

STADT HANN. MÜNDE



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 049
1. Änderung**

„Nahversorgungszentrum Königshof“

Urschrift

BEGRÜNDUNG

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
1. ÄNDERUNG**

STAND: April 2021

**Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 049
„Nahversorgungszentrum Königshof“**

Vorhabenträger: REWE-Markt GmbH
Oststraße 75
22844 Norderstedt

im Auftrag des Eigentümers, der
IntReal International Real Estate
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg

in Zusammenarbeit mit der Stadt Hann. Münden

erstellt durch das



Lindenstraße 13
37351 Dingelstädt

Stand: April 2021

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches	4
3. Bestehende Rechtsverhältnisse	6
3.1. Baunutzungsverordnung/Planverfahren	6
3.2. Landesraumordnungsplan Niedersachsen (LROP)	7
3.3. Flächennutzungsplan	10
4. EH-Verträglichkeitsgutachten	11
5. Derzeitige Situation	12
5.1. Bestandssicherung und Entschädigungsansprüche gem. §42 BauGB	12
5.2. Städtebauliche Situation	12
5.3. Verkehrsanbindung	12
5.4. Erschließung durch Netze der technischen Infrastruktur	12
6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen	12
7. Festsetzungen im Bebauungsplan	13
8. Umweltbelange/Ergebnisse der UVP-Vorprüfung	15

1. Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Für diesen Bereich wurde der Bebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ aufgestellt, der am 06.12.2001 rechtskräftig wurde.

Ziele des Vorhabenbezogenen 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 über das Grundstück des Nahversorgungszentrums

In den nachfolgenden Jahren wurden die im B-Plan ausgewiesenen Flächen nach und nach bebaut. Das Nahversorgungszentrum mit Vollsortimentsmarkt, Discountmarkt, Gaststätte und Dienstleistungseinrichtungen entstand im Jahr 2002. Damit hat der Vollsortimentsmarkt ein Alter von nunmehr ca. 18 Jahren.

Seit dieser Zeit hat sich handelstechnisch sehr viel verändert und das Gebäude entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen an moderne Handelsbauten.

In den vergangenen Jahren gab es Bemühungen, aus den vorgenannten Gründen, den vorhandenen REWE-Markt durch einen Neubau zu ersetzen, was sich aus verschiedenen Aspekten jedoch nicht umsetzen lies.

Der vorhandene Markt soll nunmehr umfassend modernisiert werden. Gleichzeitig ist auch geplant, das Handelskonzept an heutige Anforderungen anzupassen. So sollen der REWE-Supermarkt und der Getränkemarkt nunmehr auf einer Handelsfläche zusammengefasst und der Markt bezüglich der Laufwege der Kunden neu konzipiert werden.

In diesem Zusammenhang sind die Verlegung des Hauptzuganges und die Schaffung einer neuen Leergutannahme geplant.

