Gemeinde Aarbergen, Ortsteil Michelbach

Begründung
zum
Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ 2. Änderung

Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Planstand 24.10.2023

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel 3
2. Verfahren 4
3. Räumlicher Geltungsbereich 4
4. Raumordnung und Landesplanung 4
5. Vorbereitende Bauleitplanung 4
6. Art der baulichen Nutzung 5
6.1. Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes 5
6.2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung 5
6.3. Auswirkungen auf den Verkehr 6
6.4. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich 6
6.5. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden 7
6.6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild 7
6.7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt 8
7. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 8
8. Berücksichtigung umweltrelevanter Belange 8
9. Sonstige Belange 8

1. Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum" wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen am 17.06.2010 als Satzung beschlossen. In der zugehörigen Begründung wird als Planziel benannt, vorhandene Versorgungsdefizite zu beheben und einen Beitrag zu einem angemessenen Versorgungsniveau im Gemeindegebiet zu leisten.

In dem ausgewiesenen Sondergebebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) waren folgende Sortimente zulässig:

- max. 1.050 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt einschl. Backshop
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Drogeriewaren, Textilien und Schuhe
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit nicht innenstadt-relevanten Sortimenten wie Tiernahrung / Tierbedarf, Matratzen usw.
- Dienstleistungsbetriebe (Bank, Schuh- und Schlüsseldienst u.ä.)

Randsortimente durften auf jeweils max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wurde auf 2.800 m² begrenzt.

Aufgrund der Dynamik in der Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels bedurfte es bereits nach wenigen Jahren einer Änderung des Bebauungsplanes, um die Verkaufsfläche für den gebietsansässigen Lebensmittelmarkt um 120 m² vergrößern zu dürfen: Im Zuge der am 28.01.2016 als Satzung beschlossenen 1. Änderung wurde die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt auf 1.170 m² angehoben. Die sonstigen Verkaufsflächen und Sortimente wurden, wie auch die Gesamtverkaufsfläche, nicht geändert.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" sind aktuell folgende Anbieter ansässig:

- ein Lebensmitteldiscounter mit 1.170 m² Verkaufsfläche (Lidl)
- ein Drogeriemarkt mit 626 m² Verkaufsfläche (dm)
- ein Fachmarkt für Tierbedarf und Tiernahrung mit 431 m² Verkaufsfläche (Das Futterhaus)
- ein Textildiscounter mit 570 m² Verkaufsfläche (KiK)

In nördlicher Nachbarschaft zu dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" war vormals ein Lebensmittelsupermarkt ansässig. Dieser hat zwischenzeitlich in Kettenbach neu gebaut, der Altstandort steht leer. Der zugehörige Getränkemarkt wurde ebenfalls umgesiedelt, der Altstandort mit 530 m² Verkaufsfläche wird heute von einem anderen Anbieter genutzt (logo).

Der gebietsansässige Drogeriefachmarkt hat angekündigt, den Standort zum 31.12.2023 aufzugeben. Aufgrund der Marktabdeckung ist auch nicht damit zu rechnen, dass ein Wettbewerber den Standort nachfragen wird.

Es mag mit der Ausstattung der nächstliegenden Mittel- und Oberzentren und dem Wachstum des Onlinehandels gerade bei den Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung und Schuhe

zusammenhängen, dass das Angebot des Bebauungsplanes, weitere Fachmärkte mit diesen Sortimenten anzusiedeln, bei den potenziellen Anbietern keine Resonanz gefunden hat.

An dem Standort Interesse zeigt aber ein Fachmarkt mit „Non-Food-Discount-Sortiment". Ein Non-Food-Discounter ist in dem ausgewiesenen Sondergebiet bisher aber nicht ausdrücklich zugelassen. Es bedarf daher einer Änderung des Bebauungsplanes. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen hat daher in ihrer Sitzung am 29.06.2023 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Planziel der 2. Änderung ist ausschließlich die Erweiterung der zulässigen Sortimente um einen Non-Food-Discounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m².

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, denn die Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO, bleibt erhalten; es wird nur eine Erweiterung innerhalb der zulässigen Sortimente vorgenommen. Es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, NATURA 2000-Gebiet werden nicht berührt und die Ansiedlung eines Betriebes, der der Störfallverordnung unterliegt, ist nicht geplant.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das rechtswirksam ausgewiesene Sondergebiet, um die bisherige Systematik hinsichtlich der zulässigen Sortimente und ihrer Verkaufsflächen beibehalten zu können.

Eine Einbeziehung der Bundessstraße B 54 ist nicht erforderlich, da keine straßenrelevanten Änderungen vorgesehen sind.

4. Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege dar. Die Zulässigkeit der Sondergebietsausweisung hat das Regierungspräsidium Darmstadt bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" im Jahr 2009 bestätigt.

5. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Aarbergen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar.

6. Art der baulichen Nutzung

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum" 1. Änderung weist ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Dennoch begründet die Änderung bei den zulässigen Sortimenten die Notwendigkeit einer Betrachtung möglicher Auswirkungen anhand des Kataloges des § 11 Abs. 3 BauNVO:

6.1. Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Solche sind im Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" nicht zu erwarten, da es sich nur um die Vorbereitung der Folgenutzung für ein bestehendes Gebäude handelt, das für ein Einzelhandelsvorhaben errichtet und in dem auch bisher Einzelhandel betrieben worden ist.

Kundenverkehr: Da ein Non-Food-Discountmarkt aufgrund seiner Fokussierung auf Zusatz- und Impulskäufe mehr als der bisher gebietsansässige Drogeriefachmarkt auf den ebenfalls gebietsansässige Lebensmitteldiscounter als Frequenzbringer angewiesen ist, wird erwartet, dass sich Ziel- und Quellverkehrsaufkommen eher verringert, als zunimmt.

Andienverkehr: Die Andienung erfolgt mit max. 1 bis 2 Lkw pro Tag. Die Andienfrequenz wird sich infolge der Sortimentsänderung nicht ändern. Die Ladezone verbleibt auf der Südseite des Gebäudes, an das landwirtschaftliche Fläche anschließt. Schutzbedürftige Nutzungen werden nicht tangiert.

Haus- und betriebstechnische Anlagen: Die Sortimentsänderung begründet keine Notwendigkeit des Zubaus emittierenden Anlagen. Dies betrifft sowohl die Haustechnik als auch den Betriebsablauf.

6.2. Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Solche Auswirkungen liegen vor, wenn die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung eines Vorhabens nicht gewährleistet werden kann bzw. das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit nicht auf das Vorhaben ausgerichtet wird, aber auch wenn Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs fehlen und nicht in sinnvoller Weise ergänzt werden können.

Das Nahversorgungszentrum ist von der Bundesstraße B 54 aus unmittelbar erschlossen.

Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Die Bushaltestelle „Nahversorgungszentrum" befindet sich unmittelbar an der Zufahrt zum Kundenparkplatz (DB Regiobus 245).

Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, steht ein straßenbegleitender Rad-/Gehweg zur Verfügung.

6.3. Auswirkungen auf den Verkehr

Hier sind die Auswirkungen auf den fließenden und den ruhenden Verkehr angesprochen. Neben dem Gesichtspunkt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist auch von Bedeutung, inwieweit die Wohnsituation in der Nachbarschaft, insbesondere in ruhigen Wohnstraßen, durch den zu erwartenden Verkehr beeinträchtigt wird; für die Kunden- und Lieferfahrzeuge muss ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen.

Für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" gelten die Ausführungen unter 6.1 und 6.2 analog. Ergänzungen sind nicht erforderlich.

