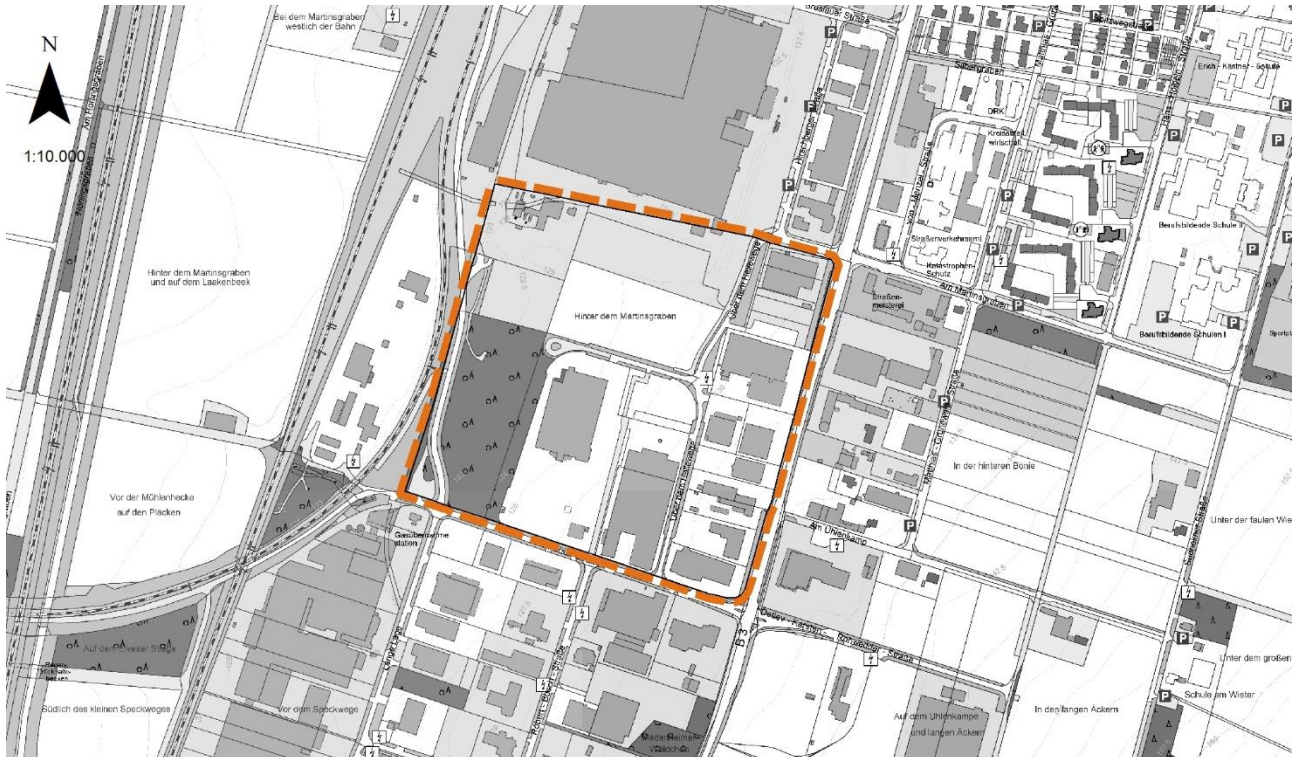


Stadt Northeim

Bebauungsplan NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“, 13. Änderung



Vorstudie

Stand: 15.05.2019

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

293 BP 32E Industriegebiet nördlich der
Hillerser Straße Vorstudie 1-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E,
„Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße

Projektnummer:

293 BP 32E Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße
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	2
2.3	Umfang der Änderung	3
3	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	5
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	11
5.1	Lage des Änderungsbereiches	11
5.2	Städtebauliche Entwicklung	12
5.3	Nutzungen	13
5.4	Erschließung und Verkehr	14
5.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	14
6	Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung (Umweltbericht Stufe 1)	14
6.1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
6.2	Bemerkungen zur Checkliste	16
6.3	Fazit	16
7	Festsetzungen	17
8	Städtebauliche Werte, Kosten	17



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Abgrenzung des Planbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)	6
Abbildung 3: Nahversorgungszentrum Eichstätte aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Northeim (ohne Maßstab)	10

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Flächenbilanz	17
-----------	---------------	----

1 Vorbemerkungen

1.1 Vorstudie

Die Vorstudie beinhaltet die Belange der 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ 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 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ 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 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ gefasst.



Die Vorstudie der 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ lag in der Zeit vom ____ bis ____ gemäß § 3 (1) BauGB zur allgemeinen Ansicht im Rathaus der Stadt Northeim öffentlich aus.

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 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ 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. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ 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 des Einzelhandels 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 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ umfasst den gesamten Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan liegt in der Flur 20 der Gemarkung Northeim.

Vollständig betroffen sind die Flurstücke 12/10, 12/12, 12/14, 12/18, 12/19, 12/21 12/23, 12/24, 12/25, 12/26, 12/27, 12/30, 12/32, 12/34, 12/35, 12/36, 19/5, 19/9, 19/13, 19/15, 19/17,19/18 19/19, 19/21, 114/5, 117/1, 117/7 125/51, 125/52, 125/53, 125/61, 125/62 und 137/2.

Teilweise betroffen sind die Flurstücke 11/168, 12/37, 125/63.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 11/189 des Conti-Werksgeländes.
- Im Osten durch das Flurstück 197 der Flurstücke des Fuß- und Radweges und des Begleitgrüns entlang der Göttinger Straße (B3)
- Im Süden durch das Flurstück 94/11 der Hillerser Straße
- Im Westen durch die Flurstücke 125/54,125/55, 125/65 und 165/67 der begrünten Flächen westlich der Industriestraße

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20,87 ha.



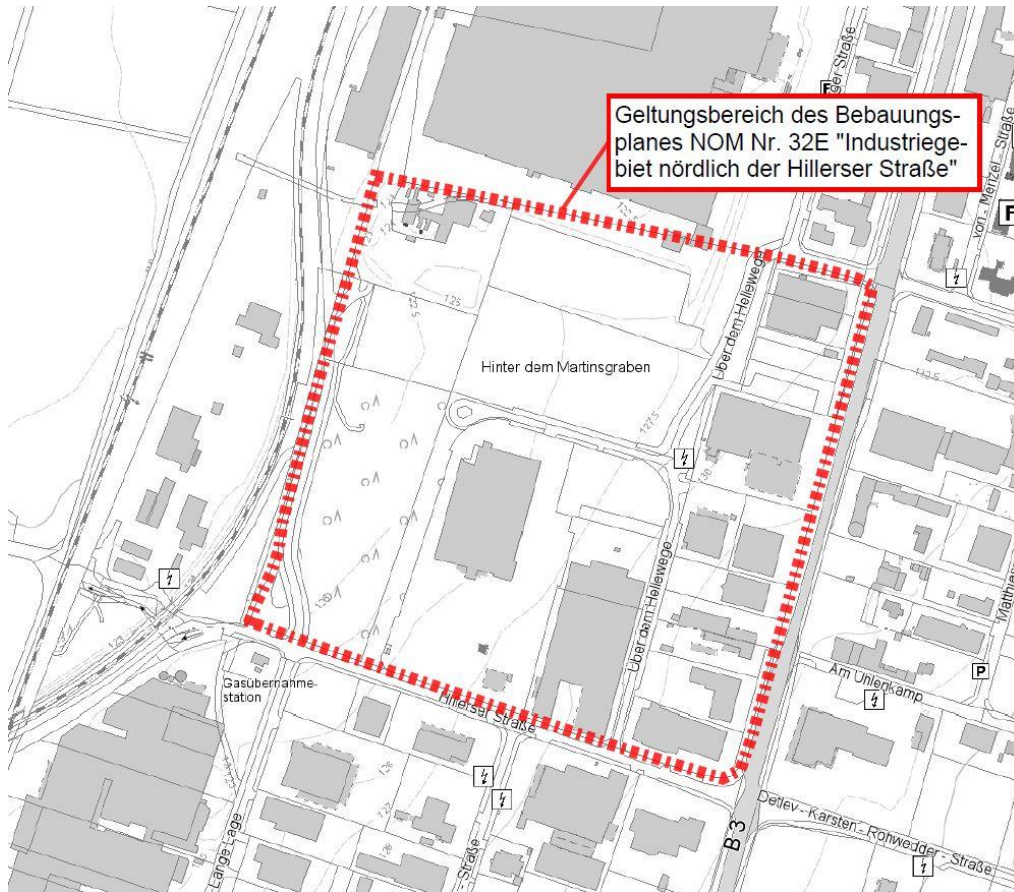


Abbildung 1: Abgrenzung des Planbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ (ohne Maßstab)

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

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

Darüber hinaus sollen folgende Sortimentsbeschränkungen als textliche Festsetzung formuliert werden:

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

In den Sondergebieten soll das zentrenrelevante und das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment auf insgesamt max. 10% der Verkaufsfläche und max. 800m² 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 Raumordnungsprogramms 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 0). 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 Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (GEH)“ dargestellt. Darüber hinaus ist ein Teil der Fläche auch als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist von weiteren gewerblichen Bauflächen umgeben. Unmittelbar östlich ist eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Westen wird das Plangebiet durch die Darstellung einer Bahnanlage begrenzt. Am westlichen Plangebietsrand ist eine Fläche umgrenzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (Altlasten).

Am östlichen und südlichen und südöstlichen Plangebietsrand sind Hochdruck-Gasleitungen dargestellt. Am südlichen und südöstlichen Plangebietsrand sind zudem auch Wasserleitungen dargestellt. Eine weitere Wasserleitung ist in der durchlaufenden Straße über dem Helwege dargestellt.

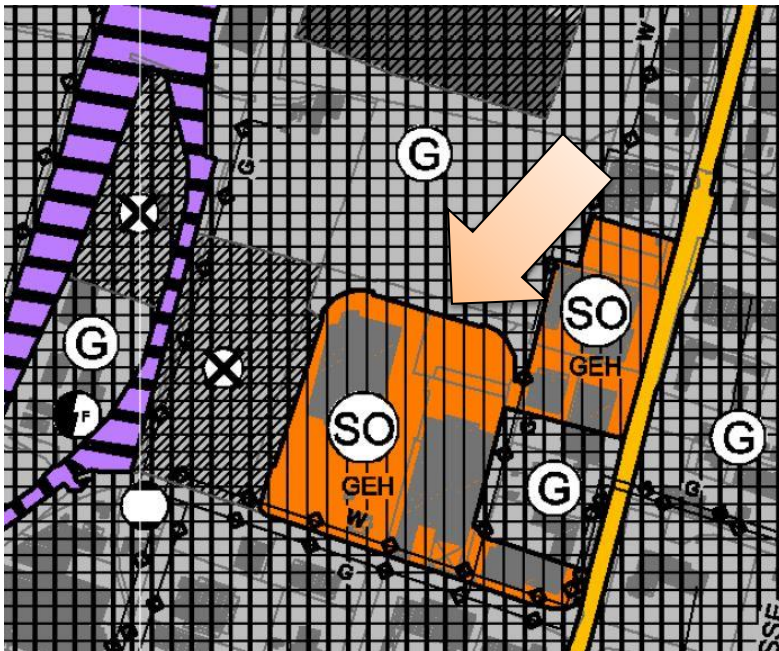


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Northeim mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)

13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung der Entwicklung an den Flächennutzungsplan angestrebt. Derzeit sind die Flächen des Wiglo-Marktes als Industriegebiet festgesetzt. Dies entspricht nicht der beabsichtigten Entwicklung des Flächennutzungsplanes. Daher wird dieses Areal mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet ausgewiesen. Somit wird der Bebauungsplan zukünftig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Die Zielvorstellungen für die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht negativ auf den Flächennutzungsplan auswirken, so dass 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 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 zentralen Versorgungsbereiche 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



13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“

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.

Im Bereich des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerger Straße“ liegt der Sonderstandort MEC.

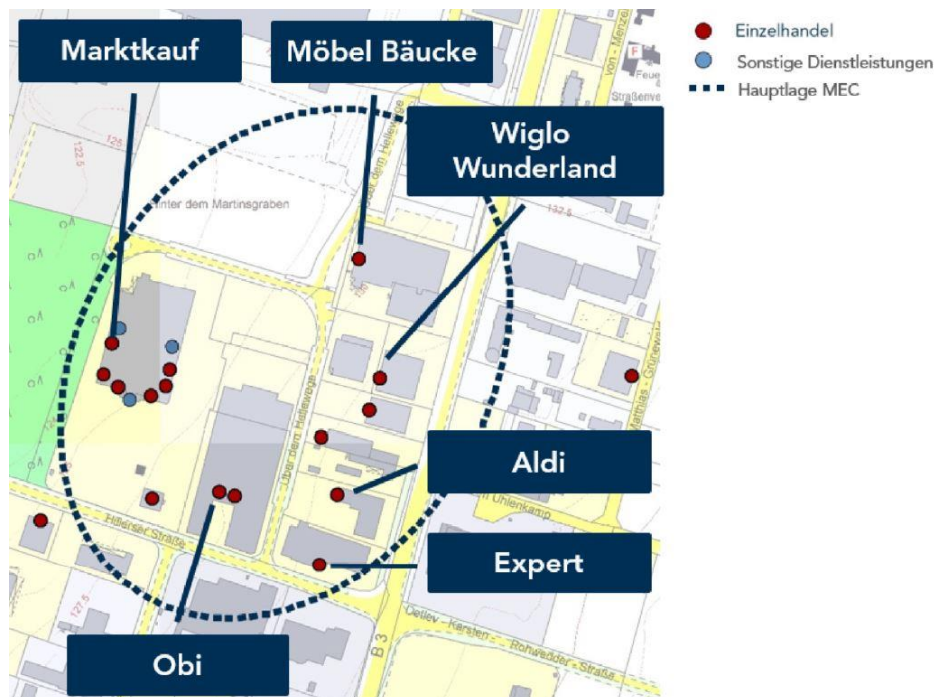


Abbildung 3: Nahversorgungszentrum Eichstätte aus der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Northeim (ohne Maßstab)

Insbesondere im Möbel- und Baumarktbereich weist der Sonderstandort wichtige Versorgungsfunktionen für Northeim und den Mittelbereich auf, die wesentlich für die Erfüllung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums im gehobenen Bedarfsbereich sind.

Gleichzeitig ist der Standort durch seine großflächigen Angebote in einem besonderen Konkurrenzverhältnis zur Innenstadt und den zentralen Versorgungszentren. Vor allem zentrenrelevante und zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Kontext großflächigen Einzelhandels stellen eine erhebliche Belastung anderer Standorte dar.

13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“

Dementsprechend sollen strukturprägende Angebote mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment gesichert und weiterentwickelt werden. So sind auch weitere Ansiedlungen von zusätzlichen Angeboten in den nicht zentrenrelevanten Warengruppen, insbesondere im Möbel- und Baumarktbereich zu ermöglichen, sofern eine Begrenzung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stattfindet.

Eine weitere Ansiedlung oder wesentliche Änderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollte nicht vorgenommen werden. Dies würde zu Lasten der Bestandsstrukturen und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche gehen.

Der Standort MEC soll daher Standort sein für

- Den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Auch für den kleinflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich für zukünftige Einzelhandelsvorhaben eine standortgerechte Anpassung des Sortiments erfolgen und es soll daher für alle Sondergebiete gleichermaßen gelten. 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 Wiglo-Marktes soll eine solche Sortimentsbeschränkung für zukünftige Vorhaben geltend gemacht 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 1,5km südlich der Innenstadt Northeims und schließt westlich an die B3 an, die als Göttinger Straße durch die Stadt führt.

Das Umfeld des Plangebietes liegt inmitten eines Umfeldes gewerblicher Stadterweiterungen entlang der Verkehrsachse B3 und der nach Süden verlaufenden Bahntrassen.



5.2 Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung des Standortes am Medenheim Centrum ist bereits längerfristig für eine industrielle bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen. Bereits durch den Bebauungsplan Nr. 32E wurden Teile des heutigen Plangebietes für eine solche Entwicklung vorbereitet. Damals ist von einer Ansiedlung eher Schienengebundener Betriebe ausgegangen worden. Aufgrund der geänderten Erfordernisse an die Erschließung, wurde dieses, nie umgesetzte, Konzept aufgegeben und durch den Bebauungsplan NOM Nr. 32E ersetzt.

Dieser sieht in seiner Urfassung von 1982 eine Ringerschließung des Plangebietes über die südlich verlaufende Hillerser Straße vor, von der aus sämtliche Grundstücke im Plangebiet erschlossen werden sollten. Im Nordosten des Ringes sollte eine fußläufige Verbindung zur Hirschberger Straße führen. Das gesamte Plangebiet war als Industriegebiet angelegt und so gut wie unbebaut.

Die im weiteren bezogenen Änderungsinhalte beziehen sich im Wesentlichen auf die Art der baulichen Nutzung, die auch die wesentlichen Ziele der jeweiligen Änderungen darstellen.

Nachdem für südöstlich im Plangebiet gelegene Flächen nach dem Bau eines Heimwerkermarktes zahlreiche Bauanträge für Einzelhandelsgroßprojekte vorlagen, deren Zulässigkeit in einem Industriegebiet nicht unbedingt gegeben waren, wurden diese mit der 1. Änderung 1992 planungsrechtlich ermöglicht:

- SB Warenhaus/Verbrauchermarkt, mit max. 4000m² Verkaufsfläche
- Bau- und Heimwerkermarkt mit max. 5000m² Verkaufsfläche
- Möbelmarkt mit max. 2500m² Verkaufsfläche

Ferner wurde ein Gewerbegebiet nördlich des Bau- und Heimwerkermarkt festgesetzt, auf dem Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen waren.

Die von der Kaufhof-Holding angesprochene Vergrößerung des Wiglo-Marktes ist auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 32 E genehmigt worden und somit in den Beurteilungsgrundlagen der IHK-Stellungnahme enthalten. Eine Verkleinerung der zulässigen Verkaufsfläche im Geltungsbereich dieser Änderung ist somit nicht notwendig.

Durch die Sondergebietsausweisungen und den damit angesiedelten Nutzungen wurde ein höheres Verkehrsaufkommen verursacht als ursprünglich für das Industriegebiet angenommen. Daher wurde mit der 3. Änderung eine Verbindungsstraße zwischen der Ringerschließung des Industriegebietes und der nördlich gelegenen Hirschberger Straße geschaffen.

Die 4. Änderung (1999) des Bebauungsplanes betrifft den Bau- und Heimwerkermarkt. Mit der Änderung wurde einer Vergrößerung des Marktes ermöglicht. Dazu wurde die als Gewerbegebiet angrenzende Fläche mit in das Sondergebiet aufgenommen und die Verkaufsflächenzahl auf insgesamt 9000m² begrenzt. Durch die Zulässigkeit eines maximal zehnten Anteils von bestimmten Randsortimenten sollte der bisherigen Situation der ursprünglichen Planungsinhalte Rechnung getragen. Dies bedeutete insbesondere den Schutz der Innenstadt durch konfliktfreie Einzelhandelsentwicklung.

Vor allem im südöstlichen Teil des Plangebietes fanden auch gewerbliche Entwicklungen auf den Flächen statt, die noch als Industriegebiet festgesetzt waren. Im Südosten des Plangebietes wurde ein Gebäude für den Papiergroßhandel geplant und errichtet, stand jedoch

13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“

einige Zeit leer. Um die Nachnutzung durch einen Elektrofachmarkt zu ermöglichen, wurde 2001 die 7. Änderung des Bebauungsplanes rechtskräftig. Diese setzt dort ein entsprechendes Sondergebiet fest. Die Verkaufsfläche ist auf 1400m² begrenzt.

2004 trat mit der 9. Änderung die bisher letzte rechtskräftige Änderung in Kraft. Sie betrifft das Gelände des Möbelmarktes und die nördlich angrenzende Fläche. Damit sollte die Absicherung der erforderlichen Verkaufsfläche für ein kurzfristig zu errichtendes Küchenstudio zu erreichen und perspektivisch Flexibilität einzuräumen, ohne die Einzelhandelsituation für die Innenstadt außer Acht zu lassen. Die Fläche ist seitdem als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ mit einer max. Verkaufsfläche von 16.900m² festgesetzt. Randsortimente sind dabei auf 1000m² begrenzt.

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. Die bisher genehmigten Nutzungen und Anlagen haben darüber hinaus Bestandsschutz. Am Maß der baulichen Nutzung werden keine Änderungen vorgenommen.

5.3 Nutzungen

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist hauptsächlich durch Gewerbe und Industrie geprägt. Im Norden befindet sich das Gelände eines Herstellers und Zulieferers für Reifen, Transportbandsysteme und ähnlichem sowie ein KFZ-Händler. Im Osten trennt die als Göttinger Straße durch die Stadt verlaufende B3 das Plangebiet von zwei Betrieben des KFZ-Handels sowie eines Busreiseveranstalters, eines Elektromaschinenbauers sowie der Straßenmeisterei. Südlich befindet sich ein weiterer Kfz-Händler, ein Nutzfahrzeug-Händler, eine LKW-Spedition sowie ein Lackfarben-Hersteller. Im Osten wird das Plangebiet durch Gleisanlagen von weiteren gewerblichen bzw. industriellen Anlagen getrennt. Dahinter, etwa 180m westlich des Plangebietes befinden sich ackerbaulich genutzte Flurstücke.

Im Plangebiet selber befinden sich ebenfalls verschiedene gewerbliche Nutzungen. Darunter ist ein Händler für KFZ-Zubehör mit dazugehöriger Waschstraße sowie ein Händler für Haustierbedarfe zu nennen.

Darüber hinaus sind ein Heimwerkermarkt, ein Elektrofachmarkt, ein Sonderpostenmarkt, ein Möbel- und Einrichtungshaus sowie ein SB Warenhaus mit angeschlossener Tankstelle im Plangebiet vorhanden.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzte Fläche. Der Westen des Plangebietes ist derzeit ungenutzt und mit Baumbeständen bewachsen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll lediglich für zukünftige Einzelhandelsvorhaben eine standortgerechte Anpassung des Sortiments erfolgen. Es ist geplant, entsprechend des Flächennutzungsplanes, die Fläche des Sonderpostenmarktes zu einem Sondergebiet zu ändern. Dies ist bereits längerfristig im Flächennutzungsplan vorgesehen und führt zu einer verträglichen Entwicklung des Standortes.



Es wird daher davon ausgegangen, dass mit der 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 im Süden über die Hillerser Straße erschlossen. Diese führt auf die das Plangebiet östlich begrenzende B3 (Göttinger Straße). Von der Göttinger Straße werden jedoch keine Grundstücke im Plangebiet direkt erschlossen.

Die Straße Über dem Hellwege führt durch das Plangebiet und verbindet die Hillerser Straße im Süden mit der nördlich gelegenen Hirschberger Straße. Von ihr werden die östlich gelegenen Grundstücke erschlossen. In etwa der Mitte des Plangebietes führt von ihr noch ein Stich nach Osten, von dem aus die zusätzliche Erschließung des Parkplatzes des Heimwerkermarktes bzw. des SB Warenhauses erfolgt.

Die Einzelhandelsstandorte verfügen auf ihren Grundstücken über Parkplätze und Stellplatzmöglichkeiten sowie über die nötigen Vorrichtungen für den Waren- bzw. Lieferverkehr.

Mit der Haltestelle Northeim Uhlenkamp ist der Standort an das städtische Busnetz angeschlossen.

An der Erschließung wird grundsätzlich festgehalten und keine Änderungen vorgenommen.

Weitere Auswirkungen auf den bestehenden Straßenraum oder auf die Verkehrssituation werden daher 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	
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	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
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 der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	
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 13. Änderung	ca. 20,87 ha

Zusätzliche Kosten entstehen durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes NOM Nr. 32E „Industriegebiet nördlich der Hillerser Straße“ 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)