

# STADT BAD AROLSEN



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 8. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 "Hünighäuser Weg Korbacher Straße"

### 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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche Situation / Freiraum	7
4.2	Verkehrliche Erschließung	7
4.3	Denkmalschutz	7
4.4	Altlasten	7
<b>5</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Raumordnerische Verträglichkeit</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	13
8.2	Erschließung / ruhender Verkehr	14
8.3	Natur und Landschaft	16
8.4	Immissionsschutz	16
8.5	Örtliche Bauvorschriften	17
8.6	Hinweise	18
<b>9</b>	<b>Umweltbezogene Belange</b>	<b>19</b>
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	19
9.2	Eingriff in Natur und Landschaft	19
9.3	Artenschutzrechtliche Prüfung	20
<b>10</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Fachgutachten</b>	<b>21</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## 1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hünighäuser Weg Korbacher Straße“ liegt östlich der Korbacher Straße am westlichen Rand der Kernstadt Bad Arolsen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Hünighäuser Weg Korbacher Straße“ ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes beabsichtigt. Die Fa. Aldi als Vorhabenträger der Planung beabsichtigt die Verlagerung eines bestehenden Marktes vom Standort Bahnhofstraße zum Standort an der Korbacher Straße. Das Vorhaben wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beschrieben und abgegrenzt. Für die Vorhabenfläche hat der Vorhabenträger, die Unternehmensgruppe ALDI NORD, die Verfügungsberechtigung.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind identisch, durch entsprechende Signaturen eindeutig festgesetzt und den jeweiligen Planunterlagen zu entnehmen.

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 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Westen durch die Korbacher Straße mit überwiegend gewerblicher Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, im Osten und Süden durch Gewerbeflächen und im Norden durch einen eingezäunten Privatparkplatz. Der räumliche Geltungsbereich kann dem folgenden Planausschnitt entnommen werden:

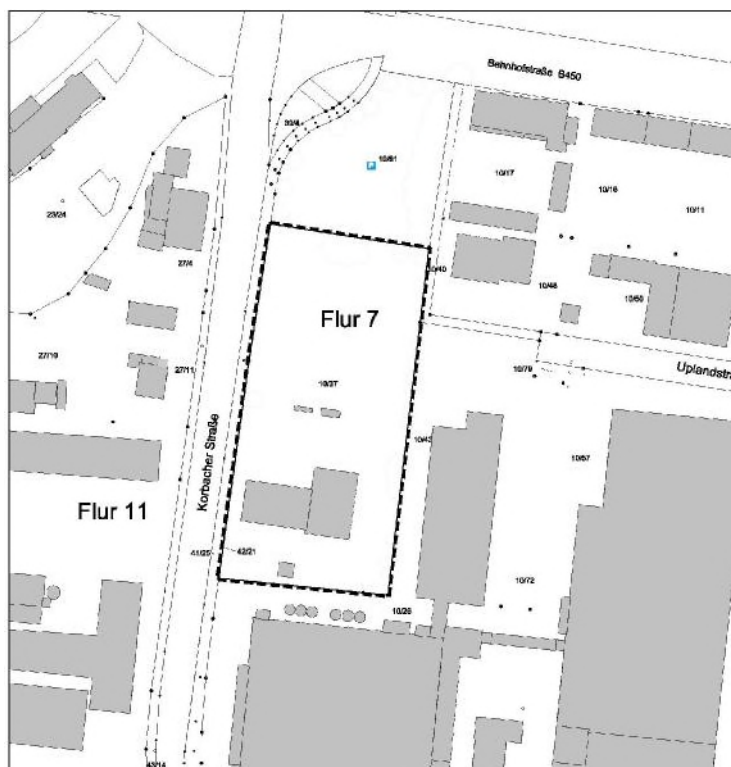


Abbildung 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 6.730 qm und umfasst folgendes Flurstück:

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

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 liegt im westlichen Stadtgebiet von Bad Arolsen, östlich der Korbacher Straße kurz vor dem Kreuzungsbereich mit der Marsberger Straße. Die großräumige Lage des Plangebietes ist in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet:

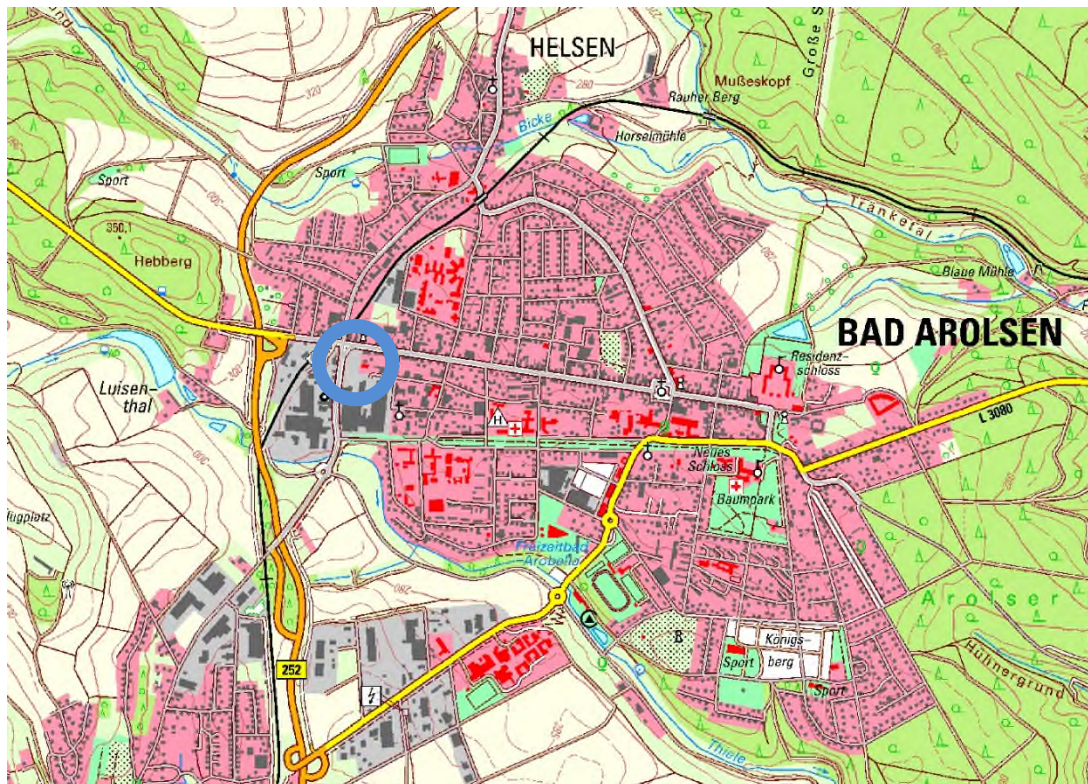


Abbildung 2: Lage des Plangebietes

## 2 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat in ihrer Sitzung am 16.05.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 26.02.2021 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.03.2021 bis einschließlich 09.04.2021 durchgeführt. Am 16.03. und am 18.03.2021 fanden Informationsabende statt.

Parallel wurden mit Schreiben / Mail vom 11.03.2021 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In ihrer Sitzung am 20.05.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 07.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 durchgeführt. Parallel erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **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 strukturräumlich 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 wurde im Rahmen eines vereinfachten Abweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG abgestimmt, dass das Vorhaben mit den zu beachtenden Vorgaben des RPN (und ggf. auch des LEP) in Einklang 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 (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Arolsen aus dem Jahr 1996 stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Da Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein müssen, wurde in einem Parallelverfahren im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplans das Planungsrecht für die Realisierung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit der Zielsetzung der Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geschaffen.

### **Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 existiert der Bebauungsplan Nr. 4 „Hünighäuser Weg“, der seit dem 16.5.1980 rechtskräftig ist und der den Geltungsbereich als Gewerbegebiet festsetzt. Zur Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

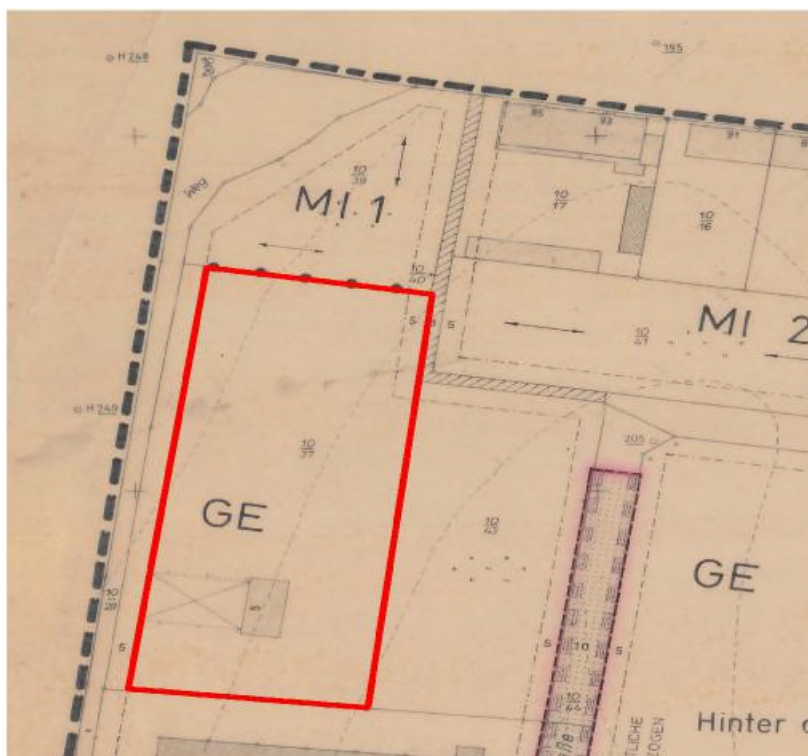


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4

## **4 Bestandssituation**

### **4.1 Städtebauliche Situation / Freiraum**

Das Vorhabengebiet 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 ausschließlich das Grundstück der Gemarkung Bad Arolsen, Flur 7, Flurstück 10/37.

Etwa die Hälfte der Fläche im südlichen 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.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

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 ca. 1 Minute (250 Meter) entfernt, so dass die ÖPNV-Erreichbarkeit mit Bus und Bahn gut möglich ist.

### **4.3 Denkmalschutz**

Bodendenkmalpflegerische Belange sind im Planbereich 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.4 Altlasten**

In der beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) geführten Altflächendatei (FIS AG) werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.

Nach entsprechender Recherche in dem danach vorliegenden Datenbestand des Fachinformationssystems Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) ist festzustellen, dass für das Vorhabengebiet folgende Einträge erfasst sind:

- Verdachtsfläche der freien Tankstelle als Grundwasserschadensfall mit der Bemerkung zur Prüfung der Altfläche in Wasserschutzgebieten, Korbacher Straße 5
- Altlast in der Sanierung, Altstandort Korbacher Straße 6

Durch das Büro GEONIK GmbH, Kassel ist im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung mit Datum vom 20.01.2021 ein Bodengutachten erstellt worden.

Danach ist aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes als Tankstelle und daraus resultierender Bodenbelastungen der Standort entsprechend der Auskunft aus dem Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) des Landes Hessen als Altfläche mit Verdacht auf einen Grundwasserschadensfall eingestuft worden (GEONIK 1/2021).

Das Gutachten gibt folgende Handlungsempfehlungen:

*Bei Stilllegung der Tankstelle sollten alle Tankstelleneinrichtungen inkl. aller unterirdischer Tanks fachgerecht zurückgebaut werden. Hinsichtlich der Lage der Tanks bestehen einige Unstimmigkeiten zwischen den Lageplänen und den Beobachtungen und Aussagen vor Ort. Beispielsweise ist der stillgelegte Dieseltank im Süden des Grundstücks noch vorhanden, ein auf einem Lageplan von 1995 eingezeichneter westlich davon gelegener Tank jedoch nicht. Dafür gibt bzw. gab es nach mündlicher Mitteilung einen Tank südlich der Zapfsäulen, der auf keinem der zur Verfügung gestellten Lagepläne eingezeichnet ist. Vor der Übernahme des Grundstücks sollten daher alle Prüf-, Einbau-, Rückbau- und Stilllegungsprotokolle vom Betreiber und ggf. der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg eingeholt werden. Hierdurch kann der Bestand überprüft werden. Die ordnungsgemäße Stilllegung bisher unbekannter Tanks sollte in diesem Zuge durch Begutachtung eines Sachverständigen nachgeholt werden. Auch die derzeit noch aktiven Tanks und die Abscheideranlage müssen vor dem Ausbau durch eine Fachbetrieb gereinigt und ordnungsgemäß stillgelegt werden.*

*Da keine genauen Bestandspläne der Tankstelle vorliegen, ist im Hinblick auf eine möglichst genaue Planung vor dem Rückbau eine Vermessung der tanktechnischen Einrichtungen zu empfehlen.*

*Der Rückbau der Tankstelle und der Bodenaushub für den geplanten ALDI-Markt sollten fachgutachterlich begleitet werden. Der Bodenaushub sollte hierbei nach Belastungsklassen separiert werden. Besonderes Augenmerk sollte auf Boden gelegt werden, der einen Diesel- oder Benzingeruch aufweist oder in dem asphaltähnliche Fremdbestandteile enthalten sind. Das belastete Bodenmaterial ist bis zur Entsorgung in einem wasserdichten Container oder abgeplant auf einer befestigten Bereitstellungsfläche zu lagern.*

*Ob Material der Zuordnungsklasse Z1 vor Ort wieder eingebaut werden kann, ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.*

*In dem Teilbereich 6 besteht das Risiko, dass MKW in den Grundwasserleiter gelangen, falls die Fläche entsiegelt wird. Der Bereich um die DK-Zapfsäule und die Bohrsondierungen BS 12, BS 13 und AKS 5 sollte daher im Rahmen der Baumaßnahmen wieder flüssigkeitsdicht versiegelt werden. Der Zeitraum, in dem der Bereich während der Baumaßnahme offen steht und Niederschlagswasser eindringen kann, sollte so kurz wie möglich gehalten werden. Beim Anlegen von Versickerungsrigolen ist zu beachten, dass diese nicht*



*im belasteten Bereich oder in dessen Zustrom, d.h. nördlich der BS 12, BS 13 und AKS 5 errichtet werden dürfen.*

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens werden die notwendigen Rückbaumaßnahmen unter Beteiligung der Fachbehörden fachgutachterlich begleitet. Die Maßnahmen und Ergebnisse werden zur Nachvollziehbarkeit dokumentiert.

Die Sicherung der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt über den zwischen dem Investor und der Stadt Bad Arolsen abzuschließenden Durchführungsvertrag.

## **5 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Bad Arolsen verfolgt das Ziel, auf dem Grundstück Korbacher Straße 5, Gemarkung Bad Arolsen, Flur 7, Flurstück 10/37 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines ALDI NORD-Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Dieser Markt soll einen am Standort Bahnhofstraße 96 vorhandenen ALDI NORD-Lebensmitteldiscounter ersetzen, da am bisherigen Standort keine Möglichkeiten für eine Erweiterung der Verkaufsfläche bestehen. Der bisherige Markt an der Bahnhofstraße 96 wird bei Realisierung des Ersatzneubaus aufgegeben.

Da der vorgesehene Lebensmitteldiscountmarkt mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.042 m<sup>2</sup> die Grenze der Großflächigkeit überschreitet, ist er außer in einem Kerngebiet nur in einem Sondergebiet nach § 11 BauNVO zulässig. Daher wäre die Planung auf der Grundlage des rechtverbindlichen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festsetzt, nicht zulässig. Somit ist zur Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes als vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Mit der Ansiedlung eines zeitgemäßen und den aktuellen Anforderungen entsprechenden Lebensmitteldiscounters soll die Einzelhandelsstruktur der Stadt Bad Arolsen nachhaltig gestärkt werden. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche von Bad Arolsen und den Nachbarstädten soll über ein weiteres Bauleitplanverfahren abgesichert werden, dass am bisherigen Standort des ALDI-Marktes an der Bahnhofstraße keine gleichartige Nutzung mehr angesiedelt werden kann. Daher erfolgt im Parallelverfahren die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A „In den Siepen“ für den Geltungsbereich des derzeitigen ALDI-Marktes planungsrechtliche Festsetzung "Sortiment Lebensmittel" zugunsten einer allgemeiner formulierten Sortimentsfestsetzung im Sinne einer breiteren Mischnutzung.

Neben der Errichtung des eigentlichen Lebensmitteldiscountmarktes im Plangebiet sind die Realisierung der erforderlichen Stellplatzflächen und Grünanlagen beabsichtigt.

## **6 Raumordnerische Verträglichkeit**

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 HLP 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.

## **7 Städtebauliches Konzept**

Der Neubau des Lebensmitteldiscounters mit einer projektierten Verkaufsfläche von 1.042 m<sup>2</sup> soll auf dem südlichen Teil des Plangebiets platziert werden. Das Gebäude soll das typische Aussehen der ALDI NORD-Filialen aufweisen und orientiert sich mit einem Flachdach an der neuen Filialgeneration, einschließlich klarer linearer Architekturelemente und adäquater Integration von Werbeflächen. Das Gebäude weist eine Gesamthöhe von ca. 7,0 m auf, welche durch technische Aufbauten oder Photovoltaikanlagen überschritten werden kann.

Durch ein zeitgemäßes Energiekonzept zur Beheizung und Kühlung des Gebäudes (Wärmepumpen mit Pufferspeicher, Wärmerückgewinnung) wird die Verwendung fossiler Brennstoffe vermieden. Auf dem Dach werden nach derzeitigen Planungsstand voraussichtlich Anlagen zur Nutzung von Solarenergie installiert.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes wird zwischen dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters und der Korbacher Straße bzw. dem nördlich angrenzenden Grundstück die notwendige Stellplatzanlage angeordnet. Für die Realisierung des Vorhabens mit der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche werden insgesamt 104 private Stellplätze nachgewiesen (1 Stellplatz je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Der gewählte Stellplatzschlüssel gewährleistet, dass auch bei Verkaufsspitzen ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Zufahrt für Kunden erfolgt über zwei geplante Zufahrten im Norden und Süden des Plangebietes von der Korbacher Straße aus.

Die Anlieferung erfolgt im südöstlichen Gebäudebereich an der Grenze zum benachbarten Gewerbebetrieb. LKW können von der südlichen Zufahrt an das Gebäude anfahren und rückwärts an die Anlieferrampen zurücksetzen.

Rund 20 % der Grundstücksfläche bleiben als begrünte Flächen erhalten, die durch den Erhalt von Einzelbäumen und die Ergänzung durch Neuanpflanzungen attraktiv gestaltet werden sollen.

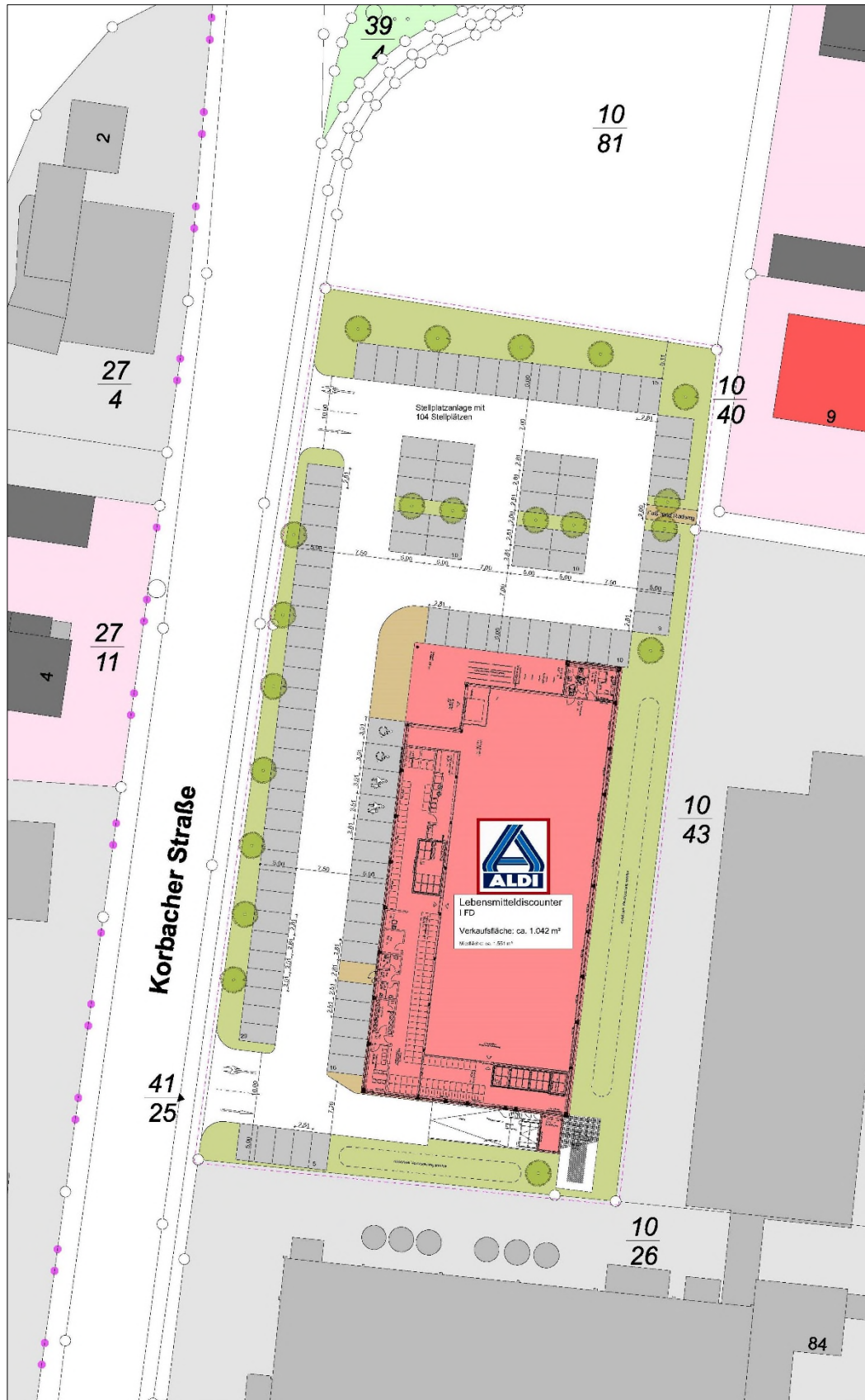


Abbildung 4: Städtebauliches Konzept (Verfasser: halsdorfer + ingenieure Projekt GmbH)

## 8 Inhalte des Bebauungsplanes

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und der BauNVO vorzunehmen und das Vorhaben konkret zu beschreiben. Da der Baunutzungsverordnung Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt, bietet es sich dennoch an, diese für weitere Festsetzungen zu Grunde zu legen. Dies geschieht im vorliegenden Plan größtenteils.

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Bereich des VEP wird die Art der baulichen Nutzung als Vorhaben: „Lebensmitteldiscounter“ definiert.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters<sup>1</sup> auf dieser Fläche entspricht der Zielsetzung der Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels. Daher wird im Vorhabengebiet des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und abweichend vom § 9 BauGB ein Vorhaben: „Lebensmitteldiscounter“ festgesetzt.

Das Vorhaben „Lebensmitteldiscounter“ dient der Unterbringung eines großflächigen, nicht erheblich belästigenden Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.050 m<sup>2</sup> (VK max.).

Die Festsetzung von 1.050 m<sup>2</sup> entspricht der auf die nächste Zehnerstelle gerundeten, projektierten Verkaufsfläche von 1.042 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Beschränkung durch die überbaubare Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass in dem Vorhabengebiet gemäß dem geplanten Vorhaben und der Festlegung im Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich ein Lebensmitteldiscounter errichtet werden kann. Zudem wird mit der Beschränkung auf die projektierte maximale Verkaufsfläche sichergestellt, dass negative Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Bad Arolsen und darüber hinaus -wie in dem Verträglichkeitsgutachten dargestellt- nicht erfolgen werden.

---

<sup>1</sup> Zur Definition eines Lebensmitteldiscounters:

Durch die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ wird die zulässige Nutzung hinreichend definiert (siehe hierzu Beschluss des OVG Münster vom 06.11.2008, Az.: 10 B 1582/08). Demnach bleibt der Großteil der Verkaufsfläche dem Kernsortiment Lebensmittel vorbehalten. Daneben können Randsortimente angeboten werden, zu denen ständig wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Lebensmittelbereich zuzuordnender Art gehören. Diese Randsortimente machen bei den Lebensmitteldiscountern typischerweise einen Anteil von unter 20 % des Warenangebotes aus.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO)

#### *Grundflächenzahl*

In dem Vorhabengebiet wird die gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für die GRZ (Grundflächenzahl) auf 0,9 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann einerseits die Hochbauplanung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 20 %, der zudem durch die Begrünungsfestsetzungen ergänzt wird. Somit ist insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet.

#### *Zahl der Vollgeschosse*

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird im Vorhabengebiet entsprechend des beabsichtigten Hochbauobjektes mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

Entsprechend der Hochbauplanung wird eine maximale Gebäudehöhe im vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 7,0 m festgesetzt.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika. Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Korbacher Straße (Straßenachse), gemessen auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Fassade des Gebäudes.

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.

Auf eine explizite Festsetzung von Geschossigkeiten kann aufgrund der Höhenfestsetzung verzichtet werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Für das Vorhabengebiet umfassen die Baugrenzen den geplanten Baukörper einschließlich eines angemessenen Gestaltungsspielraums.

## **8.2 Erschließung / ruhender Verkehr**

Der Planbereich wird unmittelbar über die Korbacher Straße erschlossen. Es ist vorgesehen, den Lebensmitteldiscounter an zwei Stellen an diese Straße anzubinden. Zur Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme eingeholt.<sup>2</sup>

Die Korbacher Straße wird durch das geplante Vorhaben geringfügig mehr Verkehre aufnehmen müssen (bis zu 140 Kfz-Fahrten). Der bestehende Ausbauquerschnitt ist in der

<sup>2</sup> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Hünighäuser Weg Korbacher Straße“ (8. Änderung), Bad Arolsen, Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH vom 30. April 2021

Lage, diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen und leistungsfähig abzuwickeln; gleiches gilt für den Knotenpunkt Korbacher Straße / Marsberger Straße / Bahnhofstraße.

Da das geplante Vorhaben zukünftig über zwei in der Örtlichkeit deutlich voneinander getrennte Zufahrten verfügen soll, ist auch für die Abwicklung der zu- und abfahrenden Kunden (bis zu 200 Fahrten in der Stunde) von einer mindestens ausreichenden Leistungsfähigkeit auszugehen.

Für die geplante nördliche Zufahrt kann mit Blick auf den Rückstau aus Richtung des Knotenpunktes Korbacher Straße / Marsberger Straße / Bahnhofstraße ein Screening nach Umsetzung der Maßnahme angestoßen werden, um hier gegebenenfalls zusätzliche straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (Verbot des Linksabbiegens) anordnen zu können.

Dem Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Hünighäuser Weg Korbacher Straße" (8. Änderung) der Stadt Bad Arolsen stehen somit aus verkehrlicher Sicht keine Belange entgegen.

Das Vorhabengebiet liegt zwischen dem Bahnhof und dem Zentrum der Stadt Bad Arolsen. Daher haben sich zwischen diesen beiden Destinationen Wegeverbindungen und -gewohnheiten, unter anderem über die Vorhabenfläche mit Anbindung an die Uplandstraße als kurze Fußwege, etabliert. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist es durch den Vorhabenträger nicht beabsichtigt, diese Fußwege über das Vorhabengrundstück zu unterbinden. Die Fa Aldi sieht in diesem Bereich, in dem sich zukünftig die Stellplatzfläche befindet, grundsätzlich keine Einzäunung vor. Damit kann die bestehende fußläufige Abkürzung zwischen Bahnhof und Innenstadt Bad Arolsen über die Uplandstraße aufrechterhalten werden.

### **Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Anbindung des Kundenparkplatzes an die Korbacher Straße soll ausschließlich an den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten erfolgen; über die südliche Anbindung erfolgt auch die Warenanlieferung. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Vermeidung von negativen verkehrstechnischen Auswirkungen (z. B. in den Kreuzungsbereichen) sollen außerhalb der definierten Bereiche weitere Zufahrten auf/von dem Grundstück ausgeschlossen werden. Daher werden entlang der Korbacher Straße die beiden Anbindungspunkte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Ein- und Ausfahrtbereiche festgesetzt und die Zulässigkeit von Zufahrten auf diese beiden Bereiche beschränkt.

### **Flächen für Stellplätze**

Die für die Neubebauung vorgesehenen und nach Stellplatzsatzung erforderlichen 104 Stellplätze können auf den Grundstücksflächen in ausreichender Zahl untergebracht werden. Hierfür werden entsprechende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nördlich und westlich des geplanten Baukörpers festgesetzt. Garagen sind innerhalb der Baugebiete nicht vorgesehen.

Im Sinne des § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Grundstücksanteil reduziert werden. Stellplätze sollen daher ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

### 8.3 Natur und Landschaft

Für das Plangebiet sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft verschiedene Maßnahmen vorgesehen, die zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebietes nach Umsetzung des Bauvorhabens beitragen. Sie werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB textlich festgesetzt. So ist je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Da es das Ziel ist, die vorhandenen Bäume in den Randbereichen zu erhalten, können bestehende Einzelbäume, die erhalten werden, auf die Gesamtzahl angerechnet werden.

In den Randbereichen des Plangebietes sind im Maßnahmenkonzept des Umweltberichtes unterschiedliche Pflanzflächen vorgesehen, die dauerhaft zu begrünen sind. So wird festgesetzt, dass zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen und der nördlichen Grenze des Plangebietes unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes eine Baumhecke zu entwickeln ist. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist durch eine Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen in Kombination mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zu ergänzen.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze sind die Flächen bis zur Stellplatzanlage bzw. bis zur festgesetzten Baugrenze mit heimischen Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Die Flächen zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplätze und der westlichen Grenze des Plangebietes sind mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden.

Weitere Details zum Pflanzschema, zum Zeitpunkt der Durchführung der Pflanzmaßnahmen und zu geeigneten Baum- und Straucharten können dem Umweltbericht entnommen werden. Gegebenenfalls werden weitere Regelungen zur Begrünung und erforderlichen Pflegemaßnahmen in den zwischen der Stadt Bad Arolsen und dem Investor abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.

### 8.4 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<sup>3</sup> wurde die dieser gewerblichen Anlage zuzuordnende Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) 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 Vorhabengebietes) nicht erreicht. Mit der

---

<sup>3</sup> Schallimmissionsprognose: Neubau Lebensmittelmarkt, Korbacher Straße 5 in 34454 Bad Arolsen; Goritzka Akustik, Leipzig 13.04.2021



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.

## **8.5 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchsetzung der baugestalterischen Absicht, die Art und Gestaltung von Werbeanlagen zu regeln, wird mit dem Bebauungsplan auf Grundlage von § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Als gestalterische Festsetzung wird demnach festgesetzt, dass im Bereich des Sondergebietes bewegliche Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) unzulässig ist. Weiterhin darf die Oberkante von Werbeanlagen die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen.

## **8.6 Hinweise**

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplans werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

### **Bodendenkmäler**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### **Bodenschutz**

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dez. 31.5 "Altlasten, Bodenschutz" des Regierungspräsidiums Kassel, Steinweg 6, 34117 Kassel unverzüglich zu informieren.

### **Durchführung der Pflanzmaßnahmen**

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.

### **Niederschlagswasser / Brauchwasser**

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

Für die Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sowie für den Einbau von Zisternen ist bei der Stadt Bad Arolsen eine Genehmigung einzuholen.

### **Stellplatz- und Ablösesatzung**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der „Satzung der Stadt Bad Arolsen über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" - Stellplatz- und Ablösesatzung - in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **9 Umweltbezogene Belange**

### **9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht**

Das 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 sind in einem Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil (Teil 2) dieser Planbegründung.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen untersucht. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die geplante Entwicklung keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft werden im Plangebiet ausgeglichen bzw. ersetzt.

Somit verbleiben bei Realisierung des Bebauungsplanes nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung sowie unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

### **9.2 Eingriff in Natur und Landschaft**

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 Beeinträchtigungen 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.

Dieser Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird durch die im Rahmen des Umweltberichtes vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darin erfolgen die numerische Bewertung des Ist-Zustands sowie die Prognose des Soll-Zustandes (gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans) anhand der zugehörigen Biotopwertliste.

Bei der Bewertung des Ausgangs- und des Planzustandes ergeben sich aus der Multiplikation der Fläche jedes Biotoptyps mit dem jeweiligen Biotopwert Gesamtflächenwerte für den Ausgangs- und den Planzustand, durch die das Ausmaß der erforderlichen Kompensation verdeutlicht wird. Die Bewertung ist dem entsprechenden Kapitel des Umweltberichts zu entnehmen.

Die Bilanzierung in Anlehnung an die Hessische Kompensationsverordnung ergibt entsprechend einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung einen Biotopwertgewinn von ca. 10.617 Wertpunkten. Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet vollständig ausgeglichen.

### **9.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**

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.

## **10 Belange der 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.

## **11 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Das Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans steht in der Verfügungsberechtigung des Betreibers (über den Abschluss eines Erbbauvertrages gesichert); die gegebenen Besitz- und Eigentumsverhältnisse ermöglichen somit die vorgesehene Entwicklung. Bodenordnende Maßnahmen in Form von Bodenordnungsverfahren im Plangebiet sind zur Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## 12 Kosten und Finanzierung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Bad Arolsen. Der Betreiber wird sich vertraglich u. a. zur Umsetzung der Planung und Übernahme entstehender Kosten (z.B. für Umbaumaßnahmen im Straßenraum der Korbacher Straße) verpflichten.

## 13 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens bisher erarbeitet worden:

**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)

**Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Vorentwurf)** gem. § 44 BNatSchG (GOEP LA Ltd, Büro für Umwelt- und Freiraumplanung, Essen, März 2021)

**Orientierende Untersuchung** Bodengutachten Bad Arolsen, Korbacher Straße 5, (GEO-NIK GmbH, Kassel, 20.01.2021)

**Schallimmissionsprognose:** Neubau Lebensmittelmarkt, Korbacher Straße 5 in 34454 Bad Arolsen; Goritzka Akustik, Leipzig 13.04.2021

## 14 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (ca.)
Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.726 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	6.726 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Grundstücksfläche	2.019 m <sup>2</sup>
- davon Fläche für Stellplätze	3.220 m <sup>2</sup>

Bad Arolsen / Essen, 29.09.2021

**atelier stadt & haus**

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH