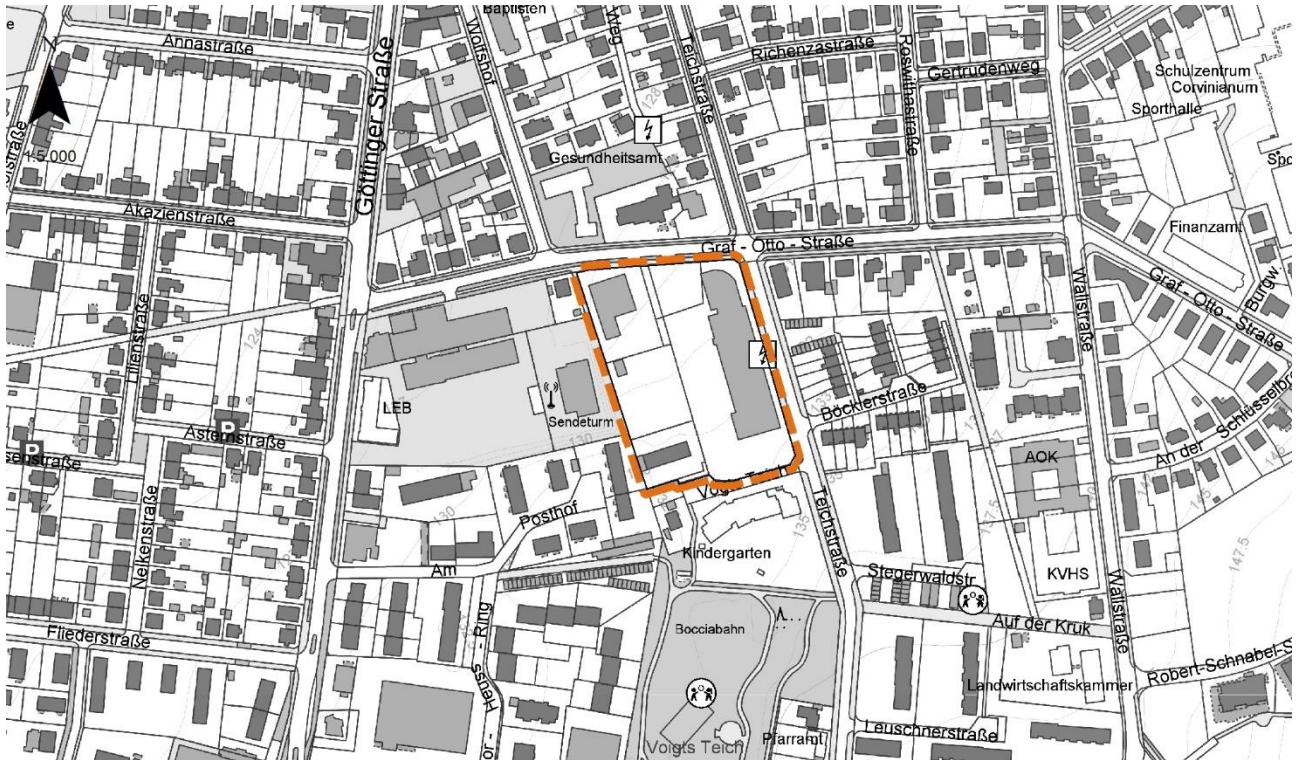


Stadt Northeim

Bebauungsplan NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“, 5. Änderung



Vorstudie

Stand: 15.05.2019

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

IMPRESSUM:

Projekt:

5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A,
„Auf der Kruk West“, Stadt Northeim

Projektnummer:

293 BP 12A Auf der Kruk West Vorstudie 1-c.docx

Kommune:

Stadt Northeim
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M.Sc.
Patrick Ronnenberg, M.Sc.
Dipl.-Ing. Anke Horn

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Vorstudie	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass	2
2.2	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3	Umfang der Änderung	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Regionales Einzelhandelskonzept Südniedersachsen	7
4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Northeim	7
5	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	10
5.1	Lage des Änderungsbereiches	10
5.2	Städtebauliche Entwicklung	10
5.3	Nutzungen	11
5.4	Erschließung und Verkehr	11
5.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	12
6	Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung (Umweltbericht Stufe 1)	12
6.1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	14
6.3	Fazit	14
7	Festsetzungen	14
8	Städtebauliche Werte, Kosten	15



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Planbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)	6

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	15
-----------	---------------	----

1 Vorbemerkungen

1.1 Vorstudie

Die Vorstudie beinhaltet die Belange der 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ der Stadt Northeim.

Mit dieser Vorstudie werden die planungsrelevanten Grundlagen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Belange von Natur und Landschaft zusammengestellt.

Die Vorstudie informiert über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Gründe für die Auswahl des Gebietes und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung. Des Weiteren wird eine erste Überprüfung der Umweltbelange durchgeführt und dokumentiert.

Mit dieser Vorstudie wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wird außerdem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben im Hinblick auf die Planung und den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Bei der Ausarbeitung des Entwurfs wird die Planung konkretisiert und verbindliche Festsetzungen getroffen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

1.3 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 den Änderungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ gefasst.



Die Vorstudie der 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ lag in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 3 (1) BauGB zur allgemeinen Ansicht im Rathaus der Stadt Northeim öffentlich aus. Es bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des o. a. Bebauungsplanes einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB wurde vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Northeim hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass

Die Stadt Northeim hat zur Strukturierung und Weiterentwicklung ihres Einzelhandels ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt und im Jahr 2017 fortgeschrieben¹. Darin sind der zentrale Versorgungsbereich, drei Nahversorgungszentren und ein ergänzender Standort definiert sowie eine Liste der zentrenrelevanten Sortimente (Northeimer Liste) festgelegt worden.

Die Stadt strebt als Kommune eine Einarbeitung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ an. Dabei soll vor allem die Northeimer Liste als Instrument des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

Neben dieser Bebauungsplanänderung werden auch drei weitere Standorte entsprechend überprüft und planungsrechtlich an die Belange des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes angepasst. Dies sind die Bebauungspläne, in denen ein Standort liegt, der entweder auf Ebene des Bebauungsplanes oder auf Ebene des Flächennutzungsplanes als ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt bzw. dargestellt ist.

¹ Stadt und Handel (April 2017): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Northeim

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Die Stadt Northeim beabsichtigt, eine effektive Innentwicklung zu betreiben. Zu diesem Zweck sollen vor allem die Einzelhandelsnutzungen des Standortes entsprechend dem Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes angepasst werden, um den Standort unter dem Aspekt gesamtstädtischer Betrachtungen nachhaltig zu entwickeln.
- Als Standort für Einzelhandel wird auch das Plangebiet geprüft und entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weiterentwickelt. Dies gilt sowohl für allgemeine Ziele der städtischen Einzelhandelsentwicklung, als auch für konkrete Standortziele für das Plangebiet.
- Vor allem durch die Beschränkung des Warensortiments und der entsprechenden Verkaufsflächenzahlen soll dieses übergeordnete Ziel verfolgt werden. Bestehende Betriebe und Anlagen sollen durch den Bestandsschutz hiervon jedoch unberührt bleiben.
- Auch die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.
- In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

2.3 Umfang der Änderung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan liegt in der Flur 15 der Gemarkung Northeim.

Vollständig betroffen sind die Flurstücke 114/14, 114/22, 114/25, 114/29, 114/30, 114/31 und 114/33.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 219/3 der Graf-Otto-Straße
- Im Osten durch das Flurstück 220/2 der Teichstraße
- Im Süden durch die Flurstücke 114/21 und 114/35 der Straße und daran angrenzender Wohnbebauung Vogts Teich des Fuchsbäume Weges
- Im Westen durch die Flurstücke 119/49 (Posthof) sowie den Flurstücken 119/142 und 651/116 der Logistik der deutschen Post

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,50 ha.



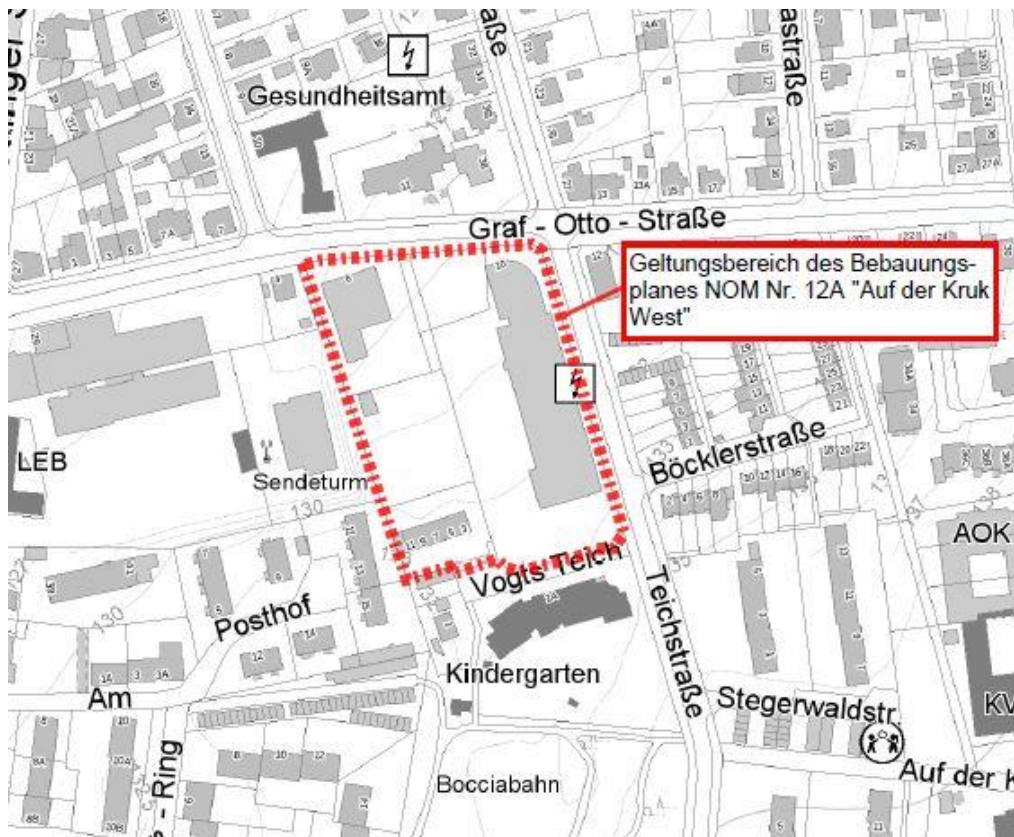


Abbildung 1: Abgrenzung des Planbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ (ohne Maßstab)

Inhaltlich beschränkt sich die Bebauungsplanänderung auf die Art der baulichen Nutzung und die damit verbundenen Verkaufsflächenzahlen.

Es ist vorgesehen, das Gelände des jetzigen Rewe-Marktes, entsprechend dem Flächennutzungsplan in der Art der baulichen Nutzung zu einem Sondergebiet für Einzelhandel zu ändern.

Darüber hinaus sollen folgende Sortimentsbeschränkungen als textliche Festsetzung formuliert werden:

Im Mischgebiet soll Einzelhandel mit zentrenrelevantem und zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden.

Im Sondergebiet soll das zentrenrelevante Sortiment auf max. 10% der Verkaufsfläche begrenzt werden.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des Regionalen Raumordnungs-

programms des Landkreises Northeim (RROP) 2006 vorhanden, die sich aus dem Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 ableiten.

Die Stadt Northeim ist Mittelzentrum im ländlichen Raum. Die Stadt hat die besonderen Entwicklungsaufgaben „Erholung“ und „Fremdenverkehr“. Weiterhin ist die Stadt Standort mit der Schwerpunktaufgabe für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.

Von besonderer Bedeutung für diese Bebauungsplanänderung sind die raumordnerischen Vorgaben für die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs für die Bevölkerung der Mittelzentren und ihrer Mittelbereiche bereitzustellen. Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel sind den jeweiligen zentralen Orten im Landkreis Northeim zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur und ist darüber hinaus interkommunal abzustimmen.

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Sie sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 von Hundert und maximal 700m² der Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten hat der Landkreis Northeim mit seinen Nachbarlandkreisen und dem Oberzentrum Göttingen (im Regionalverband Südniedersachsen) ein abgestimmtes regionales Einzelhandelskonzept erstellt (siehe Kapitel 3.3). Die Städte und Gemeinden im Landkreis Northeim sollen der regionalen Einzelhandelskooperation beitreten. Fehlentwicklungen im Bereich des Landkreises Northeim sollen somit bei zukünftigen Entscheidungen vermieden werden.

Mit der geplanten Entwicklung entspricht die vorgesehene Planung dem Raumordnungsprogramm des Landkreises. Mit der Planung wird das Gebiet als Standort für die Entwicklung von Arbeitsstätten weiterentwickelt und zudem Festsetzungen getroffen, die Fehlentwicklungen bei zukünftigen Entscheidungen vermeiden. Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die Versorgungs- und Einzelhandelsstrukturen entsprechend der im regionalen Raumordnungsprogramm gemachten Vorgaben entwickelt. Zur Erfüllung der anderen Entwicklungs- und Schwerpunktaufgaben sind innerhalb des Stadtgebietes andere Standorte vorgesehen.



Es werden durch die Planung keinerlei negative Auswirkungen auf die übrigen Belange des regionalen Raumordnungsprogramms erwartet. Durch die Planung werden auch keinerlei negative Auswirkungen auf die anderen Belange des RROP erwartet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Northeim (2005) nach BauNVO unter anderem als Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (GEH)“ im östlichen Teil dargestellt. Weiterhin befindet sich eine gemischte Baufläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des zu ändernden Bebauungsplanes. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches ist als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere gemischte Bauflächen erstrecken sich nördlich und westlich des Plangebietes. Im Südwesten und östliche des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen an. Südlich des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt.



Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)

Östlich ist zudem eine Wasserleitung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Derzeit ist die im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellte Fläche durch den Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit der hier angestrebten Änderung wird ein Sondergebiet festgesetzt, sodass Festsetzungen im Bebauungsplan mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen.

Die Zielvorstellungen für die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht negativ auf den Flächennutzungsplan auswirken, sodass die Entwicklung als verträglich angesehen wird.

3.3 Regionales Einzelhandelskonzept Südniedersachsen

Das regionale Einzelhandelskonzept Südniedersachsen wurde im Jahr 2004 unter Beteiligung der Stadt Northeim und 30 weiterer Kommunen und Städte sowie dreier Landkreise entwickelt. Das Konzept formuliert allgemeine Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung in Südniedersachsen.

Leitziel 1 ist die Sicherung und Entwicklung leistungsfähiger Innenstädte. Ortszentren und Haupteinkaufslagen sollen Orte für Lebensqualität, Multifunktionalität und Angebotsvielfalt sein und Entwicklungsspielräume sind daher nachhaltig abzusichern. So soll die Einzelhandelsentwicklung auf diese Bereiche ausgerichtet sein und gegenüber Entwicklungen auf nicht-integrierten Standorten gesichert werden. Damit soll nicht ausgeschlossen werden, dass es dort Angebote geben darf, die das Angebot in zentralen Lagen ergänzen. Dabei soll auf kommunaler Ebene einer Zersplitterung der Standorte entgegengewirkt werden.

Leitziel 2 ist die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Dieser soll vornehmlich in Lagen etabliert werden, die einen räumlich funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsbereichen integrierter Standorte haben. Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen in nicht-integrierten Lagen genießen Bestandsschutz. Arrondierungen zum Zwecke der Bestandssicherung sind zu akzeptieren, sofern sie regionalverträglich sind und keine zentrenrelevanten Sortimente umfassen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sollen vorrangig an integrierten Einzelhandelslagen angesiedelt werden. Bei Geschäftsaufgaben in nicht-integrierten Standortlagen soll bauleitplanerisch Vorsorge getroffen werden, um Innenstädte und integrierte Standortlagen zu stärken.

Leitziel 3 ist die Verbesserung der Nahversorgung. Integrierte Standorte sollen bei der Standortwahl für neue Vorhaben Vorrang vor Randlagen haben, um die Funktionsfähigkeit und die damit verbundene Lebensqualität zu sichern. So soll das bestehende Versorgungsnetz erhalten und entwickelt werden.

Mit der Änderungsabsicht des Bebauungsplanes sollen entsprechend der Ziele der Bebauungsplanänderung, die sich aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Northeim ableiten, die innerstädtische Lage gegenüber nicht-integrierter Standorte geschützt und die Nahversorgungsstruktur der Stadt Northeim weiterentwickelt werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Northeim und die damit verbundenen Ziele werden im folgenden Kapitel näher erläutert. Konflikte mit dem regionalen Einzelhandelskonzept werden nicht gesehen.

4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Northeim

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung insbesondere auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Zu diesen Konzepten zählt unter anderem auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Northeim, dessen Inhalte mit der Fortschreibung am 15.06.2017 vom Rat der Stadt Northeim beschlossen wurde.



Das Konzept definiert zunächst eine übergeordnete Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung in Northeim.

1. Gesamtstädtische Entwicklungszielstellung: Sicherung und Stärkung der zentralörtlichen Position der Stadt Northeim als Mittelzentrum, gleichzeitig qualitative Verbesserung der Einzelhandelssituation.
2. Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche: Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche entsprechend deren funktionalen Ausrichtung durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen, gleichzeitig sind schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung zu vermeiden.
3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Sinnvolle Standorte in der Kernstadt sichern, stärken und ergänzen, gleichzeitig qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung und schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermeiden; ortsteilspezifisch angepasste Nahversorgung in kleineren Ortsteilen entwickeln.
4. Bereitstellung von ergänzenden Sonderstandorten: Ergänzend und im Rahmen einer eindeutigen Regelung Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung der zentralen Orte Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen durch restriktiven Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten.

In Northeim werden vier zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Dem Innenstadtzentrum kommt dabei hierarchisch die größte Bedeutung zu, gefolgt von den Nahversorgungszentren

- Einbecker Landstraße
- Eichstätte
- potenzielles Nahversorgungszentrum Sturmbäume

Darüber hinaus wurde der ergänzende Standort Medenheim Centrum (MEC) definiert, der durchaus die Funktion als Sonderstandort für bestimmte großflächige Einzelhandelsvorhaben inne hat.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden Empfehlungen zur Nahversorgung gemacht:

1. Priorität: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen (durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)

2. Priorität: Entwicklung in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung

- Sicherung der Standorte in siedlungsstrukturell integrierten Lagen zur Weiterentwicklung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung (Sicherung der Standorte in integrierten Lagen durch Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten, sowie der Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Standorten)



- Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage: restriktiver Umgang mit weiteren Betriebsansiedlungen bzw. -erweiterungen
- Grundsätzlich: Neuansiedlungen/ Verlagerungen zur Versorgung des Gebietes und wenn keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung und die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind
- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung in Hinblick auf Betriebstypenmix,
- Andienung, Parkplätze und Service
- Ansonsten konsequenter Ausschluss von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden dazu auch die Sortimentslisten festgeschrieben. Die Sortimente werden demnach in der sogenannten „Northeimer Liste“ eingeteilt in:

- Zentrenrelevante Sortimente
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nicht zentrenrelevante Sortimente

Ausgehend von dem vorher genannten Entwicklungsrahmen wurden Ansiedlungsleitsätze für Einzelhandelsvorhaben definiert:

Leitsatz 1: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum sowie jeweils in Ladengröße und insgesamt deutlich nachrangigem Umfang in den Nahversorgungszentren anzusiedeln.

- Im Innenstadtzentrum unbegrenzt (Positivraum), bevorzugt in der Hauptlage und die Nebenlagen, nachrangig im funktionalen Ergänzungsbereich
- In den Nahversorgungszentren: Mit der Innenstadt abgestimmte Entwicklung kleinflächiger Angebote (ergänzender Grundbedarf, i. d. R. Fachgeschäftsgröße), Umstrukturierungen/ Nachnutzungen gemäß den Empfehlungen im Zentren- und Standortkonzept

Leitsatz 2: Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln oder auszubauen.

- In den zentralen Versorgungsbereichen, sofern negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot).
- Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an sonstigen integrierten Standorten zur Versorgung des Gebiets, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden (Beeinträchtungsverbot). Verkaufsflächenobergrenze für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment: 800 m² (ggf. darüber, sofern die Kriterien des Prüfschemas erfüllt sind).

Leitsatz 3: Sondergebietspflichtiger, großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment ist aus städtebaulich-funktionalen Gründen auf den Standortbereich MEC zu fokussieren.

- Dieser kann zusätzlich auch im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden (insbesondere, wenn besondere städtebauliche Gründe dafürsprechen),
- dabei ist die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente mit Ausnahme des Innenstadtzentrums analog



zu den Zielen des LROP Niedersachsen auf bis zu 10 % bzw. max. 800 m² der Gesamtverkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen – eine weitere Begrenzung der zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A liegt weder im zentralen Versorgungsbereich, ist nicht als Nahversorgungszentrum definiert und gilt als sonstiger integrierter Standort, in dem sich bereits Einzelhandel entwickelt hat.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich für zukünftige Einzelhandelsvorhaben eine standortgerechte Anpassung des Sortiments erfolgen. Dazu wird in dieser Änderung Bezug zu den im Einzelhandelskonzept festgelegten Sortimentslisten genommen, die als Grundlage der angestrebten Festsetzung dient. Auch für das mit dieser Änderung neu geschaffene Sondergebiet auf der Fläche des Rewe-Marktes soll eine solche Sortimentsbeschränkung für zukünftige Vorhaben geltend gemacht werden.

In den übrigen Lagen, die derzeit als Mischgebiet ausgewiesen sind, sollen sämtliche zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen werden.

Durch die Beschränkung der Verkaufsflächen werden Konkurrenzen und somit schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren und insbesondere den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vermieden.

An den momentan zulässigen Nutzungen soll ansonsten keine Änderung vorgenommen werden. Damit wird der Standort entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Northeim gesichert und weiterentwickelt. Konflikte mit dem Konzept werden nicht gesehen.

5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage des Änderungsbereiches

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt, etwa 380m südlich der Innenstadt Northeims, an der Teichstraße und der Graf-Otto-Straße. Über diese ist auch in etwa 200m westlicher Richtung die als Göttinger Straße durch den Ort verlaufende B3 zu erreichen.

Das Umfeld des Plangebietes ist von Wohnbebauung dominiert. Darüber hinaus sind auch vereinzelte gewerbliche und öffentliche Nutzungen vorhanden. Dazu gehört beispielsweise ein Autohändler, das Gesundheitswesen des Landkreise Northeim sowie ein Kindergarten.

5.2 Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung des Standortes auf der Kruk West wurde seit 1973 durch den gleichnamigen Bebauungsplan gelenkt. Zu diesem Zeitpunkt war das Plangebiet bereits



teilweise bebaut. Die seither rechtskräftigen Änderungen haben sich auf das Maß der baulichen Nutzung bezogen. Seither ist der westliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet und im östlichen Teil ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu bereits bestehender Wohnbebauung in und um das Plangebiet waren Festsetzungen zum Schallschutz sowohl im Urbebauungsplan als auch in der 1. Änderungen notwendig. Änderungsinhalte bezogen sich in der Regel auf das Maß der baulichen Nutzung, um kleinere bauliche Maßnahmen in den Mischgebieten zu ermöglichen.

Bereits kurz nach Erlangung der Rechtskraft der Urfassung des Bebauungsplanes siedelte sich ein Lebensmittelmarkt im Gewerbegebiet an. Heutzutage befindet sich dort ein Rewemarkt.

Mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes sollen Einzelhandelsvorhaben und gewerbliche Nutzungen an den bereits dafür vorgesehenen Standorten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird lediglich angestrebt eine standortgerechte Sortimentsbeschränkung vorzunehmen. Dies betrifft das Mischgebiet und den Rewe-Einzelhandelsstandort. Die bisher genehmigten Nutzungen und Anlagen haben darüber hinaus Bestandsschutz. Am Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen.

Mit der Änderung werden daher keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erwartet.

5.3 Nutzungen

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch Wohngebäude geprägt. Darüber hinaus befindet sich nördlich das Gesundheitswesen des Landkreises Northeim, südlich ein Kindergarten und östlich ein Gebäude eines Mobilfunkanbieters sowie ein Autohaus.

Im Plangebiet selber befinden sich im südlichen Bereich Wohnnutzungen im Mischgebiet. In den übrigen Flächen des Mischgebietes befindet sich der Logistikbetrieb der deutschen Post. Im östlich gelegenen Teil des Plangebietes hat sich ein Rewemarkt angesiedelt, der als Lebensmitteleinzelhändler fungiert.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich für zukünftige Einzelhandelsvorhaben eine standortgerechte Anpassung des Sortiments erfolgen. Darüber hinaus wird die zeichnerische Darstellung des Gebietes an den Flächennutzungsplan angepasst. Dieser sieht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel GEH“ vor. An den momentan zulässigen Nutzungen soll ansonsten keine Änderung vorgenommen werden.

Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen der Nutzungsstruktur einhergehen und sich die Nutzungen noch immer verträglich einfügen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet wird von der Teichstraße, der Graf-Otto-Straße und der Straße Vogts Teich begrenzt. Die Erschließung der Grundstücke der Wohngebäude erfolgt über die Straße Vogts Teich. Das Gelände der Post wird über die Graf-Otto-Straße erschlossen. Die rückwärtig



liegenden Parkplätze des Rewemarktes werden von der Teichstraße und der Graf-Otto-Straße erschlossen. Der Lieferverkehr wird ebenfalls über diese Flächen abgewickelt.

An der Erschließung wird grundsätzlich festgehalten und keine Änderungen vorgenommen.

Weitere Auswirkungen auf den bestehenden Straßenraum oder auf die Verkehrssituation werden nicht erwartet.

5.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Leitungen sind bereits vorhanden. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Auswirkungen auf das Leitungssystem erwartet. Auch auf die nicht-leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Gebietes werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

6 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung (Umweltbericht Stufe 1)

Ziel der vorliegenden Vorstudie (Umweltbericht Stufe 1) ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

6.1 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften		x	
Schutzgut Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser		x	
Flächeninanspruchnahme		x	
Schutzgut Oberflächengewässer		x	
Schutzgut Klima / Luft		x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander		x	
Schutzgut Landschaftsbild		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Biologische Vielfalt		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x	
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Vermeidung von Emissionen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen	x		
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter, dem Menschen und Kultur- und Sachgütern		x	
Auswirkungen durch Gebiete, die der Störfallverordnung etc. unterliegen		x	

6.2 Bemerkungen zur Checkliste

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine rein städtebauliche Fragestellung handelt und lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung stattfindet, wird keine Veränderung des Status Quo hinsichtlich der Belange von Natur und Umwelt initiiert. Es werden daher auch keine Betroffenheiten der einzelnen Schutzgüter erwartet.

Auch hinsichtlich des Boden-, Klima- und Artenschutzes wird durch die reine städtebauliche Umwidmung eines Gebietes ohne unmittelbar geplante bauliche Umgestaltung keine Veränderung des Status Quo erfolgen.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die im Landschaftsplan der Stadt Northeim (2003) getroffenen Maßnahmen widersprechen nicht der vorliegenden Planung. Im Umweltbericht Stufe 2 wird eine Auseinandersetzung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes stattfinden.

6.3 Fazit

Nach derzeitigen Bearbeitungsstand sind keine Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit dem Vorhaben verbunden.

Eine genaue Bewertung und Analyse ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht Stufe 2 möglich. Dort können neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen auch Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufgezeigt werden, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

7 Festsetzungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, sowie der Öffentlichkeit werden die endgültigen Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend der Ziele und Zwecke der Änderung formuliert. Welche Festsetzungen explizit getroffen werden wird im weiteren Verfahren und nach Maßgabe der ausstehenden störfall- und



immissionsschutzrechtlichen Beurteilungen sowie den Aspekten des Umweltberichtes und der Belange von Natur und Landschaft bestimmt.

8 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 5. Änderung	ca. 1,50 ha

Zusätzliche Kosten entstehen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 12A „Auf der Kruk West“ für die öffentliche Hand voraussichtlich nicht. Es werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Bebauungsplanänderung ausgelöst. Notwendig werdende Erschließungsmaßnahmen werden von den Bauherren durchgeführt. Der Stadt Northeim entstehen keine Kosten, die über die allgemeinen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen.

Northeim, den __.__.2019
 Stadt Northeim
 Der Bürgermeister

(Siegel)

 (Hartmann)