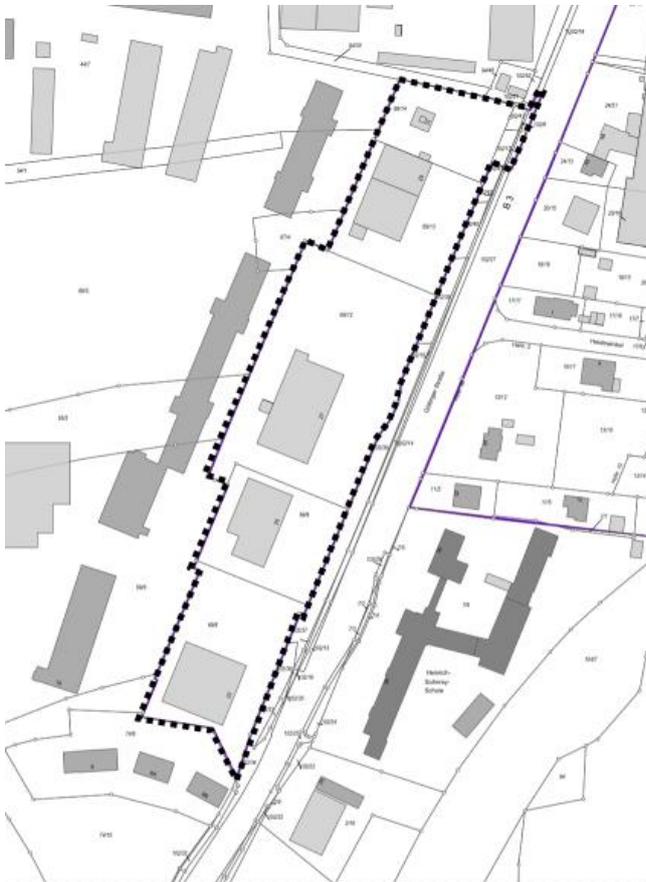


# ENTWURF BEGRÜNDUNG



STADT  
HANN. MÜNDE

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR: 047 „GÖTTINGER STRASSE“



Verantwortlich für den Inhalt: Stadt Hann. Münden

Geltungsbereich der 1. Planänderung / o. Maßstab / Gemarkung: Münden, Flur 2

atelier stadt & haus  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbh, Hallostraße 30, 45141 Essen  
Stand 06.01.2021

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Bauleitplanerisches Verfahren	3
<b>1.3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH / BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERANLASSUNG DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>RECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm	5
3.2	Regionale Raumordnungsplanung	5
3.3	Leitlinien der Stadt Hann. Münden zur Einzelhandelsentwicklung	5
<b>4.</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND PLANUNG</b>	<b>6</b>
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Bebauungsplan Nr. 047 „Göttinger Straße“	6
4.3	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	7
4.4	Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Änderung Nr. 047 „Göttinger Straße“	8
4.5	Zulässige Nutzungen	9
4.6	Sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen	9
<b>5.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>9</b>
5.1	Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung)	9
5.2	Bestandsschutz des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Aldi)	13
5.3	Verkehrliche und lärmtechnische Auswirkungen	13
5.4	Umweltschützende Belange	13
5.5	Bestandssicherung und Entschädigungsansprüche gem. §42 BauGB	13
	<b>ANREGUNGEN</b>	<b>15</b>

## **1. Vorbemerkung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 047 „Göttinger Straße“ bezieht sich nur auf folgende Regelung:

- Art der baulichen Nutzung (Änderung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen)

Weitere Änderungen hinsichtlich Festsetzungen zeichnerischer oder textlicher Art und Inhalte sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ nicht vorgesehen. Hier wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 047 verwiesen.

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die zugehörige Begründung ist das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

### **1.2 Bauleitplanerisches Verfahren**

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i. d. F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634) durchgeführt. Die Beteiligung innerhalb des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt in einem zweistufigen Verfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB.

Der Verfahrensablauf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ stellt sich wie folgt dar:

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

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließen sich folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

### **1.3 Geltungsbereich / Beschreibung des Plangebietes**

Im Übergangsbereich zwischen der Kernstadt Hann. Müdens und dem Ortsteil Gimte soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 047 „Göttinger Straße“ mit Durchführung der 1. Änderung in der Ausrichtung zulässiger Nutzungen des festgesetzten, bestehenden Sondergebietes angepasst werden. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Münden.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Göttinger Straße“ wird im Süden und Westen von dem Gelände der Polizeiakademie Niedersachsen, im Norden vom ehemaligen Gelände der Firma Eaton und im Osten von der Göttinger Straße (Bundesstraße 3) begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen, bzw. Einzelhandelseinrichtungen. Derzeit sind innerhalb des Plangebietes folgende Nutzungen ansässig:

- Ein Aldi-Markt
- Ein McDonalds-Restaurant
- Eine Filiale des Dänischen Bettenlagers
- Sowie eine Filiale von A.T.U. Meisterwerkstatt mit angegliedertem Pkw-Waschplatz

Im Umfeld hat sich eine Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzung sowie öffentlichen Einrichtungen entwickelt. Das Ortsbild wird wesentlich von großen Gebäudekörpern geprägt. Dies sind zum einen die bis zu IV-geschossigen Zeilenbauten der Polizeiakademie und zum anderen die hallenartigen Gebäude der umliegenden Gewerbebetriebe.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes ist kein homogenes, städtebauliches Erscheinungsbild vorhanden.

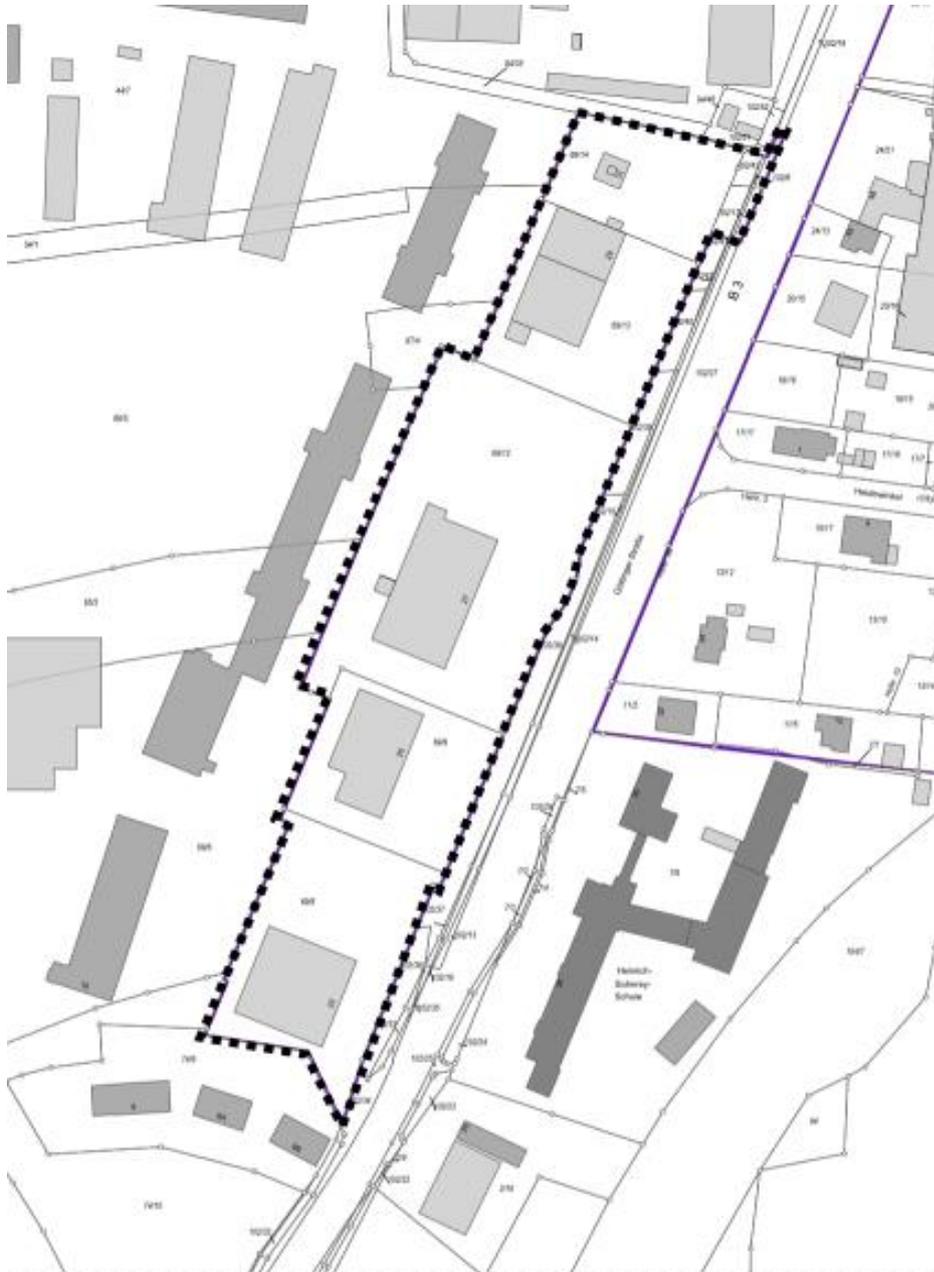


Abbildung: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047

## **2. Veranlassung der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ ist die Anpassung der zulässigen Einzelhandelsformen innerhalb des bestehenden Sondergebietes vorgesehen. Die Veranlassung zur Änderung des Bebauungsplans ist die Verlagerung des Lebensmittelmarktes der Fa. Aldi in den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 "Ergänzungsstandort Blume". (weitere Ausführung hierzu s. Kapitel 4 „Ziel und Zweck der Bauleitplanung“).

## **3. Rechtliche Grundlagen**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm**

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

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

Flächennutzungs- und Bebauungspläne zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels müssen so ausgestaltet werden, dass sie dem Kongruenzgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot nicht widersprechen. (siehe auch Kap. 5.1)

### **3.2 Regionale Raumordnungsplanung**

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

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 soll eine Neuausrichtung des bestehenden Sondergebiets erfolgen. Generell fügt sich das bestehende Sondergebiet im Rahmen dessen, was einem Mittelzentrum zugestanden werden kann, ein. Die Art der Betriebe entspricht dem zeitgemäßen Angebot im Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich.

Mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes ist die Neuausrichtung der Zulässigkeit von Handelsbetrieben und Dienstleistungen innerhalb des bestehenden Sondergebietes beabsichtigt.

Durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans und Neuausrichtung der Bedarfe und Sortimente gemäß Einzelhandels- und Standortkonzept (Überarbeitung Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden, CIMA Hannover, 09.08.2019 und Standortkonzept und Sortimentslisten, Beschluss des Rates der Stadt Hann. Münden vom 27.06.2019, der Stadt Hann. Münden sind keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Sowohl das Einzelhandels- als auch das Standortkonzept berücksichtigen die Ziele der regionalen Raumordnung.

### **3.3 Leitlinien der Stadt Hann. Münden zur Einzelhandelsentwicklung**

Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der Untersuchungsergebnisse der CIMA verfolgt die Stadt Hann. Münden im Rahmen ihrer Einzelhandelsentwicklung folgende Ziele:

- Sicherung der Altstadt als Versorgungszentrum
- Sicherung und Entwicklung von Nahversorgungszentren an städtebaulich integrierten Standorten
- keine weitere Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt
- Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente bei den Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Innenstadt
- Stärkung der Handelszentralität Hann. Mündens als Mittelzentrum

## **4. Ausgangslage und Planung**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Hann. Münden stellt den Bereich des zu ändernden Bebauungsplans als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dar.

Mit der Neuausrichtung der zulässigen Sortimente steht die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 weiterhin im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2000.



### **4.2 Bebauungsplan Nr. 047 „Göttinger Straße“**

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan (Rechtskraft 27.02.2003) sieht die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Handels- und Dienstleistungsbetrieben vor.

Hierzu zählen

- Dienstleistungsbetriebe
- Handelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Einzelhandelsbetriebe der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel in der Absatzform Lebensmittel-Discountmarkt bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 700 m<sup>2</sup>.

Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Handwerkshandels der Gebrauchsgüter - Warengruppe in der Absatzform Fachmarkt mit maximal 550 m<sup>2</sup> VK je Betrieb und insgesamt nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> VK, hierbei ausgenommene Warengruppen sind:

- Nahrungsmittel (außer Getränke), Tabakwaren
- Medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel
- Textilien
- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Hausrat

- Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Heimtextilien (außer Teppiche)
- Elektrische Haushalts-, Rund- und Fernsehgeräte sowie Musikinstrumente (außer Haushaltsgroßgeräte und Gartengeräte)
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere, Samen (außer Gartenbedarf)
- Feinmechanische, Foto- und optische Erzeugnisse
- Computer und Software
- Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- Spielwaren
- Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör, Sportartikel (außer Boote)
- Brennstoffe
- Antiquitäten

Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige Gewerbebetriebe, wenn sie nicht wesentlich stören
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie nicht wesentlich stören
- sowie Warensortimente der o.g. ausgeschlossenen Warengruppen als Randsortimente, wenn deren VK einen Anteil von insgesamt 10% der Verkaufsfläche je Betrieb nicht übersteigen. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente sind eindeutig zu kennzeichnen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ soll zukünftig innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen ausgeschlossen werden sowie die weitere Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gestärkt werden.

Alle weiteren textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unberührt und haben weiterhin Bestand.

Der Ersatz der wegfallenden Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel soll mit der Verlagerung des Lebensmittelmarktes im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 gesichert werden.

#### **4.3 Ziel und Zweck der Bauleitplanung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ ist die Neuausrichtung der Zulässigkeit von Handelsbetrieben und Dienstleistungen innerhalb des bestehenden Sondergebietes beabsichtigt. Die Fa. Aldi beabsichtigt die Verlagerung des heutigen Marktes am Standort Göttinger Straße zum Standort Blume, die durch den parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Verlagerungsabsicht steht im Einklang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, welches durch ein Standortkonzept für die Stadt Hann. Münden ergänzt wurde. Das Standortkonzept regelt die Einzelhandelsentwicklung für die Versorgungsbereiche der Stadt und definiert für den Sonderstandort „Göttinger Straße“ die Ansiedlung von

Einzelhandelsbetrieben. Hierbei ist an diesem Standort keine zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsentwicklung beabsichtigt.

Da der bisherige Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie zentrenrelevante Warengruppen festsetzt, soll die Art der baulichen Nutzung durch die 1. Änderung des Bebauungsplans aufgrund des Standortkonzeptes geändert werden.

Zukünftig soll innerhalb des festgesetzten Sondergebietes die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen ausgeschlossen werden sowie durch die verkehrsgünstige Lage die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gestärkt werden. Die sonstigen zulässigen Nutzungen und die weiteren Festsetzungen sollen weiterhin Bestand haben.

Als Ersatz der wegfallenden Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel soll mit der Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in einer geplanten Größenordnung der Verkaufsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 071 (Ergänzungsstandort Blume) die Nahversorgungs-Einzelhandelsstruktur für die Stadt Hann. Münden gestärkt und gemäß dem Standortkonzept geordnet werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 047 „Göttinger Str.“ wird den Leitlinien der Stadt Hann. Münden zur Einzelhandelsentwicklung gefolgt.

#### **4.4 Planungsrechtliche Festsetzungen 1. Änderung Nr. 047 „Göttinger Straße“**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Fachmärkten.

1.2 Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Handwerkshandels der Gebrauchsgüter-Warengruppen in der Absatzform Fachmarkt mit folgenden Kernsortimenten (lt. Einzelhandelskonzept 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 je Betrieb nicht übersteigen. Die Verkaufsflächen für die Randsortimente und Aktionswaren sind eindeutig zu kennzeichnen.

### 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind

- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, wenn sie dem Nutzungszweck des Sondergebietes untergeordnet sind. Als dem Nutzungszweck untergeordnet gelten Nutzungen solange, wie die Geschossfläche der Fachmärkte im Verhältnis zu der Geschossfläche der sonstigen Nutzungen im Sondergebiet überwiegt. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind von der Ausnahme ausgeschlossen.
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie nicht wesentlich stören.

Weitere Änderungen hinsichtlich Festsetzungen zeichnerischer oder textlicher Art sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ nicht vorgesehen.

## 4.5 Zulässige Nutzungen

Nach dem 2019 vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept solle der Lebensmitteldiscounter an der Göttinger Straße entfallen und in eine besser integrierte Lage umgesiedelt werden. Zur Stärkung des bereits am Standort vorhandenen Facheinzelhandels und in Anbetracht der verkehrsgünstigen Lage, soll zukünftig das Sondergebiet überwiegend den Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten vorbehalten werden.

Zur Sicherstellung, dass dem Einzelhandelskonzept folgend zukünftig nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen werden, werden als zulässige Nutzungen die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente (lt. Sortimentsliste) festgesetzt.

Sonstige Sortimente sollen ausschließlich als Randsortimente und Aktionswaren zulässig sein, wenn sie sich hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordnen. Diese Unterordnung wird mit der Festsetzung 10% der Verkaufsflächen je Betrieb erreicht.

## 4.6 Sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie nicht wesentlich störende Schank- und Speisewirtschaften sollen auch weiterhin ausnahmsweise zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind von der Ausnahme ausgeschlossen.

Damit wird sichergestellt, dass das vorhandene Fast-Food-Restaurant oder zukünftig ein ähnlicher Betrieb am Standort verbleiben können.

Zur Stärkung und Entwicklung des Facheinzelhandels müssen sich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dem Nutzungszweck des Sondergebietes unterordnen. Als dem Nutzungszweck untergeordnet gelten Nutzungen solange, wie die Geschossfläche der Fachmärkte im Verhältnis zu der Geschossfläche der sonstigen Nutzungen im Sondergebiet überwiegt.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung)

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Anpassung der Festsetzungen der zulässigen Sortimente an die im Standortkonzept festgelegten und definierten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hann. Münden. In diesem Zusammenhang sind darüber hinaus die raumordnerischen Ge- und Verbote aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 zu prüfen. Die Prüfung bezieht sich an dieser Stelle zunächst allgemein auf den Standort „Göttinger Straße“ und nicht auf ein konkretes Planvorhaben am Standort des umzusiedelnden ALDI-Lebensmitteldiscounters.

### **Vereinbarkeit mit dem überarbeiteten Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden aus dem Jahr 2019**

In dem von der Stadt Hann. Münden am 27.06.2019 beschlossenen Standortkonzept wurde für den Sonderstandort „Göttinger Straße“ festgelegt, dass bei zentrenrelevantem inkl. nahversorgungsrelevantem Einzelhandel keine Ansiedlung möglich sein soll (Ausnahme: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit untergeordneter Verkaufsfläche zentrenrelevanter Sortimente ist ausnahmsweise zulässig). Dagegen soll nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel großflächig möglich sein.

Ebenfalls hat die Stadt die von der cima im überarbeiteten Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 vorgeschlagene Sortimentsliste beschlossen. Nicht-zentrenrelevant sind dem Konzept entsprechend die folgenden Sortimente mit den jeweils im Konzept zugeordneten Wirtschaftszweigen (WZ 2008):

- 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
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...

Somit ist bei einem potenziellen Einzelhandelsgroßprojekt am Standort des umzusiedelnden ALDI-Lebensmitteldiscounters zu beachten, dass es sich hierbei nur um abgebildete nicht-zentrenrelevante Kernsortimente handeln soll.

### **LROP – Beeinträchtigungsverbot**

*„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 08) (Ziel)*

Von einem Einzelhandelsgroßprojekt wird im Sinne des LROP gesprochen, wenn es erstens um „Einzelhandel“ geht, wozu der Großhandel nicht zählt. Zweitens muss es „großflächig sein“. Dazu zählen Vorhaben, die eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreiten. Eine Ausnahme stellen Agglomerationen dar, bei denen auch mehrere nicht-großflächige Betriebe in einer Zusammenschau gemeinsam als großflächiger Einzelhandel gelten. Drittens muss der großflächige Einzelhandel „raumbedeutsam“ sein. Hierbei verweist das LROP auf §11 Abs. 3 BauNVO, demgemäß die Vermutungsregel gilt, sodass bei einer Überschreitung einer Geschossfläche von 1.200 qm durch großflächige Einzelhandelsbetriebe Auswirkungen nicht nur unwesentlicher Natur auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

Sollte demnach zukünftig am Standort des umzusiedelnden ALDI-Lebensmitteldiscounters ein Einzelhandelsgroßprojekt geplant sein, ist das Beeinträchtungsverbot im Sinne des LROP zu prüfen. Dazu ist eine ökonomische Wirkungsprognose zu erstellen.

### **LROP – Kongruenzgebot**

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

*„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“* (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 3) (Grundsatz)

*„Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere*

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,*
- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

*zu ermitteln, insofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.“* (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 4) (Ziel)

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

*„Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten“* (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 6) (Ziel)

Bei einem potenziellen Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht-zentrenrelevanten/aperiodischen Kernsortimenten am Standort des umzusiedelnden ALDI-Lebensmitteldiscounters im Mittelzentrum Hann. Münden sind das Kongruenzgebot grundzentral (Ziel) für periodische Randsortimente und das Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral (Grundsatz) für aperiodische Kern- und Randsortimente zu betrachten. Dabei müssen jeweils mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes insgesamt und sortimentsbezogen aus dem maßgeblichen Kongruenzraum stammen. Den grundzentralen Kongruenzraum stellt das Stadtgebiet Hann. Münden dar. Der mittelzentrale Kongruenzraum wurde im Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes durch die circa aus dem Jahr 2020 abgegrenzt und wird in die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Göttingen einfließen. Der Entwurf sieht vor, dass die Stadt Hann. Münden, die Gemeinde Scheden, die Gemeinde Bühren, die Gemeinde Staufenberg, die Gemeinde Reinhardshagen sowie die Gemeinde Fuldaatal zum mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Hann. Münden zählen.

Nach der Potentialanalyse der CIMA im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts 2019 bestehen bei der Versorgung mit aperiodischen Sortimenten in Hann. Münden ausreichend Zentralitätslücken, um das mit der Bebauungsplanänderung verfolgte Planungsziel der Entwicklung eines nicht-zentrenrelevanten Fachmarktzentrums unter Wahrung des Kongruenzgebotes zu erreichen.

### **LROP – Konzentrationsgebot**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“* (LROP Abschnitt 2,3, Ziffer 04) (Ziel)

Da der Standort „Göttinger Straße“ im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Hann. Münden liegt, ist dem Konzentrationsgebot ausreichend genüge getan.

### **LROP – Integrationsgebot**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).“* (LROP Abschnitt 2,3, Ziffer 04) (Ziel)

Im Bebauungsplangebiet „Göttinger Straße“ soll gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Hann. Münden nur großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden. Demnach ist das Integrationsgebot für den Standort nicht zu betrachten.

### **LROP – Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels**

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,*

*a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder*

*b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“* (LROP Abschnitt 2.3, Ziffer 06) (Ziel)

Bei einem potenziellen Einzelhandelsgroßprojekt mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten am Standort des umzusiedelnden ALDI-Lebensmitteldiscounters ist demnach zu beachten, dass nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm auf gemäß Sortimentsliste der Stadt Hann. Münden zentrenrelevante Sortimente entfallen. Im Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes durch die CIMA aus dem Jahr 2020 ist für kein Randsortiment die Raumverträglichkeit in größerem Umfang benannt.

Da durch die vorliegende Bebauungsplanänderung der Verkaufsflächenanteil zentrenrelevanter Sortimente (hier: Randsortimente) auf max. 10% der Verkaufsfläche beschränkt wird und die Ansiedlung von Fachmärkten mit Verkaufsflächen von mehreren tausend Quadratmetern aufgrund der beschränkten Grundstücksgrößen nicht möglich ist, sind die Ziele des LROP auch diesbezüglich gewahrt.

### **LROP – Abstimmungsgebot**

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

Die Nachbarkommunen im mittelzentralen Kongruenzraum wurden bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dient, beteiligt und haben keine Bedenken geäußert. Da die Bebauungsplanänderung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept durchgeführt wird und das Kongruenzgebot gewahrt wird, ist dem Abstimmungsgebot ausreichend genüge getan.

## 5.2 Bestandsschutz des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Aldi)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 "Göttinger Str." wird die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes (ALDI) an den Standort „Hinter der Blume“ geregelt sowie die zukünftige Ausrichtung des Sondergebietes festgelegt.

Mit der Realisierung des Vorhabens beabsichtigt die Fa. Aldi die Neuausrichtung ihrer Standortpräsenz in Hann. Münden und die Anpassung ihrer Filiale an die heutigen Standards der Marktanforderung. Zur Gewährleistung eines geordneten Übergangs des Angebots des bestehenden Marktes zur Neueröffnung und Erweiterung der Verkaufsflächen des neuen Lebensmittelmarktes am Standort Blume ist die Inbetriebnahme des neuen Marktes und die Aufgabe des Bestehenden planungsrechtlich zu regeln.

Daher wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ eine textliche Festsetzung mit einer aufschiebenden Bedingung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB aufgenommen mit der Zielsetzung, dass der geplante Lebensmittelmarkt erst in Betrieb genommen werden kann, wenn der bauplanungsrechtliche Bestandsschutz des Lebensmittelmarktes an der Göttinger Straße aufgehoben ist und die Aufgabe des Betriebes abgesichert ist. Die weitere Regelung wird im Durchführungsvertrag zum o.g. Bebauungsplan sichergestellt.

## 5.3 Verkehrliche und lärmtechnische Auswirkungen

Das bestehende Sondergebiet ist verkehrstechnisch ausreichend erschlossen und liegt durch die direkte Anbindung an die Göttinger Straße in einer verkehrsgünstigen Lage.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Branchengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist davon auszugehen, dass mit sonstigen Nutzungen keine erheblicheren Belastungen auf das verkehrliche Infrastrukturnetz im Umfeld zu erwarten sind. Im Gegenteil kann erwartet werden, dass aufgrund des Wegfalls der kundenintensiven Nutzung des heutigen Lebensmittelmarktes und einer potentiellen Neuansiedlung einer Nutzung mit aperiodischen Warengruppen das Verkehrsaufkommen sinkt.

Gleiches gilt für die Einschätzung hinsichtlich der lärmtechnischen Auswirkungen aufgrund der Bebauungsplanänderung.

Weitere Auswirkungen sind mit der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

## 5.4 Umweltschützende Belange

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

## 5.5 Bestandssicherung und Entschädigungsansprüche gem. § 42 BauGB

Die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans liegenden und verbleibenden Einzelhandelsbetriebe werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht eingeschränkt und sind weiterhin mit ihrem Angebot an Sortimenten zulässig. Der Bestandsschutz bleibt hiervon von vorn herein unbeeinflusst.

Anlage:

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

**Bebauungsplan Nr. 047 "Ergänzungsstandort Blume"**

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

<b><u>Anregungen</u></b>	<b>Abwägungen</b>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover vom 20.08.2020</b></p> <p>Geplant ist die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes (Aldi) von der Göttinger Straße an den Steinweg. Für den neuen Standort wird der Bebauungsplan B 071 „Ergänzungsstandort Blume“ aufgestellt sowie die 5. Änderung des F-Plans durchgeführt. Hierzu nehmen wir mit gesondertem Schreiben Stellung. Im vorliegenden Planverfahren sollen die textlichen Festsetzungen entsprechend der Aussagen des Einzelhandelskonzeptes dahingehend angepasst werden, dass nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Diese Änderungen begrüßen wir ausdrücklich.</p> <p>Wir weisen aber darauf hin, dass die textliche Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht bzw. die Formulierungen zumindest nicht eindeutig einen rechtssicheren Ausschluss beinhalten. Wir halten es deshalb für erforderlich in den textlichen Festsetzungen explizit den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit diesen Warengruppen - sofern es sich nicht um Randsortimente handelt - festzulegen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken tragen wir nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Änderung der textlichen Festsetzung wird für die Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 047 „Göttinger Straße“ aufgenommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 047 "Ergänzungsstandort Blume"**

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

<u>Anregungen</u>	Abwägungen
<p><b>Landkreis Göttingen, Fachbereich Bauen, Fachdienst 60.1 vom 16.08.2020</b></p> <p>Positiv zur Planung ist anzumerken, dass mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 047 Göttinger Straße die Etablierung zentrenrelevanter Sortimente am Altstandort zukünftig ausgeschlossen sein wird.</p>	
<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Göttingen, Behörde für Arbeits- Umwelt- und Verbraucherschutz von 24.07.2020</b></p> <p>Wie aus den Planunterlagen ersichtlich ist, der Verwaltungsausschuss der Stadt Hann Münden hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 071 „Ergänzungsstandort Blume“ und die Aufstellungsbeschlüsse für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 047 „Göttinger Straße“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 „Sondergebiet Ergänzungsstandort Blume“ beschlossen.</p> <p>Gegen die vorgesehenen Änderungen bzw. Ergänzungen der o. g. Bebauungspläne sind aus meiner Sicht keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 047 "Ergänzungsstandort Blume"**

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

<b><u>Anregungen</u></b>	<b>Abwägungen</b>
Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass für immissionsschutzrechtliche Fragen im Einzelhandel der Landkreis Göttinge zuständige Immissionsschutzbehörde ist.	

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

aufgestellt



Muhs, 16.10.2020