,19 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die hierdurch ausgelösten Umsatzumverteilungen betreffen insbesondere bestehende Lebensmittelmärkte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt. Die prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten bewegen sich überwiegend im Bereich von etwa 9 bis 10 %. Trotz dieser spürbaren Wettbewerbswirkungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen negativen städtebaulichen Auswirkungen oder Betriebsschließungen zu erwarten sind. Dies wird insbesondere mit der stabilen Marktaufstellung der betroffenen Wettbewerbsstandorte sowie der zeitlich versetzten Umsetzung des Vorhabens begründet.

Weiterhin wird festgestellt, dass das Vorhaben den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden entspricht. Für das Nahversorgungszentrum Königshof sind Erweiterungen bestehender Nahversorgungsbetriebe ausdrücklich vorgesehen, um die wohnortnahe Versorgung langfristig zu sichern und an aktuelle Marktanforderungen anzupassen. Die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bewegen sich innerhalb der im Einzelhandelskonzept formulierten Entwicklungsperspektiven.

Auch die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse eingehalten. Insbesondere wird das Kongruenzgebot erfüllt, da der überwiegende Teil der Kaufkraft aus dem Stadtgebiet von Hann. Münden stammt. Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Hann. Münden, sodass auch das Konzentrationsgebot erfüllt wird. Insgesamt wird das Vorhaben gutachterlich als städtebaulich verträglich, raumordnerisch zulässig sowie mit den kommunalen Entwicklungszielen vereinbar bewertet. Durch die Modernisierung und Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte kann die langfristige Sicherung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet von Hann. Münden gewährleistet werden.

Zu den Vorgaben der regionalen Raumordnung wird im Einzelnen folgendes festgestellt:

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, höchstens 30 % von außerhalb. Dies gilt sowohl für das Hauptsortiment als auch für die Randsortimente (hier werden in Abb. 18 die kumulierten Kaufkraftwerte der einzelnen Randsortimente dargestellt) und das Planvorhaben insgesamt.

Aus der Berechnung zur Kaufkrafttherkunft und dem zugrundeliegenden Marktanteilsmodell (alle Anbieter im Stadtgebiet betrachtet), 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 werden. Bei den Randsortimenten liegt der Wert bei rd. 85 %, dem Planvorhaben insgesamt bei rd.87 %.

Der Anteil des Umsatzes aus auswärtiger Kaufkraft liegt im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 13 %, bei den Randsortimenten bei rd. 16 %, im Planvorhaben insgesamt bei rd. 13 %. Die 30 % Schwelle des Kongruenzgebotes wird nicht überschritten.

Das Vorhaben erfüllt damit die Vorgaben des Kongruenzgebotes.“

(CIMA-Gutachten 24.01.2025, S.29) ...

Konzentrationsgebot

„Der Vorhabenstandort befindet sich im Hann. Mündener Stadtteil Kattenbühl als zentralem Ort des Mittelzentrums und innerhalb des abgegrenzten zentralen Siedlungsgebietes. Das Regionale des Landkreises Göttingen wird zurzeit neu aufgestellt. Der RROP-Entwurf 2020 bestätigt die Lage des Standorts im zentralen Siedlungsgebiet (vgl. Abb. 19) ...

Mit Lage im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes kann das Konzentrationsgebot des LROP als erfüllt betrachtet werden.“ (CIMA-Gutachten 24.01.2025, S.29) ...

Integrationsgebot

„Mit seiner Lage in einem untergeordneten zentralen Versorgungsbereich, einem wohnortbezogenen Nahversorgungszentrum in Stadtteillage, stellt der Planstandort keine städtebaulich integrierte Lage im engeren Sinne des LROP dar. Das regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Göttingen (2020) beschreibt nur den Versorgungskern Innenstadt (deckungsgleich mit dem ZVB Innenstadt des kommunalen Einzelhandelskonzeptes) als räumliche Verortung der städtebaulich integrierten Lage innerhalb der Stadt Hann. Münden. Daher wird nachfolgend die Ausnahme vom Integrationsgebot geprüft,“ (CIMA-Gutachten 24.01.2025, S.30)

„Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann angewendet werden, damit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit der Begründung und positiven Beschreibung des Planstandortes als Versorgungsschwerpunkt für die südöstlichen Stadtteile vorliegt und auch alle anderen Prüfkriterien erfüllt werden.“ (CIMA-Gutachten 24.01.2025, S.32) ...

Abstimmungsgebot Beeinträchtigungsverbot

„Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)
Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Kapitel 4.3). Mit den ermittelten Werten des Neubaus mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung des REWE- sowie ALDI-Marktes am Standort Königshof würden die Auswirkungen insbesondere für die Lebensmittelmärkte in der Stadt Hann. Münden spürbar sein und zu Mindereinnahmen führen. Die Umsatzumverteilungsquote liegt für einige schützenswerte Bereiche im Bereich des Schwellenwertes (10 %), jedoch mit maximal 10,0 % auch nicht darüber. Zudem treten die Auswirkungen des Planvorhabens versetzt auf, da die Neuaufstellung des ALDI-Marktes zeitnah erfolgen soll, die des REWE-Marktes aber erst frühestens 2031 nach Auslaufen des aktuellen Mietvertrags. Etwaige Betriebsaufgaben im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens sind aufgrund des überwiegen gut aufgestellten und etablierten Wettbewerbs jedoch unwahrscheinlich.

Im Ergebnis kann keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden.

Wenngleich der Wettbewerbsdruck innerhalb der Stadt Hann. Münden durch das Planvorhaben erhöht wird und gewisse Mindereinnahmen der Bestandsstandorte zu erwarten sind, steht das Vorhaben dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.“ (CIMA-Gutachten 24.01.2025, S.32) ...

Abschließende Bewertung und Empfehlung

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen nicht unerhebliche Umverteilungseffekte erzeugen würde. Die Umsatzumverteilungsquote liegt hier im Mittel bei rd. 9 % und damit im abwägungsrelevanten Bereich. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht grundsätzlich auszuschließen, jedoch unwahrscheinlich bei der Größenordnung der einzelnen Umsatzumverteilungsquoten und angesichts gut aufgestellter Wettbewerber in etablierten und überwiegend gut frequentierten Stadtteilzentrumslagen. Zudem treten die Auswirkungen des Planvorhabens versetzt auf, da die Neuaufstellung des ALDI-Marktes zeitnah erfolgen

soll, die des REWE-Marktes, der kürzlich im Frühjahr 2021 modernisiert wurde, aber erst in einigen Jahren.

Eine Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Landesplanung und Raumordnung ist gegeben. Das Kongruenzgebot wird angesichts der moderaten Erweiterung eingehalten, die Ausnahme des Integrationsgebots greift durch die positive Standortdefinition im kommunalen Einzelhandelskonzept und die siedlungsstrukturell integrierte Lage.

Wenngleich der Wettbewerbsdruck innerhalb der Stadt Hann. Münden durch das Planvorhaben leicht erhöht wird und gewisse Mindereinnahmen der Bestandsstandorte zu erwarten sind, kann die Cima die Umsetzung des Planvorhabens im Nahversorgungszentrum Königshof empfehlen.“

(CIMA-Gutachten 24.01.2025, S.33)

Abschließend ist. anzumerken, dass das Cima Gutachten die Auswirkung der Erweiterung beider Märkte analysiert, im vorliegenden Bebauungsplan lediglich die Erweiterung des Aldi-Marktes planungsrechtlich abgesichert wird. Für eine zukünftigen Erweiterung des REWE-Marktes in einem eigenständigen Bebauungsplan sind die raumordnerischen Belange dann erneut zu prüfen.

6. Derzeitige Situation am Projektstandort

6.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im 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 720 m² sowie einige Dienstleistungseinrichtungen und eine leerstehende ehemalige Gaststätte angesiedelt. Die meisten Dienstleistungsflächen stehen aktuell leer.

Unmittelbar auf den westlich angrenzenden Flächen befindet sich eine 20kV-Trafostation und ein überdachter Jugendtreffplatz. In westliche Richtung sind ein Kindergarten und eine Grundschule vorhanden, südlich des Standortes ein Seniorenwohnheim.

Die Fläche des „Nahversorgungszentrums Königshof“ 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 Bereich 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 in Jahr 2002 umfangreiche Erdarbeiten vorgenommen und ein Plateau hergestellt. In der Folge entstand auf der Südseite in Richtung Seniorenheim ein Hangbereich mit einer Höhendifferenz von ca. 6–7 m, im Norden ein Hangbereich Höhendifferenz von ca. 3-4 m. Beide Hänge sind mit Bäumen bestanden und begrünt.

Der engere Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde seinerzeit eingeebnet und es entstand ein begrünter Hangbereich auf der Ost- und Südseite. Der Höhenunterschied zum Fußweg in Verlängerung der Straße Vogelsang beträgt teilweise mehr als 3 m.

Der Planbereich ist voll erschlossen. Es sind Anschlüsse für Elektrizität, Telekommunikation und Trinkwasser vorhanden. Die Beheizung des Aldi-Marktes erfolgt derzeit über die Gasheizung des REWE-Marktes. Über den Parkplatz und 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. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB wurde von den Versorgungsbetrieben deutlich gemacht, dass sowohl die Wasserversorgung wie auch die Stromversorgung im Rahmen des Bauantragsverfahrens zum Aldi Neubau neu zu bestimmen und den erhöhten Bedarfen anzupassen sind.

6.2. Geplante städtebauliche Entwicklung/ geänderte Aufgabenstellung des Bebauungsplans

Es ist geplant, am Standort in den nächsten zwei Jahren einen neuen Aldi-Markt zu errichten. Zeitverzögert voraussichtlich frühestens ab 2031 soll dann ggf. der Neubau eines REWE-Vollsortimentsmarktes erfolgen. Für den Neubau des REWE-Marktes soll bei Bedarf ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, in dem maßnahmenbezogen die stadtplanerischen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen für den REWE-Neubau zu bestimmen sind.

6.3. Verkehrsanbindung

Für die zunächst geplante Neubebauung mit zwei Märkten und damit verbundene Vergrößerung der Verkaufsflächen wurde durch das Ingenieurbüro Röver aus Gütersloh die „Verkehrsuntersuchung - Neubau und Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Discounters an der Quedlinburger Straße in Hann. Münden – Röver (Stand 12.2024)“ erstellt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Zufahrt und Verkehrsanbindung der Märkte über die Quedlinburger Straße und der Straße Vogelsang bleibt mit der Durchführung der Planung unverändert.

Im Zusammenhang mit dem Verkehrsgutachten wurde eine Verkehrszählung am Mündungspunkt 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 Aldi-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.

(Neubau und Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Discounters an der Quedlinburger Straße in Hann. Münden Verkehrsuntersuchung Dezember 2024, Röver beratende Ingenieure, S. 14)

Das Szenario 2 ist im Gutachten dargestellt, jedoch nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da der REWE-Neubau aus diesem Planverfahren herausgenommen wurde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es keine verkehrstechnischen Probleme nach Neuerrichtung des Aldi-Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung geben wird. (siehe Szenario 1).

6.4. Schalltechnisches Gutachten

Das vorliegende schalltechnische Gutachten untersucht die geplante Änderung des B-Plans Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ in Hann. Münden hinsichtlich der Geräuschbelastung durch den geplanten Ausbau des Nahversorgungszentrums mit REWE- und ALDI-Markt.

Für diese Immissionsorte wurden die zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm angesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA): 55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts,
- Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wurde das Sondergebiet SO ursprünglich in sieben Teilflächen gegliedert. Aufgrund der Reduktion des Planbereichs, befinden sich nur noch zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs

Die festgesetzten Emissionskontingente gewährleisten, dass:

- die maßgeblichen Richtwerte an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten oder unterschritten werden,
- sowohl tagsüber als auch nachts keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geplante Änderung des Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umsetzbar ist.

Durch die festgesetzten Emissionskontingente kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen der TA-Lärm und der DIN 18005 eingehalten werden.

Empfohlen wird daher, die Emissionskontingente einschließlich der Zusatzkontingente verbindlich in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.

6.5. Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Der Standort ist im Bestand an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Der Aldi-Markt wird derzeit über den Anschluss des REWE-Marktes mitversorgt. Im Rahmen des geplanten Aldi-Neubaus ist ein separater Anschluss für diesen erforderlich. Die benötigte Trinkwassermenge für den geplanten Aldi-Markt wird sich nicht signifikant ändern. Es ist von einem Tagesbedarf von ca. 3-4 m³ für den Markt auszugehen, da dort Trinkwasser nur zu Reinigungszwecken und für die Personal- und Sanitärräume benötigt wird.

Abwasser

Schmutzwasser

Die anfallende Schmutzwassermenge des Aldi-Marktes liegt im Bereich der benötigten Trinkwassermenge von ca. 3-4 m³ je Tag und ist damit als gering zu bewerten.

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

Niederschlagswasser

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

Im Rahmen des geplanten Aldi-Neubaus wird die befestigte Fläche nicht vergrößert. Die kleinere Dachfläche wird durch größere befestigte Flächen für Kundenfahrzeuge in gleicher Größenordnung ersetzt. Die neuen Stellplätze für Kunden sollen in Ökopflaster ausgeführt werden.

Die anfallende Menge an Niederschlagswasser wird durch den Neubau des Aldi nicht signifikant verändert.

Löschwasser

Die Anforderungen bezüglich Löschwassers 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 Grundschutzes eine ausreichende Löschwasserversorgung bereitzustellen.

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

Als Grundschutz ergibt sich für die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude (REWE-Markt einschließlich der ehemaligen Gaststätte) und dem neu geplanten ALDI-Markt ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (=96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Menge ist auch für den jetzigen Bestand erforderlich und so kommt es zu keinem 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 werden der REWE-Markt und der Aldi-Markt gemeinsam über eine Gasheizung des REWE-Marktes mit Wärme versorgt. Mit dem geplanten Neubau des Aldi-Marktes entfällt die erforderliche Gasmenge für diesen, da er zukünftig mittels Wärmepumpenanlage beheizt wird. Der Gasverbrauch reduziert sich somit erheblich.

Elektroenergie

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

Für den geplanten Aldi-Markt sind insgesamt folgende Anschlusswerte im Niederspannungsnetz erforderlich:

- Anschluss 1 - ALDI-Markt: Anschlusswert 100 kVA
- Anschluss 2 – 2 E-Ladesäulen: Anschlusswert 150 kVA

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befindet sich auf dem Nachbargrundstück (öffentliches Grundstück) eine Trafostation, die über eine Leistung von 20 kV verfügt. Bei dieser Station handelt es sich um einen Trafo der Versorgungsbetriebe Hann. Münden. Grundsätzlich werden Netzanschlüsse mit einer Leistung von ≥ 100 kW über die Mittelspannung versorgt. Das bedeutet, dass wahrscheinlich für den geplanten ALDI-Ersatzneubau eine neue kundeneigene Trafostation notwendig ist. Ob diese erforderlich ist, muss im Rahmen des Bauantrags mit dem Versorgungsbetrieb der Stadt abgestimmt werden. Der Versorgungsbetrieb hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 BauGB bereits einen zusätzlichen Bedarf benannt. Für eine neue Station ist eine Anmeldung mit Angabe der benötigten Leistung gemäß VDE 4110 erforderlich.

Abfallentsorgung

Im geplanten Aldi-Markt 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.

Zusammenfassend ist festzuhalten: die in Kapitel 6 benannten Bedarfe und rechtlich notwendigen Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern müssen im Rahmen des konkreten Bauantrags abgearbeitet werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1. Planung

Im Bebauungsplan wird für den geplanten Ersatzneubau des ALDI-Marktes ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, da die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m² auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht möglich ist.

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der differenzierten Festsetzung der Größe der zulässigen Nutzung werden die Vorgaben der Stadt Hann. Münden in Übereinstimmung mit den Vorgaben der regionalen Raumordnung umgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das sonstige Sondergebiete - großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung wird nach den allgemeinen Vorgaben des § 11 BauNVO und dem Verträglichkeitsgutachten nach seinen Verkaufsgrößen und den Sortimenten definiert. Es dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und ergänzenden Randsortimenten. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.050 qm begrenzt.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel)

Das Sondergebiet Nahversorgung (SO) dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel.

Es sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß der Sortimentsliste der CIMA bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 qm zulässig.

Randsortimente sind innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.“

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximal zulässige Größe der baulichen Anlagen sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Konform zu den Festsetzungen des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplans für den Plangeltungsbereich wird die zulässige Größe der baulichen Anlagen (Grundfläche) auf 2.200 m² festgesetzt. Durch die enge zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist zugleich die Lage und Ausdehnung des Baukörpers bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die im SO-Gebiet festgesetzte Höhe des Gebäudes beträgt max. 8,00 m. Unterer Bezugspunkt ist das Fußbodenniveau des derzeitigen Discountmarktes, dieses verfügt über eine absolute Höhe von 196,00 m ü. NHN. Die obere maximale Höhe des Gebäudes beträgt somit 204,00 m ü. NHN. Die angegebene Höhe berücksichtigt die maximale Höhe des obersten Gebäudeabschlusses. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen, Werbeanlagen und solartechnische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

Durch die getroffene Höhenfestsetzung, die auf den städtebaulichen Kontext engen Bezug nimmt, wird gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen künftig in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die vorgenommenen engen Beschränkungen in Form der Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der konkreten Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen gewährleistet eine Einfügung des geplanten Einzelhandelsversorgungsmarktes in sein unmittelbares städtebauliches Umfeld.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Bestimmungen der §§ 16-17 der BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung (SO) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 17 Abs 3 Nr. 1 BauNVO die Grundfläche der baulichen Anlagen auf maximal 2.200 m² festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung (SO) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine maximale Höhe des obersten Gebäudeabschlusses von 204 m über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen, solartechnische Anlagen und Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.“

7.1.3. Stellplätze

Gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Gesamtareal des Nahversorgungszentrums sollen auf Teilflächen im Westen des Geltungsbereiches Stellplätze entstehen. Diese geplanten Stellplätze befinden sich außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Vor diesem Hintergrund wird in den Bebauungsplan die Regelung aufgenommen, dass die Anlage von Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)“

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“

7.1.4. Grünordnerische Festsetzungen

Neben den unter Punkt 3. „Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9, 12, 22 BauGB“ dargestellten Regelungen zur Gestaltung und Anlage von Stellplätzen wurden Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 25 zum Schutz der bestehenden und bepflanzten Hangflächen östlich und südlich des aktuellen Aldi-Marktes festgesetzt. Diese bepflanzten Flächen sollen in ihrem Bestand erhalten werden. Da sie bei Bauarbeiten ggf. in Mitleidenschaft gezogen werden könnten, wurden entsprechende Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Wiederherstellung sowie weitere allgemeine Festsetzungen zu naturschutzrechtlichen Maßnahmen getroffen.

Die Pflanzliste wurde allgemein formuliert, da unter den aktuellen Bedingungen der Klimaveränderung die fachliche Diskussion um adäquate Pflanzkonzepte sich in fortlaufender Veränderung befindet. Insofern sind hier nur qualitative Anforderungen formuliert, die im konkreten Fall spezifisch umzusetzen sind. Zudem wurde auf die in Hinweisen aufgeführten allgemeinen aus sich heraus gelten Rechtstatbestände als Grundlage des Bebauungsplans verwiesen.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und dem Wuchscharakter entsprechend zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen, dies gilt insbesondere auch bei Schäden und Rodungen im Rahmen von Bauarbeiten. Gehölze am Rande des Baufeldes sind im Zuge von Bauarbeiten vor Beschädigungen gemäß ZTV-Baumpflege zu schützen.

Die Gehölze innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend ihres

Wuchscharakters zu pflegen und bei Abgang auf dem Grundstück durch gleichartige Pflanzungen zu ersetzen.

Neue Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen zu befestigen, soweit eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens vorhanden ist. Die Haupteinschließungs- und Fahrgassen innerhalb der Stellplatzanlagen dürfen in Asphaltbauweise ausgeführt werden.

Zur Begrünung neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 4 Stellplätze ein Laubbaum II. Ordnung (Pflanzqualität 16-18 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Baumverankerung zu sichern. Die Pflanzscheiben müssen ein Mindestmaß von 1,75 m² aufweisen. Sie können durch überfahrbare Baumscheiben überdeckt werden, wenn der Stamm durch Sicherungsmaßnahmen gegen mechanische Beschädigung gesichert wird. Verkehrsgrünflächen sind mit Bodendecker zu bepflanzen.

Bepflanzung

Es sind einheimische, standortgerechte und klimaangepasste Bepflanzungen vorzunehmen und im Bauantrag nachzuweisen. Es sind vorzugsweise die im Umweltbericht auf Seite 27 aufgeführten Baumarten zu verwenden.“

7.1.5. Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor dem vom Aldi-Neubau ausgehenden Lärmbelastungen wurde auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens ein flächenbezogener Schallpegel festgesetzt.

Im Rahmen des Bauantragverfahren ist eine Schallimmissionsprognose nach TA Lärm einzureichen. In dieser sind die Geräuschimmissionen, die durch den Liefer- und Kundenverkehr und die technischen Anlagen der Gebäudelüftung, des Verflüssigers und sonstiger technischer Anlagen entstehen, gutachterlich zu bewerten.

Im Rahmen des 1. Bauabschnittes mit Neubau des Aldi-Marktes wird sich die derzeitige Situation hinsichtlich der Geräuschbelastung absehbar geringfügig 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 bestehenden REWE-Marktes unverändert bleibt und der Kundenparkplatz sich ebenfalls nicht signifikant ändert, wird die Wohnbebauung im Norden durch das REWE-Gebäude und das Gebäude der ehemaligen Gaststätte schalltechnisch abgeschirmt. Somit ist nicht mit negativen Veränderungen der jetzigen Geräuschsituation zu rechnen.

Es sind in der Schallimmissionsprognose auch Aussagen in Bezug auf die benachbarte Schule in Kombination mit einem Kindergarten sowie ggf. Festlegungen zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Abbrucharbeiten zu treffen.

Eine Festsetzung zu An- und Ablieferungszeiten ist im Bebauungsplan nicht möglich, da hierzu die Rechtsgrundlage bzw. Ermächtigungsgrundlage fehlt. Deshalb wurden entsprechende Regelungsinhalte in den aufgenommen, da eine diesbezügliche Regelung nur als Bauauflage erfolgen kann.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Lärmschutzmaßnahmen

Das Sondergebiet SO ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission wie folgt gegliedert.

Für die Tages- (06.00 bis 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) werden die angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² festgesetzt:

Zulässige Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m²

	<i>Flächenbezogene Schalleistung LWA</i>	
	<i>In dB(A) pro m²</i>	
	<i>tagsüber</i>	<i>nachts</i>
<i>Flurstück 101/100</i>	<i>58</i>	<i>43</i>
<i>Flurstück 252/49</i>	<i>67</i>	<i>52</i>

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schallpegelleistung sind in einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Baumaßnahmen nachzuweisen.“

7.1.6. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO)

Es wurde eine örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen, um Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen und zum Vogelschutz an Glasfassaden treffen zu können. Sie dient zum einen der Sicherung der städtebaulichen Einbindung der Werbeanlagen bezogen auf die Größe der Anlagen, zum anderen der Minimierung negativer Auswirkungen durch Lichtverschmutzung und dem Schutz von Vögeln und Insekten.

Die textliche Festsetzung lautet:

„Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen die jeweils festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

Ausnahme zulässig sind Pylone, die nicht höher als die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen sind.

Unzulässig sind

- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame).*
- Blendende Werbeanlagen*

Bei Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Anteil im blauen und ultravioletten Spektralbereich (z. B. SW/ST-Leuchten mit warmweißem Licht) zu verwenden. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten.

Leuchtgehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtimmissionen nach oben abgeschirmt sein.

Vogelschutz an Glasfassaden

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass ein Kollisionsrisiko für Vögel weitestgehend gemindert wird. Vorschläge sind dem als derzeitigen Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Dopler, Heynen und Rößler, 2012) bzw. den jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasfassaden oder Glasfenstern, die über ein Gesamtfläche von mehr 20 m² verfügen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Hierzu sind die Glasflächen mit entspiegelten Scheiben, Milchglas o.ä. auszustatten. Alternativ können ebenso kontrastreiche Muster (flächig, Punkte oder Linien) auf die Außenseiten der Scheiben angebracht werden.“

Die Muster müssen hierbei die folgenden Kriterien erfüllen:

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

Unter dem Punkt „Hinweise“ wird auf Rechtstatbestände verwiesen, die aus sich heraus gelten und dem Bauleitplanungsrecht nicht zugänglich sind oder die auf anderer rechtlicher Grundlage z.B. Bauordnungsrecht abuarbeiten sind.

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

Hann. Münden,

Der Bürgermeister
Tobias Dannenberg

.....

8. Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 049-2 „Nahversorgungszentrum Königshof“ in der Stadt Hann. Münden – Stand 09.06.2026

Verkehrsuntersuchung - Neubau und Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Discounters an der Quedlinburger Straße in Hann. Münden – Röver (Stand 12.2024)

Auswirkungsanalyse zum Abbruch und Neubau eines ALDI- sowie eines REWE-Marktes mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung sowie Stellungnahme zu verringerten Stellplatzzahl in der Quedlinburger Straße in Hann. Münden – CIMA (Stand 24.01.2025)

Gutachten Nr. T 7337-A zur geplanten Änderung des B-Planes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ hinsichtlich der Geräuschbelastung nach TA- Lärm durch Gewerbe in 34346 Hann. Münden – TÜV Hessen (Stand 13.08.2025)