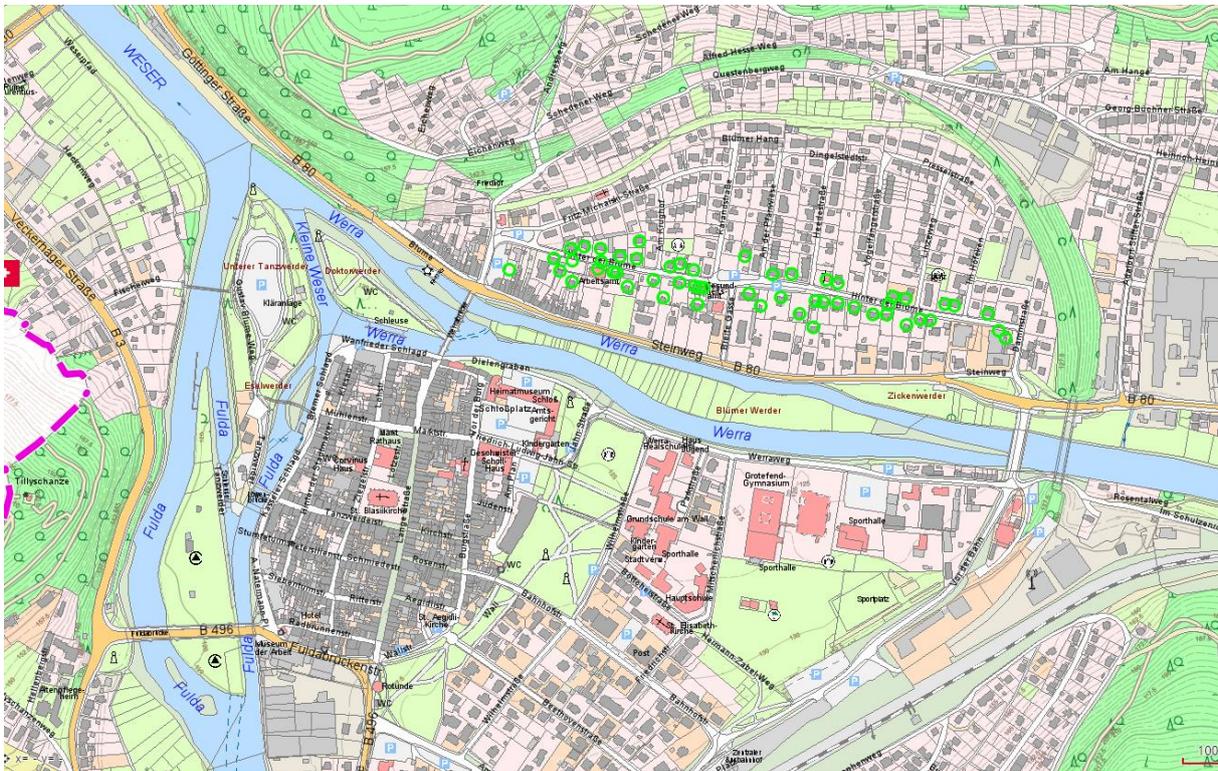


ENTWURF BEGRÜNDUNG



STADT
HANN. MÜNDE

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2000 „SONDERGEBIET ERGÄNZUNGSSTANDORT BLUME“ DER STADT HANN. MÜNDE



Verantwortlich für den Inhalt: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbh, Hallostraße 30, 45141 Essen

Inhalt

1.	LAGE UND GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	3
2.	VERANLASSUNG DER PLANUNG	3
3.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND VERFAHREN	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm	4
3.2	Regionale Raumordnungsplanung	4
3.3	Angrenzende Bebauungspläne	5
3.4	Sonstige Planungen	5
3.5	Bauleitplanerische Verfahren	5
4.	ZIEL UND ZWECK DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	5
4.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume"	6
4.2	Bauleitplanerische Abhängigkeit des Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 047, „Göttinger Straße“	6
5.	REALNUTZUNG / BESTAND	7
5.1	Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans	7
5.2	Umfeld	7
5.3	Verkehr	7
5.4	ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	7
6.	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	8
6.1	Konzept	8
7.	AUSWIRKUNG DER VORHABENPLANUNG	9
8.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	13

1. Lage und Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Die drei Flüsse Stadt Hannoversch Münden liegt im Süden des Landkreises Göttingen und ist naturräumlich dem Weser-Leinebergland zugeordnet. Im Ortsteil Blume soll der im Parallelverfahren aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ die planungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittelmarktes ermöglichen.

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Hann. Münden stellt den Bereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans als gemischte Baufläche und Freifläche Grünzug / Wiese dar.

Zur Umsetzung der Ziele der Raumordnung und Stärkung der Einzelhandelsstruktur soll als Voraussetzung zur geplanten Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 der Stadt Hann. Münden die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 als Sonderbaufläche „großflächiger Handel“ geändert werden. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flächen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071.

Abbildung 2 Lage im Raum



Quelle: www.geoportal.landkreisgoettingen.de

2. Veranlassung der Planung

Mit der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ geschaffen werden. Ziel ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Standort Blume. Die Fa. Aldi, als Vorhabenträger der Planung, beabsichtigt die Verlagerung eines bestehenden Marktes am Standort Göttinger Straße, Haus Nr. 27 zum „Ergänzungsstandort Blume“. Das Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschrieben und abgegrenzt. Für die Vorhabenfläche hat der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung.

Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes soll eine Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels der Stadt Hann. Münden einhergehen (weitere Ausführung hierzu s. Kapitel 4 „Ziel und Zweck der Bauleitplanung“).

Mit der Verlagerung ist über die notwendige Flächennutzungsplanänderung die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ verbunden (vgl. hierzu Kap. 4.1

„Bebauungsplan Nr. 047 Göttinger Straße“). Die im Parallelverfahren durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ sieht die Anpassung der dort zulässigen Einzelhandelsnutzungen mit Ausschluss zentrenrelevanter Kernsortimente vor.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans ist in der Planunterlage eindeutig dargestellt und kann dieser entnommen werden.

3. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

3.1 Landesraumordnungsprogramm

Die Ziele der Raumordnung für großflächigen Einzelhandel ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (**LROP 2017, Niedersachsen**).

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** ist am 17. Februar 2017 in Kraft getreten (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2017).

Flächennutzungs- und Bebauungspläne zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels müssen so ausgestaltet werden, dass sie dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht widersprechen (siehe Kap. 7).

3.2 Regionale Raumordnungsplanung

Gemäß dem regionalen Raumordnungsprogramm sollen Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt und Möglichkeiten zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme / -versiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor einer Außenentwicklung haben.

Die Stadt Hann. Münden, hat als Mittelzentrum ihre raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Durch die Entwicklung eines Lebensmittelmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.000 m² im Kreuzungsbereich der Hedemündener Straße (B 80) und Dammstraße, südlich der Straße „Hinter der Blume“ soll im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Einzelhandelsstruktur der Stadt Hann. Münden gestärkt und geordnet werden. Gemäß einer Überarbeitung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes (*Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden Endbericht; CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 09. August 2019*) unter Berücksichtigung eines zuvor verabschiedeten ergänzenden Standortkonzeptes der Stadt Hann. Münden (*Standortkonzept und Sortimentslisten, Beschluss des Rates der Stadt Hann. Münden vom 27.06.2019, Vorlage Nr. BesV/0582/19 v. 13.06.2019*) wurde für den Ergänzungsstandort Blume ein Verträglichkeitsgutachten (*Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden Folienergebnisbericht; CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 24. September 2019*) erarbeitet, in dem festgestellt wurde, dass der definierte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Auefeld, Neumünden und Königshof in ihrer Funktionalität durch die Verlagerung des Aldi-Marktes nicht beeinträchtigt werden. Lediglich im Nahversorgungszentrum Hermannshagen tritt eine Verdrängungsquote von ca. 16 % im abwägungsrelevanten Bereich auf (*Gutachterliche Stellungnahme zu den Anmerkungen zum Gutachten, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, 20. April 2020*). Durch die gesunden Einzelhandelsstrukturen in diesem Zentrum und den im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sehr hoch angesetzten Einzelhandelsmehrumsatz sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne von

Schließungen der Betriebe nicht zu erwarten. Daher zeigt sich eine Verträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 1, „Hinter der Blume“

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans bezieht sich auf Flächen, die Gegenstand der 20. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Hinter der Blume“ sind. Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Ziele des Bebauungsplans für diesen Bereich neu definiert und in Hinblick auf eine Sondergebietsnutzung neu ausgerichtet. Der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die konkrete planungsrechtliche Situation der betroffenen Fläche mit der Festsetzung eines Baugebietes „Lebensmitteleinzelhandel“, gem. § 12 (3) BauGB.

3.4 Sonstige Planungen

Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Bundesstraße 80 „Hedemündener Straße“

Im Süden wird der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans durch die, gemäß Planfeststellungsbeschluss „Ausbau der B 80 in der OD Hann.-Münden, Abschnitt: Steinweg von Betr.-km 0,003 bis Betr. –km 1,543“ von 1989 ausgebaute und nach Süden verlagerte Bundesstraße überlagert. Die inhaltliche Behandlung der Inhalte und Auswirkungen können dem parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 entnommen werden.

3.5 Bauleitplanerische Verfahren

Die vorliegenden Bauleitplanverfahren werden nach den Regelungen des BauGB i. d. F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) durchgeführt. Die Beteiligung innerhalb der Bebauungsplanverfahren erfolgt in einem zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Der Verfahrensablauf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ stellt sich wie folgt dar:

Der Aufstellungsbeschluss des Verfahrens ist am 04.12.2019 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden gefasst worden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ist im Zeitraum vom 20.07.2020 – 21.08.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und Ämter sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließen sich nun folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Landkreis Göttingen in einer Frist von maximal 3 Monaten gem. § 6 BauGB.

4. Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion der Stadt Hann. Münden und hier vor allem im Ortsteil Blume hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden am 04.12.2019 die Beschlüsse der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 071 „Ergänzungsstandort Blume“ (nun vorhabenbezogener Bebauungsplan 071 „Ergänzungsstandort

Blume“), 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ und 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ (Neuordnung des bestehenden Sondergebietes) gefasst. Zuvor hat der Stadtentwicklungsausschuss für die Verfahren eine entsprechende positive Empfehlung abgegeben.

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 071 „Ergänzungsstandort Blume“ im Rahmen der übergeordneten Bauleitplanung geschaffen.

4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“

Es ist vorgesehen, an dem, per Beschluss definierten Ergänzungsstandort einen modernen Lebensmittelmarkt zu errichten. Mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes und des Neubaus am Ersatzstandort „Blume“ soll neben der zeitgemäßen Präsenz der Fa. Aldi im Stadtgebiet eine Stärkung der Einzelhandelsorientierung auf städtebaulich integrierte Lage einhergehen.

Die städtebaulich integrierte Lage der Innenstadt ist durch die Wallanlage um die Altstadt sowie die Werra und Fulda herum räumlich begrenzt. Zudem ist die Gebäudestruktur durch kleine und häufig denkmalgeschützte Gebäude geprägt. Aktuell und in absehbarer Zeit ist daher keine Entwicklung erkennbar, die ein solches Planvorhaben auch in der Innenstadt von Hann. Münden als zentralem Versorgungsbereich und in städtebaulich integrierter Lage ermöglichen würde.

Daher soll der vorgesehene Standort genutzt werden, um zentrumsnah den Lebensmittelmarkt, gemäß des Standortkonzepts der Stadt Hann. Münden zu entwickeln. Mit der Aufstellung des parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bauleitplanverfahrens sollen hierfür die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Weitere Inhalte können den Unterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entnommen werden.

4.2 Bauleitplanerische Abhängigkeit des Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 047, „Göttinger Straße“

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 ist die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Göttinger Straße beabsichtigt. Hierdurch ergeben sich aufgrund des geltenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hannoversch Münden Regelungsbedarfe hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort.

Die Verlagerungsabsichten des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Göttinger Straße stehen im Einklang mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes (s. hierzu Kapitel 3.1). Das beschlossene Standortkonzept der Stadt Hann. Münden regelt die Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsbereiche der Stadt und definiert für den Sonderstandort „Göttinger Straße“ die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben, zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklung ist nicht vorgesehen.

Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 047 die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie zentrenrelevante Warengruppen festsetzt, wird die Art der baulichen Nutzung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des verabschiedeten Standortkonzepts als eigenständiges, parallel durchzuführendes planungsrechtliches Verfahren geändert. Der Geltungsbereich, alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unberührt und sind mit dem Ursprungsplan identisch. Weitere Inhalte können der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans entnommen werden.

5. Realnutzung / Bestand

5.1 Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Teil der Stadt Hann. Münden im Ortsteil Blume, welcher sich nördlich der Werra befindet. Das Änderungsgebiet ist durch einen hohen Versiegelungsanteil (Parkplatz, Gewerbegebäude) zwischen der B 80 im Süden, „An der Blume“ im Norden und der Dammstraße im Osten gekennzeichnet. Konkret ist das Änderungsgebiet mit den heutigen baulichen Anlagen eines Autohauses, einer Spielhalle und einer Druckerei bestanden. Westlich befinden sich notwendige Stellplatzflächen, die südlich und östlich der Gebäude durch weitere Stellplätze ergänzt werden. Im Süden erstreckt sich zwischen der B 80 und dem parallel verlaufenden Steinweg ein Grünstreifen mit bepflanzter Böschung (Strauch-Baumhecke) entlang der Bundesstraße und einer Rasenfläche, von der eine Teilfläche als Schotterparkplatz genutzt wird. Westlich der Dammstraße befindet sich zwischen Fahrbahn und befestigtem Fuß- / Radweg eine weitere Rasenfläche, die mit einer Baumgruppe überstanden ist.

5.2 Umfeld

Die im Umfeld vorhandenen Flächen lassen sich wie folgt charakterisieren:

Im Westen schließen in einem gemischt genutzten Gebiet Gewerbeflächen mit einem befestigten Parkplatz und Wohnbebauung an. Prägend sind die großen Gärten der angrenzenden Wohnbebauung.

Im Norden bestimmen Mehr- und Einfamilienhäuser mit Gartenflächen das Umfeld. Im weiteren Verlauf folgen mit Abstand Waldgebiete an den angrenzenden Hanglagen.

Mehr- und Einfamilienhäuser mit Gartenflächen sind ebenfalls im Osten prägend. Des Weiteren sind Strauch-Baumhecken entlang der Fußwege im Einmündungsbereich Dammstraße / B 80, der hohe Bahndamm der stillgelegten Strecke nach Dransfeld, der Brückenkopf und die talüberspannende Stahlgitterbrücke sowie im weiteren Verlauf Gewerbefläche/Industriefläche jenseits des Bahndammes bestimmend.

Im Süden markieren der Uferbereich der Werra jenseits der ca. 5 m hohen Stützmauer der B 80 mit Kleingartenflächen, Gartenhäuschen und Schuppen und die Werra mit Flussufer (Uferhochstaudenfluren, Ufergehölze, Röhricht) und Wehranlage (der flussabwärts gelegenen Wassermühle) das Umfeld.

5.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Vorhabengebiets ist durch den Anschluss an die Dammstraße und der Straße „Hinter der Blume“ gesichert. Über die Dammstraße besteht eine direkte Anbindung an die Hedemündener Straße als Bundesstraße B 80 und das Stadtzentrum von Hann. Münden. Die B 80 ermöglicht die Anbindung an die regionalen und überregionalen Straßen und die Bundesautobahn A 7 an der Anschlussstelle „Hann. Münden-Hedemünden“.

5.4 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

An der Straße „Hinter der Blume“ befindet sich nordwestlich des Änderungsgebietes die Haltestelle „Linzeweg“ der Busverbindung Nr. 101. Mit dieser Buslinie bestehen mittägliche und nachmittägliche Verbindungen nach Hedemünden und Lippoldshausen.

In fußläufiger Entfernung ist zudem der Bahnhof von Hann. Münden in einer Entfernung von ca. 600 m zu erreichen. Hier verkehren unterschiedliche Regionalexpresszüge und -bahnen. Mit diesen Verbindungen können u. a. die Städte Halle, Göttingen und Kassel erreicht werden.

Somit bestehen für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes und Darstellung einer Sonderbaufläche in der Änderung des Flächennutzungsplans gute Anbindungen des ÖPNVs.

6. Erläuterung des Vorhabens

6.1 Konzept

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. - 071 „Ergänzungsstandort Blume“ ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Hierzu sollen die heutigen baulichen Anlagen eines Autohauses, einer Spielhalle und einer Druckerei überplant werden. Neben der Errichtung der Lebensmitteleinzelhandelseinrichtung sind die Realisierung der erforderlichen Stellplatzflächen, Grünanlagen und die Verlegung der heutigen Rad- Fußwegeverbindung entlang zur Nordseite der Hedemündener Straße beabsichtigt. Zur Schaffung eines ausreichenden Flächenangebotes für den Standort soll das Teilstück des Steinweges, das der Erschließung der heutigen nördlich angrenzenden Grundstücke dient (parallel zur Hedemündener Straße B 80) in den Geltungsbereich einbezogen und zugunsten des Einzelhandelsstandortes überplant werden. Die Erschließungsfunktion dieses Teilstücks ist mit Umsetzung des Vorhabens obsolet. Die Rad-/ Fußwegeverbindung entlang des Steinweges soll aufrechterhalten werden und verläuft zukünftig, getrennt durch einen Grünstreifen direkt parallel nördlich der Hedemündener Straße (B 80).

Das Plankonzept sieht neben der Hapterschließung des Einzelhandelsstandortes von der Dammstraße im Osten, im Norden an der Straße „Hinter der Blume“ eine zusätzliche Anbindung der Stellplatzfläche vor. Mit der Berücksichtigung beider Anbindungen des Marktes an das vorhandene Straßenverkehrsnetz wurde im Verfahren unter verkehrstechnischen Gesichtspunkten eine Einbahnregelung der Verkehre des Lebensmitteldiscountmarktes über das Betriebsgrundstück geprüft. Im Ergebnis ergeben sich verkehrstechnisch für die Anbindung des Marktes, unter Berücksichtigung einer Einbahnregelung keine Vorteile. Daher wurde für die Zufahrten des Marktes von einer Einbahnstraßenregelung abgesehen.

Der Lebensmittelmarkt soll im nordöstlichen Grundstücksbereich platziert werden. Der Baukörper soll sich in seiner Längsausdehnung in nordsüdlicher Richtung orientieren. An der östlichen Längsseite im Kreuzungsbereich der Straße „Hinter der Blume“ und Dammstraße ist die Anlieferung des Discountmarktes vorgesehen. Das Gebäude selber soll als eingeschossiger Baukörper in moderner Bauweise ausgebildet werden. Die Höhe des Gebäudes wird eine Attikahöhe von ca. 6,0 m über Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) aufweisen. Die notwendigen Stellplätze, insgesamt ca. 82, sind gruppiert südlich und westlich des Marktes geplant.

