

STADT BAD AROLSEN



BEGRÜNDUNG

24. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „KORBACHER STRASSE“ (ALDI-MARKT NEUBAU)

vom 29.09.2021

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Bearbeitung:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

Tel: 0201/560 513-90
Fax: 0201/560 513-95
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhalt

1	ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES	3
2	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANÄNDERUNG	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	4
4	BESTEHENDE SITUATION	6
5	INHALT DER PLANÄNDERUNG	6
6	SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG	6
6.1	Auswirkungsanalyse	6
6.2	Erschließung	8
6.3	Immissionsschutz	8
6.4	Ver- und Entsorgung	9
6.5	Denkmalpflege	9
7	NATURRÄUMLICHE BELANGE	9
7.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
7.2	Umweltbericht	10
7.3	Artenschutz	10

1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Korbacher Straße“ umfasst das Gelände einer Tankstelle. Es liegt östlich der Korbacher Straße vor dem Kreuzungsbereich Marsberger Straße / Bahnhofstraße am westlichen Rand der Kernstadt Bad Arolsen.

Durch die Planung des Lebensmitteldiscounters wird eine Fläche in Anspruch genommen, die aktuell durch eine Tankstelle genutzt wird sowie eine angrenzende Brachfläche, die im Rahmen der Auffüllung des Geländes entstanden und zeitweise als Werksparkplatz genutzt worden ist.

Begrenzt wird der Änderungsbereich im Westen durch die Korbacher Straße mit überwiegend gewerblicher Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im Osten und Süden durch die verbleibenden Gewerbeflächen und im Norden durch einen eingezäunten Privatparkplatz.

Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 6.730 qm und umfasst folgendes Flurstück:

- Gemarkung Bad Arolsen, Flur 7, Flurstück 10/37

Die Lage des Geltungsbereiches der 24. Flächennutzungsplanänderung ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet:

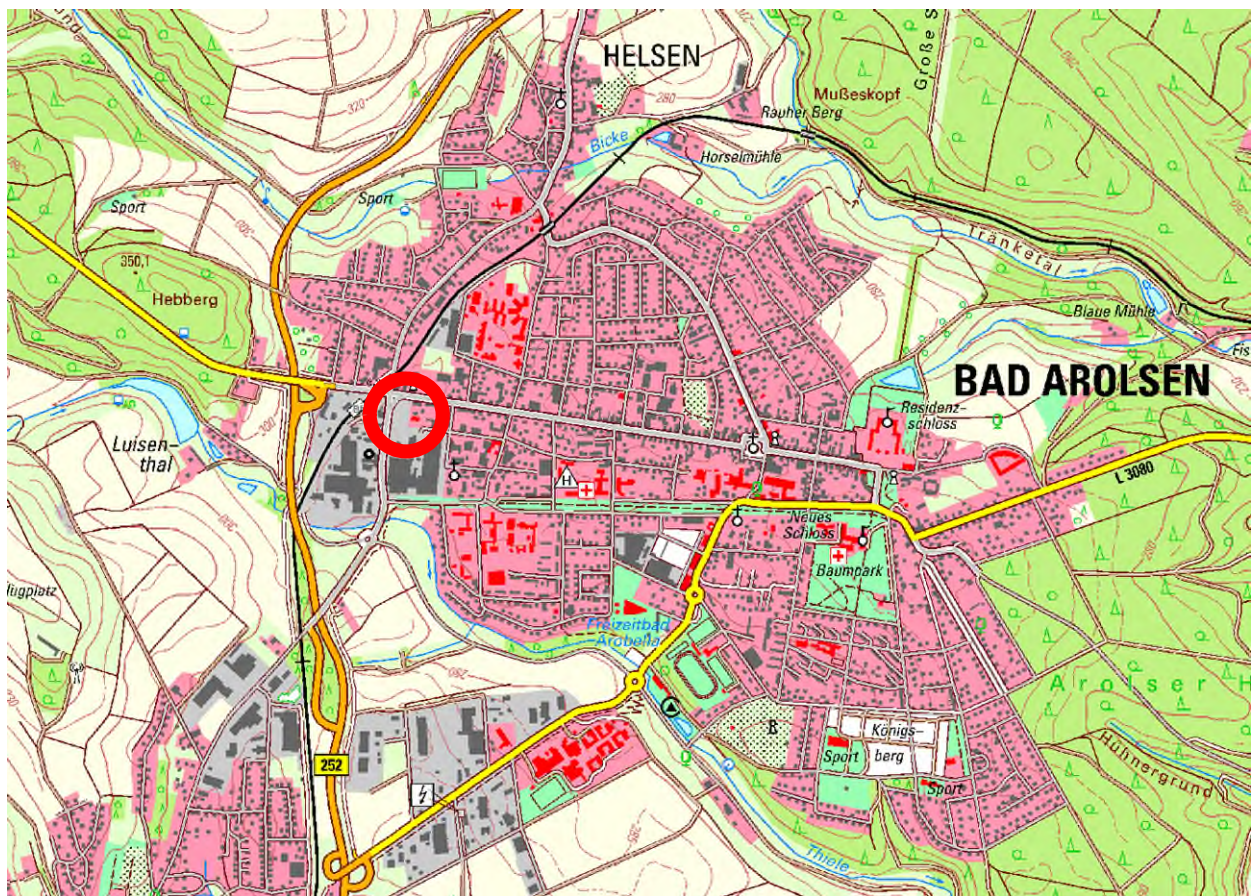


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planänderung

Am Standort eines vorhandenen ALDI Marktes an der Bahnhofstraße 96 bestehen keine Möglichkeiten für eine notwendige und zeitgemäße Erweiterung der Verkaufsfläche. Daher soll dieser Markt aufgegeben und an den neuen Standort an der Korbacher Straße verlagert werden. Der bestehende Markt wird bei Realisierung des Ersatzneubaus aufgegeben. Der Neubau ist zur Ordnung und Stärkung der Einzelhandelsstruktur notwendig.

Da eine Umsetzung der angestrebten Bebauung auf der Grundlage der §§ 30 bzw. 33 – 35 BauGB nicht möglich ist, ist zur Erlangung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) mit der Zielsetzung der Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) erforderlich. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB soll zu dieser 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hünighäuser Weg – Korbacher Straße“ verbindliches Planungsrecht für die Realisierung des Lebensmitteldiscountmarktes geschaffen werden.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesentwicklungsplan Hessen 2007 (LEP)

Der Landesentwicklungsplan für Hessen aus dem Jahr 2007 bildet die Grundlage für die nachfolgende Regionalplanung und ist für diese bindend, nicht jedoch für die kommunale Bauleitplanung.

Somit wirken die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans nur mittelbar über die Regionalplanung auf die kommunale Flächennutzungsplanung ein.

Der LEP weist Bad Arolsen als ein Mittelzentrum aus, an dessen östlichen Rand sich ein ökologischer Verbundraum anschließt.

Regionalplan Nordhessen 2009

Bad Arolsen ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen mit einem zugeordneten Mittelbereich, der die Gemeinden Volkmarßen und Diemelstadt umfasst. Zugleich ist die Stadt strukturell dem ländlichen Raum zugeordnet.

Als Grundsatz gilt hier, dass mit Blick auf die sich abzeichnende Bevölkerungsentwicklung eine Konzentration von Wohnsiedlungs- und Gewerbeentwicklung unvermeidlich ist, um so langfristig deren Tragfähigkeit zu sichern und damit insgesamt eine räumliche ausgewogene Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur zu erreichen.

Die zentralen Ortsteile sind in ihrer Funktion und zentralörtlichen Einstufung als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, der Versorgung und Infrastruktur sowie als Verknüpfungspunkte im überregionalen, regionalen und örtlichen Bildungs-, Versorgungs- und Verkehrssystem zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Das Plangebiet weist der Regionalplan als „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand“ aus.

Daher ist im Rahmen eines Abweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG zu untersuchen, ob das Vorhaben in Einklang mit den zu beachtenden Vorgaben des RPN (und ggf. auch des LEP) gebracht werden kann.

Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Gemäß Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 sind im Plangebiet keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Landschaftsplan Bad Arolsen

Der Landschaftsplan von Bad Arolsen beinhaltet keine Einschränkungen, die das Plangebiet und die beabsichtigte Änderung der Bauleitplanung betreffen würden.

Die geplanten Entwicklungsmaßnahmen an den im Landschaftsplan dargestellten, nördlichen und südlichen Achsen befinden sich außerhalb des Einwirkungsraumes des Vorhabens.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1996 stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Zu drei Seiten (im Westen, Süden und Osten) grenzen weitere gewerblich Bauflächen an. An die gewerblichen Bauflächen schließen entlang der Marsberger Straße / Bahnhofstraße gemischte Bauflächen an.



Abb. 2: Bereich der Flächennutzungsplanänderung

4 Bestehende Situation

Die Planungsfläche befindet sich zentral in einem zusammenhängenden Gewerbegebiet am westlichen Ende der Innenstadtfläche von Bad Arolsen. Es wird westlich begrenzt durch die Korbacher Straße an welche weitere gewerbliche Nutzungen anschließen, sowie südlich und östlich durch weitere Gewerbestrukturen. Im Norden grenzt die Fläche eines eingezäunten Privatparkplatzes an. Die Fläche der Planung ist ca. 0,67 ha groß und umfasst das Grundstück in der Gemarkung Bad Arolsen, Flur 7, Flurstück 10/37.

Etwa die Hälfte der Fläche, der südliche Teilbereich, wird von einer Tankstelle mit Waschstraße und Stellplätzen genutzt. Bei dem verbleibenden nördlichen Teilbereich handelt es sich um eine Brachfläche, die in Vorbereitung einer gewerblichen Nutzung zur Niveaueinpassung aufgeschüttet und temporär als Werksparkplatz genutzt worden ist, sowie um randliche Extensivrasenflächen, zum Teil mit Gehölzbestand. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird der bauliche Bestand der Tankstelle vollständig beseitigt.

Das östlich angrenzende Gelände mit gewerblicher Nutzung liegt deutlich tiefer. Das Gewerbegebiet im Süden liegt genauso wie der Privatparkplatz im Norden höhengleich zum Verlauf der Korbacher Straße.

Die Erreichbarkeit des Änderungsbereiches ist als positiv zu bezeichnen. Insbesondere für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht über die B 252 in unmittelbarer Nähe eine sehr gute Anbindung auf der Nord-Süd-Achse. Auch über weitere Straßen ist der Standort für Einwohner aus Bad Arolsen und angrenzenden Städten und Gemeinden gut zu erreichen. Der Bahnhof Bad Arolsen ist fußläufig nur circa 1 Minute (250 Meter) entfernt, sodass die ÖPNV-Erreichbarkeit mit Bus und Bahn gut möglich ist.

5 Inhalt der Planänderung

Zur Verwirklichung der o. g. angestrebten Zielsetzung ist eine Änderung der bisherigen Flächennutzungsplanausweisung erforderlich. Der bisher als „gewerbliche Baufläche“ dargestellte Bereich in einer Größe von ca. 0,65 ha soll zukünftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden weitergehende Regelungen und Festsetzungen getroffen.

6 Sonstige Belange der Planung

6.1 Auswirkungenanalyse

In einem Verträglichkeitsgutachten (Verträglichkeitsgutachten zur Verlagerung inklusive Erweiterung des ALDI-Marktes in Bad Arolsen von der Bahnhofstraße in die Korbacher Straße, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Dezember 2020) wurden die Auswirkungen der Verlagerung inklusive Erweiterung des ALDI-Marktes von der Bahnhofstraße 96 an den neuen, südwestlich gelegenen Standort an der Korbacher Straße 5 geprüft. Dabei soll die Verkaufsfläche von aktuell circa 800 qm auf circa 1.050 qm erweitert werden. Diese Größe entspricht den Ansprüchen des Betreibers an wirtschaftlich zu betreibende, modern aufgestellte und für den Kunden ansprechende Geschäfte. Dabei geht es insbesondere um die

Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel (z.B. ansprechende Warenpräsentation, einfache Gestaltung von Betriebsabläufen). Für aktuelle Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter, die eher in der Größenordnung von 1.200 qm bis 1.400 qm Verkaufsfläche liegen, geht die Verlagerung lediglich mit einer moderaten Flächenerweiterung einher. Die Bestandsfläche befindet sich im Eigentum von ALDI. Daher kann sichergestellt werden, dass das Gebäude nicht durch Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt wird. Zusätzlich soll über die Bauleitplanung abgesichert werden, dass am Altstandort langfristig kein Lebensmitteleinzelhandel betrieben wird.

Umverteilungsrelevant waren im Rahmen der erfolgten Analyse Nahrungs- und Genussmittel als Leitsortiment. Auch weitere Randsortimente waren Bestandteil der Prüfung, lagen aber einzeln bei der Erweiterung jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. In der ökonomischen Wirkungsanalyse konnte dargelegt werden, dass sich die geplante Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung in dem genannten Verkaufsflächenumfang als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB darstellt. Negative städtebauliche oder strukturschädigende Auswirkungen im Untersuchungsgebiet sind aus gutachterlicher Sicht nicht zu erwarten. Zu prüfen waren dabei insbesondere potenzielle Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf den schützenswerten Hauptgeschäftsbereich bzw. zentralen Versorgungsbereich Bad Arolsen. Explizit betrachtet wurden neben dem sonstigen Untersuchungsgebiet auch der übrige Kernstadtbereich und die ebenfalls teilintegrierte Lage „Alte Kaserne“ in Bad Arolsen.

Außerdem konnte eine Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept für Bad Arolsen unter besonderer Berücksichtigung des innerstädtischen Sanierungsgebietes aus dem Jahr 2009 festgestellt werden.

Die Prüfung auf die Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und dem Regionalplan Nordhessen 2009 hat gezeigt, dass eine überwiegende Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen vorliegt. Allerdings befindet sich der Standort in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ und nicht wie für großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsvorhaben gefordert in ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“. Die damit einhergehenden raumordnerischen Ziele können somit nicht eingehalten werden. Demnach muss eine Entscheidung getroffen werden, ob das Vorhaben auf Basis des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens durch ein Abweichungsverfahren nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG in Einklang mit den zu beachtenden Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 sowie des Regionalplans Nordhessen 2009 gebracht werden kann.

Für eine Umsetzung des Planvorhabens sprechen trotz der Lage in einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ mehrere Aspekte. Das Planvorhaben des ALDI-Lebensmitteldiscounters besitzt nur eine Gesamtverkaufsfläche von circa 1.050 qm und befindet sich damit unterhalb üblicher aktueller Filialkonzepte vergleichbarer Lebensmitteldiscounter mit Größen von 1.200 qm bis 1.400 qm. Außerdem beträgt die erweiterte Verkaufsfläche insgesamt nur 250 qm. Durch das Vorhandensein des Bestandsmarktes werden somit keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen. Dies spiegelt sich auch in der Auswirkungsanalyse wider, da ein Großteil der Umsatzumverteilung in der Stadt Bad Arolsen selbst stattfindet und vor allem für den Hauptgeschäftsbereich dabei keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Darauf aufbauend basiert die Umsatzherkunft auch zu einem Großteil auf dem Kaufkraftpotenzial der eigenen Bevölkerung. Des Weiteren wird durch den Standort in der Korbacher

Straße ein wichtiger Beitrag auch zur fußläufigen Nahversorgung der Bevölkerung im westlichen Teil der Kernstadt geliefert.

Grundsätzlich empfiehlt das Gutachterbüro auf Basis der durchgeführten Auswirkungsanalyse die Umsetzung des Planvorhabens.

6.2 Erschließung

Der Änderungsbereich wird unmittelbar über die Korbacher Straße erschlossen, die ausreichende Kapazitäten zur Aufnahme des Neuverkehrs aufweist. Die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Nutzungen im Umfeld ist derzeit eine erhebliche Betroffenheit schützenswerter Nutzungen im Umfeld nicht erkennbar. Dennoch wurden mit dem Vorhaben verbundene Auswirkungen im Rahmen des Verfahrens in einem Lärmgutachten untersucht.

In der schalltechnischen Untersuchung (Schallimmissionsprognose: Neubau Lebensmittelmarkt, Korbacher Straße 5 in 34454 Bad Arolsen; Goritzka Akustik, Leipzig 13.04.2021) wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungsspiegel) an relevanten Immissionsorten rechnerisch ermittelt.

Die Berechnungen weisen aus, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 an den Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts unterschritten werden.

Die Zielstellung den Orientierungswert > 6 dB zu unterschreiten wird für die lauteste Nachtstunde „nachts2“ (Emission Lufttechnik und abfließender Kundenverkehr) an einem Immissionsort (Haus Nr. 9, nordöstlich des Vorhabegebietes) nicht erreicht. Mit der aktuellen Nutzung innerhalb dieses Gebäudes als religiöser Treffpunkt (keine Wohnnutzung), würden somit im Nachtzeitraum keine schalltechnischen Konflikte auftreten. Um dennoch die Zielstellung zu erreichen müsste in Richtung dieses Gebäudes, hinter die Einkaufswagen-Sammelstelle (an der Nordseite des Marktes) eine abschirmende „Wand“ (z. B. Plexiglaswand) errichtet werden.

Mit Umsetzung einer Lärmschutzwand wird die Zielstellung den Orientierungswert an allen IO > 6 dB zu unterschreiten erreicht.

Weitere Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Verbrauchermarktes können in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr umgesetzt werden, sofern an dem vorgenannten Immissionsort keine Wohnnutzung erfolgt. Andernfalls müssen die Öffnungszeiten auf 06:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt werden oder ggf. eine Lärmschutzwand im Bereich IO04 berücksichtigt werden.
- Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden.
- Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw möglich.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wurde eine Asphaltoberfläche zum Ansatz gebracht. Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z. B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten, lufttechnische Aggregate).

Notwendige Regelungen werden in den abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Elektrizitäts- /Trinkwasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Trink- und Löschwasser kann über die angrenzend in der öffentlichen Erschließung verlaufenden Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Auch die Versorgung mit Elektrizität sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen ist bereits heute durch die örtlichen Versorgungsträger gegeben.

Wärmeerzeugung

Die Wärmeerzeugung für das Gebäude soll umweltfreundlich über Wärmepumpen mit Pufferspeicher erfolgen. Somit sind Anschlüsse für eine leitungsgebundene Versorgung nicht erforderlich.

Schmutz- / Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll ebenso wie das auf den Stellplatz- und Fahrflächen anfallende Niederschlagswasser über das vorhandene Leitungsnetz abgeführt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens soll im Rahmen der entwässerungstechnischen Vorplanung geprüft werden, ob das Niederschlagswasser der Dachflächen über Rigolen in den Untergrund versickert werden kann.

6.5 Denkmalpflege

Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange in den Änderungsbereichen nicht berührt. Dennoch besteht bei Erdarbeiten jeglicher Art immer die Wahrscheinlichkeit, dass noch nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener ein entsprechender Hinweis in den parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

7 Naturräumliche Belange

7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung.

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung abzuhandeln. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigung innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und

der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die FNP-Änderung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Aufgrund des fehlenden Konkrettheitsgrades auf FNP-Ebene ist eine detaillierte Eingriffsbilanzierung aber noch nicht möglich.

Im Rahmen des Umweltberichtes zum parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahren (vorhabenbezogener Bebauungsplan) wurde für die beabsichtigte Ausweisung des Sondergebietes eine Kompensationsberechnung durchgeführt. Die Bilanzierung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung ergibt entsprechend einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung einen Biotopwertgewinn von ca. 10.617 Wertpunkten.

7.2 Umweltbericht

Das novellierte Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren, als gesonderter Teil dieser Planbegründung, in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet.

7.3 Artenschutz

Das unmittelbar geltende Recht der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 46 Abs. 7 BNatSchG setzt die Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5, 9 und 13 V-RL) um und verlangt somit die Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen von Planverfahren oder bei der Zulassung von Vorhaben.

Eine gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wurde vom Büro GOEP LA Ltd vorgenommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass Vorkommen europäisch geschützter Arten im Vorhabenbereich und dessen Umfeld bekannt und/oder zu erwarten sind, aber das Vorhaben keinerlei negative Auswirkungen auf diese Arten zeigt.

Als Vermeidungsmaßnahme ist eine Bauzeitenregelung anzuwenden, wie sie bereits im § 39 BNatSchG vorgegeben ist. Alternativ ist eine ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Bad Arolsen / Essen, 29.09.2021

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH