

STADT BAD AROLSEN



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 29.09.2021

Bearbeitung:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallostraße 30
45141 Essen

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

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



1 Veranlassung und Ziele der Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 7A "In den Siepen" ist durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10. August 2007 erstmals rechtsverbindlich geworden. Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel war an dieser Stelle ursprünglich die Entwicklung eines Handelsschwerpunktes für Lebensmittel, Getränke, Tiernahrung und Landhandel sowie eine Erweiterungsoption für nicht zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Von den avisierten Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat sich bis heute lediglich im südlichen Teil ein Aldi-Markt realisiert. Die an dieser Stelle bisher zulässigen 800 m² Verkaufsflächen für Lebensmittel werden insgesamt durch diesen Markt beansprucht. Auf den Grundstücken im nördlichen Teil des Plangebietes hat sich mittlerweile eine Gewerbehalle angesiedelt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ mit Rechtskraft vom 03.07.2017 ist die Stadt Bad Arolsen von dem Ziel der Entwicklung eines Handelsschwerpunktes an dieser Stelle abgerückt und hat die bisher geltende Widmung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zulässigkeit von 1.700 m² Verkaufsflächen im nördlichen Teil des Plangebietes aufgehoben. Stattdessen ist dieser Teil des Geltungsbereiches als Mischgebiet gewidmet worden, um auch anderen Betrieben eine Ansiedlung im Bereich der brachliegenden Flächen zu ermöglichen.

Darüber hinaus hat die Stadt Bad Arolsen mit der Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Voraussetzungen für den Bau einer Erschließungsstraße zwischen der Straße „In den Siepen“ und der Bahnhofstraße geschaffen, um so die Erschließungssituation sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch für das nördlich benachbarte Gebiet (u.a. BAC-Theater) zu verbessern.

Aufgrund der geplanten Verlagerung des großflächigen Einzelhandels im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Hünighäuser Weg/Korbacher Straße“ ist eine Nutzungsänderung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ für den südlichen Teilbereich erforderlich.

Aufgrund dieser Ziele und der Tatsache, dass durch die Bebauungsplanänderung lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet erfolgt, werden die Voraussetzungen für eine Aufstellung der Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als gegeben angesehen. Daher wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darüber hinaus gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe aufgrund dieser Bebauungsplanung als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass im Rahmen dieser Planung keine Eingriffs-/Ausgleichsplanung durchgeführt wird.

2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,52 ha. Er liegt am westlichen Ortsrand Bad Arolsens zwischen der Bahnhofstraße und der Erschließungsstraße In den Siepen sowie zwischen der Prof.-Bier-Straße bzw. den Bahnanlagen (Bahnlinie Kassel-Korbach) und der Bunsenstraße. Der Geltungsbereich umfasst die in der Flur 7 der Gemarkung Bad Arolsen gelegenen Flurstücke 2/20 und 2/21 vollständig.



Abb. 1 Planzeichnung (© atelier stadt & haus 2021)

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Gemäß der im Regionalplan Nordhessen 2009 ausgewiesenen Strukturräume befindet sich Bad Arolsen, wie der gesamte Landkreis Waldeck-Frankenberg, im ländlichen Raum. Bad Arolsen wird im System der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen und ist zudem als gewerblicher Schwerpunkt definiert. Der Standort des Plangebietes wird im Regionalplan als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Bauflächen dar. Das Plangebiet liegt zudem in der Zone IV und D des mit Verordnung vom 01.12.1993 (StAnz. 51/1993 S. 3156) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Schlossbrunnen" der Stadt Bad Arolsen.

3.3 Landschaftsplan

In Karte 8 (Entwicklungsmaßnahmen) des der oberen Naturschutzbehörde 2004 angezeigten und von dieser nicht beanstandeten Landschaftsplanes der Stadt Bad Arolsen (2003) wird das Plangebiet als gemischte Siedlungsfläche dargestellt. Entsprechend des Leitbilds (Karte 7) wird es als Teil des Landschaftsraumtyp: Siedlung eingeordnet. Das Plangebiet liegt außerhalb faunistisch wertvoller Bereiche (Karte 5). Im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion gilt es als siedlungsgeprägter Raum.

3.4 Bebauungsplan Nr. 7A "In den Siepen"

Der seit dem 10.08.2007 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses geltende Bebauungsplan weist den Geltungsbereich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel aus. Insgesamt sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 2.500 m² zulässig. In den textlichen Festsetzungen werden die Verkaufsflächen (VK) nach Sortimenten gegliedert. Danach sind 800 m² VK für Lebensmittel, 500 m² für Getränke, 600 m² für den Groß- und Einzelhandel mit Tiernahrung und Landhandel sowie eine Erweiterungsoption von 600 m² für nicht zentrenrelevante Sortimente festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,0 und durch die Zulässigkeit von max. 2 Vollgeschossen bestimmt. Darüber hinaus gilt eine abweichende Bauweise, die unter Beachtung einzuhaltender Grenzabstände Gebäudelängen von mehr als 50 m erlaubt.

Eine Bebauung ist innerhalb von 2 Baufenstern zulässig, wobei im nördlichen Baufenster max. 1.700 m² VK und im südlichen Baufenster max. 800 m² realisiert werden dürfen. Im Einfahrtbereich an der Bahnhofstraße beginnend bis an die

nördliche Grenze des Geltungsbereiches gilt zudem ein ca. 5 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die nicht überbaubaren Flächen des Sondergebietes sind ansonsten für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gewidmet.

Darüber hinaus sind an den Rändern des Geltungsbereiches Flächen mit Bäumen und Sträuchern zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt. Im südlichen Teil des Plangebietes weist der Bebauungsplan zudem im Anschluss an die außerhalb des Geltungsbereichs benachbarten Flurstücke 2/2, 11/1, 11/5 und 11/8 private Grünflächen aus. Im Zusammenhang mit den entsprechend der Planzeichnung vorgesehenen Stellplatzflächen sind außerdem Baumanpflanzungen festgesetzt.

3.5 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A "In den Siepen"

Sondergebiet

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ ist das geltende Recht des Bebauungsplans Nr. 7A „in den Siepen“ vom 10.08.2007 vollständig ersetzt worden.

Die gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sondergebiet sind dabei weitestgehend beibehalten worden. Demnach ist das Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO für großflächigen Einzelhandel gewidmet worden. Zulässig waren Verkaufsflächen für Lebensmittel bis zu einer Größe von 800 m².

Die Bauweise wurde als offene Bauweise festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nahezu insgesamt als Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen gewidmet worden.

Die für das Sondergebiet geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ zur Dach- und Fassadengestaltung sind aufgehoben worden.

Mischgebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ hat den nördlich des Aldi-Marktes befindlichen Teilbereich statt als Sondergebiet als Mischgebiet für großflächigen Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m² gewidmet. Die westlich der Verkehrsfläche gelegenen Teilbereiche wurden als private Grünflächen bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Als Maße der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

4 Bisherige Nutzungen

Im Planbereich des Sondergebietes hat sich die Ansiedlung eines Aldi-Marktes realisiert. Die westlich des Marktgebäudes realisierten Stellplatzflächen sind über eine Zufahrt im Bereich des hierfür festgesetzten Einfahrtbereichs an der Bahnhofstraße anfahrbar.

Der Standort ist zudem versorgungstechnisch voll erschlossen; die Versorgungsleitungen (mit Ausnahme des Hausanschlusses Aldi-Markt) befinden sich im Bereich der hierfür festgesetzten Leitungsrechte und führen in nördliche Richtung in das benachbarte Gewerbegebiet In den Siepen (u.a. BAC-Theater).

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „In den Siepen“ hat sich im nördlichen Bereich auf der Mischgebietsfläche mittlerweile eine Gewerbehalle angesiedelt.

5 Planungsinhalt 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 7A „In den Siepen“

5.1 Sondergebiet

Wie bereits in Kapitel 1 erläutert, steht die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ im Zusammenhang mit der Verlagerung des Aldi-Marktes auf eine Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Zur Steuerung einer zielgerichteten Entwicklung der Einzelhandelsstruktur ist eine Änderung der Art der baulichen Nutzung für das Sondergebiet erforderlich.

Das Einzelhandelskonzept¹ der Stadt Bad Arolsen legt in der Analyse der Zentrenstruktur unterschiedliche Lagebereiche fest. Der Standort „In den Siepen“ ist als Dezentrale Lage definiert. In dieser Lagekategorie sollen demnach nur Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.² Gleichzeitig erscheint ein kompletter Ausschluss aller zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente weder praxisnah noch realistisch. Ausnahmsweise können diese Sortimente als Randsortiment daher bis maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig sein.

Insgesamt soll mit dieser Festsetzungsänderung verhindert werden, dass sich eine unverhältnismäßige Konzentration von Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung im dezentralen Lagebereich entwickelt.

Die in der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ festgesetzten Planungsinhalte bleiben im Wesentlichen weiterhin bestehen. Dazu gehören insbesondere die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Verkehrsflächen.

¹ Einzelhandelskonzept für Bad Arolsen unter Berücksichtigung des innerstädtischen Sanierungsgebietes. Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 2009, S. 60.

² Ebd. S. 63

Folgende geänderte Festsetzung wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung getroffen:

- Das festgesetzte Sondergebiet wird für groß- und kleinflächigen Einzelhandel gewidmet. Unzulässig sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Bad Arolser Liste. Ausnahmsweise sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % je Betrieb zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,0 sowie einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse von zwei. Als Bauweise wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die verkehrliche Erschließung sowohl des Plangebietes als auch des nördlich benachbarten Gewerbegebietes In den Siepen ist die vorhandene Zufahrt zum Aldi-Markt als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A „In den Siepen“ in nördliche Richtung verlängert sowie an die vorhandene Straße In den Siepen angeschlossen worden. Hierfür sind die Zufahrt zum Aldi-Markt sowie der im Einfahrtsbereich vorhandene Gehweg als Verkehrsflächen gewidmet und entsprechend fortgeführt worden.

Die festgesetzten Verkehrsflächen beinhalten eine gleichbleibende Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie einen einseitigen Gehweg von 1,5 m Breite.

5.3 Geh, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen unmittelbar östlich der in nördliche Richtung führenden Verkehrsflächen werden bis zu einer Tiefe von 7,5 m mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der örtlichen Versorgungsträger für die Führung von Versorgungsleitungen belastet.

Damit liegen alle im Plangebiet vorhandenen Leitungsführungen mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. im Bereich dieser Leitungsrechte. Da sich zudem die Flächen mit Leitungsrechten im Bereich der für Stellplätze gewidmeten Flächen befinden, ist eine dauerhafte Zugänglichkeit der Leitungsführungen gewährleistet.

5.4 Private Grünflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden wie in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ die privaten Grünflächen und auch alle randlich vorhandenen bzw. festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern als private Grünflächen festgesetzt.

5.5 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ für das Sondergebiet festgesetzten Nutzungsregelungen werden unverändert beibehalten. Darüber hinaus gelten auch die bisher festgesetzten Pflanzenlisten unverändert weiter.

Bad Arolsen / Essen, 29.09.2021

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH