



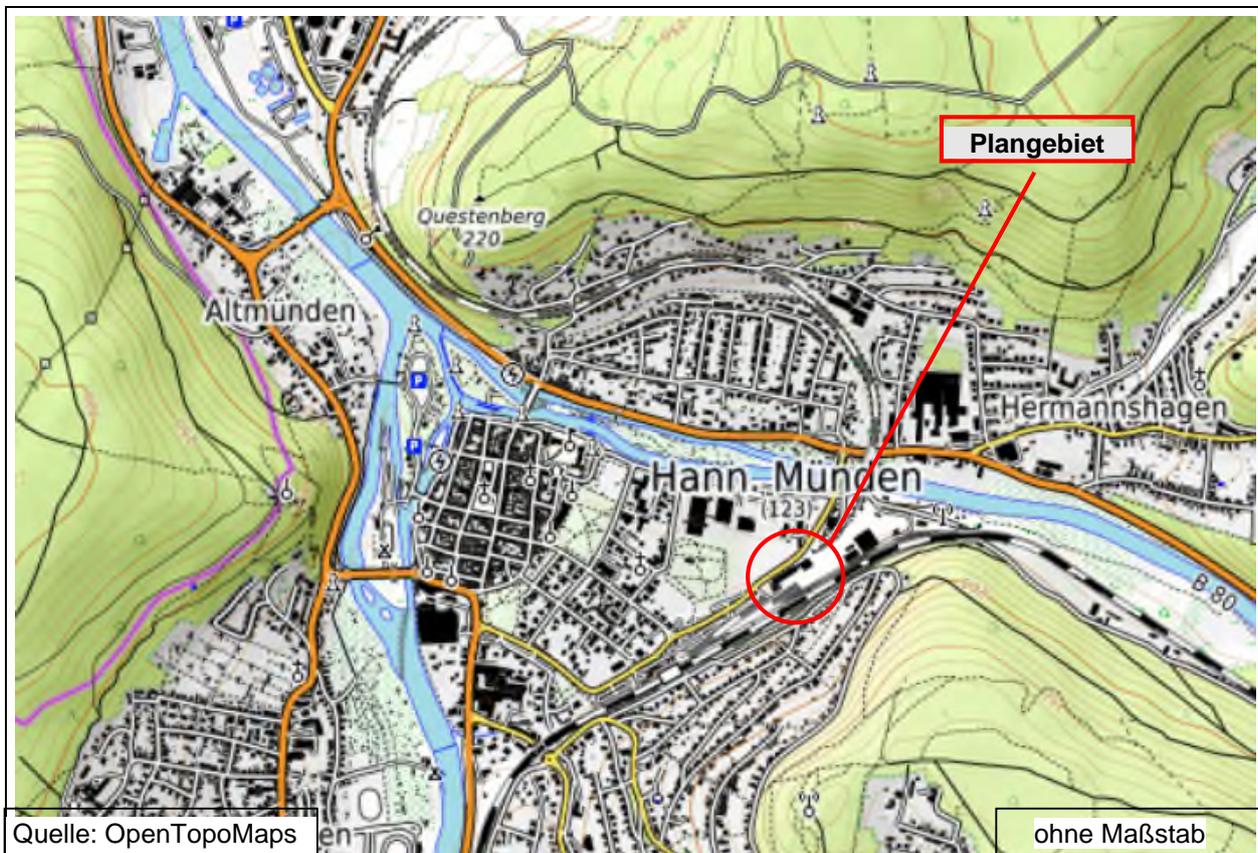
Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
3. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan 016
„Äußere Stadtranderschließungsstraße“
Gemarkung Hann. Münden
einschließlich örtlicher Bauvorschriften

Erarbeitet im Auftrag der
Stadt Hann. Münden

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de

ENTWURF – Juni 2023





Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes	2
2	Veranlassung der Planung	3
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren	3
4	Realnutzung	6
5	Zweck und Ziele der Planung	9
6	Festsetzungen und Planinhalte	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.2	Erschließung	11
6.2.1	Verkehrerschließung	11
6.2.2	Ver- und Entsorgung	12
6.3	Landschaftspflegerische und sonstige Festsetzungen	12
6.4	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	13
7	Flächenbilanz	14
8	Auswirkungen der Planung	14
8.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG	14
8.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
8.3	Eingriffsregelung	17
9	Bodenordnung	17
10	Kosten / Finanzierung	18
11	Hinweise	18

Anhang:

- Anhang I: Dokumentation DB AG gegenüber Stadt Hann. Münden vom 11.06.1999
- Anhang II Stellungnahme der DB AG
- Anhang III Klimafolgenanalyse



1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Die drei Flüsse Stadt Hannoversch Münden liegt im Süden des Landkreises Göttingen und ist naturräumlich dem Weser-Leinebergland zugeordnet. Der Änderungs- und Erweiterungsbe-
reich des Bebauungsplanes Nr. 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ liegt in der Kern-
stadt von Münden, zwischen der Bahntrasse Kassel – Göttingen und der Straße „Vor der
Bahn“, zwischen dem Gleisstellwerk und einem Baumarkt.

Der Planbereich ist unterteilt in zwei Teilgeltungsbereiche. Während der Teilgeltungsbereich
1 (TGB 1) im Südwesten vor dem Baumarkt und zwischen dem Gleisstellwerk und einem
Baumarkt an der Straße „Vor der Bahn“ liegt, wird der Teilgeltungsbereich 2 (TGB 2) im
Nordosten von Gewerbebetrieben, einer sporadisch als Parkplatz genutzten Schotterfläche
sowie vom Baumbestand an einer ehemaligen Bahntrasse umgeben.

Das Gelände des TGB 1 ist nahezu eben und liegt bei ca. 140 m üNN. Der TGB 2 liegt auf ei-
nem etwas höheren Geländeniveau, bei ca. 141 m üNN und befindet sich am nordöstlichen
Rand des Baumarktgeländes und am südwestlichen Rand einer geschotterten Fläche.

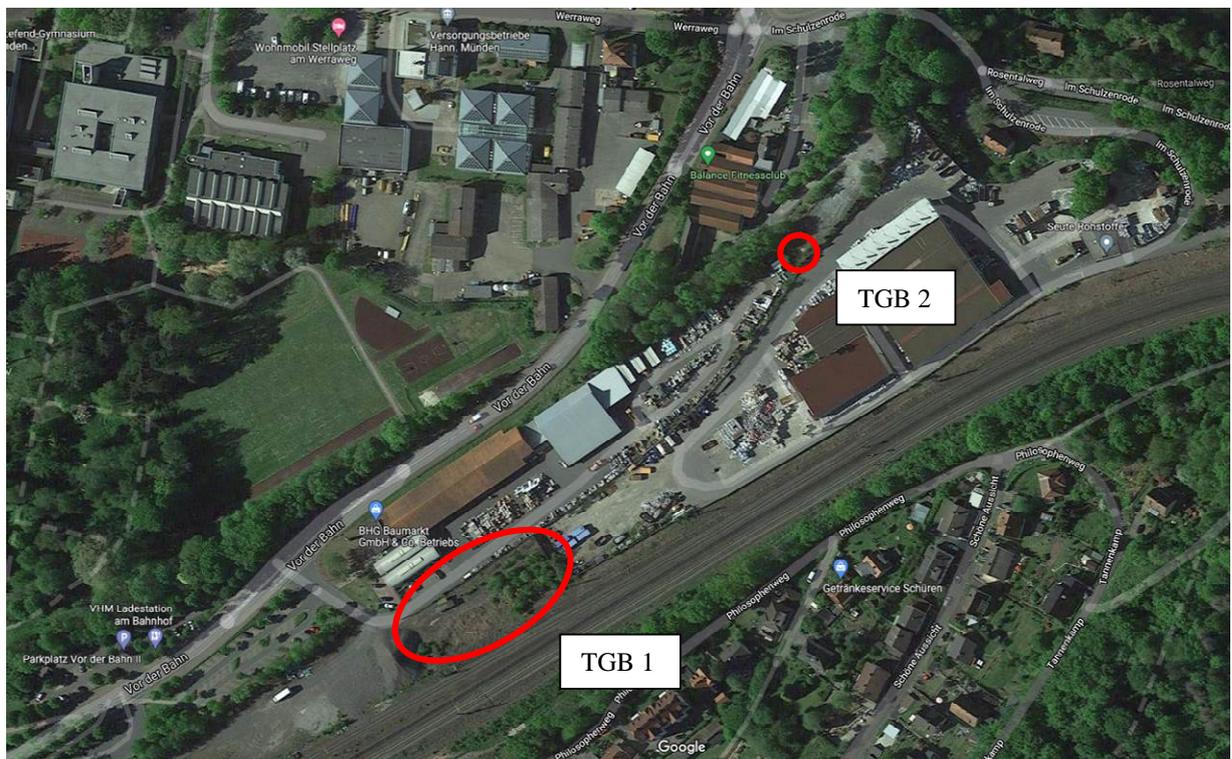


Abbildung 1: Übersicht Plangebiet mit den Teilgeltungsbereichen (TGB) 1 und 2 (Quelle: google maps 07/2021)

Der gesamte Geltungsbereich setzt sich aus 2 Teilgeltungsbereichen zusammen umfasst in der
Gemarkung Münden, Flur 20, die Flurstücke 128/31, 128/23 teilweise und 128/32 vollständig
(TGB 1), sowie zzgl. einen Teil des Flurstückes 128/35 (TGB 2) und hat eine Gesamtgröße
von ca. 0,46 ha. Teilgeltungsbereich 1 hat eine Größe von 4.213 m², Teilgeltungsbereich 2 ei-
ne Größe von 454 m².



2 Veranlassung der Planung

In der Kernstadt von Hann. Münden wird seit mehreren Jahren ein Baustoffhandel betrieben, der im Gewerbegebiet zwischen dem Gleisstellwerk und der Straße „Vor der Bahn“ liegt. Das Betriebsgelände südlich des Gebäudes wird dabei sowohl von parkenden Autos der Kundschaft als auch durch gelagerte Materialien stark in Anspruch genommen. Um Lagerhaltung und Parkplatzsituation am Baumarkt verbessern und der Verkehrssicherungspflicht entsprechen zu können, beabsichtigt der Betreiber die Erweiterung des Außengeländes und hat zu diesem Zweck das brachliegende Grundstück (Flurstück 128/32) erworben.

Hinzu kommt die Situation, dass sich in den zurückliegenden Jahren durch die Coronapandemie und den Ukrainekrieg, die weltwirtschaftspolitische Lage dahingehend geändert hat, dass der Handel u.a. eine erweiterte Lagerhaltung anstrebt, um der Nachfrage z.B. nach Baumaterialien, zeitnah gerecht werden zu können.

Teile des Flurstück 128/23 werden dem Gewerbebetrieb zugeordnet, weil die bisher öffentlichen Flächen auch dem Baumarkt zugeordnet sind und dieser über die Fläche fußläufig erschlossen wird.

Auf Antrag des Baumarktbetreibers soll die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ in der Kernstadt von Hann. Münden, aufgestellt werden. Die Flächen werden analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt als „GE-Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Die Planung ist im engen Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung und Bebauung zu sehen und stellt daher keine eigenständige isoliert zu betrachtende Planung dar (Änderung und Erweiterung). Es geht darum einem bestehenden Betrieb auf beengter Fläche weitere Spielräume und wirtschaftliche Optionen zu geben.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das **Regionale Raumordnungsprogramm** ist derzeit in Neuaufstellung. Die im Entwurf 2020 befindlichen Ziele der Raumordnung sind als Grundsätze entsprechend zu beachten. Die Stadt Hann. Münden hat nach wie vor als Mittelzentrum besondere Aufgaben bei der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der zugehörigen Infrastruktur wahrzunehmen. Die Bestandsentwicklung eines Gewerbebetriebes und die damit einhergehende Sicherung und ggf. Entwicklung von Arbeitsplätzen entspricht den Zielen der Raumordnung.

Die Flächen des Geltungsbereichs des zu ändernden Bebauungsplanes sind als bestehende Siedlungsflächen dargestellt.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** mit integriertem **Landschaftsplan** der Stadt Hann. Münden aus dem Jahr 2000 wird die Fläche des Planungsgebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. An den Bereich schließen in westlicher Richtung öffentliche Parkplätze und eine Straße (Vor der Bahn) an. Jenseits der Straße „Vor der Bahn“ liegen Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich hier um das Schulzentrum, Sportanlagen, städtische Versorgungsbe-



triebe u.a. Einrichtungen. Im Süden tangiert eine Bahnanlage den Bereich. Im Norden und Osten befinden sich gewerbliche Betriebe, u.a. der Baustoffhandel des Planveranlassers.

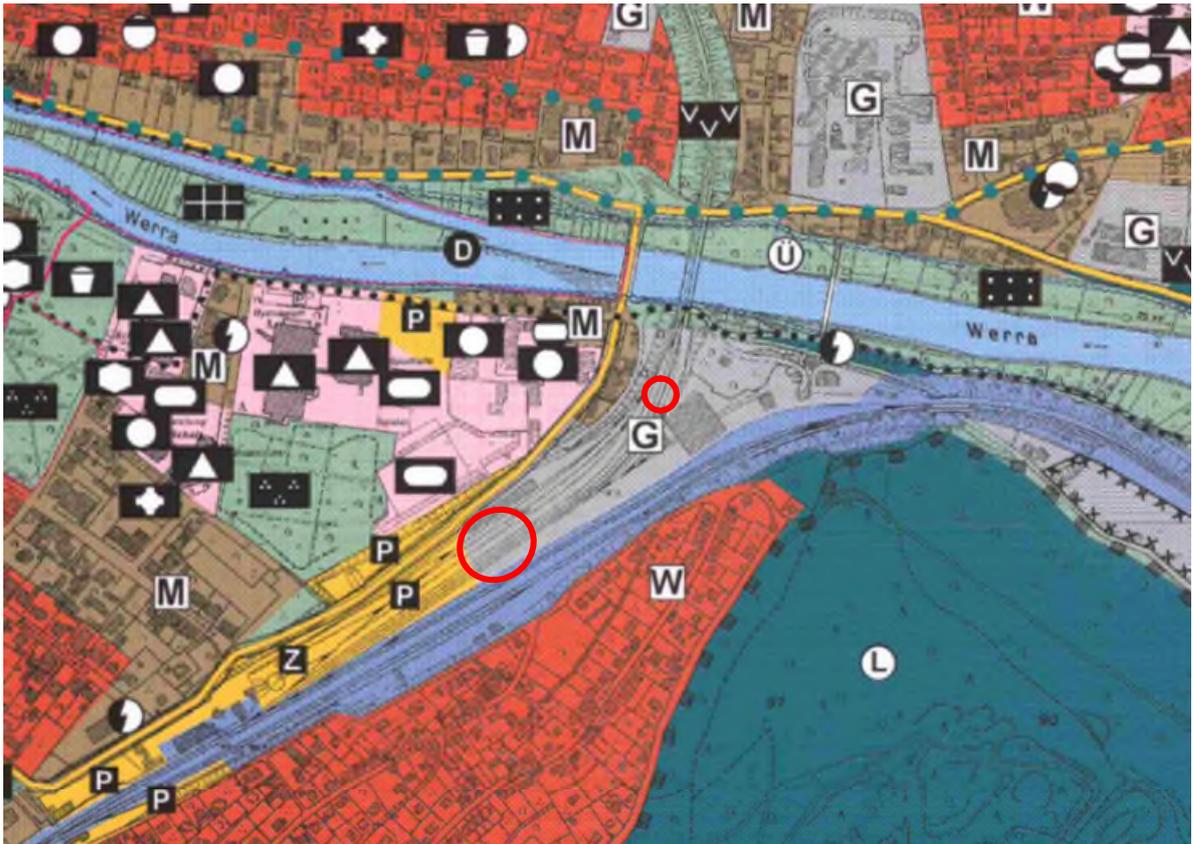


Abbildung 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP der Stadt Hann Münden mit Lage der Teilgeltungsbereiche 1 und 2

Die geplante Siedlungsentwicklung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Einzugsbereich des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Gesamtgeltungsbereich liegt zum Teil im bisher unbeplanten Bereich zwischen den beiden Bebauungsplänen „BPL 016 Äußere Stadtranderschließungsstraße“ sowie BPL 064 „Gleisdreieck“.

Der Teilgeltungsbereich 1 liegt zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes BPL 016 und betrifft dort festgesetzte Straßenverkehrsflächen und Bahnanlagen. Der BPL 016 wurde am 06.07.1995 rechtskräftig und hat im Jahr 2010 (Rechtskraft 02.12.2010) eine 2. Änderung erfahren, die den aktuellen Planbereich nicht direkt tangiert.

Der Bebauungsplan 064 wurde am 29.04.2022 rechtskräftig.

Beide benachbarten Bebauungspläne weisen in den angrenzenden Flächen Gewerbegebiete aus.

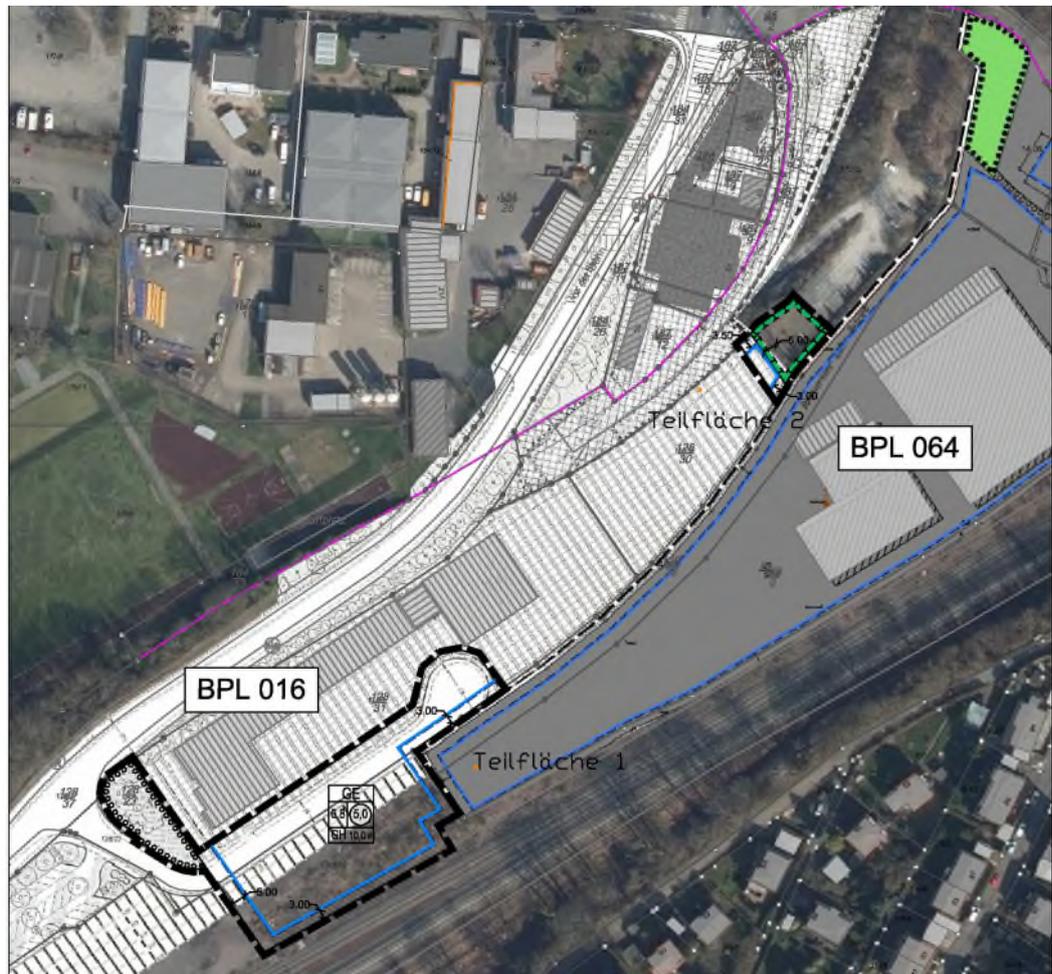


Abbildung 3: Übersicht zur Lage des Geltungsbereiches (schwarz umrandet)

Bauleitplanerisches Verfahren

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl I S. 1726) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung handelt, soll das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Die festgesetzten Grundflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind kleiner als 20.000 m². Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 4.667 m² und ist damit deutlich kleiner als diese Vorgabe. Im Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die zu erwartenden Eingriffe als erfolgt bzw. zulässig gelten. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.



Die weiteren Verfahrensdaten sind der Planurkunde zu entnehmen.

4 Realnutzung

Der Geltungsbereich liegt zum Teil auf der Trasse der ehemaligen „Hannöverschen Südbahn“, die über die sog. „Dransfelder Rampe“ in den Jahren 1856 – 1995 eine wichtige Zugverbindung zwischen Göttingen und Kassel darstellte. Nachdem die ursprüngliche Sandsteinbogenbrücke im zweiten Weltkrieg gesprengt wurde, konnte ab 1949 der Zugverkehr wieder über eine neu errichtete Stahlbrücke in Fachwerkkonstruktion aufgenommen werden. Der Personenverkehr wurde im Jahr 1980, der Güterverkehr über die Brücke wurde 1995 aufgegeben. Die Brücke wurde in diesem Jahr wegen Baufälligkeit gesperrt. Die Stahlkonstruktion ist laut NIBIS Kartenviewer des Landes Niedersachsen als Kulturdenkmal (einzelnes Baudenkmal) geschützt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Schienentrasse dieser historischen Bahnverbindung. Von der Gleistrasse ist noch der Gleisschotterbereich vorhanden, der teilweise von Gehölzen überwachsen ist.



Abbildung 4: Schienentrasse mit Aufwuchs im Nordosten

Hier stehen aufgeschlagene Gehölze, wie Eschen, Weiden, Birken aber auch Kiefern. Im Unterwuchs haben sich Brombeerbüsche entwickelt. Im nordöstlichen Bereich ist der Aufwuchs dichter und bedeckt die wahrscheinlich auch hier noch vorhandenen Schienen nahezu vollständig. Beim Blick auf das Luftbild wird deutlich, dass sich diese Strukturen in einer Art In-sellage zwischen anderen, intensiven Nutzungen befinden.



Abbildung 5: Schotterflächen als "Insellage"; Quelle: Google maps

Unmittelbar benachbart befindet sich nördlich der Lagerplatz des Baustoffhandels. Diese Fläche wird von Abholfahrzeugen angefahren und z.T. als Parkplatz für PKW genutzt.



Abbildung 6: Lagerplatz und Parkplatz Baustoffhandel

Südwestlich grenzt, außerhalb des Änderungsbereiches, eine große Schotterfläche an, die offensichtlich teilweise für Materialablagerungen der Bahn genutzt wird.



Abbildung 7: Schotterplatz im Südwesten

Im Südosten verläuft die noch aktive Bahntrasse Kassel – Göttingen.

Der Teilgeltungsbereich 2 nimmt Außenflächen des bestehenden Baumarktes und geschotterte Flächen auf dem Nachbargrundstück in Anspruch, die sich im Laufe der Zeit begrünt haben. Die Fläche grenzt südlich an eine von Besuchern des Fitnessstudios als Parkplatz genutzte Fläche an.



Abbildung 8: Blick auf Teilgeltungsbereich 2



5 Zweck und Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die weitere Entwicklung des Baustoffhandels am vorhandenen Standort geschaffen werden. Das Unternehmen benötigt aktuell einen relativ geringen Erweiterungsspielraum, der sich auf Lagermöglichkeiten und Parkraum bezieht. Ein Umzug des Unternehmens an einen anderen Standort steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum derzeitigen Erweiterungsbedarf.

Auf den brachliegenden Grundstücken des Änderungsbereiches (TGB 1) ist aktuell die Anordnung eines Lager- und Parkplatzes geplant. Langfristig sollen auch die Errichtung von Lagergebäuden ermöglicht werden. Dabei sind einerseits die Untergrundverhältnisse im Bereich der ehemaligen Bahnanlage zu berücksichtigen als auch die Einflüsse, die sich durch die historische Nutzung ergeben haben. Bei der Errichtung von Gebäuden sollen die Dachflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Fläche des TGB 2 ist die Anordnung von Lebensraumstrukturen für von der Maßnahme potentiell betroffenen Tierarten (Reptilien) geplant.

6 Festsetzungen und Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im TGB 1 des Plangebietes wird entsprechend der geplanten Nutzung nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung als **Art der baulichen Nutzung** ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund vorhandener Nutzungsstrukturen und städtebaulichen Zielrichtungen auf dem Gelände und historisch beeinflussten Untergründen (Bahntrasse) werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude; Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Erweiterung eines Baumarktgeländes mit einer aktuellen Verkaufsfläche von ca. 740 m² handelt, sollen ausnahmsweise Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Großflächiger Einzelhandel ist ein Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig.

Zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Handwerkshandels mit folgenden Kernsortimenten (lt. Einzelhandelskonzept 2019 nicht-zentrenrelevant):

- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-,
- Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe,



- Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen,
- Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Haus- und Heimtextilien
- Elektrohaushaltsgeräte
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B.
- Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und
- Pflanzgefäße)
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- Motorenkraftstoffe

Sonstige Sortimente sind als Randsortimente und Aktionswaren zulässig, wenn deren Verkaufsflächen einschließlich 50 % der vorgelagerten Gangflächen einen Anteil von insgesamt 10 % der Verkaufsfläche und max. 100 qm je Betrieb nicht übersteigen. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente und Aktionswaren sind eindeutig zu kennzeichnen.

Nicht zulässig sind darüber hinaus: Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Betriebe, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

Die Festsetzungen zu den Wohnungen wurde aufgenommen, weil das Gelände durch die unmittelbare Nähe zur Bahntrasse lärmvorbelastet ist.

Aufgrund der städtischen Randlage sind darüber hinaus folgende Nutzungen unzulässig: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Weil die Fläche aufgrund der Lage explizit dem Handel vorbehalten bleiben soll, werden die im Gewerbegebiet grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) BauNVO von der Zulassung ausgenommen.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Baumassenzahl und der Gebäudehöhe geregelt. Ausnahmsweise kann die GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die Überschreitung der Versiegelung von Altlastenverdachtsflächen dient, um die Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu minimieren. Die zusätzlich versiegelten Flächen sind als kompensierende Freiflächen anderorts auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen.

Unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt.

Die Zufahrt von der Straße „Vor der Bahn“ (außerhalb des Änderungsbereiches) muss aus topografischen Gründen dauerhaft Zufahrt bleiben, um die Erschließung zu sichern. Eine Bebauung kann nur auf den Erweiterungsflächen südlich der Einfahrt, den ehemaligen Bahnflächen bzw. dem neu erworbenen Flurstück 128/32 erfolgen. Um auf diesem begrenzten Raum langfristig eine optimale Ausnutzung zu ermöglichen wird, unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhe, eine Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Damit soll die Entwicklung



von besonders großen Baukörpern vermieden werden, um die möglichen Gebäude in die nähere Umgebung städtebaulich einzufügen.

Bezugshöhen für die Festsetzung der Gebäudehöhe sind die mittlere Höhe des anstehenden Geländes am Gebäude bzw. an der baulichen Anlage und der höchste Punkt der fertigen Dachkonstruktion.

Die Gebäudehöhe darf ausnahmsweise mit Solaranlagen und mit untergeordneten technischen Bauteilen (z.B. Schornstein, Aufzugsanlage, Krananlage) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Werbeanlagen sind von der Ausnahme ausgeschlossen. Beide Festsetzungen werden vorgenommen um Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, die gegenüber der benachbarten Wohnbebauung eine Bedeutung haben.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen auch außerhalb des Geltungsbereiches und zu angrenzenden Bahnanlagen sichergestellt. An der Westseite wird ein Mindestabstand von 5 m festgelegt, um mögliche Gebäude südlich des Baumarktes städtebaulich ansprechend einzubinden. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die verkehrliche Erschließung der Flächen, die aufgrund der Topographie und der aktuell verfestigten Nutzung kaum zu verändern ist.

Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück innerhalb der überbaubaren Flächen komplett überbaut werden könnte, ist die Festsetzung einer Bauweise verzichtbar.

Im TGB 2 des Plangebietes werden weder Art noch Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Hier wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. In diesem Bereich sollen die artenschutzrechtliche notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen angeordnet werden.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Vor der Bahn“, die nach Überquerung der Werrabrücke in etwa 500 m die Verbindung an die Bundesstraße 80, bzw. nach ca. 900 m die Verbindung zur B 496 und die B 3 herstellt. Die Anbindungen sind leistungsfähig ausgebaut, um die bereits herrschenden Verkehre aufnehmen zu können.

Stellplätze für Kunden sind auf den privaten Grundstücken sicherzustellen.

Darüber hinaus ist das Plangebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. In einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich der Bahnhof Hann. Münden. Hier halten Bahnen und Busse der Verkehrsverbände Südniedersachsen und Nordhessen, die in die Oberzentren Göttingen und Kassel und verschiedene Stadt- und Ortsteile von Hann. Münden fahren.

Eine verkehrliche Erschließung des TGB 2 ist über das bestehende Betriebsgrundstück der BHG gegeben. Die Herstellung sowie die ggfs. notwendig werdende Unterhaltungsarbeiten können vom vorhandenen Schotterparkplatz aus durchgeführt werden.



6.2.2 Ver- und Entsorgung

Das betreffende Grundstück des Baumarktes (TGB 1) ist seit vielen Jahren bebaut, die Ver- und Entsorgung der Flächen ist seit langer Zeit geregelt und dauerhaft gesichert.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen (**Trink-, Löschwasser, Abwasser und Oberflächenwasser**) liegen bereits im Bestand auf dem Grundstück.

Für die Löschwasserversorgung zeigen die Erfahrungen bei einem Brand im März 2022, dass die Versorgung für das Gebiet trotz vorhandener Leitungen und Anschlüsse optimiert werden kann. Die Stadt und die Versorgungsbetriebe prüfen, wie der Grundschutz verbessert werden kann. Maßnahmen, die über den Grundschutz hinaus gehen, sind durch den Bauherrn im Rahmen eines Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Bezüglich der Ableitung von Oberflächenwasser enthält der Bebauungsplan den Hinweis, wonach für die Entwässerung künftiger Dachflächen und neu versiegelter Flächen auf dem Gelände durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keiner wesentlichen Erhöhung des spezifischen Spitzenabflusses des anfallenden Oberflächenwassers kommt. Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist demzufolge auf 10 l/s je ha zu begrenzen, was dem natürlichen Abfluss entspricht. Damit soll den Einflüssen der historischen Nutzung der Flächen Rechnung getragen werden.

Eine Versorgung des Plangebietes mit **Telekommunikationsleitungen** ist gegeben und kann bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

Die **Stromversorgung** erfolgt über vorhandene unterirdische Leitungsnetze.

Die **Abfallentsorgung** ist durch regelmäßige Müllabfuhr gewährleistet. Das Grundstück ist über eine ausreichende Erschließung anfahrbar, die internen Regelungen sind durch den Betrieb zu treffen.

Neue Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Eine Ver- und Entsorgung des TGB 2 ist aufgrund der dort geplanten Maßnahme nicht erforderlich.

6.3 Landschaftspflegerische und sonstige Festsetzungen

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann. Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Diese Vorgaben dienen einerseits dem Insektenschutz, andererseits kann damit die Lichtverschmutzung reduziert werden.

Abgeleitet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Grünflächen südwestlich des Baumarktes in die Bauleitplanung aufgenommen. Die Flächen wurden seinerzeit als Kompen-



sationsflächen im öffentlichen Bereich festgesetzt. Über die Flächen erfolgt die fußläufige Erschließung des Marktes, weswegen die Flächen dem Markt zukünftig zugeordnet werden. An der Nutzung und Gestaltung der Flächen wird gemäß den Festsetzungen festgehalten, die Flächen werden jedoch als Gewerbegebiet überlagert mit Flächen zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festsetzungen regeln eine detaillierte Gestaltung der Flächen.

Im TGB 2 der Bebauungsplanänderung werden Flächen festgesetzt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden sollen. In den Schotterflächen der ehemaligen Bahnanlage ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von Reptilien zu rechnen. Zum Schutz dieser Tierart sind im nahen Umfeld der geplanten Baumaßnahmen (Entfernung zum TGB 1: ca. 185 m) mindestens 3 je 8 m lange und im Fuß je 4 m breite und maximal 1 m hohe Haufen aus Gleisschotter, grobem Gestein 10/100 und / oder Totholz anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Haufwerke und die umgebenden Flächen sind alle 3 Jahre zu mähen und Gehölzaufwuchs auf den Stock zu setzen. Krautiges Material ist zu entfernen, holziges Material kann vor Ort verbleiben.

Neben der Möglichkeit, dass Reptilien in den unmittelbar benachbarten Gleisschotter der aktiven Bahntrasse ausweichen könnten, soll durch die Herstellung von Steinschüttungen für potentielle Reptilienvorkommen eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden.

Für den Fall, dass die heute als Park- und Lagerplätze benötigten Flächen, zukünftig durch Lagerräume überbaut werden sollen, sind mindestens 50 % der Dachfläche einer Nutzung solarer Energien vorzuhalten. Damit soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Für die Anforderungen an die Solarnutzung gelten analog die Bestimmungen des § 32 a NBO. Danach kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall

- a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
 - b) technisch unmöglich ist,
 - c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist
- oder bereits solarthermische Anlagen auf der Dachfläche errichtet sind.

6.4 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen, die sich einerseits aufgrund der erhöhten Lage gegenüber dem Werratal und andererseits hangaufwärts des südlich angrenzenden Wohngebietes ergeben, ist es erforderlich, Festsetzungen zu Werbeanlagen zu treffen, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Daher sind fluoreszierende Werbeanlagen und bewegte Leuchtreklame unzulässig. Werbeanlagen und einzelnstehende Werbepylone dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Zum Schutz der südlich am Hang befindlichen, angrenzenden Wohnbebauung ist die Ausrichtung der Werbeanlagen in Richtung Wohngebiet (Süden, Südwesten) unzulässig.

Im Plangebiet sind Beschilderungen und Beleuchtungen, die auf die Bahnanlagen ausgerichtet sind, vorab mit der Bahnbetriebsgesellschaft abzustimmen.



Es wird darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der gestalterischen Festsetzungen gem. NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldstrafe bis zu 500.000,00 € geahndet werden kann.

7 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung der einzeln zu betrachtenden Flächen der Bebauungsplanänderung stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	Summe in m ²	Grundflächenzahl (GRZ)	Überbaubare Fläche	Anteile in %
GE – Gewerbegebiet	4.317	0,8	Innerhalb Baugrenze max. 3.453,60	92,50
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	350	-	-	7,50
Summe Plangebiet	4.667		3.453,60	100

* unter Beachtung § 19 (4) BauNVO

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des UVPG

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird eine Nachverdichtung des Innenbereiches vorbereitet und eine Bebauung der Grundstücke in der festgesetzten Art und Weise ermöglicht. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl können maximal ca. 0,33 ha überbaut und versiegelt werden.

Diesen geplanten Werten sind jedoch die Werte der vorhandenen Flächenversiegelungen gegenüberzustellen, die seit Jahrzehnten auf den Grundstücken bestanden. So besteht auf einer Größe von ca. 1.440 m² bereits ein Kundenparkplatz / Lagerplatz für Materialien. Die Gesamtfläche des neu erworbenen Grundstückes mit einer Größe von ca. 2.285 m² ist seit Jahrzehnten als Bahnanlage geschottert und damit teilversiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung besteht also darin, dass aus teilversiegelten Flächen zukünftig bis zu 80 % in Ausnahmefällen bis 85 % versiegelte Flächen entstehen.

Im Hinblick auf die natürlichen Lebensraumfunktionen des Änderungsbereiches für den **Boden- und Wasserhaushalt** muss gesagt werden, dass die Flächen sehr stark anthropogen geprägt sind. Es ist davon auszugehen, dass bereits im Ist-Zustand diese natürlichen Funktionen fast vollständig verloren sind.

Im NIBIS Kartenserver sind für den Untersuchungsraum keine **Altstandorte** verzeichnet.

Aufgrund der historischen Nutzung der betrachteten Flächen als Bahnanlagen und aus den Erkenntnissen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 016 ist bekannt,



dass die ehemaligen Bahnanlagen im Krieg Ziel von Bombenangriffen waren, es liegen jedoch keine Bombenfunde vor. Der Kampfmittelräumdienst wurde am Bauleitplanverfahren beteiligt, um Gefahren weitestgehend ausschließen zu können. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsplanes und im Rahmen des Straßenbaus wurde bereits umfangreiche Bodenuntersuchungen, auch auf Kampfmittel, durchgeführt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst war seinerzeit ebenfalls eingebunden. Es sollen weitergehende Untersuchungen im Rahmen zukünftiger Genehmigungsverfahren durchgeführt werden, eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist von den Bauwilligen vorzulegen und /oder die Baumaßnahmen sind sachverständig zu begleiten (s.a. Hinweis 11.4).

Nach Aufzeichnungen der DB AG befinden sich aufgrund der historischen Nutzungen und Erkundungen durch die DB AG bzw. deren Rechtsvorgänger keine **Altlastenverdachtsfläche** in dem aktuellen Plangebiet (s.a. Anhang I). Die Flächen innerhalb des Bahngeländes wurden grundsätzlich auf ihr Gefährdungspotential hin von einem durch die DB AG beauftragten Unternehmen eingeschätzt. Der Nutzungszeitraum der Flächen wurden in Zeiträume von 1900 bis heute eingestuft. Gefährdungspotentiale entstanden je nach Nutzung in dem jeweiligen Bereich. In der aktuellen Planung liegt keiner der seinerzeit aufgenommen Punkte.

Analog zur Vorgehensweise im Bebauungsplanverfahren 064 „Gleisdreieck“ wird festgestellt, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig überbaut bzw. zu Lagerzwecken überwiegend versiegelt werden sollen. D.h., es ist auch zukünftig von keinen Gefährdungen auszugehen, da keine Verlagerungsprozesse oder Durchsickerungen stattfinden sollen. Die Wirkungspfade Boden – Grundwasser und der Gefährdungsgrad Boden-Mensch können im Falle weiterer Versiegelung bei gutachterlicher Begleitung weiterer Baumaßnahmen als gering bzw. mit geringem Gefährdungspotential angesehen werden.

Vor diesem Hintergrund verbleibt der allgemeine Hinweis, dass bei Hinweisen auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, die Untere Wasser- und Abfallbehörde beim Landkreis Göttingen unverzüglich zu informieren ist. Darüber hinaus sind Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Boden auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen und analog zu dem Vorgehen innerhalb des Bebauungsplanes 064 „Gleisdreieck“ bereits im Vorfeld gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen sind dabei eng mit dem Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Im Altlastenverzeichnis gem. § 6 NBodSchG sind keine Flächen eingetragen. Dennoch ist der genannte Hinweis für den möglichen Verdachtsfall zu beachten.

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Erhöhung des natürlichen Regenwasserabflusses kommt, um Durchsickerungen und Verlagerungsprozesse zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde auf eine Festsetzung zur Oberflächenversickerung verzichtet und die Einhaltung eines Grenzwertes festgesetzt, der dem natürlichen Regenwasserabfluss entspricht.

Gesonderte Gutachten wurden für das aktuelle Bauleitplanverfahren nicht angefertigt. Die im Anhang des Nachbarbebauungsplans Nr. 064 „Gleisdreieck“ beigefügten Gutachten können zur Orientierung herangezogen werden.



Die Siedlungsentwicklung der Stadt Hann. Münden ist durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan langfristig geplant und gesteuert. Eine Bebauung von bisher brachliegenden Flächen, die bereits durch die Nutzungshistorie stark von Menschen beeinflusst ist, stellt genau die Art von Flächen dar, die der Gesetzgeber durch Nachverdichtung reaktivieren möchte.

Bezüglich **Tier- und Pflanzenvorkommen** im Plangebiet ist folgendes auszuführen: Im Gleisschotterbereich hat sich auf dem Grundstück (Flurstück 128/32) eine Spontanvegetation entwickelt, die Insekten und Vögeln als Nahrungsraum dienen kann. Diese Vegetation geht beim Überbauen der Flächen vollständig verloren. In der Insellage zwischen gewerblicher Nutzung und noch aktiver Bahntrasse ist der bewachsene Bereich als Brutraum für Vögel oder als Lebensraum für Kleinsäuger eher unattraktiv. Dennoch stellt der Gleisschotter prinzipiell einen seltenen Lebensraum für Reptilien dar, die das warme Milieu annehmen. Während der Durchführung von Bauarbeiten können möglicherweise dort lebende Reptilien in den Gleisschotter der unmittelbar angrenzenden aktiven Bahntrasse ausweichen. Darüber hinaus wird für diese Tierarten eine Ausweichmöglichkeit im TGB 2 geschaffen, um den artenschutzrechtlichen Belangen gerecht zu werden.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten der Satzung und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Die Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten werden somit als ausgleichbar eingestuft.

Vorhandene Grünstrukturen, die auch im Bestandsgebiet (GE) auf Randflächen wieder vermehrt anzulegen sind, ergeben sich dann wieder lineare Vernetzungsstrukturen.

In Bezug auf das **Klima** werden sich im Änderungsbereich keine wesentlichen Veränderungen ergeben, da die geschotterten Flächen bereits im Bestand kaum Klimafunktionen erfüllen. Die in der Umgebung produzierte Kaltluft kann auch weiterhin das Plangebiet überströmen.

Für den Fall, dass die geplanten Gewerbeflächen des TGB 1 zur Errichtung von Gebäuden genutzt werden, sind gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan mind. 50 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu nutzen. Dies stellt für den beschriebenen Standort (beengte Verhältnisse, mögliche Belastung des Untergrundes) nahezu die einzige Möglichkeit dar, eine positive Wirkung für den Klimaschutz zu erreichen.

Das **Ortsbild** wird sich innerhalb des Änderungsbereiches geringfügig verändern, da sich die Nutzungsintensität erhöht. Es ist zu berücksichtigen, dass die betroffenen Grundstücke bereits im Ist-Zustand nahezu völlig versiegelt sind. Durch die Nachverdichtung innerhalb der Stadt kann eine Neuerschließung „auf der grünen Wiese“ sowie der Leerstand im Ort verhindert und die vorhandenen Erschließungsanlagen genutzt werden.

Mit besonderen Auswirkungen auf den **Menschen** ist nicht zu rechnen, da die Flächen in der Vergangenheit in Privatbesitz waren und daher nicht zur Erholung genutzt werden konnten.

Teilflächen des TGB 1 werden bereits jetzt von Kunden, Lieferfahrzeugen und Mitarbeitern angefahren. Außerdem erfolgen auf dem Gelände Fahrzeugbewegungen für innerbetriebliche Abläufe. Zusätzliche Belastungen durch Fahrzeugverkehr, der durch die Erweiterung der ge-



werblich nutzbaren Fläche entsteht, werden nicht gesehen. Die Flächen dienen zur Entzerrung des bisherigen Lagerbestandes und der Verbesserung der Betriebsabläufe. Die Öffnungszeiten des Betriebes sollen nach Angaben des Betriebes nicht ausgeweitet werden.

Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer Erhöhung der Schallemissionen auszugehen. Der Markt wurde seinerzeit im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 064 „Gleisdreieck“ gutachterlich in Messverfahren berücksichtigt. Die betrieblichen Immissionen dürfen die Richtwerte nach TA Lärm des südlich angrenzenden Wohngebietes nicht überschreiten.

Von der Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels wird abgesehen, da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur ein einzelner Betrieb wirtschaftet, dem in Bezug auf den Gestaltungswillen seine Betriebsgeländes ein gewisser Spielraum verbleiben muss.

Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, daher sind auch keine Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist die Intensität der Beeinträchtigungen als gering einzustufen.

8.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen können die Beeinträchtigungen zudem vermieden bzw. vermindert werden:

- Standortwahl auf Brachflächen der Bahn (Fläche)
- Reduzierung der überbaubaren Flächen durch Erhaltung der vorhandenen Erschließungsstruktur (Boden, Wasser)
- Vermeidung von Durchsickerungen und Lagerungsprozessen, auf historisch vorbelastetem Untergrund, durch Vollversiegelung und Ableitung des Regenwassers. (Grundwasser)
- Anordnung von Steinschüttungen bzw. Totholzhaufen als Ausweichlebensraum für Reptilien (Tiere)
- Nutzung erneuerbarer Energien durch Solaranlagen (Klima)

8.3 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gelten die Bestimmungen des § 13 a Absatz 1 und 2 BauGB, wonach Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als zulässig gelten.

Auf den Flächen des Teilgeltungsbereiches 1 werden Schotterflächen in Anspruch genommen, die dauerhaft versiegelt werden. Aus Gründen des Artenschutzes wird im Teilgeltungsbereich 2 eine Fläche mit Steinschüttungen und/oder Totholz gestaltet, um ein Ausweichen potentiell betroffener Tierarten zu ermöglichen.

9 Bodenordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nicht zwingend Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.



10 Kosten / Finanzierung

Der Bebauungsplan soll durch den Eigentümer der Grundstücke (Investor) entwickelt werden. Die Kosten für die Planung und Umsetzung des Plangebietes übernimmt der Eigentümer, in Abstimmung mit der Stadt Hann. Münden, sowie den jeweils zuständigen Erschließungsträgern.

11 Hinweise

11.1 Allgemeines

Der Planbereich ist lärmvorbelastet. Die Bahnanlagen sind einschließlich der von ihnen ausgehenden Emissionen bestandsgeschützt. (s.a. Anhang II).

11.2 Altlasten Bodenschutz

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist die Untere Wasser- und Abfallbehörde beim Landkreis Göttingen unverzüglich zu informieren.

Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Boden sind auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen bereits im Vorfeld gutachterlich zu begleiten. Die Maßnahmen sind dabei eng mit dem Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt abzustimmen.

11.3 Wasserwirtschaft

Für die Entwässerung künftiger Dachflächen und neu versiegelter Flächen auf dem Gelände ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keiner wesentlichen Erhöhung des spezifischen Spitzenabflusses des anfallenden Oberflächenwassers kommt.

Der Abfluss künftiger Dachflächen und versiegelter Flächen ist auf 10 l/s je ha zu begrenzen, was dem natürlichen Abfluss entspricht.

11.4 Kampfmittel

Auf den Flächen innerhalb des Plangebietes ist mit historischen Kampfmitteln zu rechnen. Im Bauantragsverfahren ist eine Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit vorzulegen.

11.5 Bahnstrecke

Durch Vorhaben innerhalb des Plangebietes dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung vorzusehen.

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.



Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

11.6 Rechtskraft

Mit Rechtskraft der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ treten die entsprechenden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplans 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ außer Kraft.

Für den Teilgeltungsbereich 2 gelten die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ zu Art und Maß der Nutzung für die überbaubaren Grundstücksflächen weiter fort.



Stadt Hann. Münden

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
BPL Nr. 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“
3. Änderung und Erweiterung, Gemarkung Münden

Ing.-Büro Christoph Henke
Juni 2023

Anhang I

Dokumentation DB AG gegenüber Stadt Hann. Münden vom 11.06.1999

Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement
Regionalbüro Nord (KSM 21 N)
Joachimstraße 8
30159 Hannover

Stadt Hann. Münden
Fachdienst Stadtplanung
[Redacted]
Postfach 1528



34335 Hann. Münden

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen/Bearbeitung	Telefon/Fax/E-Mail	Datum
07.06.1999	KSM 21 Nord Af [Redacted]	(05 11) 2 86 - 60 60 (05 11) 2 86 - 60 94 [Redacted]	11.06.1999

Stadtgebiet Hann. Münden
- ehemals bahngewutzte Liegenschaft
- Altlastenverdacht

Sehr geehrter Herr Pflum,

Ihre uns am 06.07.99 per Telefax zugestellten Anfragen können wir wie folgt beantworten:

Zu 1: Die von Ihnen unter diesem Punkt dargestellte Teilfläche befindet sich auf unserem Standort 5417 Hann. Münden. In dem Bericht zur Historischen Erkundung werden für diese Teilfläche des Standortes 30 Altlastenverdachtsflächen (ALVF 1- 30), sowie drei Verdachtsflächen im Umfeld (UALVF 1-3) der DB AG Liegenschaft ausgewiesen (Anlage 1-3).

Zu 2: Die von Ihnen unter diesem Punkt dargestellte Teilfläche befindet sich ebenfalls auf unserem Standort 5417 Hann. Münden. In dem Bericht zur Historischen Erkundung wird für diese Teilfläche des Standortes keine Altlastenverdachtsfläche, jedoch eine Verdachtsfläche im Umfeld (UALVF 5) der DB AG Liegenschaft ausgewiesen (Anlage 3).

Zu 3: Die von Ihnen unter diesem Punkt dargestellte Teilfläche befindet sich ebenfalls auf unserem Standort 5417 Hann. Münden. In dem Bericht zur Historischen Erkundung wird für diese Teilfläche des Standortes keine Altlastenverdachtsfläche und auch keine Verdachtsfläche im Umfeld der DB AG Liegenschaft ausgewiesen.

Deutsche Bahn AG
Sitz Berlin
Registergericht
Berlin-Charlottenburg
HRB Nr. 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr.-Ing. Dieter H. Vogel

Vorstand:
Dr. Johannes Ludewig
Vorsitzender

Klaus Daubertshäuser
Dr. Horst Föhr
Wolfgang Gemeinhardt
Prof. Dr. Ulf Häusler
Roland Heinisch

Peter Münchschwander
Dr. Axel Nawrocki
Peter Reinhardt
Diethelm Sack
Dr. Eberhard Sinnecker

Zu 4: Die von Ihnen unter diesem Punkt dargestellte Teilfläche befindet sich auf unserem Standort 5419 Hedemünden. In dem Bericht zur Historischen Erkundung wird für diese Teilfläche des Standortes keine Altlastenverdachtsfläche und auch keine Verdachtsfläche im Umfeld der DB AG Liegenschaft ausgewiesen.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
Deutsche Bahn AG

i. V. 


i. A. 


Anlagen 1-3: Tabellarische Darstellung der Altlastenverdachtsflächen zum Standort 5417 Hann. Münden

**"Historische Erkundung" im Bereich des Standortes Hann. Münden
Deutsche Bahn AG**

Gefährdungspotential der erfassten Altlastenverdachtsflächen

ALVF Nr.	ALMAS-Nr. Eigentümer	TK 25	Hochwert / Rechtswert		Bezeichnung	Nutzungs- zeitraum	Gefährdungspotential	Untersuchungs- parameter	Empfehlung zur weiteren Erkundung
			y	x					
1	053538-001 DB AG	4523	56 97 745	35 45 835	Lokabstellplatz Gleis 1 (verölt)	1856-heute	Tropfverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
2	- DB AG	4523	56 97 780	35 45 890	ehem. Schlosserei	ca. 1890-1970	Tropf- u. Handhabungs- verluste	MKW, EOX, BTXE	2 RKS, Analyse von Bodenproben
3	053538-004 verkauft	4523	56 97 805	35 45 900	ehem. vierständiger Ringlok- schuppen/ehem. Kleinloksch.	ca. 1856-1980	Tropfverluste	MKW, EOX, BTXE	verkauft
4	053538-003 verkauft	4523	56 97 810	35 45 920	Strahlengleise	ca. 1890-1990	Tropfverluste	MKW	verkauft
5	053538-002 verkauft	4523	56 97 820	35 45 930	ehem. Drehscheibe	ca. 1890-1990	Tropfverluste	MKW	verkauft
6	053538-005 verkauft	4523	56 97 825	35 45 955	ehem. Arbeitsgrube	ca. 1890-1990	Tropf- u. Handhabungs- verluste	MKW, EOX, BTXE	verkauft
7	- DB AG	4524	56 97 795	35 46 005	ehem. Garage für zwei Gleiskrafräder	ca. 1950-1970	Tropfverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
8	- DB AG	4524	56 97 790	35 46 035	ehem. Öllager der Bm	ca. 1950-1970	Tropf- u. Handhabungs- verluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
9	053538-022 DB AG	4524	56 97 825	35 46 070	ehem. Werkstatt der Nm	ca. 1900-1980	Verdacht durch HE nicht bestätigt	-	Verdachtsfläche löschen
10	- DB AG	4524	56 97 840	35 46 105	ehem. Baracke mit Werkstatt	ca. 1945-1970	Tropf- u. Handhabungs- verluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
11	- DB AG	4524	56 97 850	35 46 105	ehem. Drehscheibe	ca. 1872-1940	Tropfverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
12	053538-006 verkauft	4524	56 97 960	35 46 055	ehem. Tanklager mit Tankstelle (früher BP)	ca. 1945-1995	Tropf-, Handhabungs u. Betankungsverluste	MKW, BTXE	verkauft
13	053538-007 verkauft	4524	56 97 965	35 46 075	Umfüllgleis 329	ca. 1945-1995	Tropf-, Handhabungs u. Betankungsverluste	MKW, BTXE	verkauft

Anlage 2

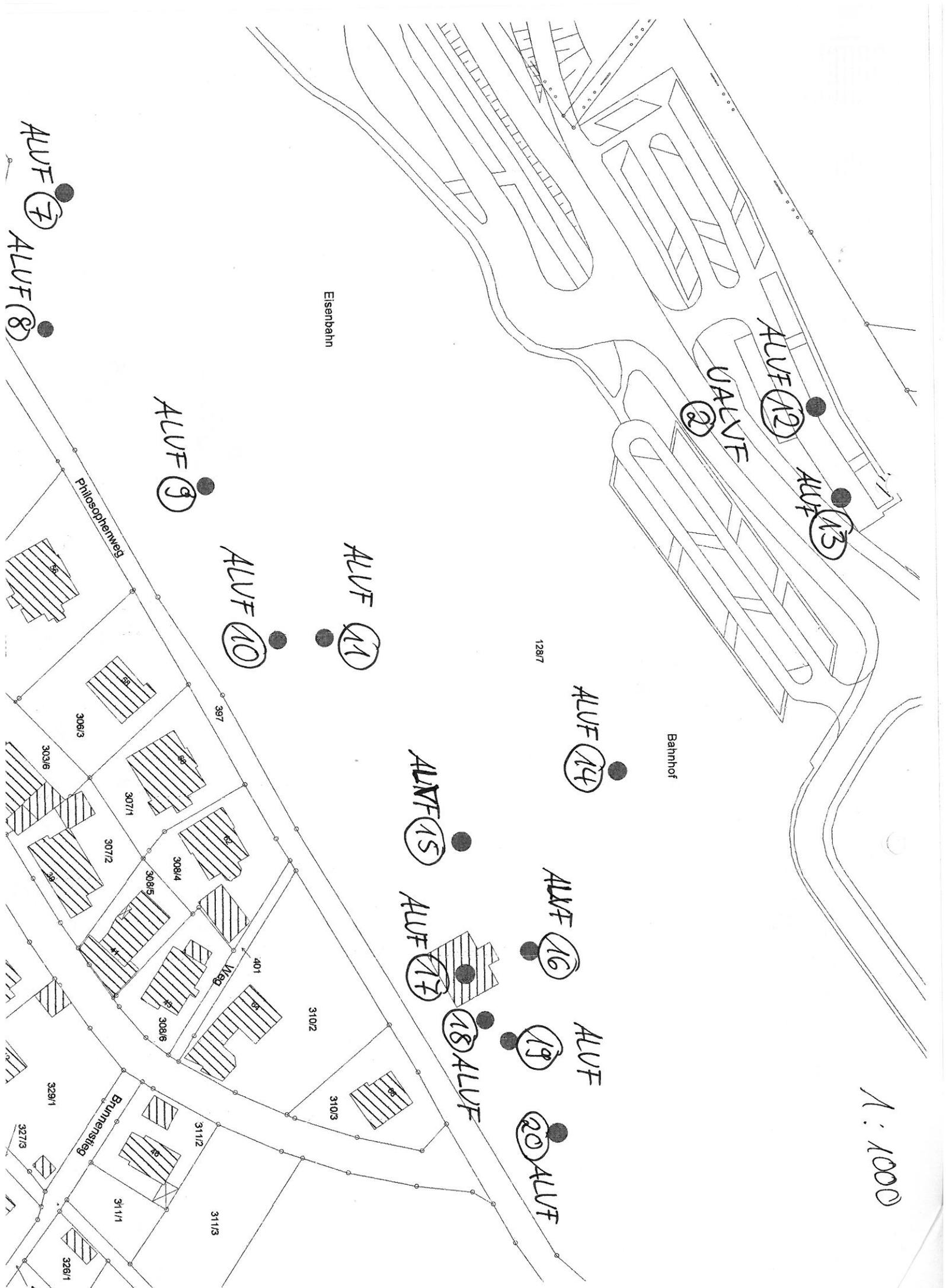
ALVF Nr.	ALMAS-Nr. Eigentümer	TK 25	Hochwert / Rechtswert	Bezeichnung	Nutzungszeitraum	Gefährdungspotential	Untersuchungsparameter	Empfehlung zur weiteren Erkundung
14	053538-017 DB AG	4524	56 97 915 35 46 135	Freilagerplatz der Bm	ca. 1900-heute	Verdacht durch HE nicht bestätigt	-	Verdachtsfläche löschen
15	- DB AG	4524	56 97 880 35 46 150	zwei ehem. Arbeitsgruben	ca. 1872-1940	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
16	- DB AG	4524	56 97 895 35 46 175	ehem. zweiständiger Lokschuppen	ca. 1872-1940	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW, BTXE, PAK, SM	3 RKS, Analyse von Bodenproben
17	053538-018 DB AG	4524	56 97 880 35 46 180	Öllager in der ehem. Bm	ca. 1950-1995	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
18	053538-019 DB AG	4524	56 97 885 35 46 190	ehem. Werkstatt der Bm	ca. 1950-1995	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben
19	053538-020 DB AG	4524	56 97 890 35 46 195	Wilde Müllablagerung bei der Bm	1995-1995	Verdacht durch HE nicht bestätigt	-	Verdachtsfläche löschen
20	053538-021 DB AG	4524	56 97 900 35 46 215	ehem. Lagerplatz für brennbare Flüssigkeiten	ca. 1950-1995	Tropf-, Handhabungs u. Betankungsverluste	MKW, BTXE	2 RKS, Analyse von Bodenproben
21	053538-016 DB AG	4524	56 98 010 35 46 310	Ölumfüllgeis / Schrottglais Nr. 310	ca. 1959-1990	Tropfverluste	MKW, BTXE, SM PAK, EOX	3 RKS, Analyse von Bodenproben
22	- DB AG	4524	59 97 985 35 46 290	ehem. Heizöltanklager (Gubert) Schrottcontainer (Seute)	1959-1973 ca. 1980-heute	Handhabungs- u. Tropfverluste	MKW, BTXE, EOX, SM	4 RKS, Analyse von Bodenproben
23	053538-008 DB AG	4524	56 98 070 35 46 250	ehem. Tanklager und Tankstelle für Loks, Busse u. Pkws	ca. 1900-1986	Tropf-, Handhabungs u. Betankungsverluste	MKW, BTXE	4 RKS, 3 GWM, Analyse von Wasser- u. Bodenproben
24	053538-010 verkauft	4524	56 98 100 35 46 365	Schrottaufbereitungsplatz der Fa. Seute	ca. 1960-heute	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW, BTXE, EOX, PAK, SM	verkauft
25	053538-009 verkauft	4524	56 98 130 35 46 415	Schrottplatz u. Altmetallverwertung	ca. 1960-heute	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW, BTXE, EOX, PAK, SM	verkauft
26	053538-011 verkauft	4524	56 98 040 35 46 460	ehem. Tankanlage	ca. 1950-heute	Tropf-, Handhabungs u. Betankungsverluste	MKW, BTXE	verkauft
27	053538-014 verkauft	4524	56 98 150 35 46 545	Lagerplatz mit Schrottcontainern	ca. 1960-heute	Tropfverluste	MKW, BTXE, EOX	verkauft
28	053538-013 verkauft	4524	56 98 160 35 46 560	Kfz-Werkstatt mit Arbeitsgrube	ca. 1970-heute	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW, BTXE, EOX	verkauft
29	053538-012 verkauft	4524	56 98 160 35 46 560	ehem. Tankanlage	ca. 1950-1970	Tropf-, Handhabungs u. Betankungsverluste	MKW, BTXE	verkauft
30	053538-015 DB AG	4524	56 98 150 35 46 625	ehem. Magazin u. wilde Müllablagerung an Stellwerk MO	ca. 1950-1970 1995	Tropf- u. Handhabungsverluste	MKW	2 RKS, Analyse von Bodenproben

"Historische Erkundung" im Bereich des Landkreises Göttingen, Standort 5417 Hann. Münden

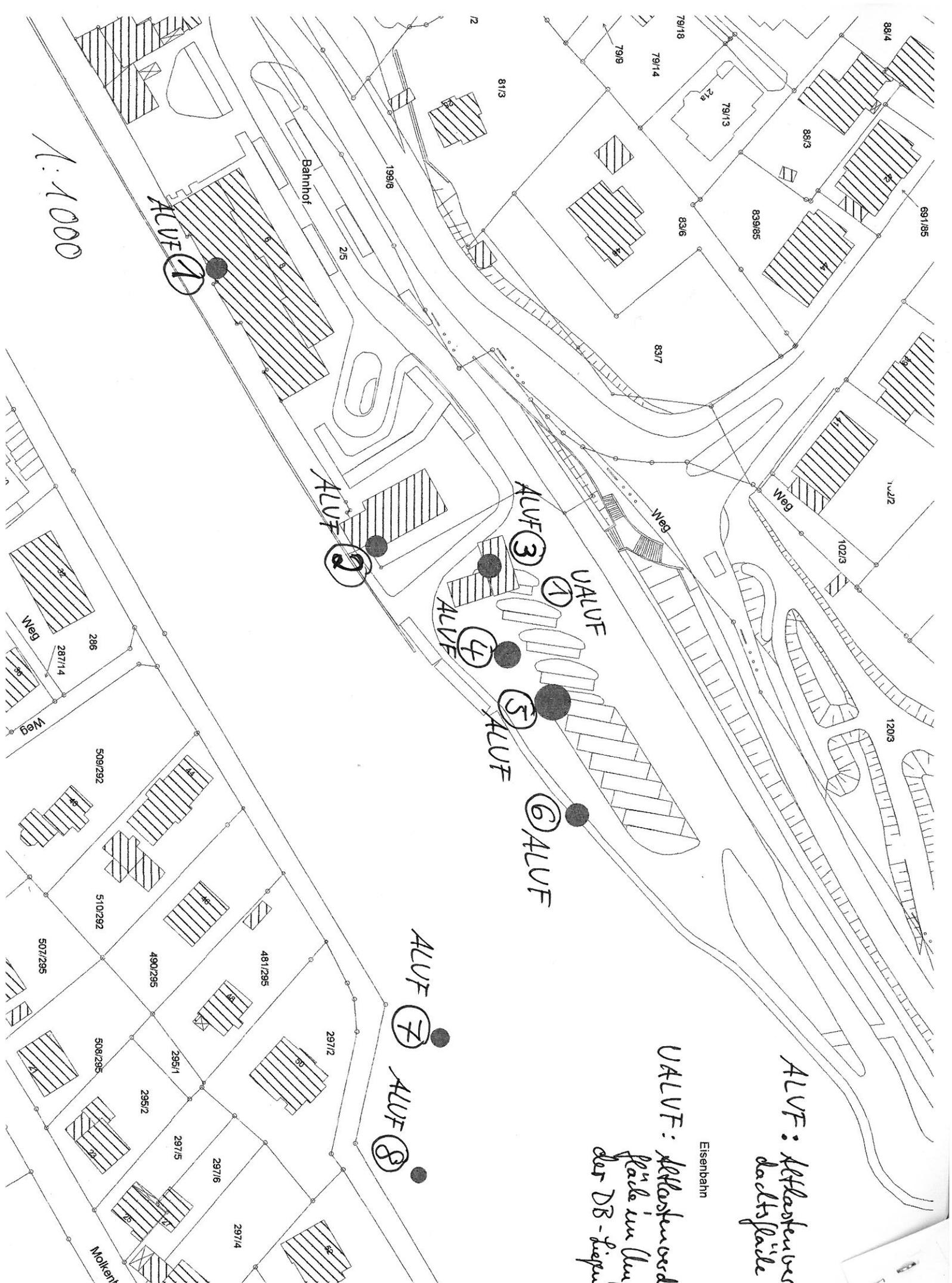
Deutsche Bahn AG

Aufstellung der erfaßten Umfeldlastenverdachtsflächen (UALVF)

UALVF Nr.	Gemarkung	TK 25	Rechtswert / Hochwert	Bezeichnung	Strecke	Kilometrierung	Größe (ca. m ²)	Inhaltsstoffe / Gefahrenstoffe
1	Hann. Münden	4523	35 45 900 ✓ 56 97 805	ehem. Vierständiger Lokschuppen u. a. Betriebseinricht.	1732	141,885-141,960	1.000	Schmiermittel, Kaltreiniger, Ruß, Diesekraftstoff
2	Hann. Münden	4523	35 46 055 ✓ 56 97 960	ehem. Tankstelle, -lager und Umfüllgleis 329	1732	141,675-141,770	1.000	Diesekraftstoff, Benzin
3	Hann. Münden	4523	35 46 415 ✓ 56 98 130	Recyclingfirma Seute	6343	141,325-141,430	3.000	Diesel, Benzin, Schwermetalle, Kaltreiniger
4	Hann. Münden	4523	35 46 950 ✓ 56 98 020	Altdeponie Schulzenrode	6343	192,00-192,50	23.000	Haus-, Gewerbemüll, Bauschutt
5	Hann. Münden	4523	35 46 370 ✓ 56 98 760	ehem. Mülldeponie "Matjes Loch"	1732	140,60-140,80	10.000	Haus-, Gewerbemüll



1:1000



ALUF: Aussenluft-
dachtsplane

VALUF: Aussenluft-
plane im Luftfeld
der DB-Tierparks

Eisenbahn

Bahnhof

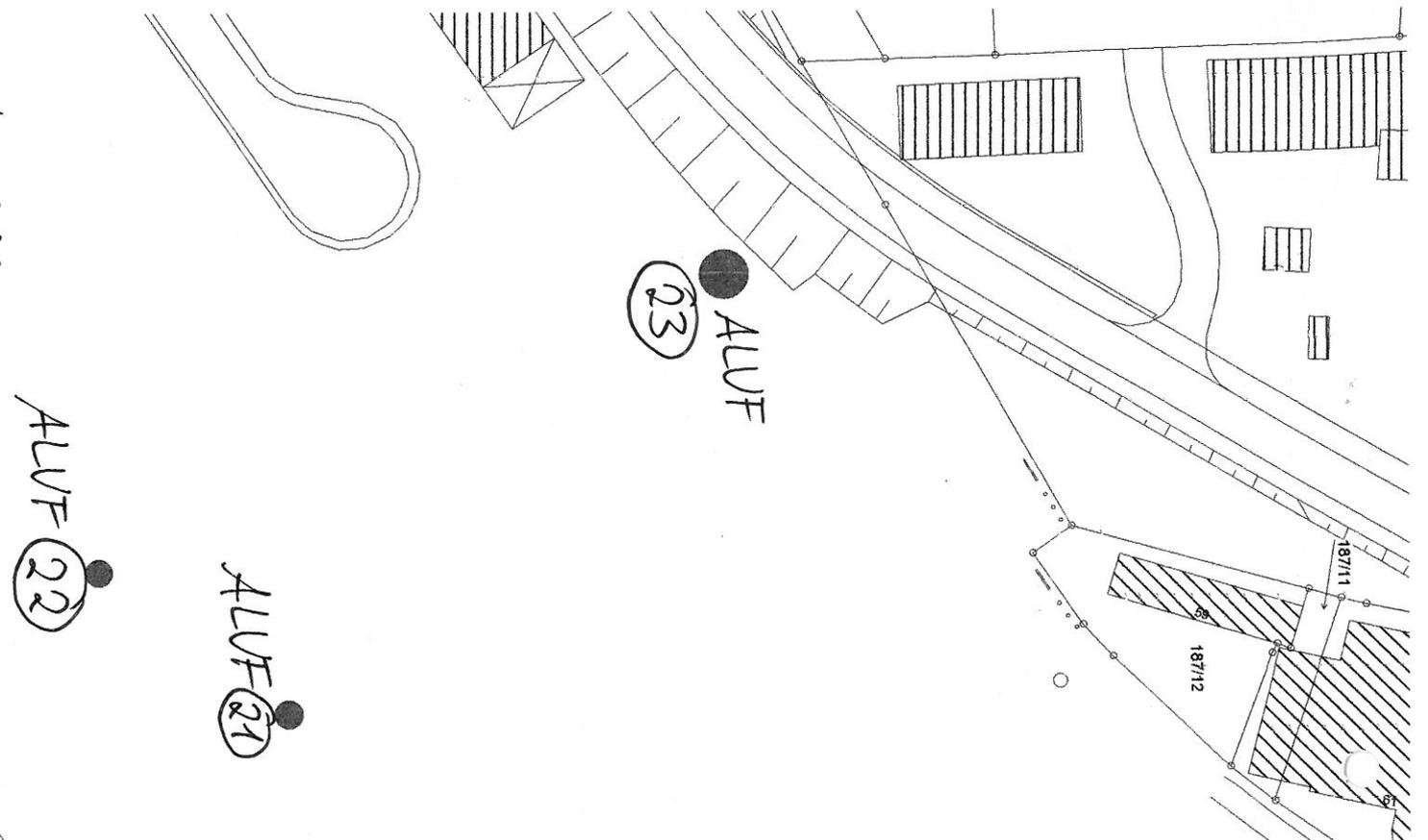
Weg

Weg

Weg

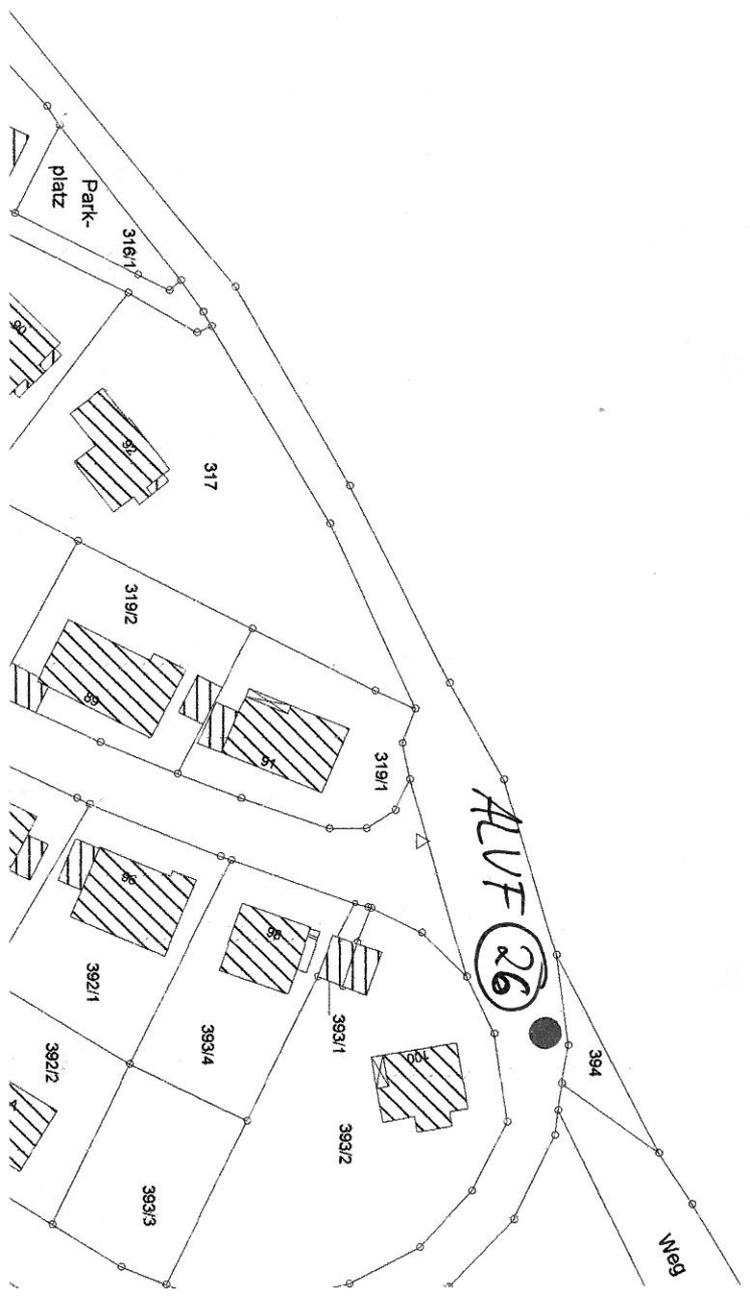
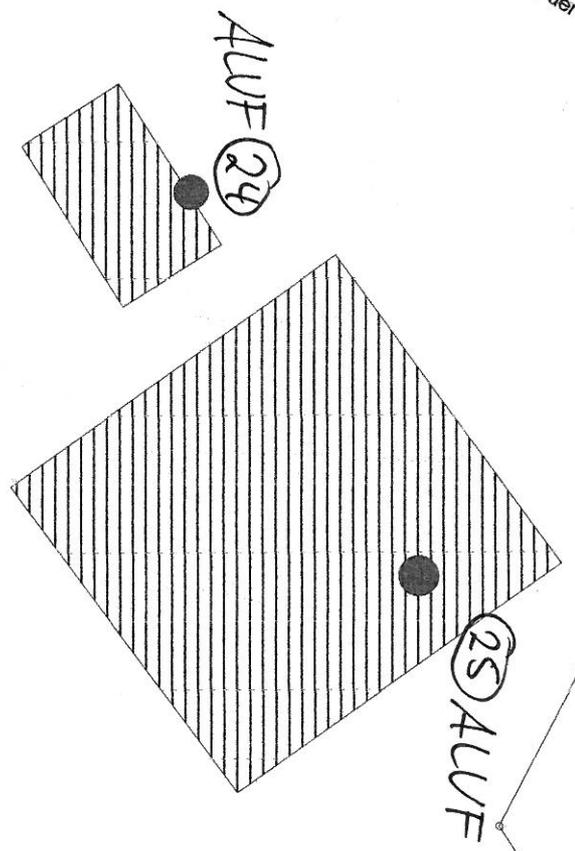
Weg

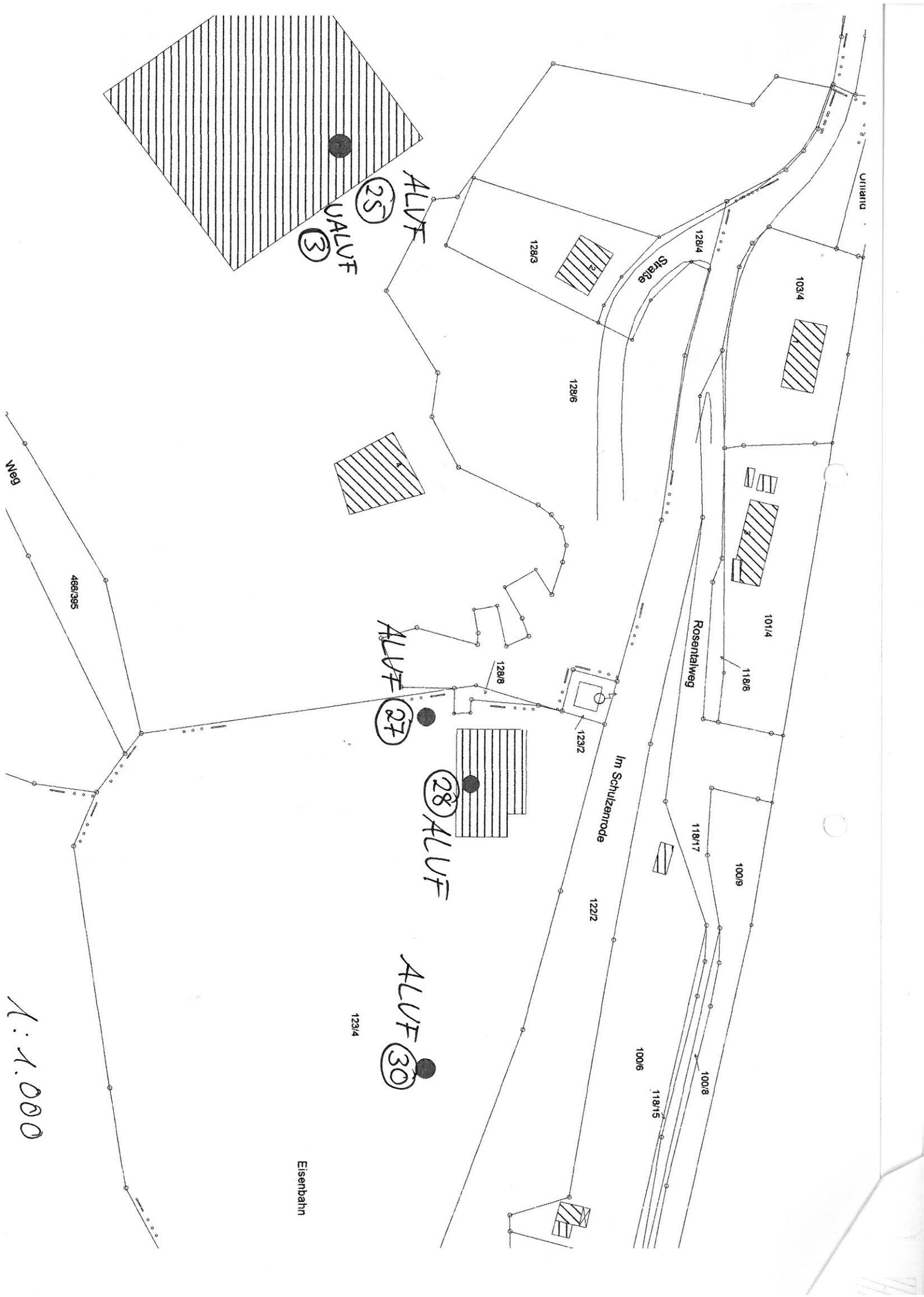
Molkent



ALUF 22

ALUF 21





Umlauf

Strasse

Rosenthalweg

Im Schulzenrode

Eisenbahn

ALUF
 (25)
 UALUF
 (3)

ALUF
 (27)
 (28) ALUF

ALUF
 (30)

123/4

128/3

128/6

128/8

129/2

122/2

103/4

101/4

118/8

100/9

118/17

100/8

100/6

118/15

469/395

Weg

1:1.000



Stadt Hann. Münden

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zum
BPL Nr. 016 „Äußere Stadtranderschließungsstraße“
3. Änderung und Erweiterung, Gemarkung Münden

Ing.-Büro Christoph Henke
Juni 2023

Anhang II

Stellungnahme der DB AG, DB Immobilien im Rahmen des Bauleitplanverfahrens



DB AG - DB Immobilien • Hammerbrookstr. 44 • 20097 Hamburg

Stadt Hann. Münden
Bereich 5
Böttcherstraße 3
34346 Hann. Münden

Per E-Mail: pflum@hann.muenden.de

DB AG - DB Immobilien
Baurecht II
CR.R 042
Hammerbrookstr. 44
20097 Hamburg

www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien



Allgemeine Mail-Adresse:
DB.DBImm.NL.HMB.Postfach@deutschebahn.com

Zeichen: TÖB-NI-23-155621

18.04.2023

Bauleitplanung der Stadt Hann. Münden - 3. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 016 "Äußere Stadtranderschließungsstraße" einschließlich örtlicher Bauvorschriften"
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren.

Entlang des Plangebiets verläuft die *Bahnstrecke 1732 Hannover - Kassel, Bahn-km 141,4 – 141,7*. Wir bitten daher die folgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise zu beachten:

Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1732 nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird.

Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Parkplätze und Zufahrt müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von den Bauherren oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Der Bauherr muss das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen - derart einfrieden, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Bahngelände darf nicht in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist vom

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Werner Gatzler

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd tom Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler

Unser Anliegen:





2/3

Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Im Nahbereich zur Bahnstrecke sind Erschütterungsimmissionen bedingt durch den Schienenverkehr nicht auszuschließen. Diese verursachen im Regelfall zwar keine Gebäudeschäden, sind jedoch möglicherweise von Menschen in den Gebäuden zu spüren. Es sind daher notwendige Maßnahmen in den bahn-nahen Gebäuden zur Vermeidung von Erschütterungen durchzuführen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Wir bitten Sie uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.  Digital unterschrieben
von Martin Strauß
Datum: 2023.06.01
16:20:02

i.A.  Digital unterschrieben
von Martin Strauß
Datum: 2023.06.01
16:20:02



3/3

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:
<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>





Vorbereitung einer Bebauungsplanung

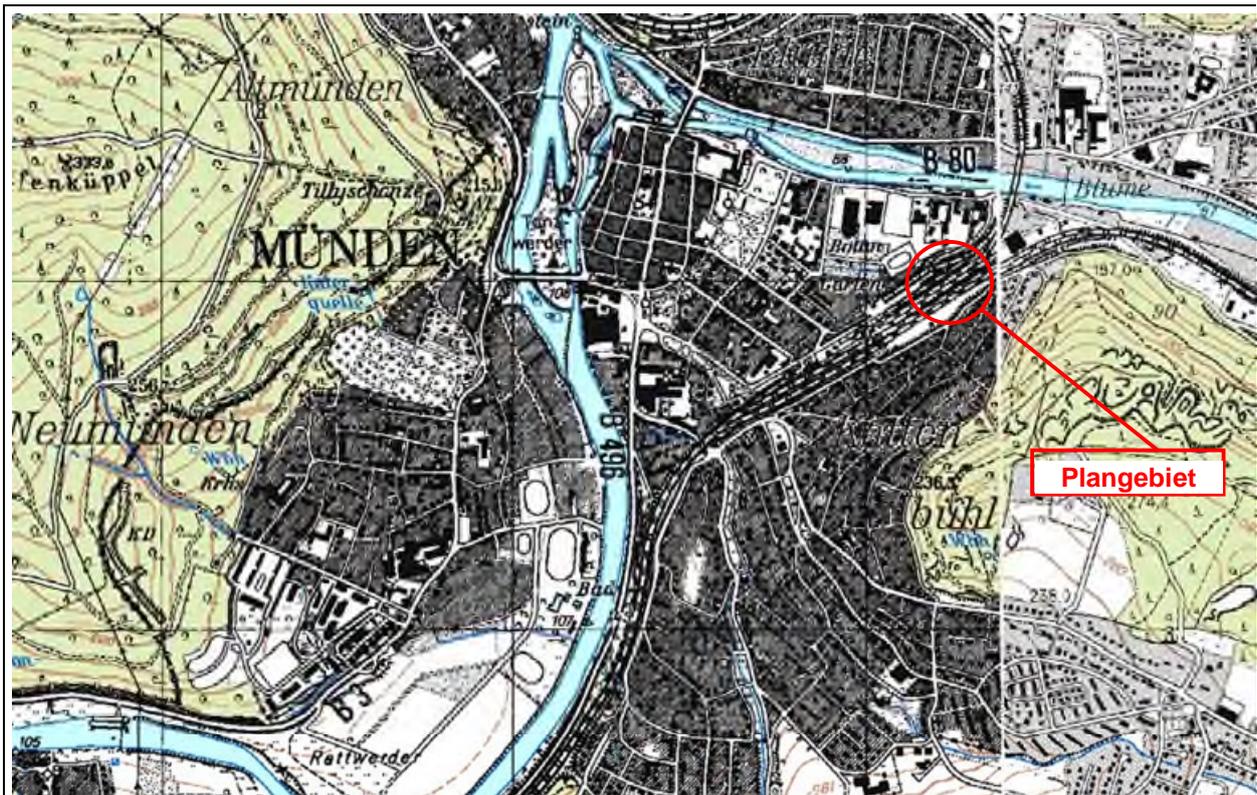
Klimafolgenanalyse für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers „Äußere Stadtranderschließungsstraße“ Gemarkung Hann. Münden

Konzept

06/2023

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309
Email: info@planung-henke.de



Quelle HLVA TK 25

ohne Maßstab



1 Einleitung

Der Rat der Stadt Hann. Münden hat am 10.12.2020 beschlossen die klimatischen Auswirkungen in den Beschlussvorlagen kenntlich zu machen. Das bedeutet, dass bei allen zukünftigen Vorhaben und Plänen eine Betrachtung der Klimafolgen im Vorfeld durchgeführt werden muss. Für diese so genannte Klimafolgenanalyse wurde ein Fragenkatalog erarbeitet. Im Folgenden werden diese Fragen mit Bezug auf die geplante Bauleitplanung und Siedlungsentwicklung beantwortet.

Die Flächen der ehemaligen Bahnanlagen wurden privat aufgekauft und sollen in der Folge als Gewerbeflächen entwickelt werden.

2 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Der Planbereich ist unterteilt in zwei Teilgeltungsbereiche. Während der Teilgeltungsbereich 1 (TGB 1) im Südwesten zwischen der Bahntrasse und einem Baumarkt an der Straße „Vor der Bahn“ liegt, wird der Teilgeltungsbereich 2 (TGB 2) im Nordosten von Gewerbebetrieben, einen Fitnessclub, einer sporadisch als Parkplatz genutzten Schotterfläche sowie vom Baumbestand an einer ehemaligen Bahntrasse umgeben.

Das Gelände des TGB 1 ist nahezu eben und liegt bei ca. 140 m ü.NN. Der TGB 2 liegt auf einem etwas höheren Geländeniveau, bei ca. 141 m ü.NN und befindet sich am südlichen Rand einer insgesamt geschotterten Fläche.

Die Gesamtgröße des Plangebiets beträgt ca. 0,46 ha.

3 Klimatische Bestandssituation

Die Drei-Flüsse-Stadt Hannoversch Münden, im südlichen Landkreis Göttingen und liegt unmittelbar an der Weser. Naturräumlich wird der Ort dem Weser-Leine Bergland zugeordnet.

Das Klima ist als warm, gemäßigt zu beschreiben, wobei eine Jahresdurchschnittstemperatur von 9,2 °C erreicht wird. Die Niederschläge sind mit 804 mm im Jahr relativ hoch.

Die unterschiedlichen Oberflächengegebenheiten (Wald, Acker, Wiese, Wasserflächen, Siedung) führen zur Ausbildung eines räumlich differenzierten Lokalklimas. Die starke Kessellage der Stadt führt zu extremen Klimaauswirkungen (Inversionslagen, stagnierende Luftmassen, hohe Zahl an Frosttagen), während im Bereich der bewaldeten oberen Hanglagen ein ausgeglichenes belastungsfreies Klima herrscht. Die Steilhänge des Weser- und Fuldatales bewirken eine Ablenkung des Windes (meist nach Süden) und bieten so einen gewissen Schutz vor starken West- und Ostwinden. Die Hauptwindrichtung herrscht von West - Südwest.

Neben der den Tallagen eigenen Inversionsneigung hat insbesondere die Durchlüftungsqualität Auswirkungen auf die Lufthygiene. Diese ist in der Kernstadt nur entlang der Täler gut, ohne jedoch in die dicht bebaute Innenstadt einzudringen. Hier kommt es zu Erwärmung und aufgrund der geringen Luftzirkulation zu erhöhter Schadstoffkonzentration in der Luft. Die Hänge sind in Abhängigkeit ihrer Exposition zum Wind wegen der dort aufgelockerten Bebauung und der Hangzirkulation mäßig gut bis gut durchlüftet.



Zur Sicherung der Luftqualität muss sich die Darstellung zusätzlicher Bauflächen im Flächennutzungsplan der Stadt an den klimatischen Gegebenheiten orientieren und insbesondere die Luftleitbahnen (entlang der Flüsse und von den Hängen in die Täler) in ihrer Wirksamkeit erhalten. Darüber hinaus sind Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete möglichst von Bebauung freizuhalten.

Die Fulda liegt, von Westen kommend auf 120 m üNN in das Tal eingeschnitten.

Der Betrachtungsraum liegt am Fuß eines Nordwesthangs des „Fuchsküppel“, einer ca. 310 m hohen Erhebung zwischen der Fulda im Westen und der Werra im Osten. Kaltluft fließt von den im Süden und Osten bewaldeten Gebieten nach Norden, Osten und Westen in die Siedlungsgebiete ab. Von Osten nach Westen entwickelt sich der Taleinschnitt der Werra.

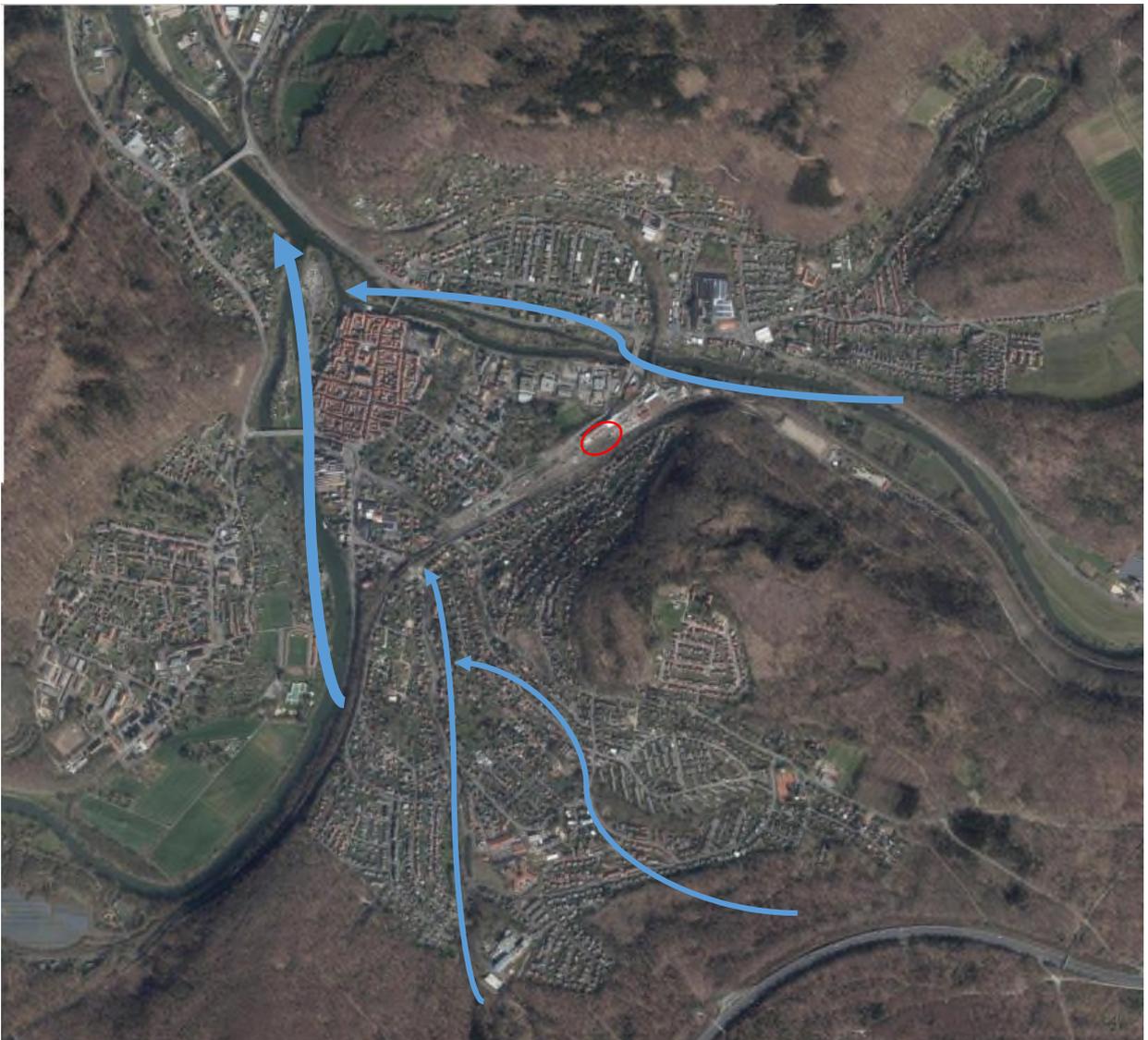


Abbildung 1: Umweltkarten Niedersachsen, Auszug. Lage Plangebiet: roter Ring

Die Hänge des „Fuchsküppel“ sind relativ locker bebaut, die Bebauung im Bereich der Straßen „Schöne Aussicht“ und „Tannenkamp“ weisen noch größere zusammenhängende Freiflächen aus.



Die bestehenden Flächen der ehemaligen Bahnanlage stellen sich als Schotterflächen dar, die sich im Laufe der Zeit durch Sukzession z.T. begrünt haben.



Abbildung 2: Luftbild des Änderungsbereiches, TGB 1 (Quelle: google earth)

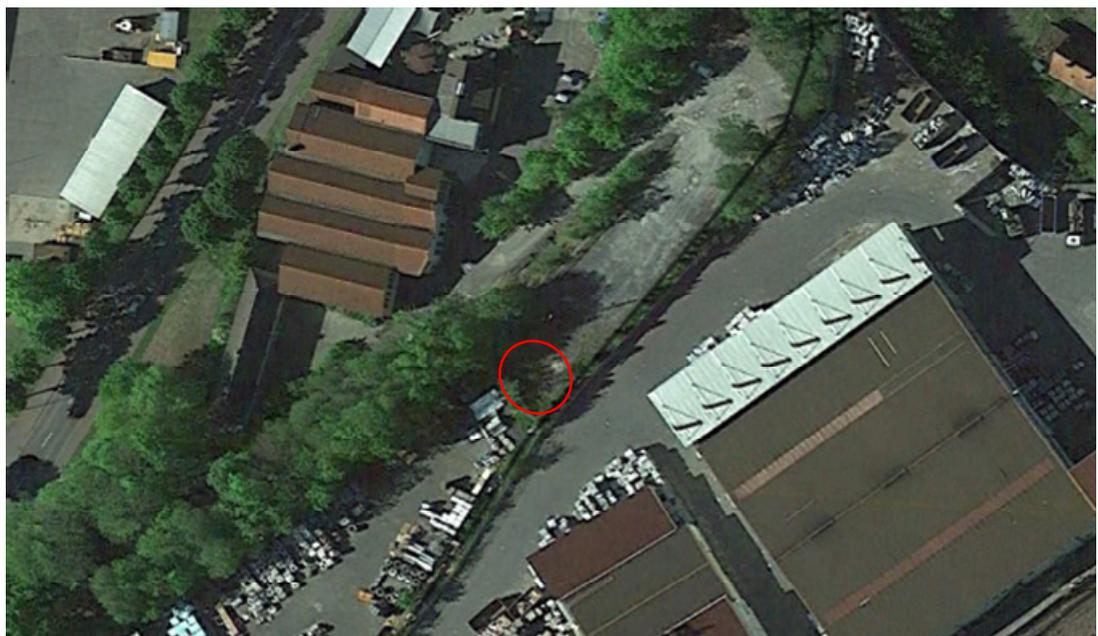


Abbildung 3: Luftbild des Änderungsbereiches, TGB 2 (Quelle: google earth)

Das nähere Umfeld der beiden Teilgeltungsbereiche ist durch vollständig oder teilweise versiegelte Flächen bestimmt. Eine Kaltluftproduktion ist bereits im Bestand durch den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken des Änderungsbereiches und den angrenzenden Flächen deutlich eingeschränkt. Produzierte Kaltluft aus den Hängen des „Fuchsküppel“ fließt zwar, der



Topografie folgend, zum Gewerbegebiet ab, wird aber sehr wahrscheinlich durch bereits vorhandene Strukturen, wie Bahndamm, Bebauung usw. gebremst und kann sich nur verzögert bis zur Werra fortsetzen.

4 Auswirkungen der Planung auf die klimatische Situation in Hann. Münden

Die möglichen Auswirkungen der Planung sollen anhand des aufgestellten Fragenkataloges beschrieben werden.

1. Städtebauliche Werte der Planung (Gesamtgröße des Plangebiets, Anteil bebauter Fläche, Anteil Freiflächen, Anteil Verkehrsflächen, etc.)

Das Gebiet mit einer Flächengröße von ca. 0,46 ha soll im Teilgeltungsbereich 1 als Gewerbegebiet gem. BauNVO entwickelt werden. Das Planvorhaben verfolgt die Ansicht, die angekauften Flächen der ehemaligen Bahntrasse als Parkplatz und/oder als Lagerfläche zu gestalten, wobei auch eine Überbauung der Flächen zulässig sein wird. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist eine vollständige Inanspruchnahme aller verfügbaren Flächen geplant.

Die Planung ist im engen Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung und Bebauung zu sehen und stellt daher keine eigenständige isoliert zu betrachtende Planung dar. Es geht darum einem bestehenden Betrieb auf beengter Fläche weitere Spielräume und wirtschaftliche Optionen zu geben.

Flächenanteile	m ²	BPlan-Anteile
Gewerbegebiete	4.317,00	92,5 %
<i>davon überbaubar (GRZ 0,8) innerhalb Baugrenzen</i>	<i>3.453,60</i>	<i>80 %</i>
<i>nicht überbaubar</i>	<i>863,40</i>	<i>20 %</i>
Flächen für Artenschutzmaßnahmen (TGB 2)	350,00	7,50 %
Σ Plangebiet BPlan	4.667,00	100,00 %

2. Städtebauliche Werte des Bestands (derzeitiger Anteil an versiegelter und unversiegelter Fläche, etc.)

Die gesamte teilversiegelte Fläche des TGB 1 mit einer Größe von 4.213 m² soll zukünftig bis zu 100% versiegelbar sein. Dazu kann die festgesetzte GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die Überschreitung der Versiegelung von Altlastenverdachtsflächen dient. Damit sollen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser minimiert werden. Die zusätzlich versiegelten Flächen sind als kompensierende Freiflächen anderorts auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen.

Im TGB 2 bleiben die bisher geschotterten Flächen mit einer Größe von 350 m² auch künftig geschottert, bzw. in Form von Steinschüttungen wasserdurchlässig.



3. Welche Planungsziele verfolgen Sie bezüglich eines Regenwassermanagements bei Ihrem Vorhaben (Zisternen, Regenrückhaltebecken, Regenwasserspeicherung und –nutzung, etc.)?

Aufgrund der historischen Nutzung der betrachteten Flächen als Bahnanlagen und aus den Erkenntnissen im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes 016 ist davon auszugehen, dass sich im Bereich der zu beplanenden Flächen Werkstätten, Lagerplätze der Bahn befanden. Darüber hinaus waren die ehemaligen Bahnanlagen im Krieg Ziel von Bombenangriffen. Insgesamt soll durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Erhöhung des natürlichen Regenwasserabflusses kommt, um Durchsickerungen und Verlagerungsprozesse von möglichen Stoffen zu vermeiden. Aus diesem Grund wurde auf eine Festsetzung zur Oberflächenversickerung verzichtet und die Einhaltung eines Grenzwertes festgesetzt, der dem natürlichen Regenwasserabfluss entspricht.

4. Eine Ersteinschätzung zu den Bodenbelastungen aufgrund der Vornutzung als Bahngelände (Altlasten).

Im NIBIS-Kartenserver des Landes Niedersachsen sind keine Altablagerungen für den Betrachtungsraum verzeichnet. Wie unter Punkt 3 ausgeführt, ist mit gewissen Vorbelastungen des Untergrundes im Plangebiet zu rechnen. Die auf dem Planteil zur Bebauungsplanänderung verankerten Hinweis auf den Verdachtsfall sowie auf die Einbindung des Kampfmittelräumdienstes sind zu beachten. Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Boden sind im Vorfeld gutachterlich zu begleiten.

5. Welche Planungsziele verfolgen Sie zum Thema Befestigungsmaterialien für die Bodenversiegelung (bspw. klimaangepasste Materialverwendung)?

Der betrachtete Bereich des TGB 1 kann vollständig versiegelt werden. Der TGB 2 verbleibt als teilversiegelte Fläche. Vor dem Hintergrund, dass Durchsickerung und Verlagerungsprozesse auf dem ehemaligen Bahngelände möglichst zu vermeiden sind (s. Punkt 3), ist eine Verwendung wasserdurchlässiger Pflastermaterialien nicht angesagt. Eine Vollversiegelung bei Ableitung des anfallenden Regenwassers, würde eine Verbesserung der Gesamtsituation darstellen.

6. Welche Planungsziele haben Sie sich für die Freiraumgestaltung gesetzt?

Bei der Herstellung von Stellplatz- und Lagerflächen auf engstem Raum, der ohnehin geringen zur Verfügung stehenden Fläche und der Benachbarung eines Recyclingbetriebs und von Gleisanlagen wurden keine Anforderungen an die Freiflächengestaltung gestellt. Der TGB 1 wird sich zukünftig problemlos in das intensiv genutzte Umfeld integrieren.

Bei der Gestaltung des TGB 2 geht es nicht um die Erfüllung von Freiraumansprüchen für Menschen, sondern um die Gestaltung von Lebensraum für angepasste Tierarten.

7. Welche Planungsziele verfolgen Sie bezüglich einer klimagerechten Wärme- und Energieversorgung?



Für den Fall, dass die geplanten Gewerbeflächen des TGB 1 zur Errichtung von Gebäuden genutzt werden, sind mind. 50 % der Dachflächen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu nutzen. Dies stellt für den beschriebenen Standort (beengte Verhältnisse, mögliche Belastung des Untergrundes) nahezu die einzige Möglichkeit dar, eine positive Wirkung für den Klimaschutz zu erreichen.

8. Welche Planungsziele verfolgen Sie zur Förderung des emissionsarmen Verkehrs (Fußgänger, Fahrrad, ÖPNV)?

Der Charakter eines Baumarktes besteht darin, dass die Kunden oft sperrige oder schwere Waren einkaufen und transportieren müssen. Aus diesem Grund wird ein Baumarkt eher von Autos angefahren, als zu Fuß, mit dem Rad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Im Bereich des Baumarktes werden, genauso wie in jedem Einzelhandel, Ständer für Kundenfahrräder angeboten. Das Angebot zur Nutzung des ÖPNV ist vom Angebot der öffentlichen Versorgungsbetriebe und Dienstleister abhängig, wobei sich der Bahnhof und der Busbahnhof unmittelbar benachbart in fußläufiger Entfernung befinden.

9. Aussagen zum Umgang mit vorhandenen Grünstrukturen.

Ortsbildprägender Baumbestand ist im Änderungsbereich nicht vorhanden. Auf den Grundstücken befinden sich Schotterflächen, die sich mit den Jahren sukzessiv begrünt haben und heute von Spontanvegetation bewachsen sind. Diese Strukturen haben keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Sie werden im Zuge der Überbauung des TGB 1 beseitigt, im Bereich des TGB 2 bleiben die Strukturen vorhanden und werden durch neu anzulegende Lebensraumstrukturen (Stein- und / oder Totholzhaufen) ergänzt.

5 Möglichkeiten und Grenzen der Bauleitplanung sowie weiteren Rechtsinstrumenten

Gemäß § 1 a (5) BauGB ist der Klimaschutz in die Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen. Gründe hierfür sind die Beeinflussung des Klimawandels und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Vor dem Hintergrund sind auch entsprechende Maßnahmen in der Bauleitplanung zu prüfen, wobei neben der Plankonzeption auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine Rolle bei der Maßnahmenableitung spielt.

Grundsätzliche Möglichkeiten der Festsetzungen im BPL müssen hier nicht diskutiert werden, auch weil es sich um einen eng begrenzten Geltungsbereich auf möglicherweise belastetem Standort als Ergänzung der bestehenden notwendigen Nutzung handelt. Im konkreten Falle wird nur die Festsetzung von Flächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie anteilig zu den potentiellen Dachflächen festgesetzt.

6 Fazit

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nahe der Straße „An der Bahn“ werden keine erheblichen negativen Folgen für die Klimaentwicklung in Hann Münden erwartet.



-
- Der Betrachtungsraum ist bereits im Bestand teilweise vollständig versiegelt, teilweise geschottert (teilversiegelt).
 - Das Gebiet wird sich städtebaulich in die Umgebung einfügen.
 - Aus den benachbarten Hangbereichen abfließende Kaltluft kann auch weiterhin über den Änderungsbereich abfließen.
 - Das anfallende Oberflächenwasser soll aufgrund der Nutzungshistorie und des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden.
 - Möglicherweise neu errichtete Gebäude im Teilgeltungsbereich 1 sind mind. zu 50 % mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu bestücken.

Quellennachweis

- Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden 2000
- www.umwelt.niedersachsen.de: Luftbilder, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover
- <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/niedersachsen/hannoversch-muenden-9447/>
- NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover

Aufgestellt, Witzenhausen, den 22.06.2023

Gez.

i.A. Dipl.-Ing. Angelika Wicke