6.4. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich kann beispielsweise dadurch beeinträchtigt werden, dass durch eine übermäßige Kaufkraftkonzentration an einem Standort und daraus direkt oder indirekt bewirkte Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem für nichtmotorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die Schließung des Drogeriemarktes begründet für die Kunden, die den bis Ende d.J. noch bestehenden Markt gezielt aufsuchen, zwar die Notwendigkeit nach Hahnstätten (Rossmann) oder Bad Schwalbach (Rossmann und dm) zu fahren. Aber wesentliche Teile des Sortiments werden von der Apotheke und als Randsortiment von den Lebensmittelmärkten auch weiterhin in Aarbergen angeboten.

Das Gebäude des Drogeriefachmarktes soll durch einen Non-Food-Discounter nachgenutzt werden. Hierbei handelt es sich um einen Anbieter mit mehreren Warengruppen.

Die Verkaufsflächenaufteilung eines Non-Food-Discounters, dessen Schwerpunkt, wie bereits die Bezeichnung andeutet, bei Non-Food-Artikeln liegt, kann sich z.B. wie folgt darstellen: Büro- und Schreibwaren/Hobby, Haushaltswaren und Elektroartikel, Dekorationsartikel, Textilien und Lederwaren, Spielwaren und Unterhaltung, Multimedia, Heimtextilien und Bettwäsche, Sportartikel (jeweils max. 20%), Heimwerkerbedarf, Tierbedarf, Gartenartikel (jeweils max. 20%), Lebensmittel und Getränke (max. 15-20%), Kosmetik und Körperpflege (max. 10-15%) sowie Saisonartikel, die keine dauerhaft verfügbaren Sortimentsbestandteile sind (max. 20%). Die verschiedenen Warengruppen werden im Jahresverlauf in unterschiedlichem Umfang angeboten, wodurch sich die Zusammensetzung häufig ändert. Bei den wechselnden Waren handelt es sich um Postenwaren mit ausgeprägter Saisonalität. Verschiedene Artikel wechseln wöchentlich.

Wie das Beispiel zeigt, weist das Konzept eines Non-Food-Discounters zwar eine große Sortimentsbreite, aber nur eine geringe Sortimentstiefe auf, d.h. innerhalb der einzelnen Warengruppen wird nur der Ausschnitt eines Sortimentes abgebildet. Dies sei am Beispiel des Lebensmittelangebotes erläutert: Dieses beschränkt sich regelmäßig auf das Trockensortimente und dabei insbesondere auf Süßwaren, Schokolade, Gebäck und Getränken in pfandfreien Verpackungen.

Non-Food-Discounter zielen ebenso wie Sonderpostenmärkte auf Zusatz- und Impulskäufe und unterscheiden sich dadurch von dem spezialisierten Facheinzelhandel, der wegen einem bestimmten Produkt gezielt aufgesucht wird. Entsprechend gering ist auch der Wettbewerbsbezug.

Durch die Konzentration auf Zusatz- und Impulskäufe entwickelt ein Non-Food-Discounter nur bedingt einen eigenen Einzugsbereich. Er benötigt vielmehr einen sog. Frequenzbringer und dessen Einzugsbereich. Als solcher dient vorliegend der in dem Nahversorgungszentrum ansässige Lebensmitteldiscounter.

Da ein Bebauungsplan grundsätzlich nutzeroffen ist, sind in Aarbergen zwei Alternativen zu betrachten:

1. Ein bereits in Aarbergen ansässiger Non-Food-Discounter zieht um. Er könnte seine Verkaufsfläche vergrößern. Die Funktion des Frequenzbringers würde gebietsansässige Lebensmitteldiscounter übernehmen. Da der bestehende Standort aufgrund seiner Lage in einem auf ein ehemaliges Eisenhüttenwerk zurückgehendes Gewerbe- und Industriegebiet weder raumordnerisch noch städtebaulich schutzwürdig ist, entstünden keine Auswirkungen, die der Umsiedlung entgegengehalten werden könnten.

2. Der Planstandort wird von einem weiteren Non-Food-Discounter besetzt. Diesen Anbietern gemein ist, dass sie auf Kopplungskäufe setzen und die räumliche Ausdehnung des Kundeneinzugsbereiches mit dem des jeweiligen Frequenzbringers korrespondiert. Die nächsten Filialen von Lidl finden sich in Bad Schwalbach, Katzenelnbogen und Limburg. Damit ist der Kundeneinzugsbereich auch bei einer Neuansiedlung in Wesentlichen auf die Gemeinde Aarbergen mit ihren 6 Ortsteilen begrenzt. Hinzu kommen Streuumsätze, d.h. diffuse Umsatzzuflüsse durch Kunden, die anderweitig begründete Fahrten nutzen, um an dem Standort Einkäufe zu tätigen. Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche für die einzelnen Warengruppen, der ständigem Wechsel unterliegenden Angebote und der geringen Sortimentstiefe sind Angebotsüberschneidungen mit den nächstliegenden Anbietern in einem Umfang, bei dem wettbewerbliche in raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen in einem Umfang umschlagen, die der Änderung des Bebauungsplanes entgegengehalten werden könnten, nicht zu besorgen.

Beeinträchtigungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind daher bei beiden Alternativen nicht zu erwarten.

6.5. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Gemeinde Aarbergen hat keinen zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen. Die Nahversorgung übernehmen die beiden Lebensmittelmärkte in der Scheidertalstraße (Rewe mit Supermarkt und Getränkemarkt, Netto und Tedi) und in dem Nahversorgungszentrum an der B 54 (Lidl, Das Futterhaus, Drogeriefachmarkt, Beratungsfiliale einer Volksbank und nördlich angrenzend Logo). Durch die Ansiedlung eines (zusätzlichen) Non-Food-Discountmarktes als Ersatz für den entfallenden Drogeriefachmarkt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die die Versorgung der Bevölkerung in Aarbergen gefährden könnte.

Aufgrund der oben beschriebenen Charakteristika eines Non-Food-Diskounters gilt die Aussage auch für die Versorgungsstrukturen bzw. zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden.

6.6. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da es sich hier nur um die Folgenutzung eines bereits bestehenden Gebäudes handelt.

6.7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind vorliegend ebenfalls nicht zu erwarten, da weder Gehölz- und sonstige Vegetationsbestände oder Tierlebensräume zerstört werden noch Neuversiegelungen geplant sind.

7. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" 1. Änderung bleiben unverändert, siehe Anlage.

8. Berücksichtigung umweltrelevanter Belange

Im Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung vorgesehen, die umweltrelevanten Belange sind jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abzuarbeiten, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können.

Das Planziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" besteht ausschließlich in einer Änderung der Zusammensetzung zulässiger Sortimente, um die Folgenutzung eines Ende d.J. freiwerdenden Gebäudes zu ermöglichen. Insofern berührt die vorliegende Änderung keine umweltrelevanten Belange, die auf ihre Abwägungsrelevanz hin zu untersuchen wären.

9. Sonstige Belange

Sonstige Belange wie z.B. die der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, des Immissionsschutzes werden von der Änderung nicht berührt.

aufgestellt:

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
16667
Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
Stadtplaner freischaffend

Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Stadtplaner AKH
Sudetenstraße 16
35452 Heuchelheim
E-Mail: info@stadtundplan.de
Tel.: 0171 2632221

Anlage: Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ 1. Änderung

genordet, ohne Maßstab

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Fl. 35 Flurnummer

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 1/3 Flurstücksnummer

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

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

1.2.1.1 SO EH Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.2.1 0.6 Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.2.2 I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.3.1 a Es gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden und die Gebäudelängen 50m überschreiten dürfen

1.2.3.2 Baugrenze

1.2.3.2.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie

1.2.4.3 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

1.2.4.3.1 hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

1.2.4.3.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen (vgl. 2.6.1)

1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. 2.6.2)

1.2.6 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (5) BauGB)

1.2.6.1 D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

1.2.7 Sonstige Planzeichen

1.2.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.7.3 3 4 5 Vermaßung (verbindlich)

1.2.7.4 Bauverbotszone gemäß § 9 FstrG

1.2.7.5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ; hier:

1.2.7.5.1 St Stellplätze

1.2.7.6 Gasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 4 m (nicht eingemessen)

Vorbemerkung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" ist ausschließlich die Anpassung der textlichen Festsetzung 2.1 in der Form, dass unter Beibehaltung der max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.800 m², ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.170 m² zulässig ist. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum" gelten unverändert fort.

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gilt:

Innerhalb des Sondergebietes SO_{EH} ist ein Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.800 qm zulässig. Hierin sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit max. 1.170 qm Verkaufsfläche
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit den folgenden innenstadtrelevanten Sortimenten: Drogeriewaren, Textilien und Schuhe
- sonstige Fachmärkte mit jeweils max. 799 qm Verkaufsfläche mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wie Tiernahrung / Tierbedarf, Matratzen usw.
- Dienstleistungsbetriebe (Bank, Schuh- und Schlüsseldienst u.ä.).

Randsortimente dürfen auf jeweils max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO gilt:
PKW-Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gilt:

- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 75 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schallleistungspegel LWA nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen" bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" von LWA = 85 dB(A) zu begrenzen. Dies entspricht einem maximal zulässigen Schalldruckpegel Lp in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von 57 dB(A). Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für MI durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

- Tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 75 m zum nächsten Immissionsort im MI einen um 10 dB(A) höheren Schallleistungspegel LWA von 95 dB(A) nicht überschreiten.

- Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schallleistungspegel LWA für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt:

2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gemäß Plankarte (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm).

Artenliste:

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus robur	– Stieleiche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Tilia cordata	– Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

2.6.2 Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und –bäumen gemäß Plankarte als geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen. (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei, 2xv, 150-175). Es gilt 1 Strauch / m², 1 Baum / 5 m².

Artenliste:

Bäume

Acer campestre	– Feldahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Salix caprea	– Salweide
Malus sylvestris	– Wilder Apfel
Pyrus communis	– Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Hasel
Crataegus monogyna	– Weißdorn
Ilex aquifolia	– Stechpalme
Prunus spinosa	– Schlehe
Sambucus nigra	– Schwarzer Holunder
Rosa canina	– Hundsrose
Prunus padus	– Traubenkirsche
Lonicera xylosteum	– Traubenkirche
Taxus baccata	– Eibe

2.6.3 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.6.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die nach der Planzeichnung auf dem Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Dächer:
Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25° und Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 25°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit), Rottonen und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO gilt für Werbeanlagen:
Fremdwerbung ist unzulässig.
Freistehende Anlagen der Außenwerbung sind mit Ausnahme einer gemeinsamen Mastwerbeanlage (Pylon) aller Einzelhandelsbetriebe des Sondergebietes unzulässig. Die gemeinsame Mastwerbeanlage darf eine Höhe von 7,0 m über Stellplatzniveau nicht überschreiten.

3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt für Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (zur Artenauswahl vgl. 3.5).

3.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO gilt für die Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm. Zur Artenauswahl vgl. 3.5.

3.5 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Juglans regia	- Walnuß
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Fagus sylvatica	- Buche	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Quercus robur	- Stieleiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Quercus petraea	- Traubeneiche		
Sorbus aucupana	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG: Längs der Bundesfernstraßen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.
Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

5 Hinweis

5.1 Zur Sicherung von Bodendenkmälern
Gemäß § 20 HDSchG gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am	10.09.2015
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.11.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	16.11.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom	30.11.2015
bis einschließlich	08.01.2016
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am	28.01.2016

Die Bekanntmachungen erfolgten im Aar-Bote

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Aarbergen, den 04.02.2016

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 04.02.2016

Aarbergen, den 04.02.2016

Bürgermeister