STADT HANN. MÜNDEN

Bebauungsplan Nr. 2

„Am Schäferberge“

15. Änderung – 22.11.2023

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
B.Sc. Zoë Kuhfuß

Inhaltsverzeichnis

15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schäferberg“ der Stadt Hann. Münden

1. Ziele und Zwecke 3

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 4

3. Rechtsverhältnisse und Verfahren 5

3.1. Verhältnis zum Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 5

3.2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan 6

3.3. Verhältnis zu sonstigen Planungen / Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden 8

3.4. Bauleitplanerisches Verfahren 9

4. Notwendigkeit der Aufstellung 9

5. Bestand 9

5.1. Vorhabengebiet 9

5.2. Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 10

6. Auswirkung des Vorhabens 10

6.1. Verträglichkeitsgutachten des Erweiterungsvorhabens 10

6.2. Verkehrliche Auswirkungen 17

7. Planung 18

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung 18

7.1.1. Art der baulichen Nutzung 18

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung 19

7.2. Bereiche mit Ein- und Ausfahrten | mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen 20

7.3. Stellplätze 21

7.3.1. Anzahl der Stellplätze 21

7.4. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 22

8. Örtliche Bauvorschrift 23

9. Anlagen: 25

Inhaltlicher Teil

1. Ziele und Zwecke

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Schäferberge“ (im folgenden B-Plan Nr. 2) dient der Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Verkaufsflächenangebots des ansässigen Lidl-Markts. Der an diesem Standort seit einigen Jahren bestehende Lidl-Markt soll als gut angebundener Versorgungstandort weiterentwickelt werden und durch Umbauten innerhalb des Gebäudes baulich und funktional an aktuelle Ansprüche des Standorts und heutige Standards angepasst werden. Eine Veränderung der äußeren Hülle des Gebäudes findet nicht statt. Das bestehende Verkaufsflächenangebot soll innerhalb des bestehenden Gebäudes von einem Gesamtumfang von rund 799 qm auf rund 1.050 qm erweitert werden. Mit der geplanten Erweiterung geht die Einstufung des künftigen Lidl-Markts als großflächiger Einzelhandel einher. Hierzu bedarf es einer Änderung des bestehenden B-Plans Nr. 2 „Am Schäferberge“.

In dem durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner durchgeführten „Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben“ (im Folgenden Dr. Lademann & Partner 2023) wurde zudem die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes, mit den im B-Plan Nr. 2 festgesetzten Verkaufsflächengrößen, bezogen auf das Einzelhandelsgeschehen in Hann. Münden und die Kongruenz mit den Zielen der Raumordnung festgestellt. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Stärkung der Innenentwicklung durch die Qualifizierung des Versorgungsstandortes. Die Aufstellung kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Die in ihm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm, somit kann die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden (siehe Kapitel 3.4).

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 15. Änderung des B-Plans Nr. 2 befindet sich in nordöstlicher Stadtrandlage von Hann. Münden im Stadtteil Hermannshagen an der Hedemündener Straße 19, nördlich des Flusses Werra.
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 10/32, 721/4, 722/2 und 722/3 der Flur 17.
Er wird im Norden und Westen durch das Betriebsgelände eines Industriebetriebs sowie angrenzende Wohnbebauung im Osten und durch die „Eichendorffstraße“ und im Süden durch den Verlauf des Wiershäuser Weg und der Hedemündener Straße begrenzt.

Abb.1: Räumlicher Geltungsbereich der 15. Änderung des B-Plans Nr. 2 „Am Schäferberge“

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 Nahversorgers 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.

Bezogen auf den B-Plan Nr. 2 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. 2 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 2023 detailliert dargestellt und bewertet. (siehe Anlage: „Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben“ – Dr. Lademann & Partner, Hamburg, den 04. November 2022/ 14. September 2023)

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. Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht. Zur detaillierten Bewertung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes 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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2019 (FNP) der Stadt Hann. Münden stellt den Geltungsbereich der 15. Änderung des B-Plans Nr. 2 als gewerbliche Bauflächen und in Teilen als gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des B-Plans Nr. 2 widerspricht somit den Darstellungen des rechtsgültigen FNP. Die Änderung des B-Plan Nr. 2 ist in Folge als nicht aus dem FNP entwickelt zu bewerten.

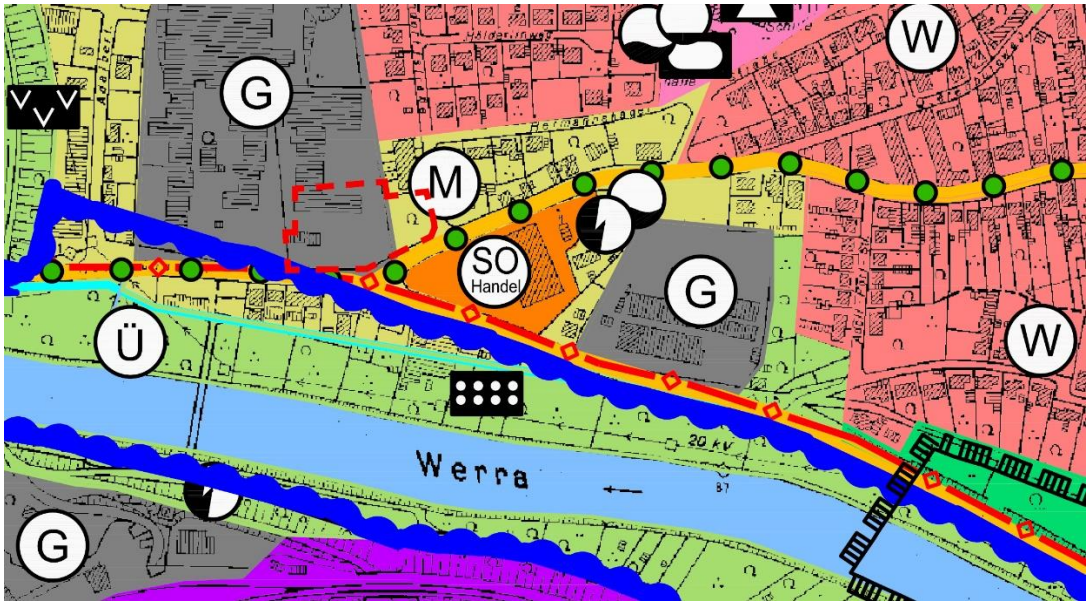

Abb.2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Geltungsbereich rot markiert

Da die Aufstellung des B-Plans Nr. 2 der Intensivierung der 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 (siehe Kapitel 3.4).
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.

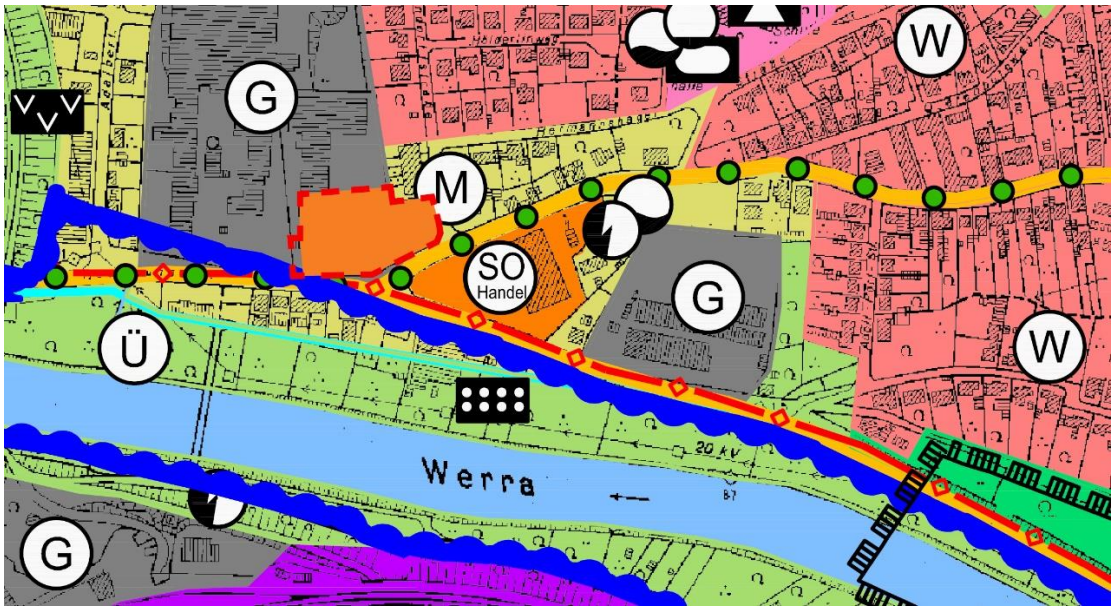

Abb.3: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplans Geltungsbereich rot markiert

Bestehendes Planungsrecht
Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt vollständig im Geltungsbereich der achten Änderung des B-Plans Nr. 2 „Am Schäferberge“ (Rechtskraft: 14.12.1982). Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Schäferberge“ stellt den Plangeltungsbereich der gegenständlichen 15. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet dar (siehe Abb.4). In diesen Gebietsarten wären nur kleinflächige Lebensmittelmärkte (bis 800 m² Verkaufsfläche) zulässig. Die Verkaufsflächenerweiterung, des Lidl-Marktes auf 1.000 qm, geht mit der Einstufung als großflächiger Einzelhandel einher und der bestehende Bebauungsplan verliert seine bauleitende Funktion. Daher wird mit der 15. Änderung des B-Plans Nr. 2 ein Teilbereich der achten Änderung des B-Plans Nr. 2 im Geltungsbereich aufgehoben und durch die 15. Änderung überschrieben.

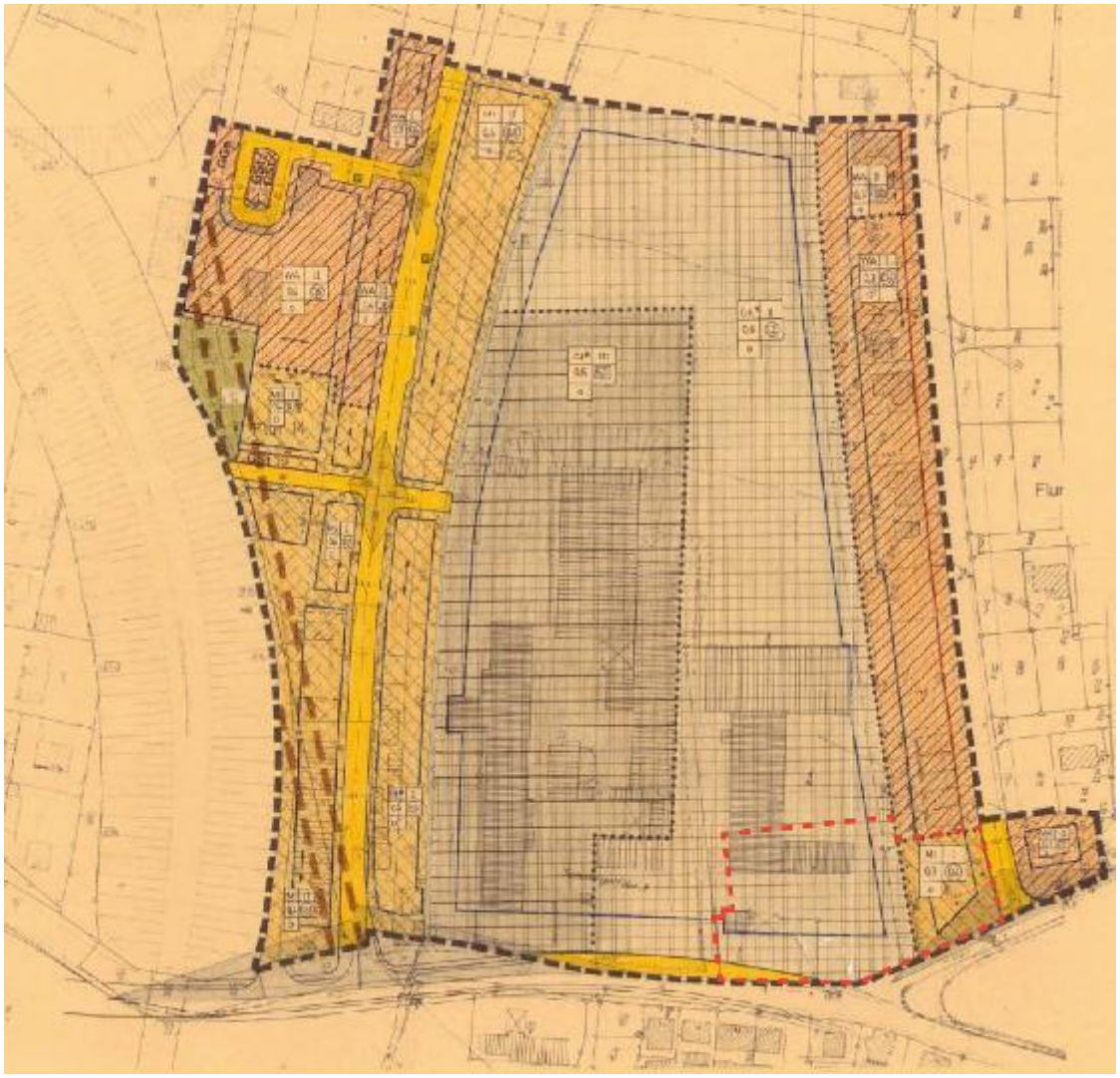

Abb.4: Ausschnitt B-Plan Nr. 2 „Am Schäferberge“ 8. Änderung - Geltungsbereich der 15. Änderung ROT markiert | Stadt Hann. Münden

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 Einzelhandelskonzepts für die gesamte Stadt Hann. Münden datiert aus dem Jahr 2019. Das Vorhabengebiet ist Bestandteil des Nahversorgungszentrums (NVZ) Hermannshagen. Dieses erstreckt sich im Wesentlichen über die Grundstücke des Lidl-Markts und des benachbarten Edeka-Markts. Dabei prägen die funktionalen Immobilien der Nahversorgungsbetriebe sowie der angrenzende Industriebetrieb (AWUKO) das architektonisch-städtebauliche Erscheinungsbild. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebot liegt in den nahversorgungsrelevanten Warensortimenten des Lidl-Markts, des Edeka-Markt sowie einem Bäckereicafé, einer Apotheke und einem Blumengeschäft.

Aufbauend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden wurde für den Standort bezogen auf den B-Plan Nr. 2 durch Dr. Lademann & Partner im Auftrag der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG das standortspezifische „Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben“ erstellt. Das Gutachten untersucht verschiedene Themenkomplexe: Zum einen die

bestehenden Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum, die Marktanteils- und Umsatzprognose und zum anderen die Verträglichkeit bezogen auf den Vorhabenstandort aus städtebaulicher Sicht, das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden und die Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgungsstruktur der Bevölkerung (siehe Kapitel 6.1).

3.4. Bauleitplanerisches Verfahren

Der B-Plan Nr. 2, 15. Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch den B-Plan Nr. 2, 15. Änderung 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. 2, 15. Änderung der Intensivierung der 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.

4. Notwendigkeit der Aufstellung

Wie unter Kapitel 1 Ziele und Zwecke ausgeführt, soll mit der 15. Änderung des B-Plans Nr. 2 die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl-Marktes erweitert werden. Hierzu werden Umbauten innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgenommen, um die Abläufe des Marktes an heutige Anforderungen anzupassen und die Verkaufsfläche zu erweitern. Einhergehend mit der geplanten Erweiterung ist der künftige Lidl-Markt der aktuellen Rechtsprechung folgend als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Demnach erfordert die Erweiterung der Verkaufsfläche die Nutzungsänderung der bestehenden 8. Änderung des B-Plans Nr. 2.

5. Bestand

5.1. Vorhabengebiet

Der Geltungsbereich liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Hann. Münden an der Bundesstraße 80/ Hedemündener Straße, und umfasst ca. 0,5 ha. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch das nördlich und westlich angrenzende Betriebsgeländes des Schleifmittelhersteller

CUMI AWUKO Abresives GmbH. Nordöstlich befinden sich durch lockere Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Wohngebiete. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich eine Apotheke an der Eichendorfstraße und ein Edeka-Verbrauchermarkt am Wiershäuserweg sowie weitere Wohnbebauung. Südlich des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung und der Fluss Werra. Im Verlauf der Bundesstraße 80/ Hedemündener Straße schließen sich im Südwesten eine Tankstelle und ein Antiquitätengeschäft an.
Das eigentliche Plangebiet zeichnet sich durch den bestehenden Lidl-Markt mit dem südöstlich gelegenen, weitgehend versiegelten Kundenparkplatz aus.
Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.005 qm. Derzeit werden ca. 1.468 qm durch Gebäude in Anspruch genommen. Weitere ca. 2.985 qm sind als versiegelte Flächen (z. B. Wege, Zufahren, Stellplätze) zu klassifizieren. Damit sind derzeit rund 88 % der Flächen des Geltungsbereiches versiegelt. Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lidl-Marktes hat keinen Einfluss auf den Versiegelungsgrad des Geltungsbereichs.

Festsetzungsbereich	Fläche in Quadratmetern (qm)
Geltungsbereich	ca. 5.005 qm
Bebaute Fläche	ca. 1.468 qm
Versiegelte unbebaute Fläche	ca. 2.985 qm
Grünfläche	ca. 552 qm

5.2. Infrastruktur / Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die direkte Anbindung an die Hedemündener Straße/ B 80 und den Wiershäuser Weg gesichert. Die Zufahrt von der Hedemündener Straße erfolgt über das Grundstück 722/3. Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der Lidl AG, sondern gehört zu dem hinterliegenden Gewerbebetrieb der CUMI AWUKO Abresives GmbH. Die Einfahrt wird von beiden Anliegern gemeinsam genutzt. Die B 80 durchquert im westlichen bzw. nordwestlichen Verlauf das Stadtgebiet von Hann. Münden und führt durch die Anknüpfung an die B 3 nach Göttingen und das weitere Umland.
Mit der beabsichtigten Erweiterung des Lidl-Marktes werden keine wesentlichen Änderungen im Verkehrsgeschehen erfolgen, sodass die Erschließung des Marktes unverändert bleibt. Die durch die Verkaufsflächenerweiterung zu erwartende Erhöhung der Besucherfrequenz und die implizierten zusätzlichen Verkehre werden durch das vorhandene Stellplatzangebots aufgefangen.
Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt in erster Linie über die etwa 200 Meter entfernte Bushaltestelle „Hermannshagen - Hedemündener Straße“ der Linie 101. Aus den umliegenden Wohngebieten sind zudem die fußläufige Erreichbarkeit und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad gesichert. Bezogen auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV, Radverkehr und Fußverkehr ergeben sich durch die Weiterentwicklung des Altstandorts keine Veränderungen.

6. Auswirkung des Vorhabens

6.1. Verträglichkeitsgutachten des Erweiterungsvorhabens

Ökonomische Wirkungsprognose
Im Rahmen des erstellten ökonomischen Verträglichkeitsgutachtens durch Dr. Lademann & Partner wurde untersucht, welche Auswirkungen aufgrund der geplanten Erweiterung der

Verkaufsflächen des Lidl-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 der baulichen Neustrukturierung soll die Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von aktuell 799 qm auf zukünftig rund 1.050 qm erfolgen.
Das Verträglichkeitsgutachten umfasst als Untersuchungsgebiet den Nahbereich (Zone 1), als das fußläufig erreichbare Umfeld, welches sich fast vollständig über die Stadtteile Blume und Herrmannshagen nördlich der Werra sowie Gebiete der Kernstadt entlang der Straßen „Werraweg“ und „Vor der Bahn“ erstreckt. Ergänzt wird dies durch die Zone 2, welche weite Teile der Kernstadt bis zum Kieswerk im Ortsteil Gimte einbezieht. Im Osten begrenzt die Stadtgrenze das Einzugsgebiet. Die Siedlungsgebiete der Ortsteile Laubach und Oberode, ergänzt durch den Verlauf der Bundesautobahn A7 begrenzen das südliche Einzugsgebiet. Im Westen begrenzen die Stadtgrenze und der Ortsteil Bonaforth das Untersuchungsgebiet (siehe Anlage “ Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter – Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben; Dr. Lademann & Partner, 04.11.2022/ 14.09.2023“, Seite 14). Die Wettbewerbssituation der weiteren Betriebe von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel im Einzugsgebiet stellt sich im Gutachten von Dr. Lademann & Partner wie folgt dar:
Das Vorhaben steht vor allem mit den typengleichen beziehungsweise ähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten im Umfeld im Wettbewerb. In fußläufiger Entfernung befindet sich jedoch nur der Edeka-Verbrauchermarkt im NVZ Hermannshagen und der Aldi-Markt im Steinweg. Weitere Wettbewerber liegen außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit von 1.000 m und bündeln sich in den Nahversorgungszentren und dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Es ist insgesamt von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Die sich im weiteren Umfeld befindenden Märkte schränken allerdings eine wesentliche Ausdehnung über den Nahbereich ein.

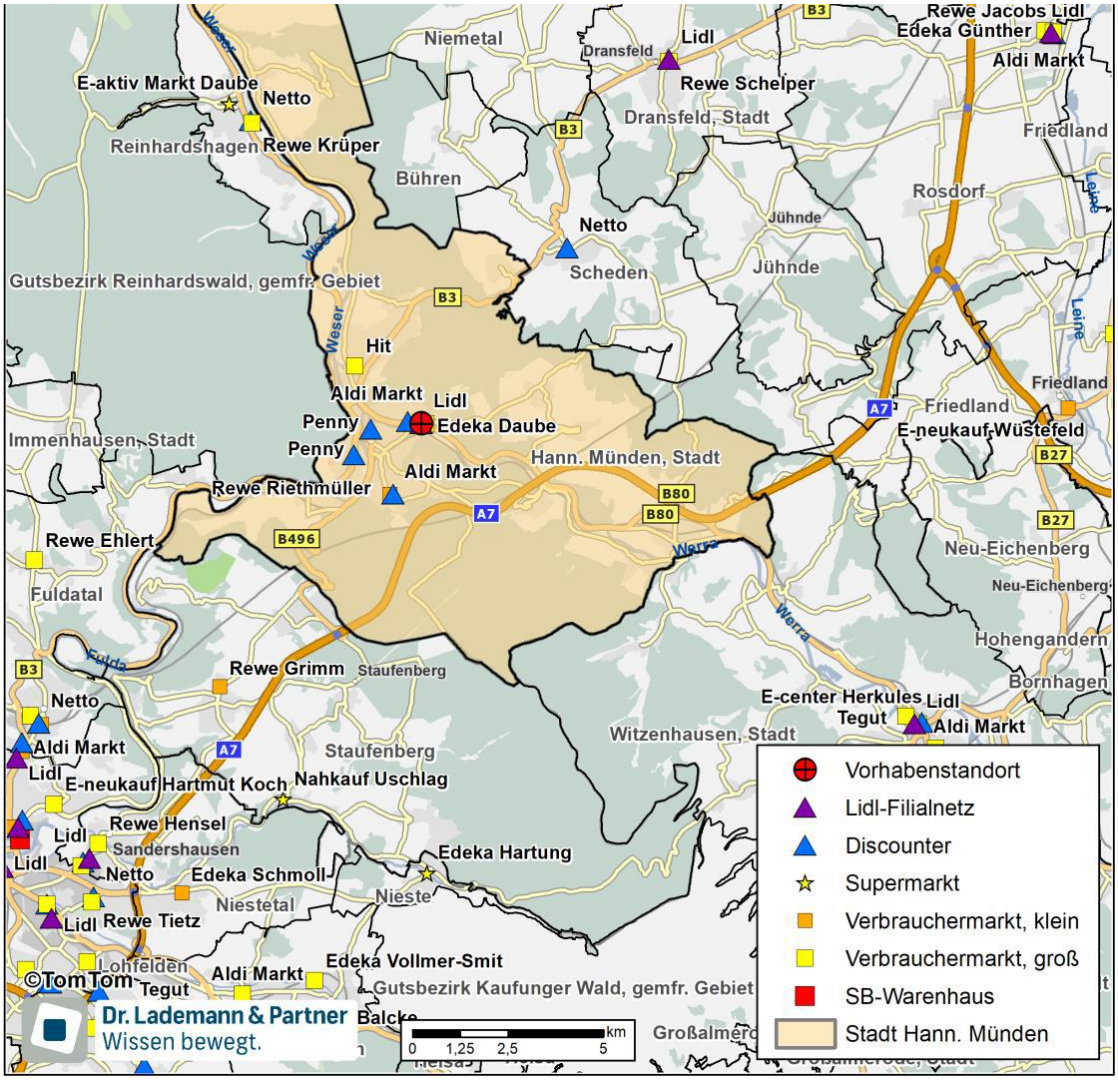

Abbildung 5: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum | Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 13

Vereinbarkeit mit der zentralörtlichen Zuordnung – Kongruenz- und Konzentrationsgebot:
„Der Stadt Hann. Münden ist die raumordnerische Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Den raumordnerischen Bestimmungen folgend, besitzen Mittelzentren eine auf die eigene Stadt ausgerichtete Versorgungsfunktion für die allgemeine, tägliche Grundversorgungs- bzw. Bedarfsdeckung (periodischer Bedarf).
Der Lidl-Markt ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem aperiodischen Randsortimentsanteil von etwa 10 % weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung des nahversorgungsrelevanten bzw. des periodischen Bedarfs und somit der Grundversorgung. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens geht nicht über Hann. Münden und damit auch nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich bzw. Kongruenzraum hinaus. Lediglich die Streuumsätze sind räumlich nicht genau zuordenbar.
Während sich die Zone 1 über das fußläufig erreichbare Umfeld in den Stadtteilen Hermannshagen und Blume erstreckt, umfasst die Zone 2 weite Teile des restlichen Stadtgebiets. Rund

90 % seines Umsatzes wird das Vorhaben mit Einwohnern der Stadt Hann. Münden generieren. Die restlichen 10 % des Umsatzes sind räumlich nicht eindeutig zuordbare Streuumsätze. Diese werden durch Pendler, Durchreisende, Gäste und Einwohner aus den angrenzenden Ortschaften außerhalb des Einzugsgebiets etc. gewonnen. Die Umsatzherkunft mit Einwohnern aus Hann. Münden liegt damit bei rd. 90 %. Folglich wird der 70-30 % Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot entsprochen. Das Vorhaben wird durch das örtliche Nachfragepotenzial getragen. Dies gilt sowohl für das periodische Hauptsortiment als auch für das aperiodische Randsortiment. Auch unter Berücksichtigung des unmittelbaren Standortumfelds kann eine Überschreitung des 30 %-Schwellenwerts ausgeschlossen werden. Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß dem RROP Landkreis Göttingen 2020 im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt. Demnach entspricht das Vorhaben dem Konzentrationsgebot.“ (Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 44 f.)

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung (Beeinträchtigungsverbot):
„Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote zwischen etwa 1 und 5 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Tendenziell stärker von dem Vorhaben betroffen sind, vor allem bedingt

durch die unmittelbare räumliche Nähe, das NVZ Hermannshagen (ohne Lidl) und die Streulagen der Zone 1 mit jeweils rd. 5 % Umsatzumverteilung. Dort trifft das Vorhaben gleichwohl auf leistungsfähige Strukturen. In der Zone 2 sind die absoluten Umsatzrückgänge für die einzelnen Standortlagen überwiegend so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Nur für die NVZ Königshof und Auefeld ergeben sich rechnerische Umverteilungsquoten von etwa 1 %. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.
Der erweiterte Lidl-Markt in der Hedemündener Straße 19 trägt maßgeblich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung und Funktionsfähigkeit sowie der Attraktivitätssteigerung des NVZ Hermannshagen bei. Mit der Realisierung des Vorhabens ist eine qualitative Weiterentwicklung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. Vielmehr wird das Vorhaben die Versorgungsfunktion im Segment des nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfs weiter absichern.
Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von unter 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird die geplante Erweiterung des Lidl-Markts in der Hedemündener Straße 19 in Hann. Münden damit gerecht.“ (Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 45 f.)

Städtebauliche Integration des Vorhabenstandorts (Integrationsgebot):
„Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des NVZ Hermannshagen und stellt damit bereits heute einen festen Bestandteil des Nahversorgungszentrums dar. Der Vorhabenstandort kann als integriert betrachtet werden.

So besitzt der Kreuzungsbereich Hedemündener Straße und Wiershäuser Weg, an welchem sich der Vorhabenstandort befindet, bereits gegenwärtig eine grundversorgende Funktion und umfasst dabei ein nahversorgungsrelevantes Angebot aus Betrieben des periodischen Be-

darfs. Darüber hinaus handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebs. Der Lidl-Lebensmitteldiscounter sichert bereits heute als auch in Zukunft die Nahversorgung innerhalb der Stadtteile Hermannshagen und Blume. Durch die integrierte Lage wird auch der räumliche Zusammenhang zum vorhandenen Siedlungsbereich gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten im Norden, Osten und westlich des Industriegeländes sowie südlich der Werra fußläufig gut erreichbar. Die Nähe zu einer Bushaltestelle sichert zudem die Anbindung an den ÖPNV. Die Lage des Vorhabenstandorts an der Hedemündener Straße bzw. B 80 mit einer Anbindung an die BAB 7 im östlichen Verlauf sorgt zusätzlich für eine gute Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr.
Gleichwohl weist das Regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Göttingen nur die Innenstadt von Hann Münden als Versorgungskern und damit als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP aus. Damit ist ergänzend zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Ausnahmeregelungen des LROP für nahversorgungsrelevante Vorhaben kompatibel ist:

- *Einbindung in das Netz des ÖPNV: erfüllt, eine Anbindung an die Buslinie 101 ist über zwei Haltestellen gewährleistet;*
- *Aufteilung der Verkaufsfläche in periodische und aperiodische Sortimente: erfüllt, das Vorhaben weist eine Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich von 90 % auf;*
- *Lage im zentralen Siedlungsgebiet: erfüllt, der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Hann. Münden;*
- *Räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten; erfüllt, es besteht ein funktionaler Zusammenhang zu den umliegenden Wohngebieten;*
- *Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP: erfüllt, mit dem ZV Innenstadt weist das Regionale Einzelhandelskonzept eine städtebaulich integrierte Lage aus;*
- *Städtebauliches Konzept und städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe zur Nichtansiedlung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage: erfüllt, das beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden fungiert als städtebauliches Entwicklungskonzept; Da die Ansiedlung in der integrierten Lage (=Innenstadt) schwierig ist und die Nahversorgung aufgrund der polyzentrischen Siedlungsstruktur der Stadt auch nicht allein von der Innenstadt getragen werden kann, werden im Konzept Standortalternativen vorgeschlagen, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen kann und soll; dazu zählt das NVZ Hermannshagen;*

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs NVZ Hermannshagen und stellt bereits heute einen festen Bestandteil des Nahversorgungszentrums dar. Insgesamt steht das Vorhaben im Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot.“

(Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 46 f.)

Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept:
„Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Hann. Münden von 2019 wurden u.a. die folgenden Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung festgelegt:

- *Die in der Gesamtstadt recht geringe Einzelhandelszentralität soll durch die 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.*
- *Die Entwicklungspriorität besteht in der folgenden Reihenfolge:*
    - *Die Altstadt als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich soll gesichert und gestärkt werden. Die Option der Ansiedlung eines Lebensmittelversorgers 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.*
    - *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.*
    - *Die potenziellen solitären Nahversorgungsstandorte (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.*

Die Erweiterung des Lidl-Markts dient dazu, den Markt modern und den Nahversorgungsstandort insgesamt damit zukunftsfähig abzusichern. Das Vorhaben befindet sich im zentralen Versorgungsbereich NVZ Hermannshagen, welcher zudem als prioritär zu entwickeln eingestuft wird. Das Standortkonzept für das NVZ Hermannshagen sieht Spielräume für einen Lebensmitteldiscounter bis zu ca. 1.000 qm Verkaufsfläche. Mit 1.050 qm geht die geplante Verkaufsfläche zwar geringfügig darüber hinaus, städtebauliche Auswirkungen sind daraus allerdings nicht zu erwarten.
Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hann. Münden 2019 kompatibel. Das Erweiterungsvorhaben wird zu einer zukunftsfähigen Absicherung der Versorgungsfunktion des NVZ Hermannshagen im Mittelzentrum Hann. Mündens führen.“
(Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 48 f.)

Auswirkungen des Vorhabens im Kontext weiterer Planvorhaben:
„Aktuell generiert der nahversorgungsrelevante Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets einen Umsatz von gut 54,4 Mio. €. Hier sind die Wirkungen des Rewe- und des Aldi-Vorhabens schon eingeflossen. Dieser Umsatz ist um den zu erwartenden Umsatzrückgang (rd. -0,2 Mio. €) infolge des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs zu reduzieren. Zudem waren der mit dem Vorhaben im NVZ Auefeld verbundene Umsatzzuwachs sowie die daraus an den anderen Standorten ausgelösten Umsatzrückgänge in die Wirkungsprognose einzustellen.
Insgesamt ist – wie bereits dargestellt - durch das Vorhaben NVZ Auefeld im periodischen Bedarfsbereich von einem Umsatzzuwachs im Nahersorgungszentrum selbst von etwa 3 bis 4

Mio. € auszugehen. Dieser wird umgekehrt zu Umverteilungswirkungen an anderen Standorten im Einzugsgebiet führen. Diese Veränderungen sind in der dritten Zeile der Wirkungstabelle (Tabelle 13) zu finden.
Ferner war der Gesamtumsatz, um den gegenwärtig generierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des bereits bestehenden Lidl-Markts von knapp 4,9 Mio. € zu reduzieren, um Wirkungen „gegen sich selbst“ nicht wirkungsmildernd zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets (ohne Lidl) von knapp 49,4 Mio. €, auf den das Lidl-Vorhaben trifft. Dabei sind mögliche Umsatzveränderungen und ggf. Vorschädigungen durch andere Vorhaben (Für Aldi und Rewe im Bestand, für das NVZ Auefeld in Zeile 3) bereits berücksichtigt.
Eine reines „Aufsummieren“ von Umverteilungsquoten aus den einzelnen Verträglichkeitsgutachten ist nicht sachgerecht, da die Wirkungen zum einen zeitlich deutlich entzerrt aufgetreten sind bzw. auftreten werden und die Umverteilungswirkungen der bereits umgesetzten Vorhaben bereits deutlich früher vom Markt absorbiert sein werden. Zum anderen betreffen die von der Stadt genannten kumulierten Wirkungen bezogen auf das NVZ Hermannshagen von 13,1 % nicht nur Edeka, sondern auch Lidl. Die Erweiterung des Lidl-Markts trägt gerade dazu bei, auf die Umverteilungswirkungen durch andere Vorhaben zu reagieren und „verlorene“ Umsätze zumindest ein Stück weit wieder zurückzuholen und das Zentrum insgesamt zu stärken.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Lidl-Erweiterung in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann auch im Lichte weiterer Einzelhandelsprojekte in Hann. Münden ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird die geplante Erweiterung damit auch in diesem erweiterten Kontext vollständig gerecht.“ (Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 49 f.)

Abschließende Bewertung
„Insgesamt kann festgehalten werden, dass negative Auswirkungen durch das Vorhaben im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche ebenso wenig zu erwarten sind wie eine mehr als unwesentliche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum. Darüber hinaus handelt es sich um eine atypische städtebauliche Fallkonstellation. Das Vorhaben stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich. Die Erweiterung des Lidl-Markts ist mit der projektierten Verkaufsfläche von 1.050 qm unter Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen verträglich und zulässig.“ (Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zur Flächenerweiterung, Dr. Lademann & Partner, S. 54)

6.2. Verkehrliche Auswirkungen

Wie in Kapitel 5.3 dargelegt, werden durch die Erweiterung des Lidl-Marktes keine wesentlichen PKW-Verkehre neu induziert. Die Hedemündener Straße/ B80 ist so ausgebaut, dass sie neben den Bestandsverkehren auch geringfügig höhere Verkehre aus dem B-Plan Gebiet

problemlos aufnehmen kann. Zudem bildet sie eine Spange zwischen der Bundesstraße B 80 Hedemündener Straße und dem Wiershäuser Weg. Beide verkehrlichen Knotenpunkte sind entsprechend den anliegenden vorhandenen Nutzungen der Hauptstraßen gut ausgebaut. Die erwartete leicht erhöhte Besucherfrequenz sowie der Erweiterung der Verkaufsfläche ergibt nach § 47 NBauO einen Stellplatzbedarf von 1 Einstellplatz je 10 bis 20 qm Verkaufsfläche für großflächige Betriebe. Für das Vorhaben ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 53 bis 105 Stellplätzen. In diesem Zuge soll der Standort weiterhin 70 Stellplätze (53 Für Kunden 7 Für Mitarbeitende) aufweisen. Von der Vergrößerung der Verkaufsfläche und der damit einhergehenden geringfügigen Zunahme der Verkehre gehen keine erkennbaren Auswirkungen auf die Lärmbelastung der angrenzenden Gebiete aus.

7. Planung

Da der Bebauungsplan als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 2 15. Änderung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind Festsetzungen getroffen worden, die über den aktuellen Bedarf der internen Erweiterung der Verkaufsflächen hinausgehen und auch eine zukünftige Neubebauung planungsrechtlich absichern sollen. Diese Festsetzungen greifen erst dann. Ansonsten besteht für das Gebäude, den Parkplatz, die Werbeanlagen etc. Bestandsschutz

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der differenzierten Festsetzung des Lidl-Marktes 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 zu einem Erweiterungsvorhaben). Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel- Nahversorgung“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ wird nach den allgemeinen Vorgaben des § 11 BauNVO und dem Verträglichkeitsgutachten nach seinen Verkaufsgrößen und den Sortimenten definiert. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt in Form eines Lebensmitteldiscountermarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und ergänzende Randsortimenten. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.050 qm begrenzt. Darin enthalten sind Verkaufsflächen, die i.d.R. nicht zur Warenpräsentation bzw. dem unmittelbaren Verkauf dienen (z.B. Windfang, Leergutannahme, Vorkassenzone). Das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs umfasst im Wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken, Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.
Randsortimente und aperiodische Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt, um Auswirkungen auf die Zentrale Versorgung in Hann. Münden auszuschließen.

Die Hann Mündener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden (Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden Endbericht; CIMA-Beratung + Management GmbH, Hannover 09. August 2019)) bildet die rechtliche Grundlage zur Abgrenzung der periodischen, nahversorgungsrelevanten und aperiodischen (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) Sortimente. Die Sortimentsliste ist als Anlage beigefügt.

Die Textliche Festsetzung lautet:
In dem Sondergebiet Nahversorgung (SO) sind ein großflächige, nicht erheblich belästigende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig. Mit Verkaufsflächen, die nicht der Warenpräsentation dienen (z.B. Windfang, Leergutannahme, Vorkassenzone), kann die zulässige Verkaufsfläche um max. 50 m² überschritten werden.
In dem Sondergebiet Nahversorgung (SO) sind in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der nachfolgenden Hann. Mündener Sortimentsliste zulässig. Sonstige und aperiodische Sortimente sind als Randsortimente zulässig, wenn deren Verkaufsflächen einschließlich 50 % der vorgelagerten Gangflächen einen Anteil von insgesamt 10 % der Verkaufsfläche nicht übersteigen. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente sind eindeutig zu kennzeichnen.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß §§ 16 bis 21 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Um die **Umstrukturierung** des Bestandes planungsrechtlich abzusichern, muss das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen für den B-Plan den Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete mit einer notwendigen Grundflächenzahl (GRZ) von **0,89** überschreiten. Mit diesem Wert wird der aktuelle Bestand abgesichert.
Mit der Formulierung des Orientierungswertes hat der Gesetzgeber die Möglichkeit geschaffen, eine über die Orientierungswerte hinausgehende GRZ festzusetzen. Im § 18 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird darüber hinaus eine Ermächtigung zur Überschreitung der „Kappungsgrenze“ von 0,8 durch Festsetzungen im B-Plan formuliert. Indirekt werden in Satz 4 auch Kriterien hierzu benannt: Geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sowie eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Beide Kriterien werden durch den Bebauungsplan erfüllt. Eine natürliche Funktion des Bodens ist durch die vorliegende anthropogene Überformung des Bodens weitgehend verloren gegangen. Weiterhin ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus dem Gesamtkonzept der Nahversorgung und der für die Stellplatzanlage des großflächigen Einzelhandels erforderlichen Versiegelung.

Mit dem Bebauungsplan wird keine zusätzliche Versiegelung des Bodens vorbereitet oder rechtlich ermöglicht.
Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert die bestehende Grundfläche des Lidl-Marktes und ermöglicht somit aktuell eine Sicherung der bestehenden Dimensionen und eine Restrukturierung der Verkaufsflächen innerhalb des Baukörpers. Langfristig soll es im beschränkten Umfang bauliche Erweiterungsmöglichkeiten (ca. 250 m^2) geben, die dann aber, aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße, ggf. zu Lasten der Stellplatzflächen erfolgen müssten.

Die Höhenentwicklung 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 überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage eindeutig definiert ist. Bei der Höhenfestsetzung wurde die Höhe der Gebäude über die notwendige Höhe (8,5 m) heutiger Einzelhandelsmärkte abgeleitet. Die Bezugshöhe von 124,50 m HNH entspricht der Oberkante des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes. In der Höhenentwicklung wurde ca. 1 Meter Reserve eingeplant um ggf. den erhöhten statischen Anforderungen (Traglasten) eines Gründaches und der notwendigen Statik zu Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach, bei einer Neubebauung, Rechnung zu tragen. 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 Pflicht entfällt für das Bestandsgebäude (Bestandsschutz).
Diese maximalen Höhen der Gebäude dürfen durch die notwendigen technischen Anlagen zur Kühlung, Lüftung, Photovoltaikanlagen 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:
„Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)*

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Bestimmungen der BauNVO für sonstige Sondergebiete (§§ 11, 17 BauNVO) festgesetzt.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Nahversorgung ***SO*** *darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,89 nicht überschritten werden.*

Die maximale Höhe (oberster Abschluss des Gebäudes) wird auf 8,5 m festgesetzt:
Die Bezugshöhe bildet die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden des Gebäudes mit 124,50 NHN in m. Die maximale Höhe darf durch technische Anlagen (z.B. Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen) um bis zu 3 m überschritten werden.“

7.2. Bereiche mit Ein- und Ausfahrten | mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind Bereiche mit Ein- und Ausfahrten wie im Bestand zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten nicht an verkehrstechnisch ungünstigen Stellen geschaffen werden können, beispielsweise im Kreuzungsbereich Hegemünder Straße / Wiershäuser Weg. Die bestehenden Verkehrswege werden somit in die Bebauungsplanänderung übernommen.
Die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Lidl AG. Sie wird in Absprache (Kostenteilung in der Unterhaltung, bei baulichen Maßnahmen, Zäune etc.) mit der CUMI AWUKO Abresives GmbH von beiden Anliegern gemeinsam genutzt. Da die Fläche dem Gewerbebetrieb zuzurechnen ist wird sie zeichnerisch als Gewerbliche Baufläche nach § 8 BauNVO, wie im Bestand festgesetzt.

Die Textliche Festsetzung lautet:
„Zu- und Ausfahrten sind nur innerhalb der als „Bereiche mit Ein- und Ausfahrten“ zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig.
Die zeichnerisch dargestellte mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger belastete Fläche dient der gemeinsamen Erschließung der Anlieger.“

7.3. Stellplätze

Da der Standort nutzungsbedingt neben den Verkaufsgebäuden stark von den PKW-Stellplätzen geprägt wird, sind neben den überbaubaren Grundstückflächen 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 im Bestand damit faktisch ausgeschlossen.

7.3.1. Anzahl der Stellplätze

Laut § 47 NBauO Anlage „Richtzahl für den Einstellbedarf“ ist für großflächige Einzelhandelsnutzungen pro 10 qm - 20 qm Verkaufsfläche (VK) ein Stellplatz vorzuhalten. Für das Vorhaben bedeutet dies, dass bei einer Zunahme der Verkaufsfläche von 799 qm auf 1050 am ein Stellplatzbedarf zwischen 53 und 105 Stellplätzen entsteht. Die aktuell vorhandenen 75 Stellplätze erfüllen diese Anforderung. Die vorliegende Bebauungsplanänderung gliedert die Stellplätze in 63 Kundenparkplätze und 7 Parkplätze für Personal sowie in die Umwandlung von 5 Stellplätzen in Fahrradabstellanlagen. Um ein zukunftsfähiges Model des Parkens zu gewährleisten, wird die Anzahl der Fahrradabstellanlagen auf 5 Stellplätze für Kunden (ca. 1 Abstellplatz pro 200 qm Verkaufsflächen) und 2 Fahrradabstellanlagen für Personal festgesetzt. Diese werden auf bestehenden PKW-Stellplätzen in Gebäudenähe hergestellt. Abhängig von dem Flächenbedarf für die herzustellenden Fahrradstellabstellanlagen können auf diesen Flächen anteilig PKW-Stellplätze erhalten bleiben. Für alle Fahrradabstellanlagen sind Bügel zum Anschließen vorzusehen, so dass ein sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleistet werden kann.
Um zukünftige Entwicklungen im Bereich der Mobilität nicht zu behindern, wurde zudem die Option eröffnet, zukünftig PKW-Stellplätze zurückzubauen, wenn stattdessen Fahrradstellanlagen angeboten werden. Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig. Mit den Festsetzungen soll 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 für PKW auf dem Parkplatz bedarfsgerecht zu erweitern.

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 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.

Gemäß der „Ausführungsempfehlungen zu § 47 NBauO Anlage Richtzahlen für den Einstellbedarf“ wird die Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze auf mindestens 63 Stellplätze für Kunden und 7 Stellplätze für Mitarbeitende festgesetzt.

Die Anzahl der Fahrradabstellanlagen wird analog der NBau § 48 „Fahrradabstellanlagen“ auf mindestens 5 Stellplätze für Kunden und 2 Stellplätze für Mitarbeitende festgesetzt.
Die Zahl der PKW-Stellplätze kann reduziert werden, wenn pro PKW-Stellplatz mindestens 3 Fahrradabstellanlagen errichtet werden.“

7.4. Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den grünordnerischen Festsetzungen werden wesentliche Inhalte zum Klimaschutz und der Kompensation der hohen betriebsbedingten Versiegelung des Bodens durch die Parkplatzflächen getroffen. Die Stellplätze sollen bei einer Neuanlage mit fugenreichem bzw. versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Darüber hinaus ist anzustreben die Erschließungsflächen / Wege in glatten lärmminimierenden Oberflächen auszuführen. Das Material der Stellplätze ermöglicht eine Versickerung von mind. 20 % des anfallenden Niederschlagswassers. Die Parkplatzflächen sollen so angelegt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden privaten Grünflächen versickern kann. Maßgeblich wird auch das Ziel verfolgt, den derzeitigen Vegetationsbestand zu erhalten. Diese Festsetzung greift erst bei einer Neustrukturierung des Parkplatzfläche, der jetzige Parkplatz unterliegt dem Bestandsschutz.

Ergänzend zur Sicherung des Bestandgrüns wird für Flachgeneigte Dächer bis 15% die Verpflichtung zu Erstellung eines extensiven Gründachs auf 2/3 der Dachfläche festgesetzt. Auf dem verbleibenden Drittel können Technische Anlagen, Wartungsstreifen etc. angelegt werden. Eine Überstellung des Gründachs mit Photovoltaik wird ausdrücklich zugelassen, um die Verpflichtung der Anlage von PV-Anlagen auf Gewerbebauten nach der NBauO umsetzen zu können. Insofern ist hier nur eine extensive (niedrigwüchsige) Begrünung sinnvoll. Dennoch leiste so ein Gründach einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, der Rückhaltung von Regenwasser und zur Verbesserung der Artenvielfalt von Insekten in der Stadt.

Diese Festsetzung greift allerdings erst bei einer Neubebauung, das bestehenden Gebäude genießt Bestandsschutz. Insbesondere da die Statik weder für ein Gründach noch für Photovoltaik ausgelegt ist.

Der Erhalt von neun Bestandsbäumen innerhalb des Geltungsbereichs wird zeichnerisch festgesetzt. Bei Abgang sind diese durch standortheimische und klimaresistente Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu ersetzen. Damit soll eine nachhaltige Bepflanzung gesichert werden, die dem Hitzestress und dem Wassermangel in der Stadt gewachsen ist und die von vorneherein einen guten Habitus der Bäume und eine nachhaltige Vitalität garantieren. Neben der raumbildenden Eigenschaft kommt den Bäumen im Rahmen des sich vollziehenden Klimawandels eine wichtige Rolle zur Sicherung eines verträglichen

Mikroklimas zu. Ebenfalls sind Bäume ein wichtiger Schattenspender.

Die randliche Eingrünung der Stellplatzflächen dient der grünordnerischen Gliederung des Straßenraums und ist durch zeichnerisch festgesetzte Pflanzflächen zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Randflächen sind mit standortgerechter Vegetation vollständig zu begrünen. Kies-, Schotter- und Splitaufschüttungen aus mineralischen Granulaten sind auf den Flächen nicht zulässig. Neben der Ermöglichung zur Entwicklung von vielfältigen Lebensräumen für Kleinstlebewesen dient die Festsetzung zugleich der Sicherung der mikroklimatischen Funktion der Grundstücksfreiflächen und mindert die Überhitzung der unbebauten Flächen.

Die Textliche Festsetzung lautet:
„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 nach Möglichkeit in glatten lärmminimierenden Oberflächen auszuführen. Die für eine Versickerung von Niederschlagswasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landkreis Göttingen, Fachbereich Umwelt zu beantragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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)

Die in der Planzeichnung als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellte Flächen sind als Grünflächen zu gestalten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Kies-, Schotter- und Splitaufschüttungen aus mineralischen Granulaten nicht zulässig.

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) Hierbei sind standortgerechte und klimaresistente Baumarten zu verwenden.“

8. Örtliche Bauvorschrift

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen (Anordnung und Größe) auf Grundlage des § 84 NBO als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Für die Werbeanlagen wird ein Rahmen definiert, der einerseits de Betreiber adäquate Möglichkeiten der Werbung für den Standort im Rahmen der Corporate Identity der Unternehmen anbietet und anderseits den Stadtraum nicht dominiert. Zu diesem Zweck werden Regelungen zu den

Standorten, deren Größe und Ausgestaltung aufgenommen. Gleichzeitig dienen die Regelungen auch dem Schutz von Insekten und Vögeln vor unnötigen Irritationen in den Nachstunden.
Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur während der Öffnungszeiten von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig, um unnötige Lichtbelästigungen auf die angrenzenden Nutzungen zu vermeiden.

Für den Nahversorgungsmarkt sind zwei Werbepylonen mit einer Größe von bis zu 12 qm und einer maximalen Höhe von 7,50 m in den Einfahrtsbereichen zu den Parkplätzen am der Hedemündener Straße und dem Wiershäuser Weg zulässig. Die Aufstellung der Werbeanlagen haben so zu erfolgen, dass sie die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht einschränken.
Ergänzend wurde analog zu § 80 Abs. 3 NBauO für alle am Bau beteiligten Akteure ein Bußgeld für Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift in einer Höhe bis zu maximal 500.000,- € in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

Die Textliche Festsetzung lautet:
„Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der NBauO (§84))

Werbeanlagen
Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig
Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
Zusätzlich ist jeweils ein Werbepylon mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m² (z.B. 6 m² je Seite) in den Zufahrtsbereichen von der Hedemündener Straße und von dem Wiershäuser Weg zum Parkplatz zulässig, die maximale Höhe beträgt 7,50 m. Die Bezugshöhe bildet die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden des Gebäudes mit 124,50 NHN in m. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen. Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf öffentliche Verkehrsflächen nicht eingeschränkt werden.
Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € belegt werden.“

Vorstehenden Begründung und anliegende Abwägung wurde vom Rat der Stadt Hann. Münden am __.__.____ beschlossen.

Hann. Münden, den

.....

Bürgermeister

9. Anlagen:

- Die Hedemündener Straße in Hann. Münden als Standort für einen Lebensmitteldiscounter – Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben; Dr. Lademann & Partner, 04.11.2022/ 14.09.2023
- Hann Mündener Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden (Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Hann. Münden Endbericht; CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover 09. August 2019)
- Prüfung der Verträglichkeit
  Darstellung und Bewertung der Umweltbelange (Umweltvorprüfung) nach § 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) | Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung.