

STADT HANN. MÜNDEN



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 080

„Nahversorgungszentrum Auefeld“

Stand: Entwurf

Begründung

nach § 2a BauGB

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt
Leipziger Straße 99
34123 Kassel
Telefon: 05 61 - 77 83 57
E-Mail: mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken
Dipl. Ing. Marco Link
M. Sc. Anna Korolenko

Inhaltsverzeichnis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ der Stadt Hann. Münden

1. Ziele und Zwecke	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Rechtsverhältnisse und Verfahren	4
3.1 Verhältnis zum Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	4
3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
3.3 Verhältnis zu sonstigen Planungen / Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden.....	8
3.4 Bauleitplanerisches Verfahren	8
4. Notwendigkeit der Aufstellung	9
5. Bestand	10
5.1 Vorhabengebiet.....	10
5.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung.....	10
6. Auswirkung des Vorhabens	11
6.1 Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld.....	11
6.2 Verkehrliche Auswirkungen.....	18
6.3 Lärmtechnische Auswirkungen.....	18
6.4 Zertifizierung des Vorhabens durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.....	21
7. Planung	23
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	24
7.2 Bauweise.....	27
7.3 Stellplätze.....	27
7.3.1 Anzahl der Stellplätze.....	27
7.4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB).....	29
8. Ergänzende Inhalte des Städtebaulichen Vertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans nach §§ 11, 12 BauGB.....	32
9. Anlagen	35

Inhaltlicher Teil

1. Ziele und Zwecke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ (im folgenden B-Plan Nr. 080) dient der Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums Auefeld. Der seit 1995 bestehende HIT-Markt soll baulich und funktional am bestehenden Standort an heutige technische Standards angepasst werden. Der Standort soll darüber hinaus um einen Drogeriemarkt (ROSSMANN) ergänzt werden. Mit dem Neubau sollen im Rahmen der baulichen Modernisierung des HIT-Marktes das Gebäude an heutige klimatische und energetische Standards angepasst werden. Der HIT-Markt ist ein eingeführter Einzelhandelsstandort und leistet schon heute einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung der Hann. Mündener Bevölkerung. Mit der Ergänzung des Drogeriemarktes wird die Attraktivität und Stabilität der Nahversorgung verbessert.

Im dem durch die Gesellschaft CIMA Beratung + Management GmbH im Mai 2021 durchgeführten „Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ (im Folgenden CIMA 2021) wurde zudem die Verträglichkeit des HIT-Marktes und des ROSSMANN'S Drogeriemarktes, in den im B-Plan Nr. 080 festgesetzten Verkaufsgrößen, bezogen auf das Einzelhandelsgeschehen in Hann. Münden und die Kongruenz mit den Zielen der Raumordnung festgestellt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 080 befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Gimte, östlich des Flusses Weser.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 31/4, 31/3 35/2, 94/17 sowie 94/1. Er wird im Norden durch die Straße „Auefeld“, im Westen durch die „Gimter Straße“, im Süden durch das Logistik Zentrum Niedersachsen und ein Wohnhaus (Gimter Str. 30) sowie im Osten durch eine Gewerbefläche begrenzt.

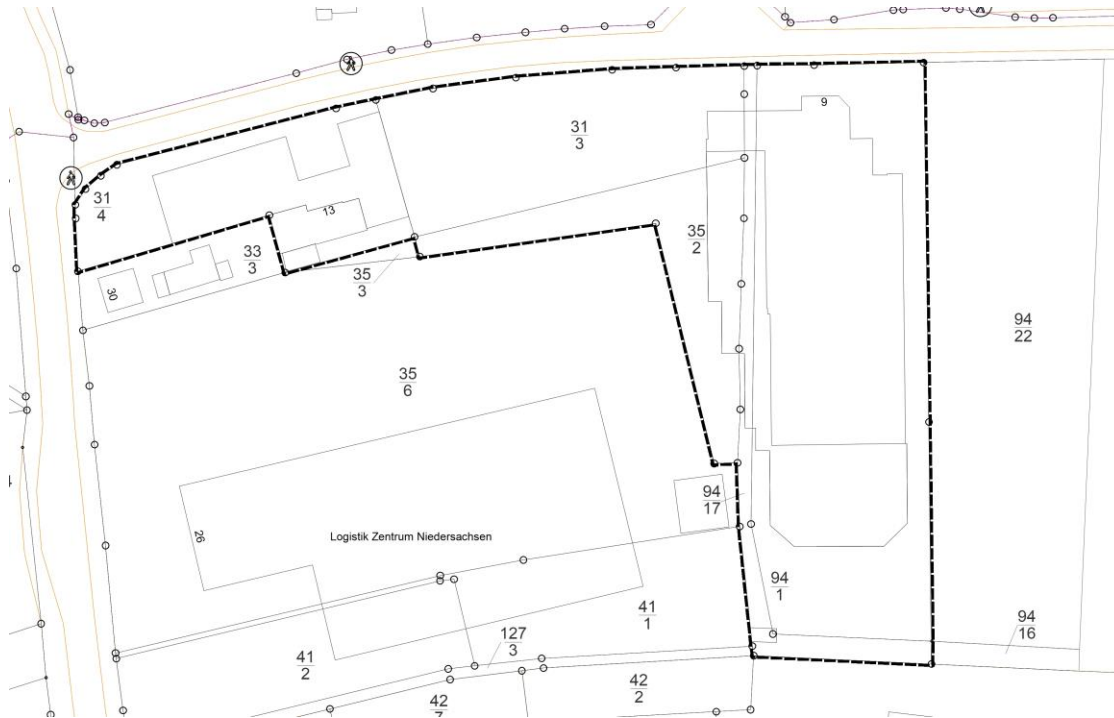


Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich des B-Plans

3. Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1 Verhältnis zum Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

(LROP-VO) in der Fassung vom 26. September 2017 definiert die Stadt Hann. Münden als Mittelzentrum. Die Funktionen der Mittelzentren werden in den Erläuterungen zur Verordnung wie folgt beschrieben:

„Mittelzentren sind städtische oder städtisch geprägte Standorte von regional bedeutsamen, zentrenprägenden Einrichtungen und Angeboten des gehobenen Bedarfs und Verkehrsknoten mit regionaler Vernetzung. ... Neben Strukturmerkmalen zum Eigenpotenzial (Einwohner, Arbeitsplätze, Einpendler, Bevölkerungs- und Wirtschaftspotenzial) und zur Infrastrukturausstattung am Standort sind auch Bindungskraft und Verflechtungsbeziehungen zu benachbarten Zentren (z.B. Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur der umliegenden Gemeinden) sowie die lokale und regionale Entwicklungsdynamik zu beachten.

Raumordnerische Priorität hat der Erhalt eines engen, tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren zur Sicherung einer landesweit ausgeglichenen Ausstattung und Versorgung mit zentrenprägenden Einrichtungen und Angeboten wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, industriell-gewerblichen und Dienstleistungsarbeitsplätzen, öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen.

.... Bei zukünftig rückläufiger Bevölkerungsentwicklung erhält die regionale Konzentration der öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen auf gut erreichbare leistungsstarke Mittelzentren eine noch größere Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit und Tragfähigkeit der Siedlungs- und Versorgungsstrukturen.“ (vgl. LROP VO 2017 Erläuterungen, S. 104)

In dem Sinne konkretisiert die Stadt Hann. Münden mit der Qualifizierung des bestehenden Nahversorgungszentrum und der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung

die Ziele der regionalen Raumordnung und beachtet das in § 1 Abs. 4 BauGB definierte Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Einschränkend sind allerdings die in der regionalen Raumordnung bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel abzurufenden und nachzuweisenden Auswirkungen auf die regionale Raumordnung.

Bezogen auf den B-Plan Nr. 080 sind insofern die Vorgaben des LROP 2017 zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zu beachten. Andere Belange der regionalen Raumordnung werden durch den B-Plan Nr.080 nicht berührt. Die Kriterien für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO in Mittelzentren werden im Kapitel 2.3 definiert.

„2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- 01 *Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*
- 02 *Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.*
Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“ (vgl. LROP-VO in der Fassung vom 26. September 2017, S. 18)

Die in den Ziffern 03 bis 10 LROP-VO 2017 aufgelisteten Kriterien: Kongruenzgebot, Integrationsgebot, Konzentrationsgebot, Abstimmungsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot werden im Verträglichkeitsgutachten CIMA 2021 detailliert dargestellt und bewertet. (siehe Anlage 3: „Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ – CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, den 20. Mai 2021)

In Summe kommt das Gutachten zum Schluss, dass alle Kriterien des LROP 2017 erfüllt bzw. eingehalten werden und die Ziele der regionalen Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Zur detaillierten Bewertung der Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums auf die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Hann Münden und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Regionalplanung siehe Kapitel 6 „Auswirkungen des Vorhabens“.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

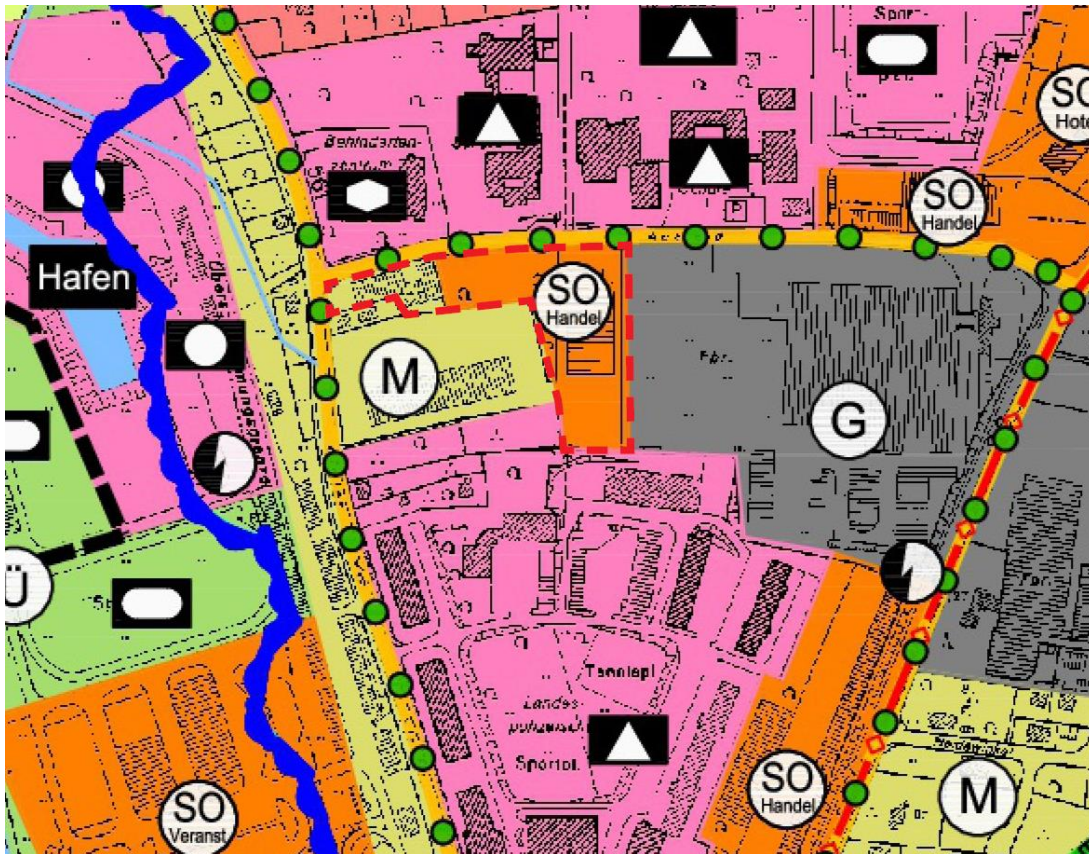


Abb.2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Geltungsbereich rot markiert

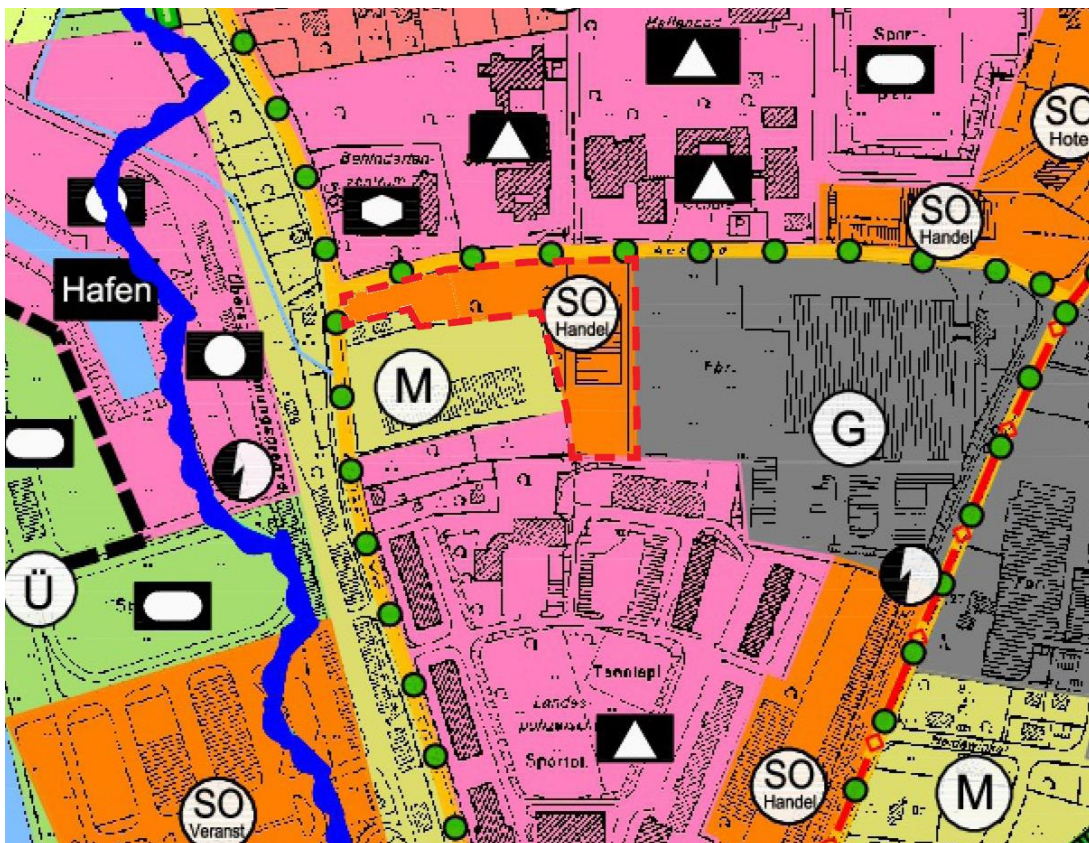


Abb.3: zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans Geltungsbereich rot markiert

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2000 (FNP) der Stadt Hann. Münden stellt den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 080 als Sondergebiet Handel und in Teilen als gemischte Baufläche dar. Der aktuelle Geltungsbereich des B-Plans Nr. 080 entspricht nicht in Gänze dem Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans, im Bereich des Logistikzentrums Niedersachsen gibt es kleine räumliche Verschiebungen. Die Parzelle 94/17 ist eine Wegeparzelle und Standort einer Umspannstation. Im B-Plan Nr. 035 liegt diese Parzelle außerhalb des Geltungsbereichs, der neue B-Plan Nr. 080 umfasst diese Parzelle. Diese Parzelle befindet sich nicht innerhalb eines Geltungsbereiches eines verbindlichen Bebauungsplans. Im FNP ist sie als Sonderfläche Handel (SO Handel) dargestellt.



Abb.4: Ausschnitt B-Plan Nr. 035 Auefeld“

Die vollständige Festsetzung der Bauflächen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung innerhalb des B-Plans Nr. 080 als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO widerspricht den Darstellungen des FNP bezogen auf den westlichen Teilbereich, der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gemischten Baufläche dargestellt ist. Für diese Teilfläche des Geltungsbereiches ist der B-Plan Nr. 080 als nicht aus dem FNP entwickelt zu bewerten. Da die Aufstellung des B-Plans Nr. 080 der intensiveren baulichen Nutzung und

der dauerhaften Sicherung des Versorgungsstandortes dient, ist sie als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

In der Folge kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden. Ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des FNP entfällt. (siehe Abb. 3)

3.3 Verhältnis zu sonstigen Planungen / Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden
Die Stadt Hann. Münden hat zur Sicherung einer geordneten Einzelhandelsentwicklung die CIMA mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hann. Münden beauftragt. Die letzte Überarbeitung des Einzelhandelskonzept für die gesamte Stadt Hann. Münden datiert aus dem Jahr 2019.

Darauf aufbauend wurde für den Standort Auefeld bezogen auf den B-Plan Nr. 080 durch die CIMA das standortspezifische „Verträglichkeitsgutachten der geplanten Modernisierung des HIT-Marktes (Szenario 1) mit optionaler zusätzlicher Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (Szenario 2) oder eines Elektronikfachmarktes (Szenario 3)“ erstellt. Das Gutachten untersucht zwei Themenkomplexe: Zum einen die regionalplanerischer Verträglichkeit nach LROP 2017 und zum anderen die Verträglichkeit bezogen auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden und die Auswirkungen auf die wohnungsnah Versorgungstruktur der Bevölkerung (siehe Anlage 3 „Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ – CIMA, Kapitel 6.1 S.11 ff.).

3.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Der B-Plan Nr. 080 soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Durch den B-Plan Nr. 080 wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Vor diesem Hintergrund sind die Kriterien des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt. Da die Aufstellung des B-Plans Nr. 080 der intensiveren baulichen Nutzung und der dauerhaften Sicherung des Versorgungsstandortes dient, ist sie als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Beteiligung wird (gem. §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgt in einem zweistufigen Verfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB.

Der Verfahrensablauf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ stellt sich wie folgt dar:

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Verfahrens ist am 23.06.2021 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden gefasst worden. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ist im Zeitraum vom _____._____ – _____._____ 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, mindestens für die Dauer von 30 Tagen;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

4. Notwendigkeit der Aufstellung

Wie unter Kapitel 1 Ziele und Zwecke ausgeführt, soll mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 080 der bestehende Einzelhandelsstandort modernisiert und nachhaltig gesichert werden. Hierzu wird der bestehende HIT-Markt abgerissen und neu errichtet. Mit dem Neubau soll das Erscheinungsbild des Marktes und des Parkplatzes architektonisch und gestalterisch aufgewertet werden. Zugleich sollen im Innenausbau die Abläufe und das Angebot des Marktes an heutige Anforderungen angepasst werden. Mit dem Neubau und der Erneuerung der gesamten technischen Infrastruktur sollen auch aktuelle energetische und bauökologische Standards umgesetzt werden.

Mit der Umwidmung der bisherigen, westlich angrenzenden, Mischgebietsfläche in ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und der Ansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriemarktes soll die wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung verbessert und der Einzelhandelsstandort in Summe aufgewertet und langfristig abgesichert werden. Mit der gemeinsamen Nutzung des Parkplatzes können zudem Synergien in der Nutzung der Stellplätze erreicht werden, so dass die Summe der vorzuhaltenden Stellplätze insgesamt gegenüber einer Einzelbetrachtung des Stellplatzbedarfs der jeweiligen Bedarfe der Einzelhändler deutlich reduziert werden kann.

Das gilt in gleicher Weise auch für die mit dem Einkaufen verbundenen Fahrten und Wege der Kunden.

Die beiden Märkte gruppieren sich um den gemeinsamen Parkplatz, es wird die bisherige Einfahrt genutzt, sodass keine wesentlichen Veränderungen am Verkehrsgeschehen zu erwarten sind. Die beiden Märkte werden zudem in einer ähnlichen architektonischen Gestaltung der Fassaden errichtet werden, womit eine gestalterische Beruhigung der Situation einhergeht. Dazu trägt auch die gemeinsame Gestaltung des Parkplatzes und der Stellplätze bei.

5. Bestand

5.1 Vorhabengebiet

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Teil der Stadt Hann. Münden an der Straße Auefeld, und umfasst ca. 1,1 ha. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine gewerblich industrielle Nutzung und die Schulen auf der Nordseite der Straße Auefeld sowie den nordöstlich gelegenen großflächigen Einzelhandel des Baumarkts. Westlich angrenzend befindet das Logistikzentrum Niedersachsen (Zentrale Beschaffungsstelle der Polizei), das aber von der Gimter Straße aus erschlossen wird. Südlich des Plangebietes befinden sich weitere von der niedersächsischen Polizei genutzte Flächen. Östlich angrenzend befindet sich ein unbebautes, gewerbliches Grundstück.

Das eigentliche Plangebiet ist durch den bestehenden HIT-Markt mit dem westlich gelegenen, weitgehend versiegelten Kundenparkplatz geprägt. Das Grundstück, auf dem der zukünftige Drogeriemarkt angesiedelt werden soll, ist ebenfalls weitgehend versiegelt und wurde bisher kleingewerblich genutzt.

5.2 Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die direkte Anbindung an die Straße Auefeld gesichert. Die weitere Erschließung erfolgt über die Gimter Straße im Westen und die Göttinger Straße im Osten, die an die überregionalen Verkehrsnetze angebunden sind.

Mit der beabsichtigten Erneuerung des HIT-Marktes und der Neuansiedlung des ROSSMANN Drogeriemarktes werden keine wesentlichen Änderungen im Verkehrsgeschehen erfolgen. Die Erschließung des HIT-Marktes bleibt unverändert, eine wesentliche Erhöhung der Besucherfrequenz ist, wegen der weitestgehend unveränderten Größe der Verkaufsflächen, nicht zu erwarten. Die durch den Drogeriemarkt implizierten zusätzlichen Verkehre werden sich zum großen Teil als Parallelkäufe von HIT-Markt und ROSSMANN Drogeriemarkt darstellen, sodass keine zusätzlichen bzw. nur geringfügig vom Bestand abweichende Verkehre entstehen. Die unabhängig vom Parallelkauf ggf. zusätzlichen Verkehre des ROSSMANN Drogeriemarktes werden zudem vom Mengengerüst nicht über den durch den jetzigen KFZ-Betrieb erzeugten Verkehre liegen.

Bezogen auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und Radverkehr ergeben sich wegen der Nutzung des Altstandorts keine Veränderungen.

6. Auswirkung des Vorhabens

6.1 Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld Ökonomische Wirkungsprognose

Im Rahmen des erstellten ökonomischen Verträglichkeitsgutachtens durch die CIMA wurde untersucht, welche Auswirkungen aufgrund des geplanten Ersatzneubaus des HIT-Marktes sowie der geplanten Ansiedelung eines ROSSMANN-Marktes auf das weitere Umfeld und die Versorgungsfunktion in Hann. Münden zu erwarten sind. Im Folgenden werden die Ergebnisse des in der Anlage beigefügten Gutachtens zitiert bzw. zusammenfassend dargestellt.

Im Zuge des Ersatzneubaus soll die Verkaufsfläche des HIT-Marktes von aktuell 2.235 qm auf zukünftig rund 2.400 qm bei gleichzeitigem Wegfall des HIT-Getränkemarktes auf ehemals 445 qm erfolgen. Zugleich ist mit dem Ersatzneubau vorgesehen, die Verkaufsfläche der integrierten Bäckerei von 20 qm auf ca. 100 qm zu erhöhen.

Das Verträglichkeitsgutachten umfasst als Untersuchungsgebiet die Ortsteile Hann. Münden, Bonaforth, Laubach, Lippoldshausen, Wiershausen, Volkmarshausen, Gimte und Hemeln sowie die Gemeinde Scheden im Landkreis Göttingen und die Gemeinde Reinhardshagen im Landkreis Kassel.

Die Wettbewerbssituation der weiteren Betriebe im Untersuchungsgebiet stellt sich im Gutachten der CIMA wie folgt dar:

„Dargestellte Zentrenstruktur:

- *Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Penny Markt (PKW-Entfernung zum Vorhabenstandort 5 min/3,0 km),*
- *ROSSMANN-Markt (5 min/2,9 km),*
- *Nahversorgungszentrum Hermannshagen: EDEKA- u. LIDL-Markt (5 min/3,1 km)*
- *Nahversorgungszentrum Königshof: ALDI- u. REWE-Markt (jeweils 8 min/4,5 km)*
- *Nahversorgungszentrum Neumünden: PENNY-Markt (5 min/2,9 km)*
- *Faktischer zentraler Versorgungsbereich Reinhardshagen: EDEKA-Markt (12 min/11,9 km)*

Weiteres Untersuchungsgebiet:

- *Ergänzungsstandort Göttinger Straße Hann. Münden: ALDI-Markt (3min/0,8 km)*
- *Reinhardshagen: REWE- u. NETTO-Markt (jeweils 12 min/10,9 km)*
- *Scheden: NETTO-Markt (9 min/7,4 km)“ (Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ – CIMA, S. 25)*

„Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Umsatzverteilungsquoten aufgrund der absoluten Umsatzverteilung und gut aufgestellten Standortbereichen in allen betrachteten zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standorten des Untersuchungsgebietes deutlich unter der 10%-Schwelle. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit ist eindeutig nicht zu erwarten.

Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Umsatzverteilungsquoten dagegen überall und insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über 10%, sodass spürbare Auswirkungen auf den dort angesiedelten ROSSMANN-Markt entfaltet werden. Da

es sich bei beiden Drogeriefachgeschäften um ROSSMANN Filialen handeln würde und der Anbieter den Innenstadtstandort nicht verlassen möchte, sind städtebauliche Effekte im Sinne von Betriebsschließungen nicht zu erwarten ... Der ROSSMANN-Markt im zentralen Versorgungsbereich zielt dabei insbesondere auf die Mitnahmeeffekte bei Erledigungen und Einkäufen der Innenstadtbesucher ab. Der neue Standort ermöglicht verstärkt eine gezielte Nahversorgung.... An den sonstigen Standorten werden Drogerie- und Parfümeriewaren in den Lebensmittelmärkten nur als Randsortiment angeboten und der Angebots- und Umsatzschwerpunkt liegt deutlich im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel. Somit ist für diese Standorte nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. “ (Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ – CIMA, S. 29)

„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 HIT-Marktes in Kombination mit der integrierten Bäckerei und dem ROSSMANN-Markt im Nahversorgungszentrum Auefeld ergibt sich aus den gewichteten Bindungen der einzelnen Orts- und Stadtteile eine Potenzialbindung von ca. 15 %. Diese führt zu einem Umsatzanteil von ca. 7,52 Mio. € am Nachfragepotenzial der Einwohner im Stadtgebiet und damit ca. 77 % des prognostizierten Gesamtumsatzes des Planvorhabens (9,75 Mio. €) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Somit liegt der Umsatzanteil

bei Nahrungs- und Genussmitteln wie auch den sonstigen Randsortimenten von außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereiches unterhalb der festgesetzten maximalen 30 %. Im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren als zweitem vorhabenrelevantem Sortiment liegt der Umsatzanteil ebenfalls unter den festgesetzten 30%. Aus den gewichtigen Bindungen der einzelnen Orts- u. Stadtteile ergibt sich eine Potenzialbindung von ca. 15%. Daraus resultiert ein Umsatzanteil von ca. 1,98 Mio. € für den Gesamtumsatz von 2,59 Mio. €.

Das Kongruenzgebot des LROP wird somit in den einzelnen vorhabenrelevanten und sonstigen Sortimenten sowie auch insgesamt eingehalten.

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 „Auefeld/BBS“ liegt nördlich des NVZ in unmittelbarer Entfernung von ca. 50 Metern. Gerade durch die Bildungseinrichtungen ist die Taktung der Busse der Linien 105, 120, 195 zu einigen Zeiten exzellent. Außerhalb dieser Zeiten gibt es dort oder über die ca. 200 Meter entfernte Haltestelle „Gimter Straße/Auefeld“ halbstündliche bis stündliche Verbindungen. Die Anwendung ist als sehr gut zu bewerten.

Aufteilung periodischer und aperiodischer Sortimente

Der HIT-Lebensmittelmart, der ROSSMANN-Drogeriemarkt sowie der Bäcker 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 funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten im Ortsteil Gimte. Über den Standort wird damit zudem ein Zusammenhang zwischen der Stadt Hann. Münden und den Einwohnern des Ortsteils Gimte geschaffen. Das naheliegende Erdbeerfeld bietet Potential für eine weitere Siedlungserweiterung. 865 Einwohner*innen 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.

Bezogen auf das Kriterium, dass der Standort „zumindest in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung stehen“ muss (Ziffer 5.22 Arbeitshilfe S.54), ist ergänzend zum o.g. Gutachten in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB durch die Gutachter ausgeführt worden: „Ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit angrenzender und dem Nahversorgungsstandort zuzuordnender Wohnbebauung ist eindeutig gegeben. Der Vorhabenstandort des Nahversorgungszentrums Auefeld in der nördlichen Kernstadt Hann. Münden liegt unmittelbar südlich der Grenze zum Ortsteil Gimte, für den er die direkte Nahversorgungsfunktion übernimmt. Bei der Ortsteilgrenze handelt es sich eher um eine administrative als um eine funktionale Grenze. Das Nahversorgungszentrum stellt für alle Einwohner:innen in Gimte (2021: 1.814 EW) sowie auch in den weiteren nördlichen Ortsteilen Volkmarshausen, Mielenhausen und Hemeln (2021 gemeinsam: 2.024 EW) den eindeutig nächstgelegenen Einkaufsstandort für Waren des täglichen Bedarfs in Hann. Münden dar.

Zum Ortsteil Gimte besteht dabei für das Planvorhaben ein expliziter räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit angrenzender Wohnbebauung. Das Umfeld des Planvorhabens besteht neben gewerblich industriellen Nutzungen im Westen vor allem südlich und nördlich aus öffentlichen Institutionen (u.a. Schulen, Ausbildungsstätten, Freizeiteinrichtungen), Handelsbetrieben sowie Wohnbebauung, die sich verdichtend in ca. 200 Metern Entfernung nördlich ab der Hallenbadstraße anschließt. Direkt nördlich an den Vorhabenstandort grenzen auf der Achse zu diesen Wohngebieten mit den Berufsbildenden Schulen, der Schule im Auefeld oder dem Jobcenter ausschließlich öffentliche Institutionen. Diese stellen auf der Verbindungsachse keine störende Wirkung, wie sie von gewerblichen industriellen Nutzungen ausgehen könnte, dar. Darüber hinaus ist Gimte als Wohnort beliebt. Nördlich der Hallenbadstraße haben in den letzten Jahren einige Entwicklungen von Wohngebieten stattgefunden, andere sind geplant oder befinden sich schon in Umsetzung. Das Neubaugebiet „Gimte Erdbeerfeld“ wurde bereits erschlossen und ist zugelassen. Das Baugebiet „Wohnpark Gimte 1“ ist mittlerweile ebenfalls zu großen Teilen bebaut. Nördlich des ersten Wohnparks ist dabei auch die Entstehung eines weiteren Baugebiets „Wohnpark Gimte 2“ geplant.

Vor dem Hintergrund der bereits im Verträglichkeitsgutachten vom 20.05.2021 getätigten Aussagen sowie dieser Ergänzungen wird das Kriterium des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs mit angrenzender Wohnbebauung bei der Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot eindeutig eingehalten.“

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 oder soll, zu denen auch das Nahversorgungszentrum Auefeld zählt. Das beschlossene Einzelhandelskonzept dient damit als anwendbares städtebauliches Konzept.

Städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage

Die Analyse des Einzelhandels im Rahmen der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes hat gezeigt, dass keiner der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich mehr als 900 qm Verkaufsfläche besitzt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich liegt bei ca. 98 qm. Demnach ist eine sehr kleinteilige Gebäude- und (Verkaufs-)Flächenstruktur der Einzelhandelsbetriebe festzustellen, die im Gegensatz zu dem Planvorhaben mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.500 qm für den HIT-Markt inkl. Bäckerei sowie ca. 660 qm für den ROSSMANN-Markt steht. Beim Planvorhaben handelt es sich somit um ein Projekt mit periodischen Hauptsortimenten auf insgesamt ca. 3.160 qm Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt und die integrierte Bäckerei sowie den Drogeriefachmarkt. Zzgl. Des vorgelagerten Parkplatzes entsteht dadurch eine Fläche, die im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf Basis der aktuellen Gebäude- und Flächenstruktur nicht vorhanden ist.

Dabei ist auch der Anteil denkmalgeschützter Gebäude in der Altstadt von Hann. Münden zu betonen. Hierdurch ergeben sich zwei Schwierigkeiten für die potentielle Ansiedlung großflächigen Einzelhandels. Einerseits stellen gerade Einzelhandelsvorhaben starke Eingriffe in Denkmäler dar, andererseits ist es für großflächige Planvorhaben wie den diskutierten HIT-Lebensmittelmarkt inklusive Bäcker sowie dem diskutierten ROSSMANN-Drogeriemarkt aufzusammen ca. 3.160 qm Verkaufsfläche fast unumgänglich, dass mehrere Gebäude zusammengelegt werden müssen.

Außerdem würde die Ansiedlung eines hochfrequentierten Lebensmittelmarktes und weiteren Drogeriemarktes 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.

Die Ausnahme vom Integrationsgebot kann daher angewendet werden, da mit dem beschlossenen Einzelhandelskonzept ein städtebauliches Konzept mit den thematischen Inhalten vorliegt und auch alle anderen Kriterien erfüllt werden.

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.

Beeinträchtigungsverbot

Definition des Beeinträchtigungsverbotes

„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 Beeinträchtigungsverbotes

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

Im Ergebnis konnten für alle untersuchten Standortbereiche Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 % festgestellt werden. Dies ist durch die gesunden Strukturen im Untersuchungsgebiet sowie die geringfügige erhöhte Verkaufsfläche des Planvorhabens bei Nahrungs- und Genussmitteln zu begründen. Für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wurden Umsatzverteilquoten von über 10%, unter anderem auch für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgestellt. Wenngleich spürbare Auswirkungen des Planvorhabens entfaltet werden, ist nicht mit städtebaulichen Effekten im Sinne von Betriebsschließungen zu rechnen, auch nicht für den bestehenden ROSSMANN- Markt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Hann. Münden. Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.“ (Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ – CIMA, S. 33-37)

Bezogen auf die Frage der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes und die Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereichs insbesondere auf die Innenstadt und die damit verbundenen Umverteilungseffekte mit negativen Auswirkungen auf den einzigen Rossmann-Drogeriemarkt in der Kernstadt wird ergänzend zum o.g. Gutachten in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs 1 BauGB durch die Gutachter ausgeführt worden:

„Wie im Verträglichkeitsgutachten vom 20.05.2021 bereits dargestellt, stammen ca. 57 % der durch das Planvorhaben neu erzielten Umsätze im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ca. 20 % von anderen Standorten in Hann. Münden und ca. 23 % von außerhalb des Stadtgebietes. Dabei betreffen nicht alle umverteilten Umsätze konkurrierende Drogeriemärkte, sondern vor allem auch Lebensmittelmärkte, die Drogerie- und Parfümeriewaren als Randsortiment anbieten.

Aktuell ist im Mittelzentrum Hann. Münden lediglich ein kleiner Drogeriemarkt auf einer Verkaufsfläche von knapp unter 500 qm in der Innenstadt angesiedelt. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ergibt sich aus der Umsatzumverteilung im Worst-Case-Ansatz eine Verdrängungsquote von 29,9 %, die vor allem den dort angesiedelten ROSSMANN-Markt, aber zu Teilen auch die HC Parfümerie sowie den PENNY-Markt trifft. In der cima-Analyse im Verträglichkeitsgutachten sowie dem Einzelhandelskonzept wurde die Flächenproduktivität für diesen ROSSMANN-Markt aufgrund des fehlenden Wettbewerbs überdurchschnittlich hoch eingeschätzt. Nach der Umsatzumverteilung im Worst-Case-Ansatz durch den erhöhten Wettbewerbsdruck bei einem zweiten Drogeriemarkt im Stadtgebiet befindet sich der angesiedelte ROSSMANN-Markt somit durch den hohen vorherigen hohen Umsatz immer noch auf einem wirtschaftlich tragbaren Umsatzniveau. Dies ist insbesondere vor dem bereits im Verträglichkeitsgutachten beschriebenen Hintergrund des gleichen Anbieters am Vorhabenstandort und der abweichenden Zielgruppen sowie Einkaufsgründe in der Innenstadt und im Nahversorgungszentrum Auefeld zu betonen.

Die Versorgungsfunktion im Sortiment Drogerie-, Parfümeriewaren in Hann. Münden wird aktuell neben dem ROSSMANN-Markt in der Innenstadt auch von den Lebensmittelmärkten

mit ihren Randsortimenten mitgetragen. Nichtsdestotrotz beträgt die Zentralität in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege (insb. Drogerie- und Parfümeriewaren) gemäß Einzelhandelskonzept lediglich 70,4 %, sodass gerade durch gekoppelte größere Einkäufe in diesem Sortiment an anderen Standorten außerhalb des Stadtgebietes aktuell Kaufkraftabflüsse aus Hann. Münden zu verzeichnen sind. Damit besteht in Hann. Münden als Mittelzentrum das Potenzial zur Ansiedlung eines zweiten Drogeriemarktes.

Vor dem Hintergrund der bereits im Verträglichkeitsgutachten vom 20.05.2021 getätigten Aussagen sowie dieser Ergänzungen wird das Beeinträchtigungsverbot trotz der erhöhten Umverteilungsquoten im abwägungsrelevanten Bereich – wie auch in der Stellungnahme der IHK so beurteilt – eingehalten.“ Stellungnahme CIMA vom 03.06.2022

„Abschließende Bewertung

Das Planvorhaben steht im Einklang mit der Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden. Auch unter Berücksichtigung des Planvorhabens zur Verlagerung des ALDI-Marktes von der Göttinger Straße in die Steinstraße mit einhergehender Verkaufsflächenerweiterung sowie die Modernisierung des REWE-Marktes im Nahversorgungszentrum Königshof sind durch das gegenständliche Planvorhaben keine Beeinträchtigungen der Zentren zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kann aus dem Standort Auefeld auch funktional ein Nahversorgungszentrum erzeugt werden. Insbesondere durch die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes stellt der HIT-Markt nunmehr den einzigen Lebensmittelmarkt im nördlichen Stadtgebiet von Hann. Münden dar. Das Planvorhaben ist als verträglich zu beurteilen.“ (Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ – CIMA, S. 47)

Ergänzend zu dem oben dargestellten Gutachten wurde durch die CIMA eine Stellungnahme verfasst, die das Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vom 20.05.2021 zusätzlich unter Berücksichtigung anderer Planvorhaben untersucht, sowie vertiefend eine Einordnung der potenziellen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld auf relevante zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren unter Berücksichtigung anderer Planvorhaben in der Stadt Hann Münden vornimmt. Das ergänzende Gutachten kommt zu der Bewertung, dass das Vorhaben Nahversorgungszentrum Auefeld auch unter den vorgenannten Kriterien der Summeneffekte eindeutig als verträglich beurteilt wird.

„In dem Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vom 20.05.2021 wurden in der ökonomischen Wirkungsprognose in einer ergänzenden Szenario-Betrachtung zwei weitere Planvorhaben im periodischen Bedarfsbereich in Hann. Münden (ALDI Steinstraße, REWE Quedlinburger Straße) explizit berücksichtigt. Dazu wurden die Bestandsumsätze an den jeweiligen Standorten im Untersuchungsgebiet gemäß der bereits durch andere Planvorhaben erfolgten Umsatzumverteilungen angepasst. Im Ergebnis konnten im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel weiterhin keine relevanten Umsatzumverteilungsquoten festgestellt werden, durch die auf negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren im Untersuchungsgebiet zu schließen wäre. Dies gilt auch für den theoretischen ergänzenden Fall, dass alle drei Planvorhaben an verschiedenen Standorten als agglomerierend/kumulierend und somit mit einem gemeinsamen Einzelhandelsmehrumsatz in die Auswirkungsanalyse eingestellt werden.

Das Planvorhaben zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld ist somit auch vor dem Hintergrund anderer Planvorhaben in der Stadt Hann. Münden eindeutig als verträglich zu beurteilen.“

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Wie in Kapitel 5.2 dargelegt, werden durch den Ersatzneubau des HIT-Marktes und den Neubau eines ROSSMANN Drogeriemarktes keine wesentlichen PKW-Verkehre neu induziert. Die Straße Auefeld ist so ausgebaut, dass sie neben den Bestandsverkehren der vorhandenen Anlieger auch geringfügig höhere Verkehre aus dem B-Plan Gebiet problemlos verkraften kann. Zudem bildet sie eine Spange zwischen der Bundesstraße B3 Göttinger Landstraße und der Landesstraße L561 Gimter Straße. Beide verkehrlichen Knotenpunkte sind entsprechende den anliegenden vorhandenen Nutzungen der Hauptstraßen gut ausgebaut.

Durch die Doppel- bzw. Parallelnutzung der PKW-Stellplätze durch die gemeinsame Stellplatzanlage des HIT-Marktes und des ROSSMANN Drogeriemarktes wird sich zwar die Verweildauer auf den Stellplätzen erhöhen, die Anzahl der An- und Abfahrten werden aber im Wesentlichen gleichbleiben. Das Lärmgutachten bewertet die Lärmbelastung des Parkplatzes in Summe, ausgehend von den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten 110 PKW-Stellplätzen als verträglich.

6.3 Lärmtechnische Auswirkungen

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen wurde begleitend zur Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ein Schallgutachten (GA-Nr. 21005 „Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ der Stadt Hann. Münden“) durch das Unternehmen Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH erstellt. Das vollständige Lärmgutachten 21005 liegt der Begründung des B-Plans Nr. 080 als Anlage Nr. 2 bei. Das Gutachten wurde in der Systematik und Untersuchungstiefe mit dem Fachdienst der Stadt Hann. Münden abgestimmt. Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Ergebnisse des Gutachtens sind in Kapitel 6.2 (des Lärmgutachtens) *Beurteilung der Geräuschsituation* des Lärmgutachtens auf den Seiten 31 bis 36 zusammenfassend dargestellt und werden im Folgenden zitiert. Die hierbei angeführten Aufpunkte beziehen sich auf Anlage 1 zum Gutachten – Lageplan.

Vorbelastung

„Im Osten des Plangeltungsbereiches befindet sich eine gewerbliche Baufläche. Im Sinne einer konservativen Annahme wird für den sich im Norden des Vorhabengebietes anschließenden Schulstandort davon ausgegangen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in exponierten Aufpunkten – hier die Aufpunkte 3a bis 3c – zu gleichen Teilen durch den bereits bestehenden HIT-Markt und die potentiell emittierende GE-Fläche ausgeschöpft sein könnten. In diesem Fall ist sicher zu stellen, dass der Teilschallpegel der Neuplanung (HIT und ROSSMANN) den vorgenannten Pegelanteil nicht überschreitet.... In Analogie hierzu wird die o.a. Überlegung auch auf das im Süden gelegene mehrgeschossige Gebäude der Polizeiakademie – hier die Aufpunkte 5a und 5b übertragen, wobei hier zusätzlich auch die ungünstige Nachtstunde zu beachten ist.

Im Bereich der Aufpunkte 6 bis 9 ist die Vorbelastung aus dem Betriebsgelände des Logistik Zentrums Niedersachsen (LZN) zu berücksichtigen. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung des AKUSTIKBÜROS GÖTTINGEN sind in den angesprochenen Immissionsorten Beurteilungspegel zwischen rd. 34 und 51 dB(A) tags und rd. 26 bis 36 dB(A) nachts zu erwarten. Damit werden die jeweils maßgeblichen Tag- und Nacht-Immissionswerte für MI-Gebiete durchgehend um mehr als 8 dB unterschritten. Entsprechend Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist somit sichergestellt, dass die durch das Logistik Zentrum Niedersachsen (LZN) verursachten Beurteilungspegel in den vorgenannten Immissionsorten keine relevanten Immissionsbeitrag liefern, so dass die maßgebenden Immissionswerte durch die geplanten Nutzungen (HIT und ROSSMANN) ausgeschöpft werden können.“

Gewerbelärm

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch die geplante Nutzung (Vorhaben) die jeweils maßgebenden Tag- und Nacht-Immissionswerte durchgehend unterschritten werden.

Auf den Seiten 32 bis 36 des Gutachtens werden zum Gewerbelärm in Bezug auf den HIT-Markt und ROSSMANN-Markt folgende Sachverhalte festgestellt:

„In den Aufpunkten (1) (DRK) und (10) (Berliner Straße 3), unterschreiten die Beurteilungspegel die maßgebenden Immissionswerte am Tag um mehr als 6 bzw. 10 dB. In diesem Fall trägt der Beurteilungspegel der geplanten Nutzung (HIT und ROSSMANN) nicht relevant zum Immissionsrichtwert bei (Aufpunkt (1) – Ziffer 3.2.1 der TA Lärm; vgl. Abschnitt 6.1) bzw. befindet sich die betrachtete Bebauung (Aufpunkt (10)) unter schalltechnischen Gesichtspunkten außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage (Ziffer 2.2 der TA Lärm). Selbst unter Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung aus dem Bereich des Hafens, hierzu liegen keine näheren Informationen vor, kann damit sichergestellt werden, dass die Belange des Immissionsschutzes gemäß TA Lärm eingehalten werden. In der ungünstigen Nachtstunde wird der maßgebliche Nacht-Immissionsrichtwert im Aufpunkt (10) um mehr als 5 dB unterschritten. Im Bereich der Schulen (Aufpunkte 2a-b) und 3a-c) werden am Tag Beurteilungspegel zwischen 50 und 56 dB(A) erreicht. Unter Beachtung der Ausführungen in Abschnitt 6.2.1 (Vorbelastung GE-Fläche B-Plan NR. 035 „Auefeld“ kann somit sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel der Planung den Immissionspegel von 57 dB(A) unterschreitet. Ein entsprechender Nachweis kann auch für das im Süden gelegene Gebäude der POLIZEIAKADEMIE NIEDERSACHSEN (Aufpunkt (5a-b)) geführt werden ...

Im o.a. GE-Gebiet (Aufpunkte (4a-b); z. B. möglicher Bau eines Bürogebäudes im GE-Gebiet) werden Beurteilungspegel zwischen 49 und 58 dB(A) erreicht. Der Tag-Immissionswert von 65 dB(A) wird um 7 bis 16 dB(A) unterschritten.

Auch in den verbleibenden Aufpunkten (6) bis (9) wird der maßgebliche Tag-Immissionsrichtwert deutlich um 9 bis 23 dB unterschritten. In der ungünstigen Nachtstunde beträgt die zu erwartende Unterschreitung des Nacht-Immissionsrichtwertes zwischen 2 und 10 dB. Im Aufpunkt (7b) (Gimter Straße 30) wird der Nacht-Immissionsrichtwert erreicht.“

Dem Gutachten folgend soll auf die Aufstellung von Einkaufswagenboxen im Bereich der südwestlichen Stellplätze des Parkplatzes (P1) verzichtet werden,

„Eine Überschreitung der nach Ziffer 6.1 der TA Lärm zulässigen Maximalpegel durch „kurzfristige Einzelereignisse“ kann nach den vorliegenden Ergebnissen am Tag durchgehend ausgeschlossen werden. Dabei wurde, entsprechend den vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die Anliefervorgänge beider Märkte ausschließlich am Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) stattfinden.

In der Beurteilungszeit „Nacht“ ist dagegen durch mögliche Maximalpegel i. V. mit Pkw (Mitarbeiterstellplätze (P3) / ROSSMANN) eine Verletzung des Spitzenpegel-Kriteriums festzustellen.“

Aus diesem Grund wird innerhalb des Städtebaulichen Vertrages oder im Rahmen der Baugenehmigungsplanung der Regelungsinhalt aufgenommen, dass es im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr (Beurteilungszeit nachts) in diesem Bereich zu keinen Parkvorgängen kommt.

„Die im Hinblick auf die möglichen Maximalpegel ermittelten Immissionspegel bestätigen darüber hinaus, dass bereits wegen des so genannten „Spitzenpegel-Kriteriums“ Nachtlieferungen des Fachmarktes (ROSSMANN) mit Lkw nicht möglich sind.“

Eine Belieferung des ROSSMANN-Marktes innerhalb der Beurteilungszeit nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) soll ebenfalls durch eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ausgeschlossen werden.

Zudem werden im städtebaulichen Vertrag die folgenden Inhalte geregelt und rechtlich abgesichert. Es werden die im Lärmgutachten als Rahmenbedingungen definierten Aspekte in den städtebaulichen Vertrag überführt.

„Abschließend sei der Vollständigkeit halber noch einmal darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorliegenden Untersuchung von vornherein folgende Randbedingungen berücksichtigt wurden:

- die Fahrgassen auf dem Betriebsgelände werden asphaltiert hergestellt*
- es kommen ausschließlich Einkaufswagen mit Kunststoffkörben oder sogenannte „geräuschgedämpfte Einkaufswagen“ zum Einsatz (betrifft die Geräuschemissionen beim Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen; vgl. Abschnitt 4.4.3)*
- bei der Ladezone des HIT-Marktes handelt es sich um eine Einhausung (geschlossene Ausführung); vgl. Ausführungen in Abschnitt 4.4.2); die Ladevorgänge finden ausschließlich bei geschlossenen Toren etc. statt*
- Schallleistungspegel der technischen Nebenanlagen (TN) vgl. Abschnitt 4.4.1 i. V. mit Anlage 1 “*

Die Abstellboxen der Einkaufswagen sind alle dreiseitig umschlossen und so innerhalb des Plangeltungsbereiches positioniert, dass mögliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Nutzungen minimiert werden.

Der Anlieferungsbereich des ROSSMANN Marktes befindet sich im Norden des Gebäudes. Aufgrund der Exposition zu Kreuzung Auefeld /Gimter Straße wurde keine Einhausung vorgesehen. Das wird im Lärmgutachten entsprechend bewertet. Die Hauptanlieferung des HIT-Marktes erfolgt über eine eingehauste Ladezone auf der nord-östlichen Gebäudeecke. Im Verlauf der Planung wurde festgestellt, dass die Anlieferung der Wurst- und Fleischwaren auf der Grundlage der Vorgaben der Lebensmittelhygiene über eine separate Anlieferzone innerhalb des Gebäudes erfolgen muss, um die Waren unmittelbar – ohne Kontakt zu weiteren Waren – der Kühltaste im Markt zuführen zu können. Vor diesem Hintergrund wurde das Gebäude hinsichtlich der inneren Organisation der Anlieferung und Lagerung nochmals umorganisiert und um eine weitere Anlieferzone entlang der östlichen Fassade ergänzt. Eine dreiseitige Einhausung der Ladezone ist nicht notwendig, da die Anlieferung der Wurst- und Fleischwaren bis zu zweimal täglich in den Tagzeiten erfolgt und hieraus keine maßgeblichen Beeinträchtigungen

auf das Umfeld erzeugt werden. Zugleich wird über die Zuwegung im Osten des HIT-Marktes der Parkplatz (P2) (Mitarbeiterparken) angedient.

Verkehrslärm (Parken)

Im Rahmen des Gutachtens wurde lediglich die zu erwartenden Lärmemissionen des Parkplatzes untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Verkehrslärm unter Einbeziehung der Bestandsnutzungen / Vorbelastung gut in die Gebietskulisse des Mischgebietes einfügt und über 8 dB unter den Niveaus des Mischgebietes bleibt (vgl. Lärmgutachten 21005 Kapitel 6.2, S.32).

Lärmtechnische Anlagen

Regelungen zur Lärmimmission für die Technischen Anlagen zur Be- und Entlüftung, zur Wärme- und Kältegewinnung etc. werden nicht in die Regelungen der textlichen Festsetzungen des B-Plan übernommen, sondern im Rahmen des VE-Plans und des städtebaulichen Vertrages geregelt. Dabei werden die im Lärmgutachten vorausgesetzten Rahmenbedingungen und Empfehlungen zur Lärmemission technisch und anlagenbezogen festgeschrieben.

6.4 Zertifizierung des Vorhabens durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V.

Im Rahmen des Neubaus der beiden Einzelhändler ist vom Bauherren beabsichtigt die neuen Gebäude nach den Standards des aktuellen Zertifizierungssystems NVM2018 der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. im Gold Standard zu zertifizieren und die Gebäude auch unter energetischen und ökologischen Gesichtspunkten zeitgemäß zu realisieren. Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen ist eine Non-Profit-Organisation mit Sitz in Stuttgart. Seit dem Gründungsjahr 2007 setzt sich die Gesellschaft für nachweislich gute Gebäude, lebenswerte Quartiere, kurzum für eine zukunftsfähige gebaute Umwelt ein. (vgl. <https://www.dgnb-system.de/de/system/ueber-uns/>, Zugriff: 27.12.2021, 21:24 Uhr). Begleitend zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans beabsichtigt der Vorhabenträger zum Nachweis des angemessenen Qualitätsverständnisses hinsichtlich des Nachhaltigen Bauens die Planungen zum Bau der beiden neuen Märkte von der DGNB e.V. zertifizieren zu lassen. Die Zertifizierung wird die „e² energieberatung GmbH Düsseldorf“ als Auditorin begleitet.

Dazu werden während der kompletten Planungs- und Bauprozesses prozessbegleitend die Anforderung für die Erreichung des GOLD-Status im DGNB-Zertifizierungssystem NVM2018 zwischen dem Projektträger und der Auditorin kommuniziert

Im Pre-Assessment durch die e² energieberatung GmbH Düsseldorf wird zu den Vorhaben festgestellt:

„Das angestrebte Zertifizierungsziel ist „Gold“. Die im Rahmen des Pre-Assessments durchgeführte Analyse hat ergeben, dass beim bisherigen Planungsstand dieses Zertifizierungsziel erreicht werden kann.

Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang folgende Nachhaltigkeitsaspekte: Flächeninanspruchnahme/Versiegelung/Freiraumgestaltung. Um das Ziel der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu erreichen, wird für das Bauvorhaben keine neue Fläche „verbraucht“, sondern eine baulich vorgenutzte Fläche innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur anders genutzt.

Es ist vorgesehen, die aktuell vollversiegelte Fläche, um über 70 % zu reduzieren, d. h. die Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster herzustellen und lediglich die Fahrgassen zu asphaltieren. Zudem wird ca. 50 % mehr Grünfläche im Vergleich zum Bestand geschaffen. Der Baumbestand wurde in der Planung betrachtet. Dieser kann allerdings aufgrund der Geländeanpassung und der Parkplatzgestaltung nicht in Gänze erhalten werden. Als Ausgleichmaßnahmen werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

Zur Verdeutlichung dieser Optimierung wird im Rahmen der DGNB-Zertifizierung auch ein objektbezogener Biotopflächenfaktor in Anlehnung an die Methoden des Berliner Biotopflächenfaktors und des Stuttgarter Biotopatlas ermittelt und bewertet. Die Bewertung erfolgt über die einzelnen Teilflächen des Projektgebietes und deren biologischer Qualität.

Im Rahmen der Zertifizierung wird ein Gestaltungskonzept der Außenanlagen erstellt, in dem sowohl die Vermeidung invasiver Pflanzenarten als auch die aktive Ansiedlung neuer und heimischer Tierarten geplant werden. Die Erstellung des Außenraumkonzeptes erfolgt unter der Berücksichtigung Materialität (gestalterische Darstellung), Orientierung (barrierefreie Zuwegung) und Beleuchtung (Reduzierung von „Lichtverschmutzung“).

Zur Förderung des emissionsarmen Verkehrs ist geplant, eine Mobilitätsstrategie zu entwickeln, die eine angemessene Bereitstellung von Ladestationen unter Beachtung der projektspezifischen Bedürfnisse (Nutzer, Anbindung ÖPNV) gewährleistet und zukünftige Entwicklungen. Bereits jetzt sind mind. 2 Ladesäulen mit jeweils 2 Ladeplätzen für Elektroautos geplant. Regenwassermanagement: Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen

Ein Punkt des Regenwassermanagements ist die Umwandlung der bisherigen Stellplatzflächen in versickerungsfähige Stellplatzflächen mit Rasenfugenpflaster. Dies verbessert deutlich den Ertragsbeiwert und es soll weniger Regenwasser in das Regenwasser-Siel eingeleitet werden. Ein weiterer Punkt ist die geplante Dacheindeckung als extensives Gründach. Durch die extensive Begrünung kann der Ertragsbeiwert von 0,8 für ein geneigtes Hartdach auf 0,5 für ein extensives Gründach verringert werden, da das anfallende Regenwasser zunächst zurückgehalten wird und die Möglichkeit hat, dort direkt zu verdunsten. Dadurch wird die in den öffentlichen Kanal einzuleitende Regenwassermenge deutlich reduziert.

Zudem wird durch das Gründach die Biotopflächenqualität des Grundstückes angehoben, da die zusätzliche Begrünung einen idealen Lebensraum für vielerlei Tierarten (sowohl Bodentiere als auch Fluginsekten) bietet. Je artenreicher die Vegetationsform, desto höher ist die Artenvielfalt.

Klimagerechte Wärme- und Energieversorgung

Für die beiden Objekte ist ein Standard gemäß Effizienzgebäude 40 (EG40) mit Erneuerbarer Energieklasse (EE) geplant, d. h., dass der Jahres-Primärenergiebedarf (Q_P) des geplanten Gebäudes mindestens 60 % unter dem eines entsprechenden Referenzgebäudes (Q_{PREF}) liegen muss.