Die Randbereiche des Vorhabengebiets werden eingegrünt und schaffen einen Puffer zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und sonstigen Nutzungen.

Das neu anzulegende Teilstück der straßenbegleitenden Rad- Fußwegeverbindung wird direkt nördlich der Hedemündener Straße vorgesehen und sichert die Wegeverbindung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Trasse wird voraussichtlich eine Breite von 2,50 m aufweisen.

Die westlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Grundstücke (Wohnhaus und Getränkemarkt) sind weiterhin über den erschließenden Abzweig des Steinweges erreichbar und können über einen Privatweg angefahren werden. Das verbleibende Teilstück des Steinweges ist in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

7. Auswirkung der Vorhabenplanung

Ökonomische Wirkungsprognose

Im Rahmen eines erstellten Verträglichkeitsgutachtens wurde untersucht, welche Auswirkungen aufgrund der Verlagerung und Neuansiedlung am Standort „Blume“ auf das Umfeld zu erwarten sind. Wie bereits dargelegt, liegen der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Auefeld, Königshof und Neumünden entsprechend der im Verträglichkeitsgutachten zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter 10 %.

Die Umsatzumverteilungsquote des Nahversorgungszentrums Hermannshagen in räumlicher Nähe zum Standort liegt dabei mit 9,7 % ebenfalls knapp unter dieser Grenze. In einer ergänzenden Stellungnahme wurde darüber hinaus mit einer deutlich erhöhten Flächenproduktivität für den Aldi-Markt gerechnet, um die maximal zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können. Hierbei liegt die Quote des Nahversorgungszentrums bei 16,8 % und damit über der 10 %-Grenze. Daher wird die Verdrängungswirkung an dieser Stelle noch einmal konkreter diskutiert, da sie sich in einem abwägungsrelevanten Bereich befindet. Insgesamt liegt der berechnete Verdrängungsumsatz in diesem Fall der erhöhten Flächenproduktivität bei 1,47 Mio. € bei einem aktuellen Einzelhandelsumsatz von 8,75 Mio. € im Nahversorgungszentrum Hermannshagen und teilt sich auf zwei Märkte auf. Somit fallen die absoluten Verdrängungen pro Markt geringer aus. Neben dem dort angesiedelten Edeka-Markt gibt es mit Lidl auch einen Discounter in Konkurrenz zum Aldi-Markt. Allerdings sind die aktuellen Einzelhandelsstrukturen im Nahversorgungszentrum Hermannshagen als gesund zu bewerten. Die beiden Märkte sind attraktiv genug aufgestellt, um im Wettbewerb mithalten zu können. Demnach sind städtebauliche Effekte im Sinne von Schließungen der Betriebe, Verödung oder Unterversorgung trotz des Verdrängungsumsatzes nicht zu befürchten. Zudem definiert die Arbeitshilfe des LROP Niedersachsen 2017 Nahversorgungszentren folgendermaßen: „Eine lediglich der Nahversorgung dienende Kategorie Zentraler Versorgungsbereiche. Nahversorgungszentren haben keine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt und bilden deshalb keine städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP“. Damit gilt die Schutzfunktion dieses Zentrums nur beschränkt. Darüber hinaus gilt zu bedenken, dass aufgrund der Wettbewerbssituation und der Verkaufsflächengröße ein so hoch prognostizierter Einzelhandelsmehrumsatz für den sich verlagernden Aldi-Markt voraussichtlich nicht eintreten wird, sodass die Verdrängungswirkungen geringer ausfallen werden. Für die anderen Zentren liegen die Umsatzumverteilungsquoten auch bei der erhöhten Flächenproduktivität deutlich unter 10 % und es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Vereinbarkeit mit Einzelhandelskonzept und Raumordnung

Die in der Gesamtstadt recht geringe Handelszentralität soll durch Erweiterungen und Neuansiedlungen im periodischen und auch aperiodischen Bedarfsbereich erhöht werden.

Grundsätzlich müssen alle großflächigen Planvorhaben im Einzelfall auf ihre Verträglichkeit hinsichtlich der vorhandenen Strukturen geprüft werden, um Beeinträchtigungen schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche zu vermeiden. In diesem Zuge müssen mehrere räumlich konzentrierte, nicht-großflächige Betriebe, von denen zusammen raumbedeutsame Wirkungen ausgehen oder ausgehen können, einer Zusammenschau unterzogen werden und gelten somit gemeinsam als großflächiger Einzelhandel (Agglomeration).

Die Entwicklungspriorität besteht in der folgenden Reihenfolge:

1. Die Altstadt als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich soll gesichert und gestärkt werden. Die Option der Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers oder Verbrauchermarktes als Frequenzbringer sollte nicht aufgegeben werden, obwohl aktuell keine Vorhaben realisierbar erscheinen. Zudem sollen außerhalb der Altstadt keine weiteren Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten entstehen, um die Altstadt nicht zu sehr zu schwächen.

2. Die vier Nahversorgungszentren (Königshof, Hermannshagen, Neumünden und Auefeld) erhalten als zentrale Versorgungsbereiche ebenfalls eine Schutzfunktion und sollen insbesondere für die Nahversorgung in der polyzentrisch geprägten Stadt gestärkt und je nach Möglichkeit weiterentwickelt werden. Die Versorgungsfunktion soll aufrechterhalten werden.
3. Die potenziellen solitären Ergänzungsstandorte (CF Schröder und Hinter der Blume) sowie der potenzielle herausgehobene Nahversorgungsstandort (Hedemünden) sollten ebenfalls entwickelt werden, um eine ergänzende Nahversorgungsfunktion auch in der Fläche zu erfüllen.

Kongruenzgebot

Definition des Kongruenzgebotes

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

Den grundzentralen Verflechtungsbereich stellt in Hann. Münden das gesamte Stadtgebiet dar.

Anwendung des Kongruenzgebotes

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt es in der Stadt Hann. Münden ein Nachfragepotenzial von 50,5 Mio. €. Für das Planvorhaben des Aldi-Marktes in Kombination mit dem Getränkemarkt am Standort Hinter der Blume ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile eine Potenzialbindung von ca. 9 %. Diese führt zu einem Umsatzanteil von ca. 4,52 Mio. € am Nachfragepotenzial der Einwohner im Stadtgebiet und damit ca. 77 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens (5,88 Mio. €) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Somit liegt der Umsatzanteil bei Nahrungs- und Genussmitteln wie auch den sonstigen Randsortimenten und dem gesamten Vorhaben mit allen Sortimenten von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches unterhalb der festgesetzten maximalen 30 %.

Konzentrationsgebot

Definition des Konzentrationsgebotes

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Da das Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Hann. Münden liegt, ist dem Konzentrationsgebot ausreichend genüge getan.

Integrationsgebot

Definition des Integrationsgebotes

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind,

sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Sätze 1 bis 3)

Anwendung des Integrationsgebotes („Ausnahme vom Integrationsgebot“)

Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

- Die Bushaltestelle „Linzeweg“ liegt nordwestlich des Standortes in ca. 150 Meter Entfernung und hat eine größtenteils stündliche Taktung, eine Anbindung ist damit gegeben.

Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente

- Beide im Planvorhaben dargestellten Betriebe haben einen mindestens 90 %-igen Anteil an periodischen Sortimenten.

Lage im zentralen Siedlungsgebiet

- Der Standort befindet im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Hann. Münden.

Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten

- Es existiert ein klarer direkter funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten im Stadtteil Questenberg. 2.078 Einwohner können den Standort fußläufig innerhalb von 10 Minuten erreichen. Gleichwohl ist es darüber nicht möglich, durch das Instrument der wohnortbezogenen Nahversorgung das Planvorhaben zu ermöglichen.

Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP

- Mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, der im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Göttingen (Entwurf) auch als Versorgungskern festgelegt ist, gibt es eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsstadt.

Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage

- Diese städtebaulich integrierte Lage ist durch die Wallanlage sowie Werra und Fulda um die Altstadt herum räumlich begrenzt. Zudem ist die Gebäudestruktur durch kleine und häufig denkmalgeschützte Gebäude geprägt. So beträgt die durchschnittliche Verkaufsfläche aller dort angesiedelten Betriebe gemäß der Erhebung im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes circa 98 qm. Die denkmalgeschützten Gebäude gehören verschiedenen Privateigentümern und stammen darüber hinaus aus insgesamt sechs Jahrhunderten und diversen Epochen der europäischen Kunstgeschichte. Neben der jeweiligen Prüfung von Eingriffen im Rahmen des Denkmalschutzes entsteht somit zudem das Problem, dass für ein so großes Planvorhaben wie beim Aldi-Markt mehrere Gebäude zusammengelegt werden müssten. Dies gestaltet sich vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Bauweisen und Eigentümerstrukturen als enorm schwierig. Außerdem würde die Ansiedlung eines hochfrequentierten Lebensmittelmarktes zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen, wofür das Straßennetz in der derzeitigen Form nicht ausgelegt ist. Neben dem Kundenverkehr ist hier vor allem der LKW-Anlieferungsverkehr zu nennen, der zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. Aktuell und in absehbarer Zeit ist daher keine Entwicklung erkennbar, die ein solches Planvorhaben auch in der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich und städtebaulich integrierter Lage ermöglichen würde.

Städtebauliches Konzept

- Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde hierbei eine gesamtstädtische Betrachtung und Bewertung der Versorgungsstrukturen vorgenommen, um städtebaulich relevante Umstände des jeweiligen Einzelfalls herauszuarbeiten. Da die Ansiedlung in der integrierten Lage schwierig ist, werden im Konzept Standortalternativen vorgeschlagen, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen kann und soll, zu denen auch der Standort Hinter der Blume zählt. Das Einzelhandelskonzept dient damit als städtebauliches Konzept.

Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann daher angewendet werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Konzept mit den thematisierten Inhalten vorliegt. Zudem stellt die Verlagerung eine deutliche Verbesserung der Integration des Aldi-Marktes dar.

Abstimmungsgebot

Definition des Abstimmungsgebotes

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2,3, Ziffer 07, Satz 1)

Anwendung des Abstimmungsgebotes

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden. Die Nachbarkommunen im mittelzentralen Kongruenzraum wurden bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient, beteiligt und haben keine Bedenken geäußert.

Beeinträchtungsverbot

Definition des Beeinträchtungsverbot

„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)

Anwendung des Beeinträchtungsverbot

Zur Beurteilung des Beeinträchtungsverbot wurde eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt.

Im Ergebnis konnte für fast alle zentralen Versorgungsbereiche eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Lediglich für das Nahversorgungszentrum Hermannshagen liegt sie bei der ursprünglich angesetzten Flächenproduktivität knapp unterhalb der Grenze und nur bei der deutlich erhöhten Flächenproduktivität im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme darüber. Allerdings sind keine städtebaulichen Effekte im Sinne von Schließungen zu erwarten und insbesondere die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist nicht gefährdet.

Abschließende Empfehlung

Das Planvorhaben mit dem Aldi-Markt und Getränkemarkt liegt am Standort Hinter der Blume deutlich besser integriert als aktuell an der Göttinger Straße. Viele Einwohner im Stadtteil Querstenberg wohnen so in unmittelbarer Nähe zum Markt. Eine Erweiterung und Modernisierung

ist für einen modernen und attraktiven Marktauftritt der Hann. Mündener Betriebe grundsätzlich zu empfehlen.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zeigen unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenproduktivität, dass lediglich im Nahversorgungszentrum Hermannshagen eine höhere Verdrängungsquote im abwägungsrelevanten Bereich auftreten würde. Durch die gesunden Einzelhandelsstrukturen in diesem Zentrum und den im Sinne des Worst-Case-Ansatzes sehr hoch angesetzten Einzelhandelsmehrumsatz sind städtebauliche Auswirkungen im Sinne von Schließungen der Betriebe nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Auswirkungen der raumordnerischen Ge- und Verbote hat keine entscheidende Beeinträchtigung gezeigt und eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Hann. Münden liegt vor. Darüber hinaus kann mit der parallel erfolgenden Änderung des B-Plans Nr. 047 „Göttinger Straße“ die Etablierung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort zukünftig ausgeschlossen werden. Hierzu soll ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gestellt werden, um so die Nachnutzung mit Nahrungs- und Genussmitteln am Altstandort ausschließen und zukünftig lediglich nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ansiedeln zu können. Somit kann auch der durchgeführten Prüfung der Verkaufsfläche als Verlagerung und nicht als Neuansiedlung im Rahmen der ökonomischen Wirkungsprognose entsprochen werden.

8. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) soll an die Zielsetzung der Planung angepasst werden, so dass für den östlichen Bereich die Darstellung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist. Die bisherigen Darstellungen von Grünflächen bzw. eines Mischgebietes (M) sollen zugunsten der u. g. Darstellung geändert werden.

Die geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Planungszielen des im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 071 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“.

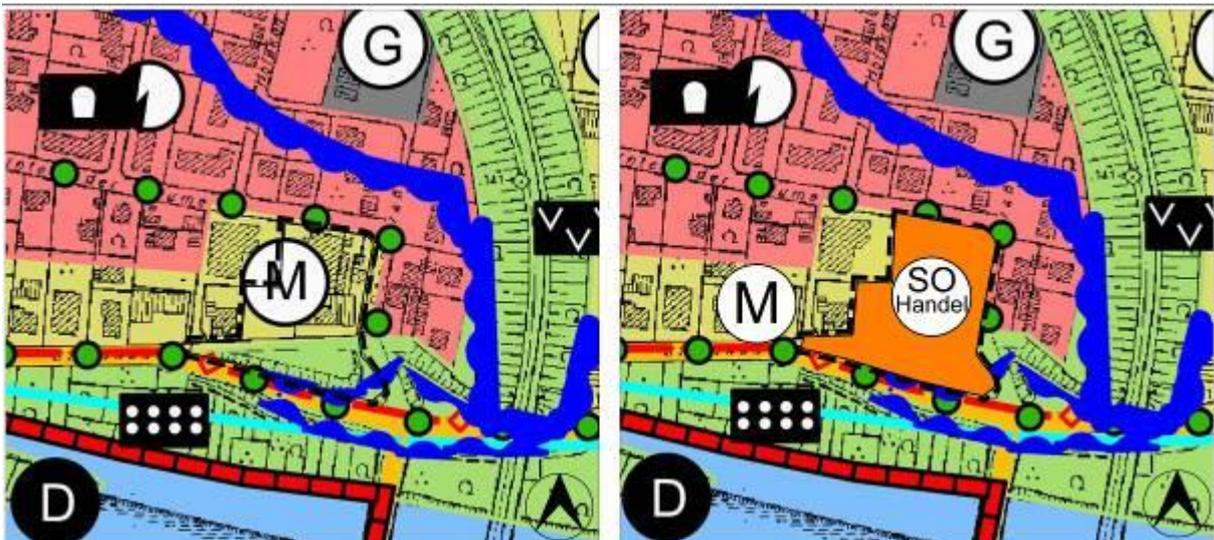


Abbildung Bereich und Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2000

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgte im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichtes. Der

Umweltbericht ist als Teil des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans gefertigt worden und liegt als eigenständiges Dokument Teil B der Begründung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bei.

aufgestellt 26.11.2020

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Anlage:

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Industrie- und Handelskammer Hannover vom 20.08.2020</p> <p>Geplant ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Aldi) von der Göttinger Straße an den Steinweg. Im Zuge der Verlagerung soll die Verkaufsfläche (VF) von 720 m² auf 1050 m² erweitert werden. Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden 2019 als „Ergänzungsstandort Blume“ kategorisiert. Hier befindet sich bereits ein Getränkemarkt mit 430 m² VF.</p> <p>Da es sich bei der Planung um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne der Raumordnung handelt, sind die Kriterien des Landesraumordnungsprogramms (LROP) 2017 des Landes Niedersachsen und des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen einzuhalten. Darüber hinaus sind die Regelungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts 2019 der Stadt Hann. Münden zu beachten.</p> <p>Zur Beurteilung der Zulässigkeit des Planvorhabens hat die CIMA GmbH ein „Verträglichkeitsgutachten der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Marktes (aktuell Göttinger Straße) zum Standort Hinter der Blume in Hann. Münden“ (Folienergebnis-kurzbericht), 24.09.2019, erarbeitet. Am 30.04.2020 hat der Gutachter im Auftrag der Stadt Hann. Münden hierzu eine ergänzende Stellungnahme verfasst.</p> <p>Zum Planvorhaben tragen wir folgende Anregungen und Bedenken vor:</p> <p>Laut textlichen Festsetzungen ist in dem geplanten Sondergebiet ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Für Bereiche, die nicht der Warenauslage dienen, wie z. B. Leergutannahme oder Vorkassenzone, darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um 50 m² überschritten werden.</p>	<p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Laut ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung (vgl. bspw. BVerwG 4 C 10.04 vom 24.11.2005) zur Definition der Verkaufsfläche gehören hierzu ausdrücklich u. a. auch Vorkassenzonen und Leergutannahmeflächen. Vor diesem Hintergrund halten wir die vorgesehene textliche Festsetzung zur Verkaufsfläche für nicht rechts-sicher. Wir empfehlen eine zulässige Verkaufsfläche von 1.050 m² festzuschreiben und die Formulierung zur ausnahmsweisen Überschreitung zu streichen. Auch der Gutachter rechnet bereits mit dieser Größenordnung.</p> <p>Zum Konzentrationsgebot: Der Planstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Hann. Münden.</p> <p>Zum Integrationsgebot: Der Planstandort ist als „potenzieller solitärer Nahversorgungsstandort“ im Sinne der Raumordnung zunächst als nicht integriert einzustufen. Da eine „wohnotbezogene Nahversorgung“ im Sinne der Landesraumordnung aufgrund zu geringer Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsgebiet nicht in Frage kommt, kann zur Erfüllung des Integrationsgebots nur die Ausnahme vom Integrationsgebot laut LROP zum Tragen kommen. Die Funktion des von der Raumordnung geforderten städtebaulichen Konzepts wird durch das 2019 vom Rat der Stadt verabschiedete Einzelhandelskonzept, das auf das Planvorhaben entsprechend mit eingeht, erfüllt. Somit kann die Ausnahme vom Integrationsgebot zur Erfüllung des Integrationsgebots angewendet werden.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass die Ausnahmeregelung einen Anteil der periodischen Sortimente von mindestens 90 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche erfordert. Daraus ergibt sich zwingend, dass</p>	<p>Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>diese 90:10 Aufteilung des Sortiments in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen ist, um dieser Sortimentsstruktur die nötige rechtliche Verbindlichkeit zu verleihen.</p> <p>Wir stimmen auch der Einschätzung des Gutachters zu, wonach die Verlagerung eine deutliche Verbesserung der Integration des Aldi-Marktes mit sich bringt, da viele Bewohner des Ortsteils Questenberg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort wohnen.</p> <p>Zum Kongruenzgebot: Wir halten die Einschätzung des Gutachters, zur Einhaltung des Kongruenzgebotes für plausibel.</p> <p>Zum Beeinträchtungsverbot: Auch aus unserer Sicht sind keine mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Das Vorhaben steht im Einklang mit dem im Jahr 2019 politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden. Zusammenfassend sehen wir die Verlagerung des Aldi-Marktes an den Standort Blume mit Erweiterung auf 1.050 m² VF als verträglich und zulässig an. Wie ausgeführt halten wir es allerdings für erforderlich, die Formulierung der textlichen Festsetzungen zur Verkaufsfläche entsprechend der höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anzupassen sowie die Umsatzaufteilung (90:10) zwischen periodischem und aperiodischem Sortiment in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufzunehmen.</p>	<p>Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Gandersheim vom 18.08.2020</p> <p>Zu der Aufstellung der o. a. Flächennutzungsplanänderung bzw. Aufstellung der Bebauungspläne hat am 02.07.2019 ein gemeinsamer Termin bei Ihnen stattgefunden. Dort wurde auf das im Jahre 1989 durchgeführte Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der B 80 und die dort festgestellten Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Diesbezüglich möchte ich auf die Inanspruchnahme der Flächen der Maßnahmen A1 und A 5 aus dem Verfahren hinweisen, eine Bilanzierung und Berücksichtigung im Bewertungsverfahren hat zu erfolgen.</p> <p>Wie ist die Anbindung der Zufahrt zum Haus Nr. 67 und die Garagenzufahrt des Hauses Nr. 63 auf die B 80 geregelt? Hier sollte unterbunden werden, dass Schleichverkehre über den sog. Bypass hinter dem Getränkemarkt zu der Straße „Hinter der Blume“ gelangen bzw. auf die B 80. Die Sichtdreiecke sind freizuhalten.</p> <p>Ist die Erreichbarkeit des Marktes durch den Zulieferverkehr (Lkw's) durch Schleppkurven nachgewiesen?</p>	<p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>
<p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 11.08.2020</p> <p>Auf der ausgewerteten Antragsfläche wurden keine Blindgängerverdachtspunkte oder Bombentrichter ermittelt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Landkreis Göttingen, Fachbereich Bauen, Fachdienst 60.1 vom 16.08.2020</p> <p>Aus Sicht des Landkreises Göttingen wird zu dem o. g. Entwurf der Verordnung wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Fachbereich Bauen</u> <u>Regionalplanung</u> <u>Allgemeines</u></p> <p>Das geplante Sondergebiet mit dem der zukünftige „ALDI“ Discounter planungsrechtlich realisiert werden soll, ist im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Hann. Münden zu betrachten; der Standort liegt außerhalb des Zentralen Versorgungskernes Innenstadt und außerhalb der konzeptionell festgelegten Nahversorgungszentren Auefeld, Neumünden, Königshof und Hermannshagen, die es laut EHK zu schützen gilt.</p> <p>In der Entwicklungspriorität besteht laut EHK die Reihenfolge: zuerst Zentraler Versorgungskern Altstadt, dann Nahversorgungszentren und als 3. Option die sog. solitären Ergänzungsstandorte, wobei bei den Nahversorgungszentren (NVZ) das bestehende Verkaufsflächenpotenzial der Verbrauchermärkte und /oder Discounter bereits über dem liegt, was eigentlich als Kundschaft aus dem fußläufigen Bereich zugrunde gelegt werden kann (Fußnote: in den Steckbriefen des EHK titulierte mit „maximal möglicher Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln bereits überschritten“.);</p> <p>weiterhin wird im EHK als Ergebnis festgestellt, dass auf den Standort „Blume“ bezogen (= zukünftiger B-Plan Nr. 071), die beiden im benachbarten NVZ Hermannshagen befindlichen Märkte EDEKA</p>	<p>Das vorliegende überarbeitete Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden vom 09. August 2019 wurde im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen.</p> <p>Zur Stellungnahme des Landkreises Göttingen nimmt das mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes und der ergänzenden Verträglichkeitsbetrachtung zur Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounter beauftragte Büro (Cima B+M Berliner Allee 12 30175 Hannover, 23.09.2020) wie folgt Stellung:</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>und LIDL aufgrund der räumlichen Nähe eigentlich keinen großflächigen Lebensmittelmarkt über die wohnortbezogene Nahversorgung mehr zulassen.</p> <p>Als Ausnahme vom Integrationsgebot soll nun mittels Bauleitplanung die ALDI Verlagerung und Vergrößerung dennoch an einem der solitären Einzelstandorte außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen erfolgen. (Zu der Einzelhandelskonzeption an sich wurde bereits mehrfach Stellung genommen, insbesondere wurde grundsätzlich die Vielzahl der Standorte kritisch gesehen, aber auch die „Funktionalität“ bzw. Sinn und Zweck der solitären Einzelstandorte in Frage gestellt.)</p> <p><u>Dies vorausgeschickt wird zu den o.g. Bauleitplänen wie folgt Stellung genommen:</u></p> <p>Mit der Festlegung eines Sondergebietes soll ein großflächiges Einzelhandelsprojekt ermöglicht werden, außerhalb eines städtebaulich integrierten Standortes. Laut Arbeitshilfe des ML zu den unter 2.3 ff LROP 2017 festgelegten Zielen der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel ist im Hinblick auf eine Ausnahme vom Integrationsgebot (s. Ziffer 5.19 – 5.24) nachvollziehbar zu belegen, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen weder geeignete Bestandsflächen (Grundstücke / Baulücken) noch potentiell entwickelbare Flächen (Abriss / Aufkauf von Bestandsimmobilien) aktuell noch auf absehbare Zeit verfügbar sind.</p> <p>In der Begründung zu den Bauleitplänen wird zwar darauf hingewiesen, dass „die Ansiedlung in den integrierten Lagen schwierig ist“ und angesichts der Gebäudestruktur in der Altstadt aktuell und absehbar ein solches Planvorhaben im zentralen Versorgungsbereich</p>	<p>Begründung der Ausnahme vom Integrationsgebot hinsichtlich der nicht-möglichen Umsetzung des Planvorhabens in städtebaulich integrierten Lagen</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>nicht möglich wäre, in Anbetracht des bekannten, bestehenden Leerstandes in der Innenstadt von Hann. Münden muss dieses jedoch noch einmal kritisch hinterfragt werden.</p> <p>Ebenso ist der „Mehrwert“ der Verlagerung und Vergrößerung nicht nachweisbar erkennbar. Mit dem Sondergebiet, mit dem die ALDI Verlagerung und Erweiterung realisiert werden soll, werden rechnerisch Umsatzumverteilungseffekte im NVZ Hermannshagen von ca. 16,8 % erzielt, die deutlich über dem Abstimmungsschwellenwert von (7-) >10 % liegen und ab dem mit städtebaulichen Funktionsverlusten zu rechnen ist; zum Einen wird damit bewusst eine Schwächung der Nachfragebasis der beiden vorhandenen Märkte in Kauf genommen (laut Gutachten jedoch hinnehmbar und angeblich ohne Auswirkungen auf die Bestandssicherheit), zum Anderen kann auch für die Altstadt, den eigentlichen Zentralen Versorgungsbereich, kein positiver Effekt hieraus abgeleitet werden.</p> <p>Die vorgelegte Planung eines Sondergebietes (mit der Festlegung „Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche) wird daher im Zusammenhang mit der EHK Konzeption in Bezug auf die solitären Ergänzungsstandorte als auch hinsichtlich der Ziele der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel (hier: Ausnahme vom Integrationsgebot) nach wie vor kritisch gesehen (siehe auch Gespräch am 26.08.2019 zwischen Vertretern des Landkreises Göttingen und der Stadt Hann. Münden, bei dem die kritischen, raumordnerische Position / Aspekte bereits mündlich vorgetragen wurden).</p>	<p>Mehrwert der Verlagerung und Erweiterung für die Stadt Hann. Münden</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>Verdrängungswirkungen des Planvorhabens gegenüber schützenswerten Einzelhandelsstandorten im Untersuchungsgebiet</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Positiv zur Planung ist anzumerken, dass mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 047 Göttinger Straße die Etablierung zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort zukünftig ausgeschlossen sein wird.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis zur textlichen Festsetzung Nr. 1</u> Hiernach soll die Verkaufsfläche in Bereichen überschritten werden dürfen, die nicht zur Warenauslage gehören. Beispielhaft werden hier Leergutannahme und Vorkassenzone genannt. Die Festsetzung sollte mit Verweis auf die umfangreiche Rechtsprechung zu diesem Thema überprüft werden. im Sinne des Bauplanungsrechtes sind alle Flächen innerhalb eines Verkaufsraumes als Verkaufsfläche zu qualifizieren, die dem Kunden zugänglich sind, die dem Verkaufsvorgang dienen und die hiermit in einem räumlich – funktionalem Zusammenhang stehen; hierzu zählt auch u.a. die Vorkassenzone</p> <p>Kreisstraßen und Radverkehr Dem Vorhaben steht aus meiner Sicht nichts entgegen. Es wird gebeten, dass für Radfahrer und Fußgänger Zugänge und Zufahrten,</p>	<p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>Textliche Festsetzung B-Plan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>insbesondere aus Westen und Süden (Innenstadt) beachtet, erhalten bzw. mit den notwendigen Eigenschaften geplant und umgesetzt werden.</p> <p><u>Fachbereich Umwelt</u></p> <p><u>Naturschutzbehörde</u> <u>Naturschutz allgemein</u></p> <p>F-Plan und B-Pläne Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinweis zum Umweltbericht: Aufgrund des Eschentriebsterbens wird empfohlen, die Esche aus der Pflanzenartenliste (Seite 55) zu streichen.</p> <p><u>Bodenschutzbehörde</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Hinweise:</u> Im Planbereich hat es in der Vergangenheit diverse gewerbliche Nutzungen geben. So befand sich auf dem Grundstück Steinweg 73 von 1967 bis 1982 eine Tankstelle. Dadurch kommt der Rechtsbegriff des „Altstandortes“ im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der z. Zt. geltenden Fassung) zum Tragen. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige</p>	<p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.</p> <p>Durch den langjährigen Betrieb sind schädliche Bodenveränderungen durch gewerbetypische Stoffe (Treibstoffe, Öle etc.) nicht ausgeschlossen. Daher ist es angebracht, vor einer Umnutzung der Fläche ein Bodengutachten gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999, BGBl. I S. 1554, i. d. zzt. gelt. Fassung) zu erstellen.</p> <p>Die Erdbaumaßnahmen sollten von einem anerkannten Sachverständigen (Bodengutachter) begleitet werden.</p> <p>Wasserbehörde <u>Wasserwirtschaft</u> Die B- und F-Planänderungen liegen im Überschwemmungsgebiet HQ100 der Werra. Dieses ist bezüglich der Wasserstandshöhen maßgeblich.</p> <p>Die Änderungen haben zum Ziel die bestehende Bebauung zu entfernen und durch neue Gebäude zu ersetzen.</p> <p>Im Zusammenhang mit einem möglichen HQ100-Hochwasserereignis sind in dem Bereich südlich der nördlichen Grenze des Flurstücks: 159/2; Flur: 13 strömende Wasserbewegungen zu erwarten. Das Geländeniveau der Oberfläche ist demzufolge</p>	<p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>südlich dieser Flurstücksgrenze zu erhalten. Minimale Absenkungen des Geländeneiveaus sind hier möglich.</p> <p>Insgesamt ist der Retentionsraum der Planung mit dem bestehenden Retentionsraum auszugleichen.</p> <p>Die aus § 78 Abs. 3 WHG (Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009) resultierenden Bestimmungen sind einzuhalten. Das Bauvorhaben bedarf einer wasserbehördlichen Genehmigung, die vor Beginn des Bauvorhabens zu beantragen ist.</p> <p><u>Wassergefährdende Stoffe</u> Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51, S. 2585) in der jeweils aktuellen Fassung sind – auch betreffend Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten – zu beachten und einzuhalten, insbesondere auch die in § 78c WHG festgelegten Verbote und weiteren Regelungen.</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet</u> Siehe Wasserwirtschaft</p>	<p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 05.08.2020</p>	

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>
<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Behörde für Arbeits- Umwelt- und Verbraucherschutz von 24.07.2020</p> <p>Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist, der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann Münden hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ und die Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 047 „Göttinger Straße“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ beschlossen.</p> <p>Gegen die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen der o. g. Bebauungspläne sind aus meiner Sicht keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>s. Abwägung der Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungen</p>

1. <u>Anregungen</u>	2. Abwägungen
<p>Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass für immissionsschutzrechtliche Fragen im Einzelhandel der Landkreis Göttingen zuständige Immissionsschutzbehörde ist.</p>	<p>gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“.</p>
<p>Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH vom 18.08.2020</p> <p>Seitens der Versorgungsbetriebe Hann. Münden GmbH bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen nicht ein.

aufgestellt



Muhs, 16.10.2020