



Bebauungsplan Nr. 17A „Kleeberg“, 2. Änderung

Begründung

ENTWURF

Stand 29.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 17A „Kleeberg“, 2. Änderung

0 Vorbemerkung	3
1 Planungsanlass	3
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.1 Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bestehendes Planungsrecht	5
3.4 Verhältnis zu sonstigen Planungen	6
3.5 Schutzgebiete und Fachbelange	6
3.6 Planverfahren	6
4 Bestandssituation.....	7
4.1 Städtebauliche Situation	7
4.2 Erschließung und Verkehr	7
4.3 Ver- und Entsorgung	7
4.4 Immissionsschutz	7
4.5 Freiraum und Stadtbild	8
4.6 Städtebauliche Zielsetzungen	8
5 Inhalte des Bebauungsplans	8
5.1 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.....	8
6 Darstellung und Bewertung der Umweltbelange.....	9
7 Bodenordnung	9
8 Bestehende Baulasten.....	10
9 Städtebauliche Werte	10
10 Gesamtabwägung	10

0 Vorbemerkung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Kleeberg“ erfolgt ausschließlich durch Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 zur Art der baulichen Nutzung. Eine neue Planzeichnung wird nicht erstellt. Die zeichnerischen Festsetzungen und die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17A „Kleeberg“ einschließlich der 1. Änderung und Teilaufhebung bleiben unverändert bestehen.

Betroffen sind nur die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächen des Sondergebietes „Altenwohn- und -pflegeheim“ (SO A). Dessen bisherige Zweckrichtung wird beibehalten; der zulässige Nutzungskatalog wird um medizinische, therapeutische, rehabilitative und sonstige gesundheitsbezogene Nutzungen ergänzt.

1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 17A „Kleeberg“ und seine 1. Änderung sichern im Bereich Königshof einen Standort, der wesentlich durch Altenwohnen, Pflege und betreutes Wohnen geprägt ist. Die 1. Änderung und Teilaufhebung ist nach der Bebauungsplanübersicht der Stadt Hann. Münden seit dem 24.11.1995 rechtswirksam.

Am Königshof besteht mit dem Senioren Centrum Königshof bereits eine größere Senioren- und Pflegeeinrichtung. Nach Angaben des Betreibers werden dort stationäre Pflege, Kurzzeit- und Verhinderungspflege sowie Service-Wohnen angeboten; genannt werden 147 Pflegeplätze und 58 Wohnungen im Service-Wohnen. Ergänzende ambulante Gesundheitsangebote können an diese bestehende Wohn- und Pflegeinfrastruktur funktional anknüpfen.

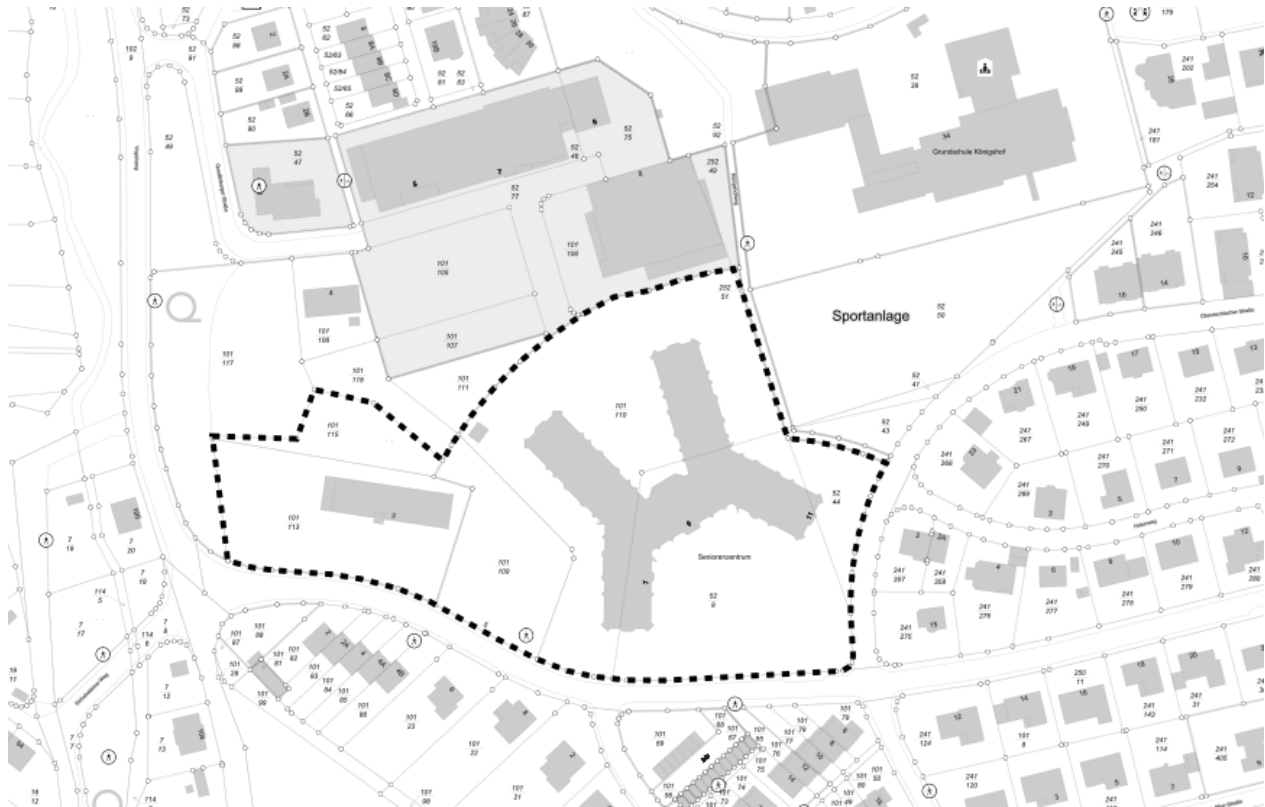
Auch die demografische Entwicklung unterstreicht die Bedeutung wohnortnaher Gesundheitsangebote. Zum 31.12.2024 waren in Hann. Münden rund 26 % der Bevölkerung 65 Jahre oder älter (Landkreis Göttingen, Statistisches Berichtsheft 2025). Hieraus wird kein konkreter medizinischer Versorgungsmangel abgeleitet; die Zahl beschreibt lediglich den demografischen Rahmen.

Die bisherige Festsetzung ist für eigenständig betriebene Arzt-, Zahnarzt- und Therapiepraxen sowie vergleichbare ambulante Gesundheitsangebote zu eng. Ziel der 2. Änderung ist deshalb, den vorhandenen Sondergebietsstandort funktional weiterzuentwickeln und ergänzende medizinische, therapeutische, rehabilitative und sonstige gesundheitsbezogene Nutzungen zu ermöglichen. Diese Nutzungen sollen auch selbständig betrieben werden und Personen von außerhalb des Sondergebietes versorgen können.

Die Öffnung bleibt bewusst begrenzt. Das Sondergebiet soll nicht zu einem allgemeinen Büro-, Dienstleistungs- oder Gewerbestandort entwickelt werden. Allgemeine Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen ohne Gesundheits- oder Pflegebezug bleiben ausgeschlossen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Hann. Münden im Bereich Kleeberg/Königshof, westlich und teilweise nördlich des Senioren Centrums Königshof am Berliner Ring. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung

Die 2. Änderung wirkt innerhalb dieser Abgrenzung ausschließlich auf die dort gelegenen Flächen des Sondergebietes SO A. Soweit der räumliche Geltungsbereich weitere Flächen oder Festsetzungen des Bebauungsplans berührt, werden diese nicht geändert.

Eine Erweiterung des Baugebietes oder die erstmalige Einbeziehung bisher nicht beplanter Flächen ist nicht Gegenstand der Änderung. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise, Erschließungs- und Verkehrsflächen, Grünfestsetzungen sowie sonstige zeichnerische Festsetzungen bleiben unverändert.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

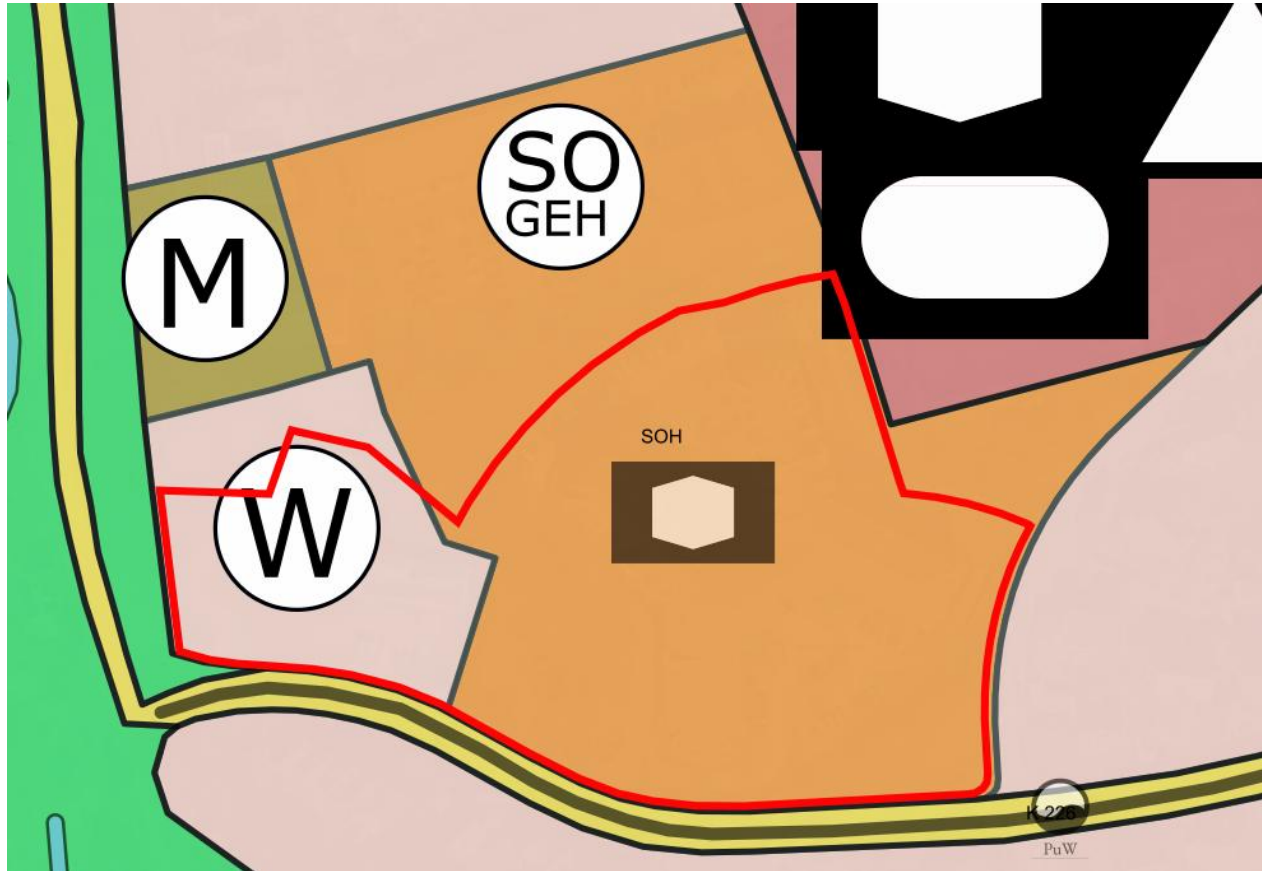
3.1 Raumordnung

Hann. Münden ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum festgelegt. Der Landkreis Göttingen verfügt derzeit noch nicht über ein rechtsverbindliches Regionales Raumordnungsprogramm; der 1. Entwurf des RROP 2020 befindet sich weiterhin im Aufstellungsverfahren und wird für einen 2. Entwurf überarbeitet.

Die 2. Änderung bereitet keine neue Siedlungsfläche, keine großräumige Standortverlagerung und keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vor. Sie betrifft lediglich die zulässige Art einzelner gesundheitsbezogener Nutzungen innerhalb eines bestehenden Sondergebietes. Erkennbare raumordnerische Belange werden dadurch nicht berührt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet und Wohnbaufläche (W) dar.



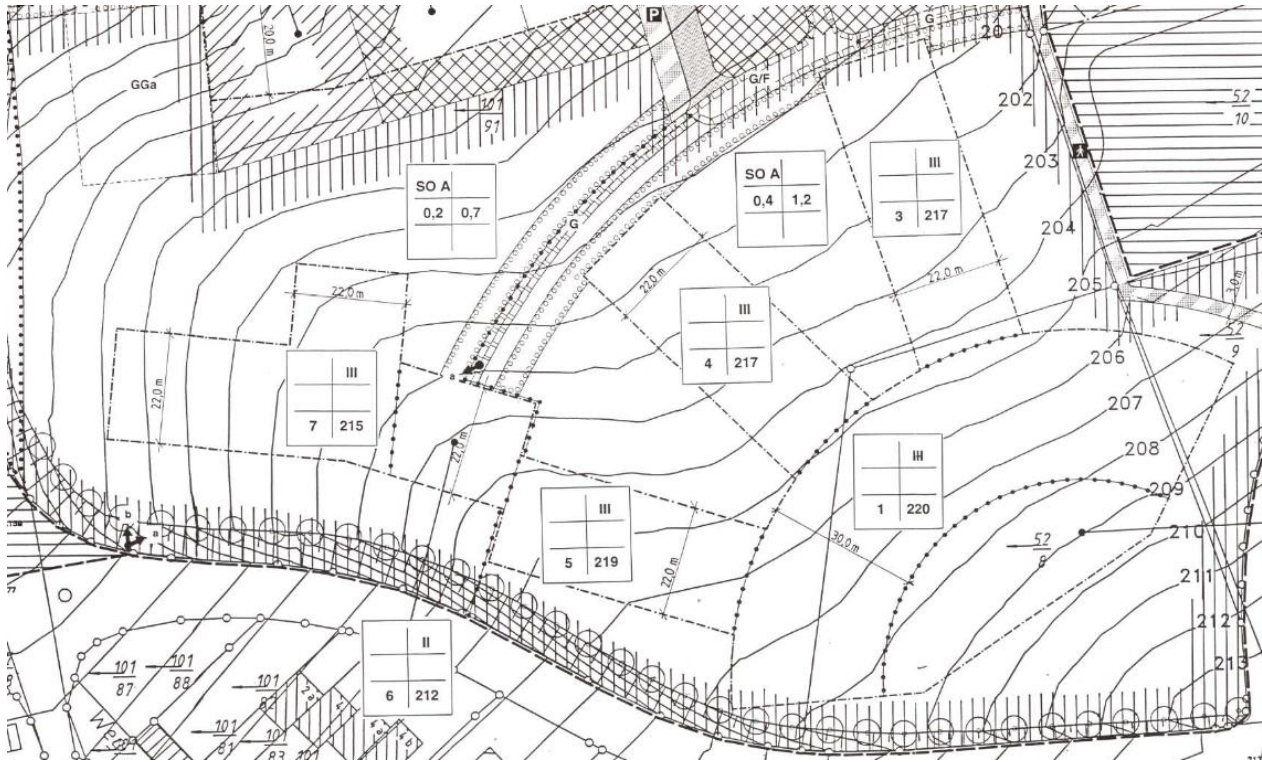
Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Die 2. Änderung erweitert ausschließlich den Nutzungskatalog der dargestellten Fläche um medizinische, therapeutische, rehabilitative und sonstige gesundheitsbezogene Nutzungen. Eine neue Baufläche oder eine allgemeine gewerbliche Nutzung wird nicht vorbereitet. Die wohn- und versorgungsbezogene Grundausrichtung des Bereichs und damit die Grundrichtung der Flächennutzungsplanung bleiben gewahrt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Standort gilt der Bebauungsplan Nr. 17A „Kleeberg“ einschließlich der 1. Änderung und Teilaufhebung. Die 1. Änderung setzt im maßgeblichen Bereich ein Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“ (SO A) nach § 11 BauNVO fest.

Nach der geltenden textlichen Festsetzung Nr. 1.1 dient das Sondergebiet der Aufnahme von Altenpflegeeinrichtungen, betreutem altengerechten Wohnen und ausnahmsweise allgemeinem Wohnen. Für die einzelnen Teilbereiche enthält die Festsetzung weitere Differenzierungen. Diese Systematik bleibt bestehen; geändert wird nur der Katalog der im SO A zulässigen Nutzungen.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 17A „Kleeberg“, 1. Änderung und Teilaufhebung; Sondergebiet SO A (Quelle: Stadt Hann. Münden)

Nach § 11 (2) BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen. Die 2. Änderung knüpft daran unmittelbar an und ergänzt die Art der zulässigen Nutzungen um eindeutig gesundheitsbezogene Nutzungen, ohne den Standort für beliebige Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen zu öffnen.

3.4 Verhältnis zu sonstigen Planungen

Unmittelbar östlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereichs bestehen weitere Bauleitpläne des Bereichs Königshof, unter anderem der Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“. Diese Planungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A nicht geändert.

Die vorliegende Änderung verfolgt einen eigenständigen und eng begrenzten Regelungsansatz. Aus benachbarten Bauleitplänen werden keine Festsetzungen übernommen oder verändert.

3.5 Schutzgebiete und Fachbelange

Mit der 2. Änderung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, keine Baugrenzen verschoben und keine zusätzlichen Eingriffsflächen festgesetzt. Die Änderung erweitert allein die zulässige Art der Nutzung innerhalb bestehender Baurechte. Fachrechtliche Bindungen werden durch die textliche Änderung nicht aufgehoben oder verändert.

Artenschutzrechtliche, denkmalrechtliche, wasserrechtliche oder sonstige fachrechtliche Anforderungen sind, soweit sie bei konkreten Bau-, Umbau- oder Nutzungsänderungsvorhaben berührt werden, weiterhin auf der jeweiligen Zulassungsebene zu beachten.

3.6 Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17A „Kleeberg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt: Das Sondergebiet SO A, seine auf

Altenwohnen und Pflege ausgerichtete Zweckrichtung, der räumliche Geltungsbereich sowie sämtliche zeichnerischen Festsetzungen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Ergänzt wird ausschließlich der Nutzungskatalog um fachlich eng an den bestehenden Standort anknüpfende Gesundheitsnutzungen. Eine allgemeine Öffnung für Büro-, Geschäfts- oder Dienstleistungsnutzungen erfolgt nicht.

Nach derzeitigem Planungsstand wird weder die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder für Pflichten nach § 50 Satz 1 BImSchG. Damit liegen auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB vor.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im weiteren Verfahren nach Maßgabe des § 13 (2) BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde am 30.09.2026 gefasst.

4 Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich liegt in einem seit langem bebauten und planungsrechtlich geordneten Teil des Kleebergs. Prägend sind der bestehende Senioren- und Pflegestandort, altersgerechte Wohnangebote sowie die umgebenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen. Östlich schließen die Gebäude des Senioren Centrums Königshof an; im weiteren Umfeld befinden sich unter anderem Wohnbebauung, Schule und Nahversorgung.

Medizinische und therapeutische Angebote können an diese vorhandene Struktur anknüpfen, ohne einen eigenständigen, von der bisherigen Gebietsprägung losgelösten Nutzungsstandort zu begründen.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die äußere und innere Erschließung wird durch die 2. Änderung nicht neu festgesetzt. Bestehende Straßen-, Wege- und Stellplatzfestsetzungen bleiben unverändert. Die zugelassenen Gesundheitsnutzungen können jedoch insbesondere durch Patienten-, Besucher- und Beschäftigtenverkehr ein anderes Verkehrsprofil aufweisen als reine Wohn- oder Pflegeangebote.

Eine belastbare Verkehrsmenge lässt sich auf Ebene der Angebotsplanung nicht bestimmen, da die Festsetzung unterschiedliche Nutzungen von der einzelnen Therapiepraxis bis zu einer größeren ambulanten Einrichtung zulässt. Die verkehrliche Verträglichkeit, die konkrete Zufahrt und der erforderliche Stellplatzbedarf sind daher im jeweiligen Vorhaben zu prüfen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Ver- und Entsorgungsstruktur des Plangebietes wird durch die rein textliche Erweiterung der zulässigen Nutzungen nicht verändert. Zusätzliche leitungsgebundene Erschließungsmaßnahmen werden mit der 2. Änderung nicht festgesetzt.

4.4 Immissionsschutz

Die neu zugelassenen Nutzungen sind ihrer Art nach überwiegend durch Behandlungs-, Therapie-, Beratungs- und Verwaltungsabläufe geprägt. Typische Konfliktquellen können insbesondere aus dem

zugehörigen Zu- und Abfahrtsverkehr, Stellplatzbewegungen sowie technischen Anlagen entstehen. Gegenüber dem bereits zulässigen Altenwohn- und Pflegebetrieb wird jedoch kein typischerweise emissionsintensiver Nutzungskatalog eröffnet.

Soweit ein konkretes Vorhaben aufgrund seines Umfangs oder seiner Betriebsweise immissionsschutzrechtlich relevant ist, ist dies im Zulassungsverfahren vorhabenbezogen zu prüfen.

4.5 Freiraum und Stadtbild

Die 2. Änderung enthält keine neuen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Gebäudehöhen, Grünflächen oder Bepflanzungen. Die vorhandenen Festsetzungen hierzu gelten fort. Zusätzliche planbedingte Auswirkungen auf Freiraumstruktur oder Stadtbild werden daher nicht vorbereitet.

4.6 Städtebauliche Zielsetzungen

Mit der 2. Änderung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- funktionale Weiterentwicklung des bestehenden Altenwohn- und Pflegestandortes zu einem breiter aufgestellten Gesundheits- und Versorgungsstandort, ohne die bisherige Sondergebietszweckrichtung aufzugeben,
- Ermöglichung ambulanter medizinischer, zahnmedizinischer, therapeutischer und rehabilitativer Angebote in unmittelbarer Nähe zu Pflege- und altersgerechten Wohnnutzungen,
- Zulassung eigenständig betriebener Praxen und vergleichbarer freiberuflicher oder selbständiger Tätigkeiten mit Gesundheits- oder Pflegebezug,
- Öffnung der Angebote auch für Personen außerhalb des Sondergebietes,
- Vermeidung einer allgemeinen gewerblichen oder bürobezogenen Umnutzung durch Beschränkung auf Nutzungen mit konkretem Gesundheits- oder Pflegebezug,
- Nutzung des vorhandenen Siedlungs- und Erschließungsbestandes ohne Ausweisung zusätzlicher Bauflächen.

5 Inhalte des Bebauungsplans

Vorbemerkung: Die 2. Änderung betrifft ausschließlich die innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen des Sondergebietes „Altenwohn- und -pflegeheim“ (SO A). Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17A „Kleeberg“ einschließlich der 1. Änderung und Teilaufhebung bleiben unverändert bestehen.

5.1 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird wie folgt ergänzt:

Zusätzlich zu den bisher zulässigen Nutzungen sind allgemein zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische, rehabilitative und sonstige gesundheitliche Zwecke, insbesondere ambulante medizinische Einrichtungen sowie Arzt-, Zahnarzt- und Therapiepraxen,
- Räume und Gebäude für freiberuflich oder in vergleichbarer Art selbständig Tätige, sofern deren Tätigkeit unmittelbar medizinischen, therapeutischen, rehabilitativen, pflegeergänzenden oder sonstigen gesundheitsbezogenen Zwecken dient,
- den vorgenannten Nutzungen zugeordnete Beratungs-, Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen.

Die ergänzenden Nutzungen dürfen auch der Versorgung von Personen außerhalb des Sondergebietes dienen. Allgemeine Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen ohne entsprechenden Gesundheits- oder Pflegebezug sind nicht zulässig. Im Übrigen bleibt die textliche Festsetzung Nr. 1.1 unverändert.

Die Festsetzung erweitert die zulässigen Nutzungen gezielt um Einrichtungen, die funktional zum vorhandenen Altenwohn- und Pflegestandort passen. Erfasst werden ärztliche und zahnärztliche Praxen, Therapie- und Rehabilitationsangebote sowie fachlich vergleichbare gesundheitliche Nutzungen. Die Aufzählung ist bewusst nicht abschließend.

Die gesundheitsbezogene Tätigkeit kann auch durch freie Berufe oder in vergleichbarer Art selbständig Tätige ausgeübt werden. Entscheidend ist der unmittelbare medizinische, therapeutische, rehabilitative, pflegeergänzende oder sonstige Gesundheitsbezug der Tätigkeit, nicht ihre berufs- oder vertragsrechtliche Organisationsform.

Zugeordnete Beratungs-, Verwaltungs- und Serviceeinrichtungen sind zulässig, soweit sie einer der genannten Gesundheitsnutzungen dienen. Eine eigenständige allgemeine Büro- oder Dienstleistungsnutzung ohne Gesundheits- oder Pflegebezug wird hierdurch nicht ermöglicht.

Die ausdrückliche Zulässigkeit der Versorgung von Personen außerhalb des Sondergebietes stellt klar, dass auch allgemein zugängliche Arzt-, Therapie- und vergleichbare Praxen zulässig sein sollen. Dies erweitert den Nutzerkreis, nicht jedoch die inhaltliche Zweckrichtung der Nutzung.

Der Ausschluss allgemeiner Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen bildet die Gegenbegrenzung der Öffnung. Er verhindert eine schleichende Umwandlung des Sondergebietes in einen allgemeinen Büro- oder Dienstleistungsstandort und trägt zugleich dazu bei, die Grundzüge der bisherigen Planung zu wahren.

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. Die Umweltbelange sind gleichwohl im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die 2. Änderung verändert ausschließlich die zulässige Art der Nutzung. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, keine überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, keine höheren Ausnutzungskennziffern festgesetzt und keine Grün- oder Maßnahmenflächen reduziert. Das durch den Bebauungsplan bereits zulässige bauliche Volumen wird durch die Änderung nicht erhöht.

Daraus ergeben sich planbedingt keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere oder Landschaft. Mögliche Auswirkungen konkreter Bau- oder Nutzungsänderungsvorhaben sind auf der jeweiligen Zulassungsebene nach den einschlägigen Vorschriften zu prüfen.

Für den Menschen und seine Gesundheit kann die Planung funktionale Vorteile entfalten, weil ambulante Gesundheitsangebote näher an bestehende Pflege- und Wohnnutzungen heranrücken können. Als möglicher gegenläufiger Belang ist zusätzlicher Patienten- und Beschäftigtenverkehr zu berücksichtigen; dessen konkrete Auswirkungen hängen von Art und Umfang des jeweiligen Vorhabens ab.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB werden durch die 2. Änderung nicht erforderlich. Grundstückszuschnitt und Eigentumsordnung werden nicht verändert.

8 Bestehende Baulasten

Bestehende Baulasten werden durch die 2. Änderung nicht aufgehoben oder verändert. Ihre Bedeutung für einzelne Vorhaben ist unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.

9 Städtebauliche Werte

Die städtebaulichen Kennwerte des Bebauungsplans bleiben unverändert. Insbesondere werden Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen, Baugrenzen und sonstige flächenbezogene Festsetzungen durch die 2. Änderung nicht geändert. Eine Neuberechnung der Flächen- und Ausnutzungswerte ist daher nicht erforderlich.

10 Gesamtabwägung

Die 2. Änderung beschränkt sich auf eine eng gefasste Erweiterung des Nutzungskatalogs im bestehenden Sondergebiet SO A. Auf öffentlicher Seite stehen insbesondere das Interesse an einer zeitgemäßen Weiterentwicklung des vorhandenen Altenwohn- und Pflegestandortes, die wohnortnahe Erreichbarkeit medizinischer und therapeutischer Angebote sowie die Nutzung vorhandener Siedlungs- und Erschließungsstrukturen.

Die Planung trägt zugleich den privaten Nutzungs- und Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer und möglicher Betreiber Rechnung, indem sie zusätzliche fachlich passende Nutzungen eröffnet. Die Öffnung erfolgt jedoch nicht unbegrenzt. Allgemeine Büro-, Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen ohne Gesundheits- oder Pflegebezug bleiben ausgeschlossen; die spezifische Zweckrichtung des Sondergebietes wird damit gewahrt.

Zu berücksichtigen sind mögliche Auswirkungen zusätzlicher ambulanter Angebote auf Verkehr, Stellplatzbedarf und Immissionen. Diese können je nach Größe und Betriebsweise eines konkreten Vorhabens unterschiedlich ausgeprägt sein und sind daher auf Vorhabenebene zu prüfen. Neue Bau- oder Verkehrsflächen werden durch die Planänderung nicht festgesetzt.

Umwelt- und Freiraumbelange werden durch die textliche Änderung nur in geringem Umfang berührt, weil der bestehende bauliche Festsetzungsrahmen unverändert bleibt. Neue Eingriffsflächen oder zusätzliche bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen.

Im Ergebnis ist die Ergänzung städtebaulich gerechtfertigt. Sie entwickelt die vorhandene Sondergebietsnutzung sachgerecht weiter, bleibt aufgrund der eindeutigen Bindung an medizinische, therapeutische, rehabilitative, pflegeergänzende und sonstige gesundheitsbezogene Zwecke begrenzt und wahrt damit die Grundkonzeption des Bebauungsplans.

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

Hann. Münden, den

.....
Bürgermeister