Für die Einhaltung der Erneuerbaren Energieklasse (EE) muss zusätzlich der berechnete Wärmebedarf (Heizung, Warmwasser und Kühlung) des Effizienzhauses zu mindestens 55 % durch die Nutzung von erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Dafür kommt für die Wärmeerzeugung eine energieeffiziente Wärmepumpe statt eines Gasbrennwertkessels zum Einsatz, die Wärmeverteilung erfolgt über ein VRF-System, das gleichzeitig auch zur Kühlung der Verkaufsfläche herangezogen wird. Es ist ein Lüftungssystem geplant, das eine Wärmerückgewinnung von mind. 80 % gewährleistet.

*Zur Einhaltung der Erneuerbare Energieklasse wird eine PV-Anlage geplant, deren Strom vorrangig von den Mietern abgenommen wird.
Neben der Optimierung der anlagentechnischen Maßnahmen werden für die Erreichung des EG40, EE-Standards auch die Bauteile der Gebäudehülle optimiert.
Des Weiteren werden zur Sicherstellung der Resilienz des Gebäudes in Hinblick auf zukünftige Klimaentwicklungen die sehr guten Dämmstandards und die energieeffiziente Gebäudetechnik im Rahmen der DGNB-Zertifizierung mit Klimadaten der Jahre 2030 und 2050 geprüft.*

Visueller Komfort

Neben den hohen Ansprüchen an den thermischen Komfort werden im Rahmen der Zertifizierung zur Sicherstellung des Nutzerkomforts auch Aspekte des visuellen Komforts (Tageslichtverfügbarkeit, Sichtverbindungen nach außen, Blendfreiheit, Farbwiedergabe, etc.) geprüft und optimiert.

Nachhaltige Materialien

Zur Minimierung der Risiken für die lokale Umwelt auf der Baustelle und in der späteren Nutzung wird bei der Auswahl der Materialien im Rahmen der DGNB-Zertifizierung die höchste Anforderungsstufe gewählt, damit garantiert wird, dass nur umweltverträgliche, emissionsarme, lösemittel- und weichfreie Materialien verwendet werden und diese zudem keine besorgniserregenden Stoffe (SVHC) enthalten.

Zudem wird ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung sowohl auf recycelte als auch auf recycelbare Materialien gelegt. Im Rahmen der Zertifizierung wird zum einen der Einsatz von Baustoffen aus recyceltem und zertifiziertem Material (Holz, Beton, Metalle, Glas) positiv bewertet. Zum anderen werden im Zuge der Planung Baustoffe auf die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der analysiert und bewertet.“

(e² energieberatung GmbH Düsseldorf Beurteilung vom 20.12.2021)

Energieeffizienz

Bezogen auf die Einhaltung von Kriterien der Energieeffizienz wurde durch die Bauherren, die Carus Retail 12 GmbH, mit Unterstützung der e² Energieberatung GmbH, im Zuge der KfW-Bezuschussung „BEG Nichtwohngebäude“ für die beiden Objekte HIT-Markt und ROSS-MANN jeweils ein Antrag zur Förderung des Neubaus Effizienzgebäude 40 + Erneuerbare Energien (EG40-EE) gestellt.

Die Darstellung der DGNB Zertifizierung bezieht sich auf der Planungsstand 12/21 und wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und spezifiziert. Die Zertifizierung kann erst nach Fertigstellung der Gebäude erfolgen.

7. Planung

Der B-Plan Nr. 080 wird als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt. Dabei werden auf der Ebene des B-Plans die Inhalte soweit möglich und rechtlich sinnvoll in Rahmen des Festsetzungskatalogs des BauGB und der BauNVO festgesetzt, wenschon eine Bindung an den Festsetzungskanon des § 9 BauGB bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 Abs. 3 BauGB nicht zwingend notwendig ist. Darüber hinaus werden im

Vorhabenplan (Entwurfspläne), ergänzt um den zu städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB, in dem weitere rechtlich bindende Regelungen getroffen werden.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mit der differenzierten Festsetzung der beiden Einzelhändler bezogen auf die Größe und das Warensortiment werden die Vorgaben der Stadt Hann. Münden in Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept Einzelhandel und den Vorgaben der regionalen Raumordnung umgesetzt (siehe Kapitel 6.1 Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld).

Die Textliche Festsetzung lautet:

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

Die Sonstigen Sondergebiete Nahversorgung SO I und SO II dienen der Unterbringung von Handelseinrichtungen. Zulässig sind Betriebe der Lebensmittelnaheversorgung und Drogeriefachmärkte.“

Die allgemeinen Vorgaben des § 11 BauNVO werden für die jeweiligen Einzelhändler (SO I und SO II) spezifiziert und nach den Vorgaben des Verträglichkeitsgutachtens in ihren Verkaufsgrößen und den Sortimenten definiert. Das Sondergebiet I Nahversorger wird branchenspezifisch um Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) mit einem angegliederten Imbissbetrieb ergänzt. Die Flächenbegrenzung auf 100 qm Verkaufsfläche sichert den untergeordneten Status des Lebensmittelhandwerks als eigenständigem Betrieb zur Ergänzung der Nahversorgung. Mit der Festsetzung Lebensmittelhand ist neben der aktuell geplanten Bäckerei auch eine Metzgerei / Fischverkauf o.ä. möglich, sollte das Angebot nicht im Kernangebot des Vollsortimenters vorhanden sein. Die Zulässigkeit von Nebensortimenten bis zu 10% der Verkaufsfläche soll den Einzelhändlern eine gewisse Flexibilität bei Aktionsware eröffnen, ohne das Versorgungsangebot mit Lebensmitteln einzuschränken.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Sondergebiet Nahversorgung I (SO I, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet Nahversorgung (SO I) dient der Unterbringung von der örtlichen Nahversorgung dienenden Handelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs.

Die Nutzungen gliedern sich wie folgt:

Es ist ein Nahversorgungszentrum bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2400 qm zulässig. Nebensortimente, Aktionsware und Angebote im aperiodischen Sortiment sind bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.

Zusätzlich ist Lebensmittelhandwerk mit Imbiss als eigenständige Verkaufseinheit bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 qm zulässig.“

Das Sondergebiet II des Drogeriefachmarktes wird eng auf das Sortiment Drogerie beschränkt. Auch hier dient die Zulässigkeit von Nebensortimenten bis zu 10% der Verkaufsfläche der

Flexibilität des Einzelhändlers bei Aktionsware, ohne das Versorgungsangebot mit Drogerieartikeln einzuschränken. Neben den 600 qm Verkaufsfläche ist ergänzend eine Fläche von 60 qm zulässig auf der keine Waren ausgestellt oder verkauft werden dürfen. Damit ist die Möglichkeit gegeben z.B. einen großzügigen Kassenvorbereich und Leergutannahme anzubieten, der nach gängiger Definition der Verkaufsfläche zugerechnet werden müsste. Die reale Verkaufsfläche sollte aber auf 600 qm beschränkt bleiben. Mit der Gesamtfläche liegt die Größe noch in der im CIMA Gutachten untersuchten und als verträglich bewerteten Fläche von 660 qm.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Sondergebiet Nahversorgung II (SO II, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet Nahversorgung (SO II) dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarktes.

Die Nutzungen gliedern sich wie folgt:

Es ist ein Drogeriefachmarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm zulässig. Nebensortimente, Aktionsware und Angebote im aperiodischen Sortiment sind bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.

Ausnahmenweise darf die Verkaufsfläche um bis zu 60 qm überschritten werden, wenn diese Fläche nicht der Warenauslage und dem unmittelbaren Verkauf dient.“

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Vorgaben der BauNVO und an dem vorhandenen Baubestand. Aufgrund des relativ eng bemessenen Grundstücks und der Notwendigkeit ein ausreichendes Parkplatzangebot (PKW und Fahrräder) sowohl für Kunden wie für Mitarbeiter sicher zu stellen wurde für die Grundflächenzahl nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der obere Orientierungswert der BauNVO § 17 Abs. 1 um den Wert von 0,05 überschritten. Mit der Novellierung der BauNVO in 2021 wurde die starre Obergrenze von 0,8 im Sinne eines oberen Orientierungswertes flexibilisiert, um auf städtebauliche Besonderheiten reagieren zu können. Die Festsetzung erlaubt die Bestandsnutzung weiter fortzuführen und zu entwickeln und ergänzt und stärkt den Nahversorgungsstandort durch die Nachnutzung des aus der Nutzung gefallen KFZ-Handwerks durch den Drogeriemarkt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem aktuell rechtskräftigen B-Plan. Da die beabsichtigten Baukörper und Parkplatzflächen in Summe den festgesetzten Rahmen von GRZ 0,87 fast vollständig ausnutzen werden, wurde eine Öffnungsklausel formuliert, die ausnahmsweise eine weitere geringfügige Versiegelung bis GRZ 0,9 zulassen, wenn Ausgleich in Form von Dachbegrünung im Verhältnis 3:1 geschaffen wird. Die Festsetzung ist insofern auch städtebaulich vertretbar, da großflächige Dachbegrünung und großflächige Entsiegelung der Parkplatzflächen festgesetzt werden und so der Versiegelung durch die Baukörper und den Parkplatzflächen entgegenwirkt.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Bestimmungen der BauNVO für sonstige Sondergebiete (§§ 11, 17 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Nahversorgung SO I und SO II darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,87 nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise darf die GRZ bis zu einer Größe von 0,9 überschritten werden, wenn Ausgleich geschaffen wird. Als Ausgleich gilt 3 qm zusätzlich extensiv begrüntes Flachdach nach Ziffer 4.1 für 1 qm zusätzlich versiegelter Fläche.“

Höhenentwicklung

Die Höherentwicklung wird analog § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossfläche oder einer Baumasse nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 Bau NVO erfolgt nicht. Da das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage eindeutig definiert ist. Im SO I wird das Bauvolumen durch den Neubau im Vergleich zur Baumassenzahl von 7,0 des rechtskräftigen B-Plans Nr. 035 unterhalb dieser Größe bleiben. Im SO II bleibt das Bauvolumen bezogen auf das Mischgebiet B-Plan Nr. 035 mit zwei Vollgeschossen plus möglichem Dachgeschoss, wenn es kein Vollgeschoss ist, in einer ähnlichen Dimension. Bei der Höhenfestsetzung wurde die Höhe der Gebäude über das notwendige Niveau des Parkplatzes das sich vor allem aus der notwendigen Höhe der Entwässerung des Parkplatzes ergibt abgeleitet. Diese Höhe entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens der jeweiligen Gebäude. In der Höhenentwicklung wurde ca. 1 Meter Reserve eingeplant, da zum aktuellen Zeitpunkt die notwendige statische Höhe der Hallenbinder noch nicht abschließend geklärt ist. Das hängt von den statischen Anforderungen (Traglasten) des Gründachs und der notwendigen Statik zu Errichtung einer PV-Anlage ab. Im Städtebaulichen Vertrag wird die Ausstattung der Gebäude mit PV-Anlagen in Abstimmung zwischen der Stadt und dem Inverstor geregelt. Darüber hinaus regelt die NBauO, § 32a, „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ das ab dem 1.1.2023 PV- Anlagen auf gewerblichen Gebäuden verpflichtend zu errichten sind.

Diese maximalen Höhen der Gebäude dürfen durch die notwendigen technischen Anlagen zur Kühlung, Lüftung etc. um bis zu 3 m überschritten werden. Insgesamt fügen sich die Höhen der geplanten Gebäude in die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung ein.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete Nahversorgung SO I und SO II darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,85 nicht überschritten werden.

Die maximalen Höhen (oberster Abschluss der Gebäude) werden die folgt festgesetzt:

SO I 9,50 m

SO II 8,50 m

Die Bezugshöhe bildet die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden des jeweiligen Gebäudes.

Bezugshöhe SO I - 129,75 NHN in m.

Bezugshöhe SO II - 127,85 NHN in m.

Die maximalen Höhen dürfen durch technische Anlagen (Be- und Entlüftung/PV-Anlagen) bis zu einer Höhe von maximal 3 m überschritten werden.“

7.2 Abstandsflächen

In Abstimmung mit den Fachdiensten Stadtplanung sowie Bauordnung und Statik wurde das Gebiet des Vorhabens aufgrund der angrenzenden Nutzungen als industriell und gewerblich bewertet. Insofern wurde die Abstandsfläche analog der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf 0,25 H bzw. mindesten aber 3 Meter festgesetzt. Darüber hinaus eröffnet der § 9 Abs 1 Nr. 2a des BauGB die Möglichkeit von den jeweiligen Landesbauordnungen abweichende Abstandsflächen festzusetzen. Aufgrund der engen Grundstückssituation war es insofern geboten die Abstandsflächenregelung für Gewerbe und Industriegebiete nach NBauO festzusetzen.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Die Abstandsflächen werden analog § 5 Abs. 2 Satz Niedersächsische Bauordnung in Verbindung mit § 84 Abs. 6 NBauO und § 9 Abs. 1 Nr. a BauGB auf 0,25 bzw. mindestens 3 m festgesetzt.“

7.3 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da die Bauweise im vorhabenbezogenen B-Plan durch den Vorhabenplan eindeutig geregelt wird.

7.3 Stellplätze

Da der Standort nutzungsbedingt neben den Verkaufsgebäuden stark von den PKW-Stellplätzen geprägt wird, sind neben den überbaubaren Grundstücksflächen die Stellplatzflächen eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Zudem wurde in Erwartung einer zukünftig größeren Bedeutung von Elektromobilität auf allen Stellplatzflächen Anlagen zum Laden von Elektromobilität allgemein zugelassen, um hier in Zukunft keine Hindernisse für neue Ansätze in der Elektromobilität aufzubauen. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig und werden damit faktisch ausgeschlossen.

„Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den als Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Fläche, sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig.“

7.3.1 Anzahl der Stellplätze

Wie in Kapitel 4 dargestellt wird der Parkplatz von beiden Einzelhändlern parallel genutzt. Aufgerundet der sich daraus ergebenden Synergien und dem beschränkten Flächenangebot wurde die Anzahl der zu erstellenden Stellplätze mit 110 festgesetzt.

Laut § 47 NBauO Anlage „Richtzahl für den Einstellbedarf“ ist für großflächige Einzelhandelsnutzungen pro 10 qm - 20 qm Verkaufsfläche (VK) ein Stellplatz vorzuhalten. Unter der Annahme von 1 Stellplatz je 20 qm VK bedeute das, dass bei einer Verkaufsfläche von 3.100

qm (2.500 qm HIT-Markt plus Lebensmittelhandwerk, 600 qm Drogeriemarkt) 155 Stellplätze für PKW nachzuweisen wären. Dies würde sich in etwa auf 140 Kundenparkplätze und 15 Parkplätze für Personal aufgliedern. Real können nur 110 Stellplätze für Kunden und 14 für Personal erstellt werden. Im Bereich des Personals ergibt sich ein Defizit von einem Stellplatz, bei den Kunden von 30 Stellplätzen. Wie oben beschrieben kann diese Reduktion im Rahmen der Doppelnutzung des Parkplatzes als verträglich bewertet werden. Siehe hierzu Anlage 3 „Gutachterliche Stellungnahme bezüglich des Stellplatzbedarfs bei der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ CIMA 27.04.2022

Um ein zukunftsfähiges Model des Parkens zu gewährleisten, wird die Anzahl der Fahrradabstellplätze auf 30 Stellplätze für Kunden ca. 1 Abstellplatz pro 100qm Verkaufsflächen und 14 Fahrradabstellplätze für Personal festgesetzt. Für alle Fahrradabstellplätze sind Bügel zum Anschließen vorgesehen, so dass ein sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleistet werden kann. Die Flächen werden im zeichnerischen Teil des B-Plans für den HIT-Markt räumlich festgesetzt, für den Rossmann Drogeriemarkt liegen die Flächen für die Fahrradstellabstellplätze teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Flächen wurden so gewählt, dass ein Abstellen und Beladen der Fahrräder außerhalb der Fahr- und Parkflächen der PKW in gesicherten Bereichen erfolgen kann.

Um zukünftige Entwicklungen im Bereich der Mobilität nicht zu behindern, wurde zudem die Option eröffnet, zukünftig PKW-Stellplätze zurückzubauen, wenn stattdessen Fahrradstellplätze angeboten werden. Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig.

Mit den Festsetzungen soll zu einem der Bereich des Fahrradverkehrs gestärkt werden um auf zukünftige Entwicklung einer Zunahme der Nutzung des Rades (E-Bike) dynamisch reagieren zu können und bei Bedarf den Anteil von elektrischen Lademöglichkeiten auf dem Parkplatz bedarfsgerecht zu erweitern. Denkbar wären auch Ansätze einer „Nachladestation“ für Dritte außerhalb der Öffnungszeiten der Märkte als ergänzende Dienstleistung.

Gestaltung der Oberflächen der Stellplätze

Aufgrund der fast flächendeckenden Inanspruchnahme des Bodens durch die Stellplätze wurde bei der Gestaltung der Stellplatzflächen ein hoher Grad an Versickerungsfähigkeit festgesetzt. Mindestens 20% des anfallenden Niederschlagswassers sind zu versickern und das Niederschlagswasser ist, soweit technisch möglich den Frei- und Grünflächen (Bäumen) zuzuführen. Aus Lärmschutzgründen werden die Fahrbahnen und Erschließungsflächen mit glatten lärm-mindernden Oberflächen ausgestaltet. Die technischen Details werden in den VE-Plänen dargestellt und Rahmen der Bauantragstellung final abgestimmt.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Garagen sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den als Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen, zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig. Abweichend von den „Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO Anlage Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf“ wird die Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze auf mindestens 110 Stellplätze für Kunden und 14 Stellplätze für Mitarbeitende festgesetzt.

Die Anzahl der Fahrrad-Stellplätze wird analog der NBauO § 48 "Fahrradabstellanlagen" auf mindestens 30 Stellplätze für Kunden und 10 Stellplätze für Mitarbeitende SO I und 4 für Mitarbeitende SO II festgesetzt.

Die Anzahl der PKW-Stellplätze kann reduziert werden, wenn pro PKW-Stellplatz mindestens 3 Fahrrad-Stellplätze errichtet werden.

Stellplätze sind mit fugenreichem bzw. versickerungsfähigem Material herzustellen, welches eine Versickerung von mind. 20 % des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht. In Verbindung hiermit sind versiegelte Flächen nach Möglichkeit so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden privaten Grünflächen versickern kann. Die Erschließungsflächen / Wege sind in glatten lärmminimierenden Oberflächen auszuführen. Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landkreis Göttingen, Fachdienst Wasser zu beantragen.

Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Abstellen und Verteilen von Einkaufswagen zulässig.“

7.4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

In den grünordnerischen Festsetzungen werden wesentliche Inhalte der Umweltstudie im B-Plan festgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Festsetzungen zur Kompensation der hohen betriebsbedingten Versiegelung des Bodens durch die Parkplatzflächen. In der Summe zeigt sich, dass der Versiegelungsgrad des bestehenden B-Planes und des B-Planes Nr. 080 annähernd gleich ist, zusätzliche Versiegelung ca. 13 qm oder 0,1 % der Flächen. Dennoch ist es notwendig mit der Dachbegrünung und der Versickerungsfähigkeit der Stellplätze sich an die geänderten klimatischen Anforderungen mit längeren Trockenperioden und heftigen Regenfällen zu stellen und eine hohe Resilienz zu erreichen. Hierzu sind die technisch möglichen Maßnahmen ergriffen worden. Auch die Frage zukünftiger Energieversorgung durch „kleinteilige“ Photovoltaikanlagen wurde in die textl. Festsetzungen aufgenommen, um hier Planungssicherheit zu schaffen und die Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen festzusetzen.

Die bei der Bestandkartierung der Bäume erfassten wertvollen Bestandsbäume (16 Stück) wurde als zu erhalten festgesetzt. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume wurde in Summe 26 Bäume zusätzlich festgesetzt. Diese sollen in unmittelbare Nähe zu den Stellplätzen errichtet werden. Damit soll eine Übershattung der PKW-Stellplätze erreicht werden, um die Aufheizung der Flächen zu reduzieren. Aus diesem Grund wurde auf der Mittelachse des Parkplatzes 7 Standorte für Anpflanzungen von Bäumen räumlich festgesetzt. Hier können aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit die technischen Anforderungen 10 qm Baumscheibe und die

Wurzelraumgröße von 12 cbm nur begrenzt umgesetzt werden. Deshalb kann hier ausnahmsweise auf eine technische Lösung zurückgegriffen werden, die im Bereich von Parkplatzflächen, mit einem erhöhten technischen Aufwand, die gleichen Ziele erreichen kann (siehe Abb. System Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze). Zudem wurden Mindeststandards bei den neu zu pflanzenden Bäumen definiert, die von Anfang an einen guten Habitus der Bäume garantiert und eine nachhaltige Vitalität sichert. In der Pflanzliste wurden einheimische und klimatisch resiliente Baumarten ausgewählt. Neben den Aspekten der Nachhaltigkeit sollen die Bäume auch ein angenehmes Ambiente des Parkplatzes erzeugen. Zur detaillierten Bewertung der Umweltbelang siehe „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen“ Wette+Gödecke Anlage 1

Die in der Planzeichnung als Pflanzfläche festgesetzten Flächen (PFLI) umfassen insgesamt 350 qm. Auf den Pflanzflächen I sind in Summe 300 qm Strauchpflanzungen anzulegen, die Differenz von 50 qm Fläche dient der Sicherung ggf. notwendiger Erschließungen und Fluchtwegen.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis max. 15 Grad Dachneigung) > 25 qm sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv auf mind. 2/3 der zugehörigen Dachfläche zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von technischen Dachaufbauten, Dachwegen auf begehbaren Flachdächern ist auf bis zu 1/3 der Dachflächen zulässig. Die Anlage von aufgeständerten Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung ist zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 32a NBauO). Der Abflussbeiwert des Flachdachs darf den Wert von 0,5 nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu begrünen. Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (Neupflanzungen: H., StU 16-18 cm, 3xv, mDb). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Es sind 26 standortgerechte Laubbäume 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm (Gehölzqualität H. StU 16-18 cm, 3xv, mDb) aus der Artenliste gem. Ziffer 4.6 in eine min. 10 qm große, unbefestigte Baumscheibe in direkter räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzbereichen oder in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum für die neu anzupflanzenden Bäume muss jeweils eine Mindestgröße von 12 cbm aufweisen. Ausnahmsweise können Baumarten außerhalb der Artenliste (4.6) verwendet werden, sofern sie einheimisch und standortgerecht sind. Ausnahmsweise können im Bereich der Mittelachse der Stellplätze und bei räumlich beengten Verhältnissen die Baumpflanzungen analog dem in der Begründung Kapitel 8 dargestellten Baumpflanzsystem erfolgen. Die zeichnerisch zum Anpflanzen festgesetzte Bäume sind auf die Anzahl der neu anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

Auf den Pflanzflächen (PFL I) sind 300 qm Strauchpflanzungen anzulegen. Ausnahmsweise können Sträucher außerhalb der Artenliste (4.6) verwendet werden, sofern sie einheimisch und standortgerecht sind.

Pflanzliste Bäume und Sträucher

Bäume 2. und 3. Ordnung (Sorten zulässig):

Acer campestre – Feld-Ahorn

Acer monspessulanum – Burgen-Ahorn

Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum

Corylus colurna – Baumhasel

Fraxinus ornus – Blumenesche

Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche

Sorbus aria – Schwedische Mehlbeere

Tilia tomentosa - Silber-Linde

Sträucher:

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Hasel

Crataegus laevigata – Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster

Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa – Schlehdorn

Rosa canina – Hundsrose

Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

Die innerhalb des Geltungsbereichs neu entstehenden, nicht überdachten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise auszuführen, sofern die Untergrundbeschaffenheit und die Art und Weise des Einbaus dazu geeignet sind, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können.).“

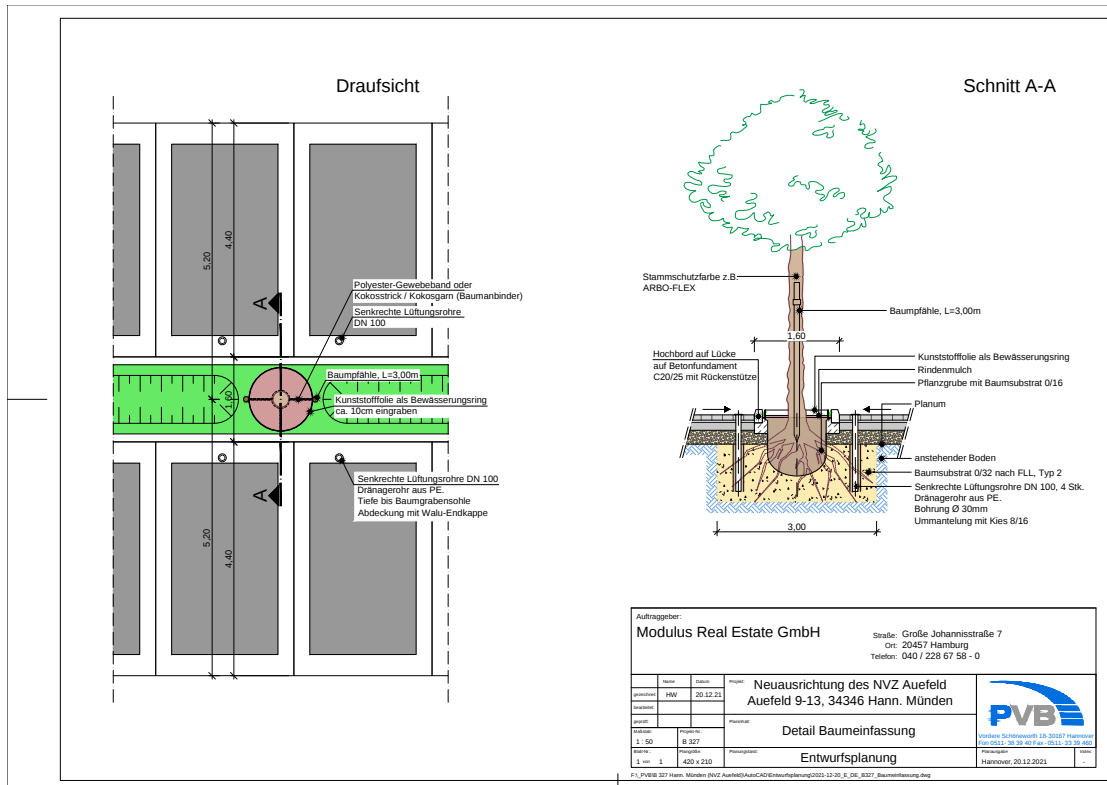


Abb.5: System Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze

7.5 Altlasten im Bereich der HIT -Tankstelle „Detailuntersuchung zur Eingrenzung einer Bodenbelastung“

Im Dezember 2019 wurde im Bereich der Tankstelle auf dem Gelände des VEP-Plans, eine orientierende umwelttechnische Untersuchung des Grundstücks zur Belastung des Bodens mit aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) als nutzungstypische Belastung an Tankstellen durchgeführt und die Ergebnisse in dem Bericht der Gesellschaft für angewandte Geologie und Vermessung mbH dargestellt. Hierbei wurden Bodenkontaminationen durch BTEX festgestellt, die aber in ihre Ausdehnung horizontal und vertikal nicht erfasst wurden.

Das wurde durch die ergänzende Untersuchung der AECOM Deutschland GmbH im Januar 2021 weitergehend untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden im März 2021 an den Eigentümer übergeben. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Schluss:

„Zur eingrenzenden Untersuchung wurden im Januar 2021 insgesamt 12 Kleinrammbohrungen KRB1 bis KRB12 abgeteuft. Die durchgeführte Analytik bestätigt eine BTEX Kontamination im Bereich der südlichen Zapfinsel. Basierend auf den vorliegenden Informationen konnte die festgestellte BTEX-Belastung sowohl lateral als auch vertikal eingegrenzt werden und ist auf den Zapfinselnbereich beschränkt.

Die festgestellten BTEX-Konzentrationen überschreiten den in der LAWA empfohlenen und hier zur Bewertungshilfe herangezogenen Maßnahmenschwellenwert von 50 mg/m³ für BTEX in der Bodenluft und bestätigen somit dem Grunde nach einen Sanierungsbedarf. Grundwasser wurde im Rahmen der orientierenden Untersuchungen bis ca. 7 m u. GOK nicht festgestellt. Ab einer Teufe von ca. 6,3 bis 6,7 m u. GOK wurde ein halbfester bis fester roter Ton angetroffen; eine akute Gefährdung des Grundwassers konnte somit im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt werden. Lediglich im südlichen Bereich des Tanks fehlt der Ton, hier wurde ein zersetzter Sandstein erbohrt.

Aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung ist der BTEX-Schaden auch vor einer potentiellen Elution durch eindringende Sickerwässer geschützt. Zudem wird ein direkter Kontakt unterbunden. Risiken durch eine Diffusion des Schadens in das benachbarte Gebäude werden als gering erachtet, da die Bohrungen zwischen Zapfinsel und Gebäude analytisch unauffällig waren. Darauf basierend ist eine akute Gefährdung von Schutzgütern nicht erkennbar und somit kein sofortiger Handlungsbedarf erforderlich.

Im Hinblick auf einen potentiellen Verursacher des Schadens kann nur gemutmaßt werden. Es sprechen viele Argumente für einen älteren Schaden, so das Vorhandensein der C3 Aromaten (Trimethylbenzole) und der geringe Anteil an Benzol in den vorliegenden Analysen der orientierenden und auch der aktuellen Untersuchung. Der erst nach ca. 1985 eingesetzte Zusatzstoff MTBE wurde bei Untersuchungen nicht nachgewiesen. Jedoch ist MTBE im Boden und der Bodenluft nur schwer nachweisbar, da es flüchtig und sehr gut wasserlöslich ist.

Der aktuelle Besitzer, Carls Retail 12 GmbH, beabsichtigt nach vorliegenden Informationen, den Standort in der Zukunft umzugestalten, die Bestandsgebäude abzureißen und den Standort neu zu entwickeln. Über einen Zeitplan dieser Neuentwicklung des Standorts liegen AECOM keine Informationen vor. Es wird empfohlen den festgestellten BTEX-Schaden im Zuge der Neuentwicklung des Standorts durch Bodenaushub zu sanieren.

Aufgrund der Analyseergebnisse ist nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplanten Tiefbauarbeiten im Bereich der Lagerfläche ein Arbeitsschutzplan nach der DGUV 101-004 (ehem. BGR 128) erforderlich. Die Arbeiten müssen gutachterlich begleitet werden.“

HIT-Tankstelle, Auefeld 9 34346 Hann. Münden – Detailuntersuchung zur Eingrenzung einer Bodenbelastung - Bericht Projektnummer 60644681 23. März 2021 AECOM S.6/7.

Die aus dem Gutachten resultierenden Anforderung bei der Beseitigung der Tankstelle und der kontaminierten Bodenbereiche werden im Rahmen der Bauantragstellung abgearbeitet. Das o.g. Gutachten liegt als Anlage 4 der Begründung bei.

8. Ergänzende Inhalte des Durchführungsvertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans nach §§ 11, 12 BauGB.

Da wie oben beschrieben nicht alle Aspekte der Planung in den B-Plan aufgenommen wurden, sind diese in den VE-Plänen und dem vor Abschluss der B-Planverfahrens nach § 10 Abs.1 BauGB notwendigen Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrags aufzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die technischen Anforderungen, die sich aus dem Lärmgutachten ergeben:

- Die Fahrbahnen und Bewegungsflächen der Kunden der privaten, dem Einzelhandel zugeordneten Stellplätze sind aus Gründen des Schallschutzes mit glatten, lärmminimierenden Oberflächen auszuführen.
- Die Stell- und Lagerflächen für Einkaufswagen sind analog dem im Lärmgutachten formulierten Maßnahmen durchzuführen. Die Stellung auf dem Grundstück ist bei der lärmtechnischen Beurteilung zu berücksichtigen.
- Es ist sicher zu stellen, dass die Anlieferung des großflächigen Einzelhandels (Rossmann) außerhalb der Nachtruhezeiten (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) erfolgt.
- Detailierung der Anlieferung / Einhausung Anlieferung HIT-Markt Rossmann im Bauantragsverfahren
- Die Ablufteinrichtungen der Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind auf dem Dach mit Ausrichtung nach oben anzuordnen. Folgende relevante Schallleistungspegel sind einzuhalten:
 - o Verflüssiger: Schallleistungspegel LW tags und nachts ohne ausgeprägte kurzzeitige Geräuschspitzen
 - o Wärmepumpe: Schallleistungspegel LW tags und nachts im abgesenkten Modus ohne ausgeprägte kurzzeitige Geräuschspitzen.

Technische Ausgestaltung des Regenwassermanagements

Detailplanung Stellplätze Baumpflanzungen / Oberflächenbefestigungen

Architektonischen Umsetzung der Vermeidung von Vogelschlag an den großflächigen Glasfassaden. Hierzu ist ein Nachweis der Wirksamkeit der Maßnahmen zu führen.

Die hier genannten Aspekte werden im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Hann. Münden umgesetzt, rechtlich abgesichert und bei Bedarf ergänzt.

9. Anlagen

Anlage 1:

Bebauungsplan Nr. 080 „Prüfung der Zulässigkeit eines B-Planverfahrens im beschleunigten Verfahren auf Außenbereichsflächen“ Wette+Gödecke 11/2019

Anlage 2:

„Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 080 „Nahversorgungszentrum Auefeld“ der Stadt Hann Münden“ – 21005 - Bonk-Maire-Hoppmann Part-GmbH, 07.06.2021

Anlage 3:

„Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden“ - CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, den 20. Mai 2021

Ergänzung

„Gutachterliche Stellungnahme bezüglich der im Verträglichkeitsgutachten zur Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld vorgenommenen Analyse der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund anderer Planvorhaben in Hann. Münden.“

CIMA „Gutachterliche Stellungnahme bezüglich des Stellplatzbedarfs bei der Neuaufstellung des Nahversorgungszentrums Auefeld in Hann. Münden, 27.04.2022

Anlage 4:

HIT-Tankstelle, Auefeld 9 34346 Hann. Münden – Detailuntersuchung zur Eingrenzung einer Bodenbelastung - Bericht Projektnummer 60644681 23. März 2021 AECOM