



STADT ROTENBURG AN DER FULDA

3. Änderung

Bebauungsplan Nr. 11a

„Parkplatz Borngasse / Untertor“

Stand: Entwurf

Begründung

nach § 2a BauGB

Auftragnehmer

Arbeitsgruppe Stadt

Leipziger Straße 99

34123 Kassel

Telefon: 05 61 - 77 83 57

E-Mail: mail@ag-stadt

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Dieter Hennicken

Dipl. Ing. Marco Link

Inhaltsverzeichnis

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“

1. Ziele und Zwecke	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Rechtsverhältnisse und Verfahren.....	6
3.1 Regionalplanung.....	6
3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	6
3.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan	7
3.4 Verhältnis zu sonstigen Planungen	9
3.5 Bauleitplanerisches Verfahren	12
4. Bestandssituation	13
5. Planungsziel und Konzept	14
5.2 Nutzungskonzept / Erfordernis zur Anpassung der Verkaufsflächen	15
5.3 Immissionsschutz.....	18
5.4 Ver- und Entsorgung	19
6. Planung	20
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	20
6.2 Stellplätze	22
6.3 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten.....	24
6.4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen.....	24
6.5 Örtliche Bauvorschriften	25
7. Anlagen	26

Inhaltlicher Teil

1. Ziele und Zwecke

Die ALDI Nord betreibt in der Borngasse 8 in Rotenburg an der Fulda einen gut eingeführten und angebotenen Einzelhandelsstandort, der schon heute einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leistet.

Das Zentrum der Stadt Rotenburg an der Fulda befindet sich im Süd-Osten des ALDI-Marktes und ist innerhalb von nur 5 Gehminuten in einer Entfernung von rund 400 Metern zu erreichen. Im westlichen Anschluss befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit das Kreiskrankenhaus Rotenburg.

Die Straße Borngasse bildet die süd-westliche Verlängerung der Straße Brücke der Städtepartnerschaft, über die eine Anbindung an die Bundesstraße 83 und damit an das übergeordnete regionale Straßenverkehrsnetz gegeben ist. Zugleich bindet die Straße Borngasse den Standort an die Landstraße L3208 unmittelbar an. Als Besonderheit hervorzuheben ist die unmittelbare Nachbarschaft des ALDI-Marktes an den Parkplatz Borngasse, der über die gleiche Zufahrt wie der Markt von Süden an die Straße Borngasse angebunden ist. Neben dem ca. 100 Meter entfernten öffentlichen Parkplatz Altes Amtsgericht ist der Parkplatz Borngasse der zweite öffentliche Parkplatz in unmittelbarer Nähe der historischen Kernstadt.

Das Gebäude in dem der jetzige ALDI-Markt beheimatet ist bietet eine Verkaufsfläche von ca. 695 qm. Dieses Flächenangebot entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen, weder in Bezug auf die zur Verfügung-Stellung einer konkurrenzfähigen Breite des Warenangebotes und dessen Präsentation noch in Hinblick auf die heutigen technischen Standards eines Einkaufsmarktes.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes von derzeit ca. 695 qm auf zukünftig bis zu 1050 qm wird es erforderlich, ein neues, den heutigen Anforderungen entsprechendes Gebäude zu errichten. Mit der Neuerrichtung des Marktes ist der künftige ALDI-Markt der aktuellen Rechtsprechung folgend als großflächiger Einzelhandel einzustufen. Dies wiederum erfordert wiederum eine (Teil)Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor, da großflächige Einzelhandelsmärkte nur innerhalb von Sondergebieten zulässig sind.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes im gesamtstädtischen Kontext

(Quelle: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_08-topplus-open-grau, Zugriff: 15.02.2024)

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Innerortslage von Rotenburg an der Fulda im Süden des Flussverlaufes der Fulda. Das Plangebiet ist über die Borngasse unmittelbar an die Straße Untertor (L3208) und damit an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden. Das städtebauliche Umfeld wird durch das Kreiskrankenhaus im westlichen Anschluss und die sich im Osten der Querweingasse und der Straße An der Stadtmauer anschließenden Bebauung der weitestgehend erhaltenen historischen Kernstadt geprägt. Im unmittelbaren Umfeld um den bestehenden ALDI-Markt und den öffentlichen Pkw-Stellplatz Borngasse lagert sich eine aufgelockerte Wohnbebauung an.

3. Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1 Regionalplanung

Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

3.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - Geltungsbereich gelb markiert

Wie aus dem oben dargestellten Ausschnitt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Rotenburg an der Fulda ersichtlich, ist das städtebauliche Umfeld des Planbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen 3. Änderung des B-Plans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“ sind als öffentlicher Parkplatz, gemischte Bauflächen sowie im geringen Umfang als Grünflächen dargestellt. Die beabsichtigte Festsetzung als Sondergebiet

großflächiger Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb der 3. Änderung des B-Plans Nr. 11a widerspricht somit den Darstellungen des wirksamen FNP. Der B-Plan ist in Folge als nicht aus dem FNP entwickelt zu bewerten.

Da die Aufstellung des gegenständlichen B-Plans der Intensivierung der baulichen Nutzung und der dauerhaften Sicherung eines bereits gut etablierten Versorgungsstandortes dient, ist sie als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. In der Folge kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst werden.