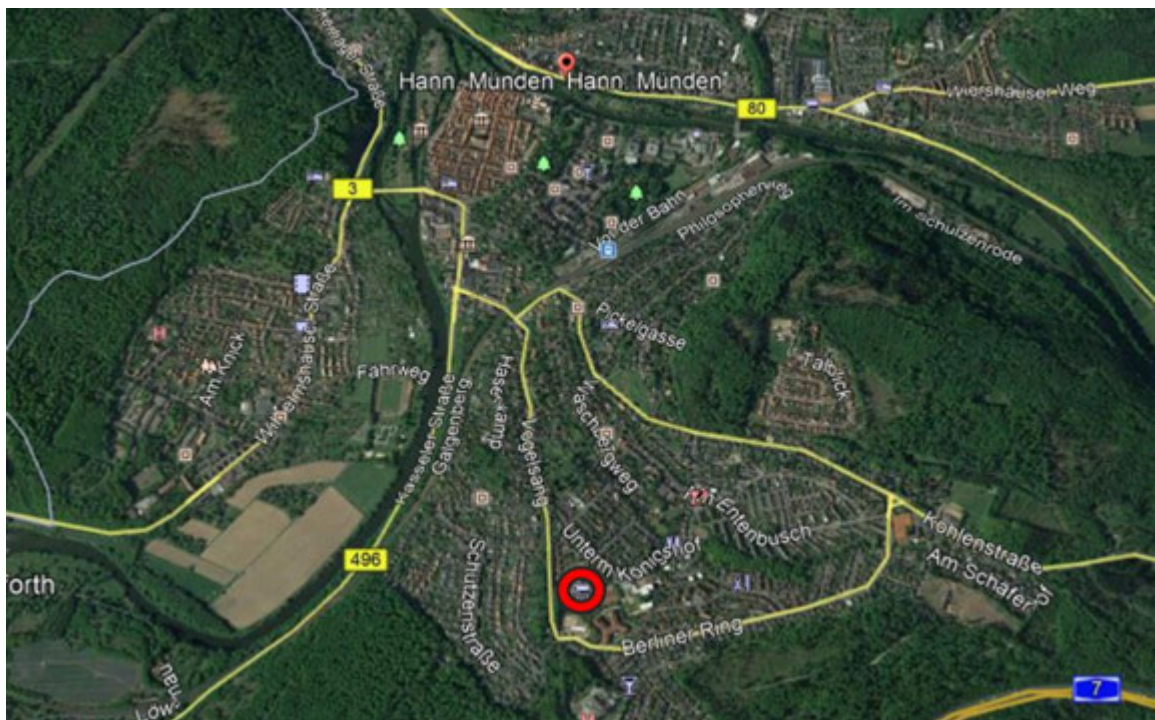
Um dies umsetzen zu können, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Dies soll mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ erfolgen.

Um den Standort als Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln soll kleinteiliger Einzelhandel auch in den festgesetzten Mischgebieten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Dienstleistungs- und Handelsflächen zugelassen und gestärkt werden. Hierbei handelt es sich um erweiterte Nutzungsoptionen. Konkrete Planungen gibt es noch nicht.

Änderungen ergeben sich nur für die Teilbereiche „Sondergebiet Handel“ und die Mischgebiete. Die Festsetzungen und Vorgaben für die anderen Teilbereiche bleiben unverändert.

2. Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Hann. Münden im Stadtteil Kattenbühl und wird über die Quedlinburger Straße erschlossen..



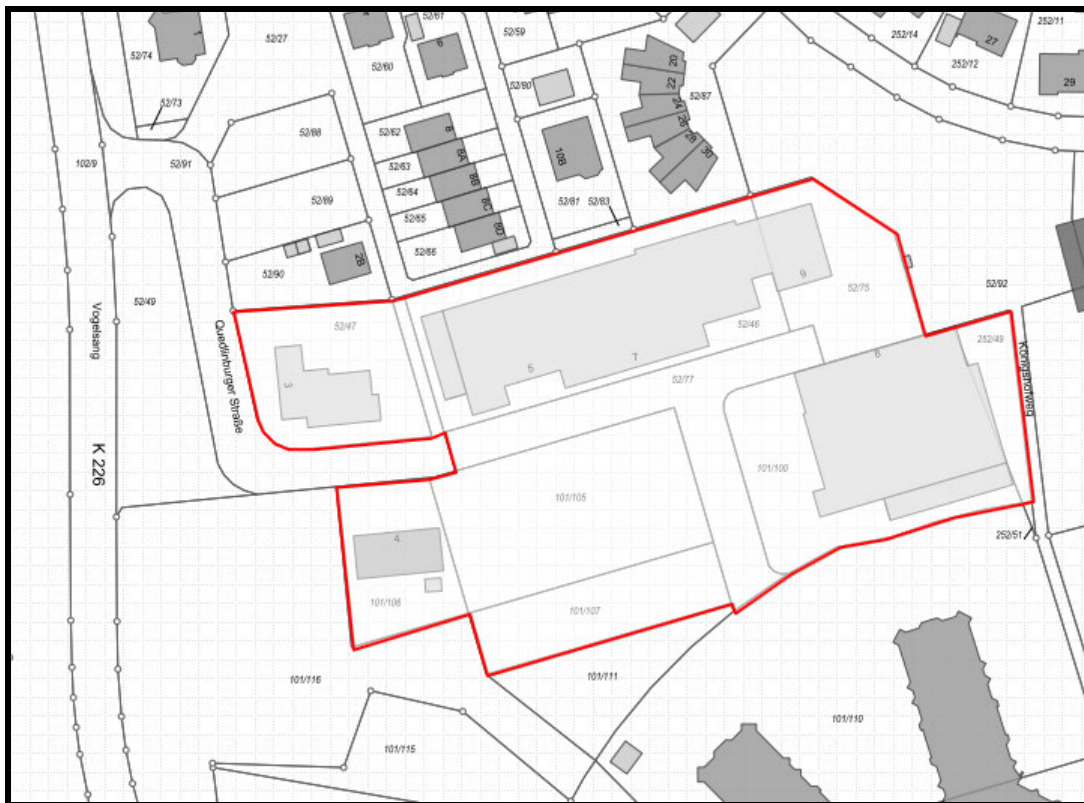
entnommen aus Google Earth

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ umfasst auch die vorhandene Wohnbebauung im nördlichen Bereich, östlich vorgelagerten Grünflächen und Mischgebietsflächen im westlichen Teil.

Die Hauptfläche wird durch das „Sondergebiet Einzelhandel“ gebildet.

Südlich schließt noch ein Streifen des sonstigen Sondergebietes „Altenwohn- und –pflegeheim“ an.

Die 1. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes bezieht sich nur auf die Teilflächen „Sondergebiet Einzelhandel“ und das Mischgebiet.



Kartengrundlage: Stadt Hann. Münden, ALK November 2020

Bei dem Standort handelt es sich um einen gemäß Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) Niedersachsen nicht integrierten Standort. Gemäß LROP **Pkt. 2.3.** sind Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig.

Allerdings ist hierbei folgendes zu beachten:

1. Der Standort befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.
2. Das Einkaufszentrum ist im Flächennutzungsplan als solches ausgewiesen.

3. Der Lebensmittel-Supermarkt wurde bereits errichtet und soll nur umgebaut und geringfügig vergrößert werden.
4. Die erforderliche Infrastruktur (Verkehrsanbindung, Netze der technischen Infrastruktur) bleibt unverändert, sowohl bezüglich der Lage, als auch der Anschlusswerte.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

3.1. Baunutzungsverordnung/Planverfahren

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

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art und Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

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

Ein entsprechendes Sondergebiet ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Für dieses Sondergebiet sollen die textlichen Festsetzungen geändert werden. Die Größe und sonstigen Festlegungen bleiben unverändert.

Die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauNVO erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Änderungen gemäß § 13 a (1) sind im vorliegenden Fall gegeben, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt und

1. die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 m² beträgt
2. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010, BGBl. I S. 94, geändert am 11.08.2010, BGBl. I S. 1163) oder nach Landesrecht besteht und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Darüber hinaus dient das Vorhaben der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der Grundversorgung der umgebenden Bevölkerung.

Die Ergebnisse der standortbezogenen UVP-Vorprüfung sind unter Punkt 8 zusammengefasst.

3.2. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das LROP bildet eine der Grundlagen für Bauleitplanungen im Land Niedersachsen. Nach § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Hann. Münden hat als Mittelzentrum zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Im LROP 2017 des Landes Niedersachsen sind Verbote und Gebote formuliert, die bei der Entwicklung und Änderung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (hier REWE-Vollsortimentsmarkt in Agglomeration mit dem bestehenden ALDI-Discountmarkt) zu berücksichtigen sind.

Dies sind

1. Kongruenzgebot

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

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

Als grundzentraler Verflechtungsbereich kann das gesamte Stadtgebiet von Hann. Münden angesetzt werden.

Gemäß Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung + Management GmbH werden die im „Nahversorgungszentrum Königshof“ vorhandenen Handelsbetriebe als Agglomeration insgesamt für die Beurteilung herangezogen.

Im Ergebnis der Betrachtungen wird festgestellt, dass die Umsatzanteile bei Nahrungs- und Genussmitteln von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches deutlich unterhalb der vorgegebenen Grenze von 30 % liegen und der überwiegende Teil des Umsatzes von Kunden aus dem Stadtteil Kattenbühl stammt.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

2. Integrationsgebot

Zum Integrationsgebot wurden unter Pkt. 2 grundsätzliche Ausführungen gemacht, die an dieser Stelle nicht noch einmal wiederholt werden sollen.

Das „Nahversorgungszentrum Königshof“ liegt nach LROP nicht in einer städtebaulich integrierten Lage.

Im Verträglichkeitsgutachten der CIMA werden die Ausnahmetatbestände zum Integrationsgebot untersucht:

- Anbindung an den ÖPNV
Diese ist durch die ca. halbstündlichen Busverbindungen mit einer Entfernung von 300 m Fußweg zur Bushaltestelle „Quedlinburger Straße“ gegeben.
- Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente
Der Lebensmittelmarkt sowie Bäcker und Fleischer haben jeweils einen mindestens 90 %-igen Anteil an periodischen Sortimenten.
Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente (hier: aperiodische Randsortimente) auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt wird, sind die Ziele des LROP auch diesbezüglich gewahrt.
- Lage im zentralen Siedlungsgebiet
Der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.
- Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten
Das Nahversorgungszentrum inmitten des Wohngebietes Kattenbühl mit seinen rd. 6.500 Einwohnern erfüllt wichtige Versorgungsfunktionen im Wohngebiet.
- Städtebaulich integrierte 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 Stadt.

- Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens wurde die Gesamtstadt analysiert und bewertet. Da die Ansiedlung in der integrierten Lage schwierig ist wurden Standortalternativen vorgeschlagen, an denen die Ausnahmeregelungen zur Anwendung kommen können. Hierzu zählte auch das „Nahversorgungszentrum Königshof“.

Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Integrationsgebot vor. Mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept liegt ein städtebauliches Konzept vor, in dem die thematisierten Inhalte untersucht wurden und im Ergebnis alle Kriterien erfüllt werden.

3. Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsobjekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2. 3 Ziffer 04)

Das Vorhaben befindet sich im Stadtteil Königshof im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Hann. Münden.

Die Planung steht mit dem Konzentrationsgebot im Einklang.

4. Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschn. 2.3 Ziffer 07, Satz 1)

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. **Da die Bebauungsplanänderung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept durchgeführt wird und das Kongruenzgebot gewahrt wird, ist dem Abstimmungsgebot ausreichend genüge getan.**

5. Beeinträchtigerungsverbot

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

Im Ergebnis der durchgeführten Wirkungsprognose im Einzelhandelsgutachten der CIMA konnten für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die Nahversorgungszentren Umsatzverteilungsquoten deutlich unter 10 % festgestellt werden. Dies ist insbesondere auf die nahezu unveränderte Größe der Verkaufsfläche im Planbereich zurückzuführen. Durch Modernisierung und Attraktivitätssteigerung können nur begrenzt zusätzliche Umsätze generiert werden.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigerungsverbot im Einklang.

3.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von Hann. Münden ist der Planbereich als Sonderbaufläche Handel ausgewiesen. Dort ist angesagt, dass der Standort der Entwicklung des Einzelhandels und damit der Stärkung der Nahversorgung dient.

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ erfolgt in diesem Sinne und ist somit konform zu den Aussagen des Flächennutzungsplanes.



Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden

4. EH-Verträglichkeitsgutachten

Durch die CIMA-Beratung und Management GmbH aus Hannover wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet. Dieses untersucht die Verträglichkeit und die Auswirkung der geplanten Modernisierung des REWE-Marktes auf andere Handelseinrichtungen der Stadt.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die fünf Kriterien des LROP 2017 des Landes Niedersachsen untersucht und gewertet. (siehe hierzu Pkt. 3.2.)

Im Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens konnte festgestellt werden, dass sich der REWE-Vollsortimentsmarkt durch die geplante Modernisierung an die aktuellen Marktbedingungen und Kundenanforderungen anpassen und somit langfristig aufstellen kann. Dies wird insbesondere für die Bevölkerung im Bereich „Königshof“, dem größten Stadtteil der Stadt Hann. Münden, eine standortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Das Verträglichkeitsgutachten gibt abschließend zum Standort des „Nahversorgungszentrums Königshof“ folgende Empfehlung:

Durch die Modernisierung kann sich der REWE-Lebensmittelvollsortimenter an die aktuellen Marktbedingungen und Kundenanforderungen anpassen und somit langfristig aufstellen. Dies würde insbesondere für die Bevölkerung im Bereich „Königshof“, dem mit 6.465 Einwohnern mit Hauptwohnsitz größten Stadtteil von Hann. Münden, eine langfristige Nahversorgung sicherstellen. Die Prüfung der Auswirkungen auf die Zentren hat keine relevanten Beeinträchtigungen gezeigt. Es liegt eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden vor und alle raumordnerischen Ge- und Verbote werden eingehalten. Das Planvorhaben ist somit als verträglich zu beurteilen. Daher empfiehlt die CIMA die Umsetzung des Planvorhabens in der geprüften Größenordnung von insgesamt ca. 1.240 m² (entnommen bzw. zitiert aus dem Gutachten der CIMA vom 19.11.2020).

5. Derzeitige Situation

5.1 Bestandssicherung und Entschädigungsansprüche gem. §42 BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden bestehenden Nutzungen sind bestandsgeschützt und werden durch die erweiterten Nutzungsoptionen auch im Hinblick auf mögliche Um- und Neustrukturierungen eher gestärkt.

5.2. Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation am Standort ändert sich nicht. Die Gebäude werden sich bezüglich Lage und Kubatur nicht wesentlich ändern. Auch eine Änderung der Freiflächen, z. B. Veränderungen der Verkehrswege und Anordnung der Kundenparkplätze sind nicht geplant.

5.3. Verkehrsanbindung

Die Zufahrt zum Objekt über die Quedlinburger Straße von der Straße Vogelsang wird nicht geändert. Somit gibt es auch keine Veränderungen bezüglich der Verkehrsanbindung. In der Nähe (ca. 300 m Fußweg) befindet sich die Haltestelle „Quedlinburger Straße“ der Buslinie 103. Damit ist eine gute Anbindung des Handelsobjektes an den ÖPNV gegeben.

5.4. Erschließung durch Netze der technischen Infrastruktur

Durch den geplanten Umbau im REWE-Markt und die veränderte Nutzung im Mischgebiet ergeben sich keine Veränderungen der vorhandenen Erschließung bezüglich Trinkwasser, Abwasser, Gas, Elektroenergie. Auch die erforderliche Löschwassermenge ändert sich nicht.

6. Beschreibung der geplanten Maßnahmen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für den geplanten Umbau des vorhandenen REWE-Marktes schaffen. Auf Grund seines Alters entspricht dieser nicht mehr heutigen Anforderungen an einen modernen Vollsortimentsmarkt.

Folgende Maßnahmen sind im und am Gebäude vorgesehen:

1. Verlegung des Haupteinganges in den Bereich des Einganges des Getränkemarktes
2. Schaffung einer Leergutannahme mit Annahmeautomaten für Leergut im Eingangsbereich
3. Aufhebung der Trennung von Vollsortimentsmarkt und Getränkemarkt
4. Änderung und Erneuerung der Einrichtung (Regale, Kühlmöbel usw.)
5. Bauliche Sanierung und Aufwertung des Marktes durch Erneuerung bzw. Instandsetzung von Fußböden, Wänden und Decken
6. Instandsetzung bzw. Änderung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung und Kühlung)
7. Einbau einer neuen Beleuchtung auf der Basis von LED
8. Umbau und Modernisierung der Bereiche für Bäcker und Fleischer, Schaffung eines Außensitzbereiches
9. Änderung der Fassade; Teilbereiche werden hierzu mit Eternit- bzw. Rockwool-Platten verkleidet
10. Verbesserung der Wärmedämmung im Dachbereich oberhalb der Decke
11. Anbringung neuer Außenwerbeanlagen am Gebäude

Durch die geplanten Maßnahmen soll der Markt ein neues Erscheinungsbild innen und außen erhalten. Gleichzeitig soll durch die geplanten Maßnahmen der Energieverbrauch im Objekt signifikant gesenkt werden.

Um den Standort als Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln soll kleinteiliger Einzelhandel auch in den festgesetzten Mischgebieten und im Zusammenhang mit den vorhandenen Dienstleistungs- und Handelsflächen zugelassen und gestärkt werden. Hierbei handelt es sich um erweiterte Nutzungsoptionen. Konkrete Planungen gibt es noch nicht.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet für großflächigen Lebensmittel-einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ändert sich weder in der Größe, noch in den dazu im B-Plan ausgewiesenen weiteren Festsetzungen.

Änderungen ergeben sich bei der Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

So sollen zukünftig folgende Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gelten. Zulässig sind (Änderungen in Fettschrift):

- **Ein Lebensmittel-Vollversorger, einschließlich integrierter Getränkemarkt, mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.250 m², zuzüglich bis zu 500 m² für Lager und Nebenräume. Für Bereiche, die nicht zur Warenpräsentation dienen (z. B. Leergutannahme), darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um bis zu 50 m² überschritten werden.**
 - Ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m², zzgl. bis zu 200 m² für Lager und Nebenräume. **Für Bereiche, die nicht zur Warenpräsentation dienen (z. B. Leergutannahme), darf die Verkaufsfläche ausnahmsweise um bis zu 50 m² überschritten werden.**
 - **Im Lebensmittelvollversorger und im Lebensmitteldiscountmarkt dürfen nur nahversorgungsrelevante Kernsortimente gehandelt werden. Nach dem EH-Konzept 2019 und der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008) sind dies:**
 - **Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)**
 - **Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (WZ 47.73.0)**
 - **Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel (WZ 47.75.0)**
 - **Schnittblumen und kleinere Pflanzen (WZ 47.76.1, hier nur Schnittblumen, kleinere Pflanzen)**
 - **Zeitungen und Zeitschriften (WZ 47.62.1)**
- Sonstige Sortimente sind als Randsortimente und Aktionswaren zulässig, wenn deren Verkaufsflächen einschließlich 50% der vorgelagerten Gangflächen einen Anteil von insgesamt 10% der Verkaufsfläche nicht übersteigen. Verkaufsflächen für die Randsortimente und Aktionswaren sind eindeutig zu kennzeichnen.**
- Eine Gastronomieeinheit mit **bis zu 275 m² Nutzfläche.**

- Kleinteilige Dienstleistungs- und Handelsflächen mit insgesamt **bis zu 400 m²** Nutzfläche, wobei sich der Einzelhandel auf diesen Flächen den Dienstleistungen (Hauptnutzung) unterordnen muss und nur auf einer Verkaufsfläche von **max. 40 %** der Nutzfläche je Einheit zulässig ist.
- **E-Ladesäulen als Nebenanlagen sind zulässig.**

Im ausgewiesenen Mischgebiet soll künftig **auch kleinflächiger Einzelhandel** zulässig sein.

An den sonstigen Festsetzungen (z.B. Maß der Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche) ändert sich nicht.

8. Umweltbelange/Ergebnisse der UVP-Vorprüfung

Um eine Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung im verkürzten Verfahren gemäß § 13 a BauNVO durchführen zu können ist eine Vorprüfung des Standortes gemäß § 3 c Abs. 1 UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) erforderlich. Erst wenn ausgeschlossen werden kann, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen ist eine Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB möglich.

Die Analyse der Umweltverträglichkeit wurde im Vorfeld wie folgt durchgeführt:

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere folgende Aspekte des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu beachten:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-Abfall- und Immissionsschutzrechts
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Einzelnen ergeben sich zu den o. g. Punkten folgende Analyse- bzw. Auswertungsergebnisse:

zu a) Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Im Plangebiet fehlen wertbestimmende Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten in diesem Bereich liegen nicht vor.

Das Projektgebiet ist derzeit schon mit einem REWE-Markt, einem Aldi-Markt, einer Gaststätte sowie Dienstleistungseinrichtungen und den dazugehörigen Kundenparkplätzen und Anlieferflächen bebaut und ohne relevante Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

Auf Grund der vorhandenen Überbauung und Befestigung haben die Böden ihre natürliche Produktions- und Regelungsfunktion zu großen Teilen eingebüßt. Der größte Teil der Flächen ist mit Betondrainpflaster bzw. Fahrspuren in Bitumen befestigt. Durch die geplante Bebauung und Befestigung gibt es keine negativen Veränderungen zu der vorhandenen Situation, da die Außenanlagen im Prinzip nicht verändert werden.

Natürliche Gewässer, die beeinträchtigt werden könnten, sind im B-Planbereich nicht vorhanden.

zu b) Naturpotentiale

Im Geltungsbereich sind keine Schutzgüter nach §§ 24, 26, 27 und 28 Niedersächsisches Naturschutzgesetz NNatSchG (Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestände, gesetzlich geschützte Biotope) vorhanden. Der Bereich liegt weder in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht, noch in einem Wasserschutzgebiet.

Auch Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

zu c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Die vorhandene Bebauung dient zumeist dem Verkauf von Lebensmitteln. Es werden in diesem Gebäude weder toxische Stoffe gehandelt, noch luftverunreinigende Immissionen erzeugt, die die Gesundheit von Menschen negativ beeinträchtigen.

Die benachbarte Bebauung ist durch den vorhandenen REWE-Markt und die Gaststätte vom Fahrverkehr auf dem Handelsgrundstück schalltechnisch relativ gut abgeschirmt, allerdings sind Auswirkungen nicht gänzlich auszuschließen.

Durch die geplante Änderung und den später geplanten Umbau und die Sanierung des REWE-Marktes ergeben sich keine Veränderungen im Lieferverkehr. Nach Berechnungen der CIMA aus Hannover im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens ist in einem Worst Case Scenario eine Steigerung des Kundenverkehrs um bis zu 5,8 % möglich. Dadurch ergeben sich, wenn auch nur geringfügig, Erhöhungen der Emissionen (Abgase und Geräusche).

Auch die Öffnungszeiten des REWE-Marktes ändern sich nach dem geplanten Umbau nicht.

zu d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter können ausgeschlossen werden.

zu e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen hat die vorgesehene Bebauung große Bedeutung.

So sind im Rahmen des Umbaus die Erneuerung der Haus- und Kühltechnik sowie die Verbesserung der Wärmedämmung geplant. Dadurch können Emissionen der Gasheizungsanlage reduziert werden.

Abfälle von Verpackungsmaterial werden sortiert, gepresst und dem Recyclingsystem zugeführt.

Es entstehen keine stark verunreinigten bzw. toxischen Abwässer. Die Qualität des Abwassers entspricht der eines normalen Wohnhauses.

Fetthaltige Abwässer der Fleischvorbereitung werden mittels Fettabscheider vorgereinigt und mit den anderen Abwässern des Gebäudes in das öffentliche Abwassersystem eingeleitet.

zu f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der geplante Umbau ist insbesondere deshalb geplant, um den Energieverbrauch des Marktes durch folgende Maßnahmen zu senken:

- Einbau einer modernen hocheffizienten Technik mit intelligenter Steuerung für Heizung, Kühlung und Lüftung (effektive Nutzung der Abwärme der Kühlaggregate)
- Einbau von LED-Beleuchtung zur Verringerung des Stromverbrauchs und
- Einsatz von 100 Prozent zertifiziertem Grünstrom (wie bei allen REWE-Märkten)

Weiterhin soll es planungsrechtlich zulässig sein, Parkplätze mit E-Ladesäulen als Nebenanlagen einzurichten.

zu g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im vorliegenden Landschaftsplan sind keine konkreten Aussagen zum Planbereich vorhanden. Aus diesem Grund können auch die Festlegungen im B-Plan den Angaben nicht widersprechen. Es gibt auch keine Widersprüche zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Planungen im Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht.

zu h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Im Plangebiet befinden sich derzeit schon ein REWE-Markt mit Nebenanlagen, ein ALDI-Markt, eine Gaststätte und Dienstleistungseinrichtungen.

Im REWE-Markt ist eine Gasheizung eingebaut.

Durch den geplanten Umbau wird die Kubatur nur geringfügig vergrößert. Durch die geplanten Maßnahmen an der Haustechnik und zusätzliche Wärmedämm-Maßnahmen wird es zu einer Verringerung des Energiebedarfs kommen. Somit ist mit weniger Immissionen und einer, wenn auch geringen, Verbesserung der Luftqualität zu rechnen. Die Fläche des Parkplatzes wird auch weiterhin als solche unverändert genutzt, sodass sich diesbezüglich die Situation nicht signifikant verändert. Gemäß Gutachten der CIMA wird jedoch im Maximum mit einer Verkehrssteigerung um ca. 5,8 % (Worst Case Szenario) gerechnet. Dadurch kann es zu einer sehr geringfügigen Verschlechterung der Luftqualität im Bereich kommen.

In der Gesamtbetrachtung reduzieren sich die Emissionen am Standort geringfügig.

Die Möglichkeit zur Ausstattung von Parkplätzen mit E-Ladesäulen wurde bereits unter Punkt f) aufgeführt. Auch diese Maßnahme würde zu einer Reduzierung der Luftbelastung beitragen.

zu i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Da Belange des Umweltschutzes nicht beeinträchtigt werden, sind auch Wechselwirkungen auszuschließen.

Zusammenfassung und Prognose der Umweltauswirkungen

Nach der Realisierung des Bauvorhabens ist gegenüber der gegenwärtigen Situation eine geringfügige, wenn auch nicht signifikante, Verbesserung zu erwarten.

Insbesondere die Nähe zur Wohnbebauung und der benachbarten Senioreneinrichtung sind von großer Bedeutung, da die Bewohner ihren Einkauf bei Bedarf auch fußläufig oder mit dem Fahrrad erledigen können.

Von einer zusätzlichen Schadstoff- und Lärmbelastung durch ein verstärktes Verkehrsaufkommen ist nicht auszugehen, da das Objekt umgebaut, aber nicht wesentlich erweitert werden soll. Es ist geplant, lediglich eine Leergutannahme mit Vorraum in der Größe von 58,1 m² anzubauen.

Die Belieferung der Märkte und Einrichtungen auf dem Grundstück wird sich nicht verändern und ist weiterhin unter Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Schallimmissions-Maximalwerte möglich.

Zusammenfassend ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes insgesamt (wenn auch gering) von einer Verbesserung der Umweltsituation auszugehen.

Zusammenstellung der Auswirkungen der Maßnahme gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 7 BauGB:

Pkt.	Negative Auswirkungen			keine	Positive Auswirkungen		
	große	mittlere	unbed.		große	mittlere	unbed.
a				X			
b				X			
c			X				
d				X			
e							X
f				X			
g				X			
h				X			
i				X			

Im Ergebnis zeigt sich, dass es zu keinen größeren Beeinträchtigungen bzw. Verschlechterung der Situation am Standort durch die geplante Sanierung und den Umbau des REWE-Marktes kommt.

Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht (§ 13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Ergebnis:

Nach Durchführung einer allgemeinen standortbezogenen Vorprüfung ergibt sich keine Notwendigkeit

- zur Durchführung einer Umweltprüfung
- zur Erarbeitung eines Umweltberichtes
- zur Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- zu einer umfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

Daraus resultiert in der Folge gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 1 BauGB, dass das Verfahren als vereinfachtes Verfahren ohne Durchführung der frühzeitigen Unterrichtungen nach §§ 3(1), 4(1) BauGB durchgeführt werden kann.

Die Begründung hat mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 049 „Nahversorgungszentrum Königshof“ der Stadt Hann. Münden vom 25.01.2021 bis zum 26.02.2021 öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Hann. Münden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung und Anlage zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 29.04.2021 gebilligt.

Hann. Münden, 13.09.2021
Der Bürgermeister
gez. H.Wegener