3.3 Rechtsgültiger Bebauungsplan

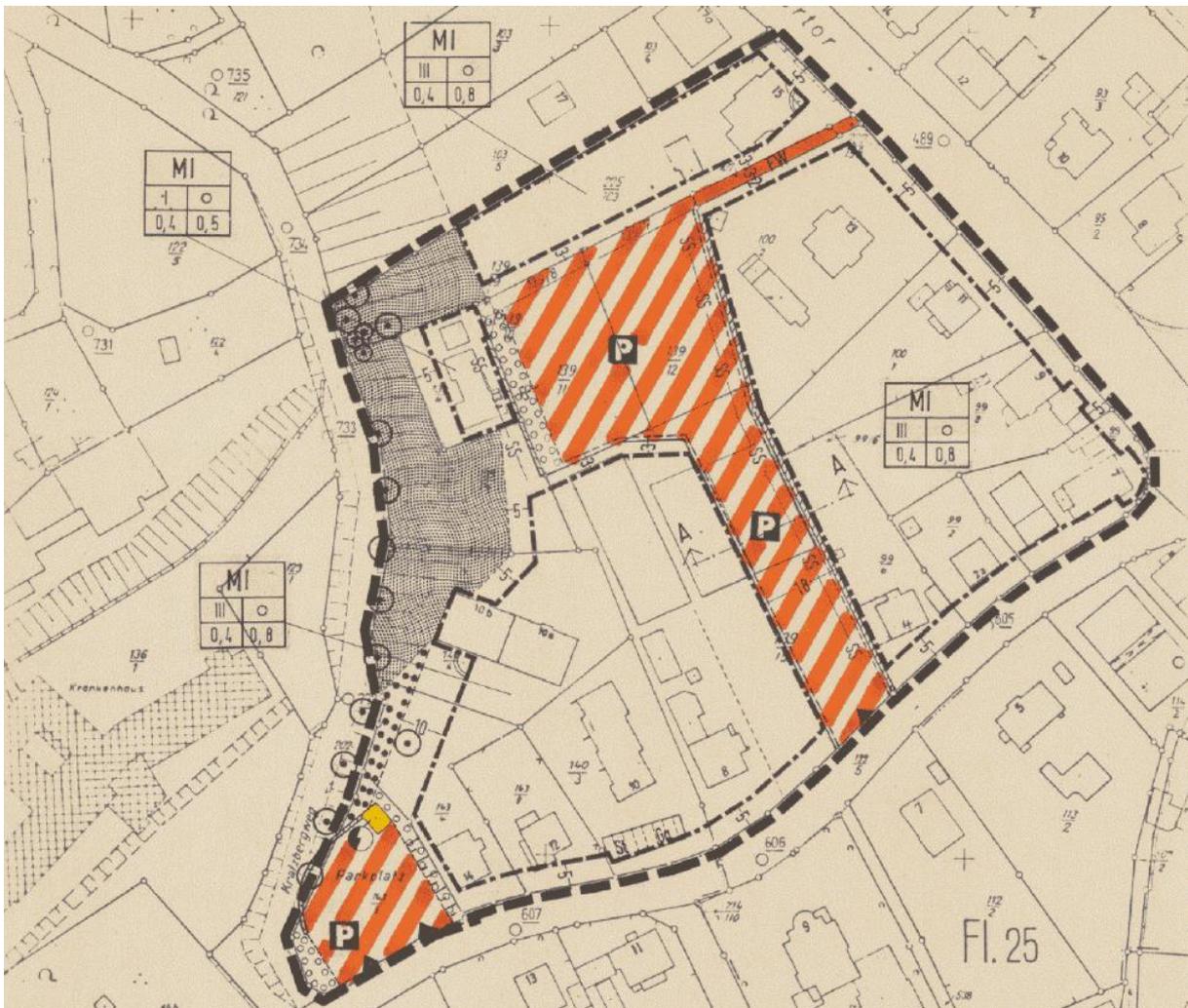


Abb. 4: Ursprungsbebauungsplan – Ausschnitt Planzeichnung – ohne Maßstab

Der Bebauungsplan Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“ diene, wie aus dem Namen des B-Plans bereits eindeutig erkennbar, der planungsrechtlichen Absicherung zur Anlage von

öffentlichen Pkw-Stellplatzflächen. Der Ursprungsbebauungsplan erlangte im Jahr 1983 Rechtskraft. Im zentralen Bereich sowie in der süd-westlichen Spitze des Plangeltungsbereiches wurden „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche“ zeichnerisch festgesetzt. Die restlichen Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans sind als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der Mischgebiete wurde bis auf eine kleine Teilfläche eine dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zugelassen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichert den vorhandenen Gebäudebestand, lässt jedoch auch eine moderate Nachverdichtung innerhalb der gemischten Bauflächen zu. Konform zu der Darstellung im FNP werden im Westen des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans vorhandene Grünflächen durch zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

Mit Relevanz für die gegenständliche Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a wurden im östlichen Abschluss der zentralen öffentlichen Pkw-Stellplatzfläche eine Schallschutzmaßnahme (in Verbindung mit der Errichtung einer Stützmauer) sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im westlichen Anschluss der zentralen Stellplatzfläche festgesetzt.

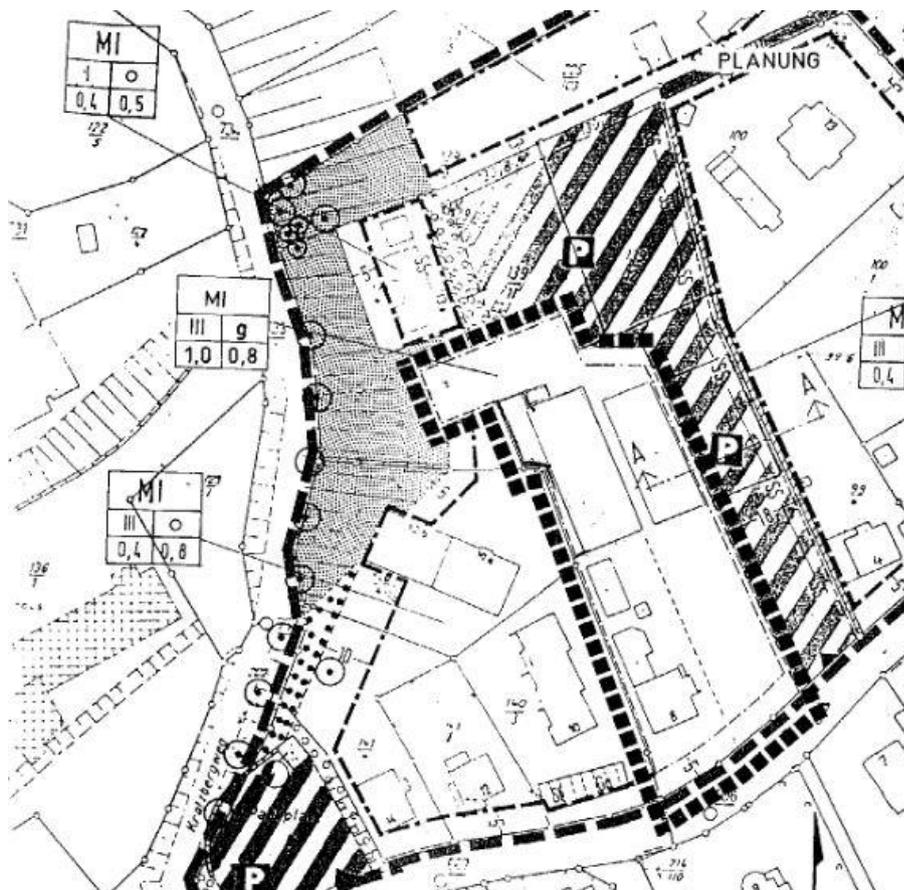


Abb. 5: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11a – Ausschnitt Planzeichnung – ohne Maßstab

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 11a erlangte am 24.10.1998 ihre Rechtskraft. Mit der Änderung wurde die Realisierung des Baus des heutigen ALDI-Marktes planungsrechtlich durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 1,0 abgesichert. Aufgrund der realisierten Marktgröße (Verkaufsfläche von ca. 695 qm) war die Errichtung des Einzelhandelsbetriebes gemäß § 6 Abs. 2 Punkt 3 BauNVO zulässig, eine Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung musste folgerichtig nicht erfolgen.

Die 2. Änderung des B-Plan Nr. 11a bezieht auf die im Süd-Westen des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans festgesetzte öffentliche Pkw-Stellplatzfläche. Die Umwidmung dieser Fläche in eine gemischte Baufläche hat für das gegenständliche Verfahren keine Relevanz.

3.4 Verhältnis zu sonstigen Planungen

Sonstige Planungen der Stadt Rotenburg an der Fulda stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen. Die Stadt Rotenburg an der Fulda verfügt über kein Einzelhandelsgutachten, in dem eine Steuerung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels erfolgt. Vor diesem Hintergrund wurde die BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a mit der Erstellung einer „Auswirkungsanalyse - Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in 36199 Rotenburg an der Fulda in der Borngasse 8“ beauftragt. Zur Bearbeitung der Aufgabestellung wurden städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum ermitteln und bewertet. (siehe Anlage „Auswirkungsanalyse - Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in 36199 Rotenburg an der Fulda in der Borngasse 8“ - BBE Handelsberatung GmbH).

Auswirkungen der Erweiterung des ALDI-Marktes

Im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse - Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in 36199 Rotenburg an der Fulda in der Borngasse 8 durch BBE Handelsberatung GmbH wurde untersucht, welche Auswirkungen aufgrund der geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes einhergehend mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen von rd. 355 qm auf insgesamt rd. 1050 qm auf das weitere Umfeld und die Versorgungsfunktion in Rotenburg an der Fulda zu erwarten sind. Der Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse ist folgendes zu entnehmen:

„Abschließend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zusammengefasst:

Die Handelskette Aldi betreibt in Rotenburg und hier in der Borngasse einen Lebensmittelmarkt, dessen Verkaufsfläche mit rd. 700 m² deutlich unterhalb der Marktzutrittsgröße des Betreibers rangiert. Die veraltete Bausubstanz des Marktes lässt eine Umgestaltung im Bestand nicht zu, so dass ein Ab-riss und Neubau des Marktes geplant sind.

Im Rahmen des Neubaus können die aktuellen betreiber-spezifischen, vor allem auch die energetischen Maßgaben von Aldi umgesetzt werden. Die geplante Verkaufsfläche liegt bei 1.050 m².

Der gestiegene Flächenbedarf von Aldi resultiert – wie bei anderen Lebensmittelmärkten – aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen auch die innerbetrieblichen Abläufe (u.a. Vereinfachung der Warenbestückung, Vergrößerung der Präsentationsflächen) optimiert werden. Ferner wird die Warenpräsentation im Markt durch breitere Gänge, eine übersichtlichere Produktpräsentation, niedrigere Regalhöhen oder weniger überbaute Bereiche attraktiviert.

Die größere Verkaufsfläche führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl bei Food und Non-Food nach der Erweiterung nicht steigen wird. Mit der Neupositionierung von Aldi werden tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, das Vorhaben ist als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme für diese Filiale zu werten. Mit der Ertüchtigung des Marktes wird die Eigenversorgungsquote von Rotenburg gesichert.

In Rotenburg agieren aktuell 83 Handelsbetriebe auf einer Verkaufsfläche von ca. 23.500 m². Die Verkaufsflächendichte von 1,7 m² je Einwohner deutet auf eine gewisse stadtübergreifende Ausstrahlung des örtlichen Handels hin, ist jedoch für die Ortsgröße bzw. als mittelzentraler Ort als ausbaufähig zu bewerten. In der Ortsmitte von Rotenburg ist ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet, der den Großteil der lokalen Handelsunternehmen und komplementäre Betriebe (v.a. Dienstleistungen, Gastronomie) beherbergt.

Das Lebensmittelangebot ist in Rotenburg auf rd. 10.200 m² Verkaufsfläche organisiert. Als Träger der Grundversorgung fungieren die Supermärkte von REWE und tegut sowie zwei Edeka-Märkte und die beiden Discounter Aldi und Norma. Das Angebot der Lebensmittelmärkte wird durch Getränkemärkte und kleinformative Lebensmittelanbieter arrondiert, so dass für die lokalen Bewohner und die Einwohner umliegender Gemeinden eine ansprechende Auswahlvielfalt existiert.

Der Anteil der Neufläche des Aldi-Marktes von rd. 350 m² liegt bei etwa 3 % der Lebensmittelverkaufsfläche von Rotenburg. Auf Grund des geringen Anteils der Neufläche und der gewachsenen Strukturen im örtlichen Lebensmittelhandel ist auch nach Realisierung der Aldi-Erweiterungsfläche keine Gefährdung der Nahversorgungsstrukturen in Rotenburg erkennbar.

Der städtebaulich integrierte Standort des Aldi-Marktes ist als wohnortnah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Im

Nahbereich (800 m-Laufweg) des Marktstandortes leben knapp 2.500 Einwohner, somit kann der Markt für etwa 27 % der Bewohner der Kernstadt eine fußläufige Grundversorgung anbieten.

Die Aldi-Filiale ist innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches situiert. Demnach ist der Standort funktionsgerecht in die lokalen Einzelhandelsstrukturen eingebunden. Der Aldi-Markt sichert – arbeitsteilig mit einem Edeka-Markt – die Lebensmittelversorgung innerhalb der Rotenburger Innenstadt ab.

Der betriebliche Einzugsbereich von Aldi erstreckt sich auch nach der geplanten Erweiterung über die Stadt Rotenburg und umliegende Kommunen westlich der Kleinstadt. Aldi kann ein Einwohnerpotenzial von rd. 15.000 Personen ansprechen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 38,2 Mio. EUR verfügen.

Der projektierte Discounter wird in seiner Konfiguration von ca. 1.050 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen Marktanteil von maximal 15 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab, so dass auch nach der Erweiterung offene Nachfragepotenziale für andere Lebensmittelanbieter verbleiben. Der jährliche Umsatz der Aldi-Filiale wird bei ca. 6,9 Mio. EUR liegen, mit einer Flächenleistung von ca. 6.600 EUR/m² wird unter Berücksichtigung der Marktgröße ein standortangepasster bzw. ortsüblicher Wert erreicht.

Der zusätzliche Umsatz von Aldi wird naturgemäß aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von Lebensmittelanbietern aus dem räumlichen Umfeld des Marktstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen über alle Betriebe in dem Einzugsgebiet hinweg bei durchschnittlich rd. 3 % und erreichen einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Dies trifft sowohl auf strukturprägende Lebensmittelmärkte als auch auf kleinteilige Lebensmittelanbieter zu.

Für die baurechtliche Bewertung des Aldi-Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche oder verbrauchernahe Versorgungsstandorte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität tangiert werden.

- Eine negative Beeinträchtigung von Bestand und Entwicklung des innerörtlichen zentralen Versorgungsbereiches ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen, was sich aus der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für diesen Bereich ableitet; zumal der Aldi-Markt selbst Teil dieses Versorgungsbereiches ist.

- Nach Umsetzung des Aldi-Planvorhabens wird kein Abbau von verbrauchernahe Versorgung ausgelöst, da keine vorhabeninduzierte Absiedlung von Lebensmittelanbietern in wohnortnahen Versorgungslagen sowohl in Rotenburg als auch in den Orten des überörtlichen Einzugsgebiets anzunehmen ist.

Im Fazit sind von dem Vorhaben keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten.“ (Anlage 1, Auswirkungsanalyse - Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in 36199 Rotenburg an der Fulda in der Borngasse 8 – BBE Handelsberatung GmbH, S. 37)

3.5 Bauleitplanerisches Verfahren

Wie in Kapitel 3.3 dargelegt sind die Flächen des Plangeltungsbereiches als Mischgebiet sowie als öffentliche Stellplatzflächen festgesetzt. Bedingt durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1050 qm und die geplante räumliche Verlagerung des ALDI-Marktes besteht die Notwendigkeit der Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb eines Sondergebietes Einzelhandel zulässig. Insofern muss zur räumlichen Neuordnung im Zuge des Abrisses und Neubaus des Aldi-Marktes und der damit auch notwendigen Inanspruchnahme von Flächen des derzeit öffentlichen Parkplatzes der rechtskräftige Bebauungsplan partiell geändert werden.

Die 3. Änderung des Der B-Plan Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“ zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Erweiterung / Verlagerung des ALDI-Marktes soll als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB und §13a BauGB aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 ist kleiner als 20.000 m² und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Vor diesem Hintergrund sind die Kriterien des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt. Da die Aufstellung der 3. Änderung des B-Plans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“ der intensiveren baulichen Nutzung und der dauerhaften Sicherung des Versorgungsstandortes dient, ist sie als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen. Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Bei der Beteiligung wird (gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

4. Bestandssituation



Abb. 6: Luftbild Bestandssituation – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Rotenburg an der Fulda)

Die städtebauliche Entwicklung hat sich konform zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans und dessen beiden Änderungen vollzogen. Konform zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a (planungsrechtliche Absicherung zur Realisierung des bestehenden ALDI-Marktes) führte der Bau des ALDI-Marktes sowie die Umsetzung der Betriebs- und Erschließungsflächen zu einer vollflächigen Bodenversiegelung (GRZ 1,0). Wie dem oben dargestellten Luftbild zu entnehmen ist, sind dem bestehenden ALDI-Markt rd. 40 Pkw-Stellplätze (hellgraue Erschließungsflächen) zugeordnet. Damit besteht bereits heute ein Pkw-Stellplatzangebot, dass die gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung zu realisierende Anzahl an Stellplätzen bei weitem übertrifft. Angebote zum Abstellen von Fahrrädern sind im Bestand nicht vorhanden, im derzeitigen Marktbetrieb lässt sich auch keine Nachfrage nach Fahrrad-Abstellplätzen erkennen.

Im Osten und Norden schließen sich an die Betriebs- und Erschließungsflächen des bestehenden ALDI-Marktes die Flächen des ebenfalls fast vollständig versiegelten öffentlichen Pkw-Stellplatzes Borngasse an. Die Stellplätze werden konform zur damaligen Ausbauplanung (1983) von einer mittigen Fahrbahngasse mit einer Breite von 5,0 Metern erschlossen. Von dieser sind die im sog. Fischgräten-Prinzip angeordneten Stellplätze (Länge 5,5 Meter) erreichbar, daher kann die Zufahrt zu den jeweiligen Stellplätzen nur einseitig erfolgen. Auch der öffentliche Pkw-Stellplatz ist fast vollständig versiegelt, zu erhaltende Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Sowohl das Organisationsprinzip als auch die Breite der Stellplätze bilden die heutigen Anforderungen an Pkw-Stellplatzanlagen nicht mehr ab. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zwischen dem öffentlichen Pkw-Stellplatz und der sich im Osten anschließenden Bebauung (Mischgebiet) wurden umgesetzt.

5. Planungsziel und Konzept



Abb. 7: Luftbild mit Überlagerung der Neuplanung – ohne Maßstab (Quelle: Stadt Rotenburg an der Fulda)

5.1 Städtebauliche Einbindung / räumliches Konzept

Wie die zuvor dargestellte Abbildung zeigt, sollen die ROT umrandeten baulichen Anlagen des derzeitigen ALDI-Marktes zurückgebaut werden. Anstelle des zurückgebauten Marktes wird ein neuer Einkaufsmarkt (GRÜN umrandet) im nordöstlichen Anschluss des jetzigen Marktes errichtet. Die Gebäudeverlagerung bietet gleichzeitig die Möglichkeit, sowohl die Betriebs- und Erschließungsflächen, als auch die öffentlichen Stellplatz- und Freiflächen neu zu ordnen.

Mit der Erweiterung der Einzelhandelsfläche durch den Ersatzneubau des ALDI-Marktes soll die Angebots- und Versorgungsstruktur in Rotenburg an der Fulda stabilisiert und bedarfsgerecht weiter entwickelt werden. Der Standort bietet, wie bereits dargelegt, die notwendigen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung und Sicherung des Versorgungsbereiches vor Ort. Die Entwicklungsflächen stehen dem Träger des Vorhabens durch bereits abgeschlossene Erbpachtverträge auf lange Sicht zur Verfügung. Mit der Stadt Rotenburg an der Fulda konnten auch Einigungen hinsichtlich der künftigen Bereitstellung von öffentlich zugänglichen Pkw-Stellplatzflächen erzielt werden, verbindliche Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Die Anbindung an das lokale und übergeordnete Straßennetz ist als sehr gut zu bewerten. Jedoch besteht aufgrund der Lage des Standortes auch eine sehr gute fußläufige Anbindung an den Nahversorgungsstandort.

5.2 Nutzungskonzept / Erfordernis zur Anpassung der Verkaufsflächen

ALDI Nord möchte die nicht mehr zeitgemäße Filiale am Standort aufgeben und zurückbauen sowie durch einen modernen und gleichzeitig energieeffizienten Neubau ersetzen. Die Verkaufsfläche des ALDI-Marktes soll von derzeit ca. 695 qm auf 1.050 qm erweitert werden.

Mit dem geplanten Neubau des ALDI-Marktes erfolgt eine signifikante Vergrößerung der Verkaufsflächen, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt und gleichzeitig die Angebotsstruktur für die Kunden gesichert wird. Die geplante Erweiterung entspricht dem Grundsatz auch der Einschätzung der Spitzenverbände des Einzelhandels, dass Lebensmittelmärkte diese Größenordnung des Flächenangebotes benötigen, wenn sie auf lange Sicht hin wirtschaftlich betrieben werden sollen. Die Verkaufsflächenzahl steigt seit rund zwei Jahrzehnten kontinuierlich an, nicht zuletzt die Corona-Krise in der jüngsten Vergangenheit hat die Bedeutung von ausreichenden Verkehrsflächen nachdrücklich veranschaulicht. Demzufolge ist eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche nicht uneingeschränkt mit einer gleichzeitigen Erhöhung der Warenverkaufsfläche gleichzusetzen, die von absatzwirtschaftlicher Bedeutung ist. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche steht vielmehr im Zusammenhang mit der Optimierung der Betriebsabläufe (Verteilung der Waren im Markt) sowie der besseren Ausgestaltung der Bewegungsflächen für die Kunden (z. B.

breitere Gangflächen, großzügigere Kassenzonen, Entsorgungsbereiche für Verpackungsmaterial oder die Bereitstellung von Leergutautomaten)

Wie der nachfolgend dargestellten Abbildung (Lageplan der Neuplanung) zu entnehmen ist, gehen mit Neuplanung neben der Verkaufsflächenenerweiterung und der damit verbundenen Stärkung des Nahversorgungsstandortes noch weitere positive Entwicklungen für den erweiterten Planbereich / städtebaulichen Kontext einher.

Durch den Rückbau des bestehenden Marktes kommt den im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten Grünflächen im Westen des Plangebietes eine höher räumliche Bedeutung zu, zugleich verbessert sich durch die Setzung des Ersatzneubaus in deutlich größerer Entfernung zu den Gebäuden 10A, 10B und 13A gleichzeitig deren räumliche Einbindung in den Gesamtkontext verbunden mit einer verbesserten Belichtung und Belüftung. Wie dem nachfolgenden Lageplan ebenfalls zu entnehmen ist, wird der Einbindung in das Ortsbild durch die Anlage der Grünflächen in den Randbereichen ein hoher Stellenwert beigemessen.

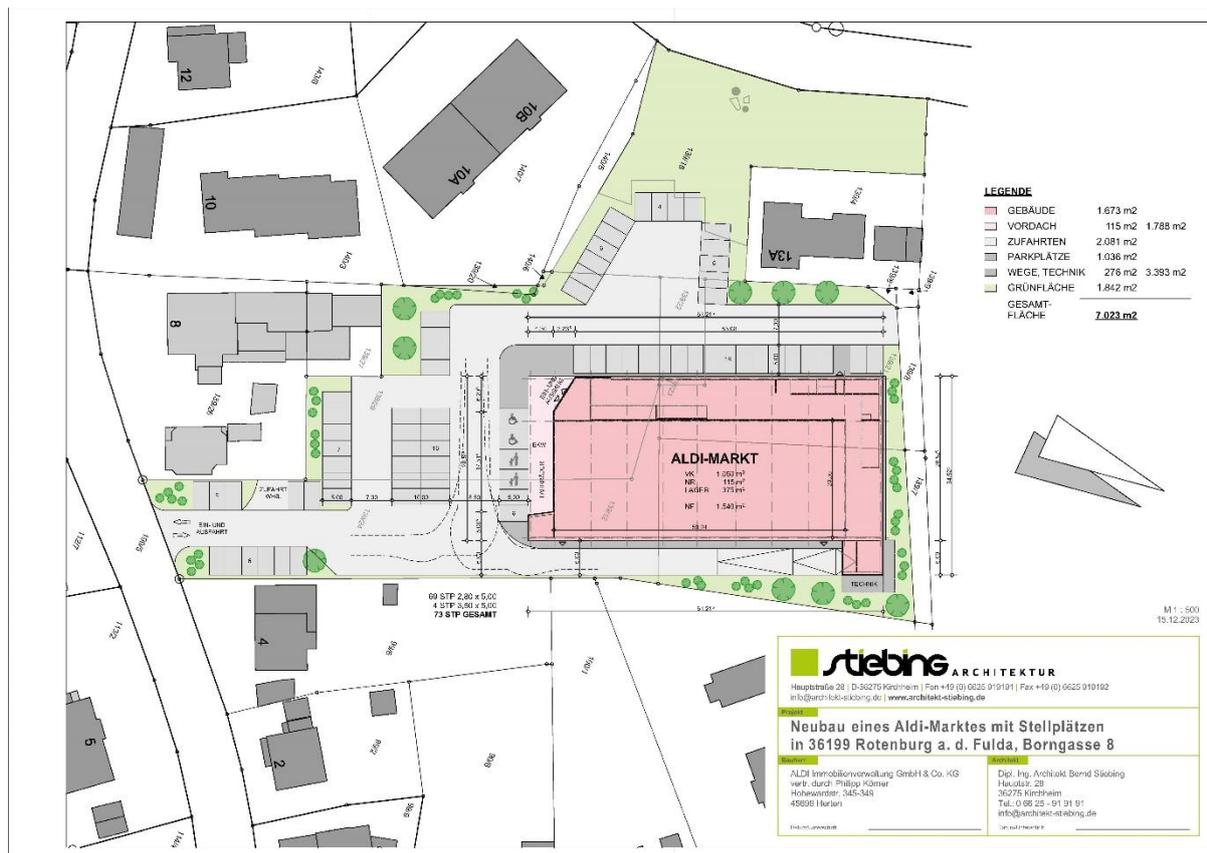


Abb. 8: Lageplan Neuplanung ALDI-Markt – ohne Maßstab (Quelle: Stiebing Architektur)

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die direkte Anbindung an die Straße Borngasse gesichert. Die weitere Erschließung erfolgt über die im Norden gelegene Anbindung an Untertor.

Mit der beabsichtigten Erneuerung des Aldi-Markts werden keine wesentlichen Änderungen im Verkehrsgeschehen erfolgen und die Erschließung des Aldi-Marktes bleibt unverändert. Durch die veränderte Größe der Verkaufsflächen ist eine Erhöhung der Besucherfrequenz zu erwarten.

Bezogen auf die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und Radverkehr ergeben sich auf Grund der Nutzung des Altstandorts keine Veränderungen. Die ÖPNV-Anbindung des Aldi-Marktes wird über einen Bushaltepunkt sichergestellt, der unmittelbar nord-östlich des Marktstandortes in der Straße Untertor eingerichtet ist. Die beidseitige Haltestelle „Untertor“ wird in einer ortsüblichen Taktung von einer Stadt- und einer Regionalbuslinie angefahren, so dass der Aldi-Markt in seinem direkten Umfeld über einen ortsüblichen bzw. qualifizierten ÖPNV-Anschluss verfügt. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad gewährleistet.

Warenanlieferung

Die Warenanlieferung erfolgt weiterhin über die Borngasse, an die das Betriebsgelände einschließlich der öffentliche Pkw-Stellplatz angebunden ist. Die Ladezone im Nord-Osten des neu geplanten Gebäudes wird über die Betriebsfläche angefahren.

Stellplätze

Verbunden mit der Umsetzung der Planung werden Flächen des derzeit öffentlich nutzbaren Pkw-Stellplatzes künftig durch den Neubau des ALDI-Marktes überbaut. Gleichzeitig eröffnet die städtebauliche Neuordnung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches jedoch die Möglichkeit, die Stellplatzflächen den heutigen Anforderungen entsprechend umgehend umzugestalten. Mit der Neuanlage der Stellplatzanlage können die Bedingungen der Anlieferung des Marktes (Schleppkurven der Lastkraftwagen) bereits in der Grundplanung einbezogen werden. Daneben werden die Pkw-Stellplätze künftig mit einer Breite von 2,8 Metern (Sonderstellplätze 3,5 Meter) ausgestattet, um den gewachsenen Abmessungen von Pkw seit den 1980er Jahren hier Rechnung zu tragen. Diese Maßnahme zur besseren Nutzbarkeit führt zugleich auch zu einer optimaleren Ausnutzung der angebotenen Stellplatzflächen, da eine „vorsorgliche Inanspruchnahme von gleich zwei schmalen Stellplätzen“ schon mit der Planung von ausreichenden Stellplatzbreiten und genügend Bewegungsraum verhindert werden kann. Mit mehr als 70 Stellplätzen steht den Kunden und Mitarbeitern ein mehr als ausreichendes Angebot zur Verfügung, da ausgehend von einer Verkaufsfläche von 1.050 qm gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung lediglich 35 Pkw-Stellplätze anzubieten sind. Mehr als die Hälfte des neu geschaffenen Stellplatzangebotes steht somit der Öffentlichkeit auch weiterhin als frei zugängliches Angebot in fußläufiger Entfernung zur Kernstadt zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit dem Neubau des ALDI-Marktes werden zudem zusätzlich 10 Fahrradstellplätze geschaffen, diese sollen unter dem Vordach in unmittelbarer Nähe zum Eingang in den Markt angelegt werden.

5.3 Immissionsschutz

Der Plangeltungsbereich des künftigen Sondergebietes wird fast vollständig umgrenzt von gemischten Bauflächen. Im Zusammenhang mit der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a hat die ALDI Grundbesitz GmbH & Co. KG die WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Ahaus mit der Untersuchung der zu erwartenden Lärmbelastung zum geplanten Neubau eines ALDI-Marktes beauftragt. Die in der Anlage beigefügte „Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung in 36199 Rotenburg a.d. Fulda, Borngasse 8“ kommt in der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse auf folgenden Schluss:

„Die Untersuchung hat ergeben, dass die an den von den Geräuschen am stärksten betroffenen Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel (Zusatzbelastung) die zu Grunde gelegten Immissionswerte der TA Lärm bzw. die zahlenmäßig identischen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 tagsüber um mindestens 4 dB(A) und nachts um mindestens 16 dB(A) unterschreiten.

Mit Ausnahme der Immissionsorte IO-1, IO-2 und IO-5 im Tageszeitraum ist der Immissionsbeitrag aufgrund der Richtwertunterschreitung um mindestens 6 dB(A) mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm sowohl tags als auch nachts als nicht relevant anzusehen. Eine Ermittlung der auf die sonstigen Immissionsorte einwirkenden Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, ist somit nicht erforderlich.

Eine relevante Geräuschvorbelastung durch andere Anlagen und Betriebe, die in den Anwendungsbereich der TA Lärm fallen, liegt für vorgenannte Immissionsorte IO-1, IO-2 und IO-5 im Tageszeitraum unseres Erachtens nicht vor, sodass aus gutachterlicher Sicht kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Gegen etwaige einzelne sonn- und feiertägliche Warenanlieferungen per Lkw bestehen aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern diese ausschließlich tagsüber erfolgen. Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind nicht zu erwarten.

...

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche auf öffentliche Verkehrsflächen gemäß Nr. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.“ (Anlage 2, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH - Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines ALDI-

Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung in 36199 Rotenburg a. d. Fulda, Borngasse 8, S. 2)

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser / Strom / Erdgas / Telekommunikation) sowie die Entsorgung (Regen- und Abwasser) bleiben unverändert. Im Bedarfsfall erfolgt eine Netzerweiterung.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser des geplanten ALDI-Marktes wird an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Das anfallende Oberflächenwasser wird teilweise örtlich zur Versickerung gebracht.

6. Planung

Da der Bebauungsplan zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a „Parkplatz Borngasse / Untertor“ als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, kann gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a ist erforderlich, da der geplante Neubau des ALDI-Marktes auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans nicht möglich ist. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die Realisierung eines ALDI-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.050 qm ist nur innerhalb eines sonstigen Sondergebietes zulässig.

Neben der erforderlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zum Maß der baulichen Nutzung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan des weiteren textliche Festsetzungen zur Stellplätzen, Ein- und Ausfahrten, zu Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen getroffen. Bindende Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen sind in einer örtlichen Bauvorschrift verankert.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Mit der differenzierten Festsetzung des Aldi-Marktes bezogen auf die Größe und das Warensortiment werden die Vorgaben der Stadt Rotenburg an der Fulda in Übereinstimmung mit den Vorgaben der regionalen Raumordnung umgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet für „Großflächigen Einzelhandel-Nahversorgung“ (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung“ wird nach den allgemeinen Vorgaben des § 11 BauNVO und dem Verträglichkeitsgutachten nach seinen Verkaufsgrößen und den Sortimenten definiert. Es dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt in Form eines Lebensmitteldiscountermarktes mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und ergänzende Randsortimenten. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.050 qm begrenzt.

Randsortimente und aperiodische Sortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche beschränkt, um Auswirkungen auf die Zentrale Versorgung in Rotenburg an der Fulda auszuschließen.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 Abs. 3 BauNVO, Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel)

Das Sondergebiet Nahversorgung (SO) dient der Unterbringung von der örtlichen Nahversorgung dienenden Handelseinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs.

Es ist ein Nahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 qm zulässig.

Nebensortimente, Aktionsware und Angebote im aperiodischen Sortiment sind innerhalb der maximalen Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimentes bis zu einer maximalen Größe von 10 % der Verkaufsflächen zulässig.“

Die Zulässigkeit von Nebensortimenten bis zu 10% der Verkaufsfläche soll den Einzelhändlern eine gewisse Flexibilität bei Aktionsware eröffnen, ohne das Versorgungsangebot mit Lebensmitteln einzuschränken.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden gemäß §§ 16 bis 21 BauNVO die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird analog des Orientierungswertes für ein sonstiges Sondergebiet in § 17 Abs. 1 BauNVO auf das Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11a zur damaligen planungsrechtlichen Absicherung der Realisierbarkeit des bestehenden ALDI-Marktes wurde die GRZ auf 1,0 (mögliche Vollversiegelung der Flächen) festgesetzt. Aufgrund des geplanten Rückbaus des bestehenden Marktes und dem geplanten Neubau auf Flächen des derzeitigen öffentlichen Pkw-Stellplatzes wird es möglich, die Flächen städtebaulich neu zu ordnen und für Teilflächen eine Entsiegelung zu erreichen. Hierdurch wird letztlich in Bezug auf den Grad der versickerungsfähigen Flächen sogar eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Bestand herbeigeführt. Die Setzung des neuen Gebäudes des geplanten ALDI-Marktes wird konform der vorliegenden Planung durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in einem engen Bezugsrahmen bestimmt. Einer weiteren Überbauung der Sonderbauflächen über das notwendige Maß hinaus wird damit entgegen gewirkt. Mit dem Bebauungsplan wird somit keine zusätzliche Versiegelung des Bodens vorbereitet oder rechtlich ermöglicht.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird analog den Bestimmungen der BauNVO für sonstige Sondergebiete (§§ 11, 17 BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Nahversorgung SO wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 festgesetzt.“

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird analog § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossfläche oder einer Baumasse nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO erfolgt nicht, da das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlage, hier die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, eindeutig definiert ist. Den Bezugsrahmen der Höhenfestsetzung bilden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Der Plangeltungsbereich wird umgrenzt von Flächen, die als Mischgebiete festgesetzt sind, innerhalb der umgebenden Mischgebiete ist eine Bebauung bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Damit gewährt die getroffene Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen eine gebotene Einfügung in den städtebaulichen Kontext.

Die Textliche Festsetzung lautet:

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist auf III Vollgeschosse festgesetzt.

6.2 Stellplätze

Da der der Plangeltungsbereich nutzungsbedingt neben dem Verkaufsgebäude stark von den Pkw-Stellplätzen geprägt wird, sind neben den überbaubaren Grundstücksflächen die Stellplatzflächen eindeutig zeichnerisch festgesetzt. Zudem wurde in Erwartung einer zukünftig größeren Bedeutung von Elektromobilität auf allen Stellplatzflächen Anlagen zum Laden von Elektromobilität allgemein zugelassen, um hier in Zukunft keine Hindernisse für neue Ansätze in der Elektromobilität aufzubauen.

Innerhalb der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Fläche, sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig.

Das Hessische Energiegesetz (HEG) in seiner aktuellen Fassung schreibt bei Neubau eines für eine Photovoltaiknutzung geeigneten offenen nichtlandeseigenen Parkplatzes mit mehr als 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vor, über der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Zwar handelt es sich im Rahmen der vorliegenden Planung um eine Qualifizierung eines bestehenden Nahversorgungsmarktes, jedoch werden im Zuge der geplanten Baumaßnahmen die Stellplatzflächen weitgehend neu geordnet. Gemäß § 12 Abs. 2 HEG entfällt die Pflicht, sofern die zuständige Behörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) auf Antrag davon befreit. Eine Befreiung zur Pflicht der Herstellung von Photovoltaikanlagen über offenen Parkplätzen kommt in Betracht, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen ist, technisch unmöglich ist oder wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen würde. Da das HEG aus sich

heraus gilt, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Anlage einer Photovoltaiknutzung getroffen.

Anzahl der Stellplätze

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist auch unter Beachtung der Herstellung notwendiger Bewegungsflächen (Anlieferung des Marktes mit Lkw) die Realisierung von mindestens 35 Pkw-Stellplätzen möglich, die gemäß der kommunalen Stellplatzsatzung im Kontext der Realisierung eines Nahversorgungsmarktes anzulegen sind.

Abstellplätze für Fahrräder sind hingegen nicht Gegenstand der o.g. kommunalen Satzung. Um ein zukunftsfähiges Model des Parkens zu gewährleisten, wird die Anzahl der Fahrradabstellplätze auf mindestens 10 Fahrradabstellplätze festgesetzt. Für alle Fahrradabstellplätze sind Bügel zum Anschließen vorgesehen, so dass ein sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleistet werden kann. Die Flächen wurden so gewählt, dass ein Abstellen und Beladen der Fahrräder außerhalb der Fahr- und Parkflächen der Pkw in gesicherten Bereichen erfolgen kann.

Mit der Anzahl der Fahrradabstellplätze setzt der B-Plan eine Mindestzahl fest, die unterhalb der Anforderungen des Landes Hessen der „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung) vom 14. Mai 2020 liegt.

Nach § 52 (5) Hess. Bauordnung kann die Gemeinde eine von der Anlage abweichenden Zahl festsetzen, sofern die Abstellplätze für Fahrräder in solcher Zahl hergestellt werden, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen (notwendige Abstellplätze).

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den als Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) gekennzeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb, der als Stellplätze nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB gekennzeichneten Flächen sind Anlagen zum Laden von Elektrofahrzeugen sowie zur Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Anlagen nach § 9 a HEG (Hessisches Energiegesetz) zulässig.

Die Anzahl der Fahrrad-Abstellplätze wird abweichend der „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder (Fahrradabstellplatzverordnung)“ des Landes Hessen vom 14. Mai 2020 auf mindestens 10 Abstellplätze festgesetzt.“

6.3 Bereiche mit Ein- und Ausfahrten

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind Bereiche mit Ein- und Ausfahrten wie im Bestand zeichnerisch festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten nicht an verkehrstechnisch ungünstigen Stellen geschaffen werden können.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Die Zufahrt auf das Grundstück ist nur in den zeichnerisch als Ein- und Ausfahrten festgesetzten Bereichen zulässig.“

6.4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

In den Festsetzungen zur Festlegung der Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen werden wesentliche Inhalte zum Klimaschutz und der Kompensation der hohen betriebsbedingten Versiegelung des Bodens durch die Parkplatzflächen getroffen. Die Stellplätze sollen bei einer Neuanlage mit fugenreichem bzw. versickerungsfähigem Material hergestellt werden. Darüber hinaus ist anzustreben die Erschließungsflächen / Wege in glatten lärmminimierenden Oberflächen auszuführen, hiermit wird auf die zentrale Forderung aus dem Lärmgutachten eingegangen.

Das Material der Stellplätze ermöglicht eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Parkplatzflächen sollen so angelegt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Grünflächen versickern kann. Maßgeblich wird auch das Ziel verfolgt, den derzeitigen Vegetationsbestand zu erhalten.

Die randliche Eingrünung der Stellplatzflächen dient der grünordnerischen Gliederung der Verkehrsflächen. Die Randflächen sind mit standortgerechter Vegetation zu begrünen. Kies-, Schotter- und Splitaufschüttungen aus mineralischen Granulaten sind auf den Flächen nicht zulässig. Neben der Ermöglichung zur Entwicklung von vielfältigen Lebensräumen für Kleinstlebewesen dient die Festsetzung zugleich der Sicherung der mikroklimatischen Funktion der Grundstücksfreiflächen und mindert die Überhitzung der unbebauten Flächen.

Neben einer möglichen Entsiegelung der derzeit vollversiegelten Flächen strebt der Vorhabenträger auch an, durch die Nutzung der Möglichkeiten zur Gewinnung von solarer Energie den eigenen Energiebedarf weitestgehend selbst zu decken.

Die Textliche Festsetzung lautet:

„Die in der Planzeichnung als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Flächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu begrünen. Schotter- und/ oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplätze, mit Ausnahme der Behinderten-Stellplätze, sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Schotterrasen; Rasensteine, Drainpflaster, Pflaster mit Versickerungsfugen, etc.) zulässig. Abweichend hiervon können andere Belagsmaterialien zugelassen werden, sofern diese Flächen dauerhaft in Pflanz- bzw. Rasenflächen entwässert werden und anfallendes Niederschlagswasser nicht dem Entsorgungssystem der Gemeinde zugeleitet wird. (§ 1a Abs. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zulässig. Die Anlagen dürfen den obersten Dachabschluss um maximal 1,5 m überragen. Die Bestimmungen der HBO zu den einzuhaltenden Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

Zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind die Fahrgassen des Parkplatzes zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen.“

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB werden über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus gestalterische Vorgaben für Werbeanlagen (Anordnung und Größe) auf Grundlage des § 91 HBO als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Werbeanlagen

Für die Werbeanlagen wird ein Rahmen definiert, der einerseits den zukünftigen Betreibern adäquate Möglichkeiten der Werbung für den Standort im Rahmen der Corporate Identity der Unternehmen anbietet und andererseits den Stadtraum nicht dominiert. Zu diesem Zweck werden Regelungen zu den Standorten, deren Größe und Ausgestaltung aufgenommen.

Die Aufstellung der Werbeanlagen haben so zu erfolgen, dass sie die Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen nicht einschränken.

Die Textliche Festsetzung lautet:

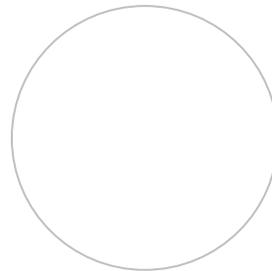
„Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung bei der die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes um 1,50 m überschreiten. Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen. Durch Werbeanlagen darf die Sicht auf öffentliche Verkehrsflächen nicht eingeschränkt werden.“

Vorstehende Begründung und anliegende Abwägung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg an der Fulda am __.__.____ beschlossen.

Rotenburg an der Fulda, den



.....

Bürgermeister

7. Anlagen

1. BBE Handelsberatung Auswirkungsanalyse Erweiterung des Aldi-Lebensmittelmarktes in 36199 Rotenburg an der Fulda in der Borngasse 8
2. Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH - Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Betrieb eines ALDI-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung in 36199 Rotenburg a. d. Fulda, Borngasse 8, Bericht Nr. 5671.1/01
3. Prüfung der Verträglichkeit
Darstellung und Bewertung der Umweltbelange (Umweltvorprüfung) nach § 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) | Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung