

Kreis- und Hansestadt

Korbach

Kernstadt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Nahversorgungsstandort - Briloner Landstraße“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung -Entwurf-

Stand: 06. Juni 2024

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN	4
2.1	<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</i>	4
2.2	<i>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB</i>	4
3	VERFAHRENSABLAUF.....	5
4	DAS PLANGEBIET.....	6
4.1	<i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i>	6
4.2	<i>Realnutzung</i>	6
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
5.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	8
5.2	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Korbach</i>	8
5.3	<i>Bestehendes Planungsrecht</i>	8
5.4	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	10
5.5	<i>Wasserschutzgebiet</i>	10
5.6	<i>Altlasten</i>	10
5.7	<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hansestadt Korbach</i>	10
5.8	<i>Auswirkungsanalyse über die Erweiterung des Bestandsmarktes</i>	11
5.9	<i>Korbacher Liste</i>	12
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
6.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	12
6.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	12
6.3	<i>Artenschutz</i>	13
6.4	<i>Eingriffsregelung</i>	14
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
7.1	<i>Art der baulichen Nutzung, Verkaufsfläche</i>	14
7.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	14
7.3	<i>Bauweise, Baugrenze</i>	15
7.4	<i>Erschließung</i>	15
7.5	<i>Grünordnung</i>	16
7.6	<i>Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien</i>	16
7.7	<i>Flächen für Versorgungsanlagen</i>	17
7.8	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	17
7.9	<i>Hinweise</i>	18
8	VER- UND ENTSORGUNG	18
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	18
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	19

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Rheika-Delta Warenhandelsgesellschaft mbH beabsichtigt das in der Kreis- und Hansestadt Korbach etablierte Herkules-Einkaufszentrum durch Erweiterung und Umnutzung sowie durch Umgestaltung des Marktgebäudes (Mall mit Gastro-Betrieb) zu modernisieren. Die sich daraus ergebenden baulichen und gestalterischen Anforderungen resultieren primär aus den sich geänderten Kundenansprüchen und Produktnachfragen sowie dem aufgrund breiterer Warensortimente (insbesondere Frischeangebote) deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf.

Derzeit verfügt der ansässige Herkules-Markt über eine Verkaufsflächengröße von ca. 2.560 m². Hinzu kommen eine Bäckereiverkaufsstelle sowie ein Blumenhandel mit insgesamt etwa 40 m² Verkaufsfläche im Mallbereich. Das Getränkesortiment ist im Wesentlichen in einen separaten Getränkemarkt (Mietobjekt) auf einem benachbarten Grundstück ausgelagert; dieser Bereich bleibt vom Planvorhaben unberührt.

Die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes sieht zunächst die planerische Einbeziehung des leerstehenden Gewerbegrundstückes Briloner Landstraße 39 A (zuletzt Fachhandel für Motorräder/Kfz) vor. Das am Anschlussbereich der Straße „Zur Laake“ liegende Eckgrundstück bietet sich funktional aufgrund seiner direkten Nähe zum bestehenden Verbrauchermarkt für das Erweiterungsvorhaben an. Es ist entsprechend vorgesehen, das leerstehende Bestandsgebäude zurückzubauen, sodass das großflächige Marktgebäude sich baulich im betreffenden Bereich entwickeln kann. Die bislang an der Südseite liegende Marktandienung bleibt funktional bestehen, jedoch können die internen Lagerbereiche umstrukturiert werden. Im Wesentlichen erfolgt im Gebäudeinneren die bauliche Vergrößerung des Konfektionierungs-, Verarbeitungs- sowie Zubereitungsbereiches für Fleischereiwaren. Zudem ist die Errichtung einer entsprechenden Frischetheke für die Kundschaft vorgesehen. Die sonstigen Erweiterungen stellen neben Technik- und Nebenräumen auch auf eine Vergrößerung des SB-Verkaufsbereiches ab. Insgesamt soll die Gesamtverkaufsfläche (VK) des Verbrauchermarktes von rund 2.560 m² auf insgesamt 3.650 m² vergrößert werden. Das Vorhaben umfasst dabei auch Einzelhandelsflächen im Mallbereich für eine Bäckerei (ca. 80 m²), ein Blumengeschäft (ca. 80 m²).

Für den derzeitigen Verbrauchermarkt existiert Planungsrecht in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Briloner Straße“, vom 10.11.2006 (Rechtskraft). In diesem ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzt. Der Erweiterungsbereich des leerstehenden Gewerbegrundstückes liegt ebenfalls innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, BPlan Nr. 23 B - Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 23 (Rechtskraft vom 10.04.1987), und ist dort als Gewerbegrundstück ausgewiesen. Zur Verwirklichung des Planungsvorhabens ist daher ein eigenes, neues Bauleitplanverfahren erforderlich, da die aktuellen Planungen den planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Verkaufsflächengrößen und Sortimente entgegenstehen.

2 VERFAHREN

2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Zur Realisierung des Planvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Verfahren erfordert die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, eines Vorhaben- und Erschließungsplans sowie den Abschluss eines Durchführungsvertrages. Der Durchführungsvertrag wird zwischen der Vorhabenträgerin und dem Magistrat der Kreis- und Hansestadt Korbach geschlossen, der u.a. Regelungen bezüglich der Durchführung des Vorhabens, zur Finanzierung notwendiger Erschließungsmaßnahmen sowie zur Umsetzung innerhalb einer zeitlichen Frist beinhaltet.

2.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Nahversorgungsstandort Briloner Landstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Herkules-Einkaufszentrum in innerstädtischer Lage geschaffen werden.

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innentwicklung im faktischen Zusammenhang bestehender innerörtlicher Bebauungsstrukturen, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt werden kann. Die im § 13a BauGB genannten maßgeblichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der (Nah-)Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet gilt als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB und ist zudem faktisch durch den im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Bereich geprägt.
- Die Ziele und Zwecke der Planung stellen eine Form der Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerte, nicht erreicht. Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben nach 18.8 unterliegt die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im innerörtlichen Bereich einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Kap. 6). Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird im Zuge der förmlichen Verfahrensbeteiligung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 „Nahversorgungsstandort Briloner Landstraße“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für den Verfahrensträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen.

▪ Einleitung des Verfahrens

Von der Vorhabenträgerin wurde mit Schreiben vom 06.03.2024 ein formloser Antrag auf Einleitung des Verfahrens bei der Kreis- und Hansestadt Korbach gestellt.

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 25.04.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Nahversorgungsstandort Briloner Landstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Es ist vorgesehen, die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im dritten Quartal 2024 zu beteiligen.

▪ Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Nahversorgungsstandort - Briloner Landstraße" ist vor dem Satzungsbeschluss zwischen dem Magistrat der Kreis- und Hansestadt Korbach und der RHEIKA-DELTA Warenhandelsgesellschaft mbH ein Durchführungsvertrag abzuschließen, dessen Regelungen für den Geltungsbereich gelten und die verbindlich innerhalb der festgelegten Fristen umzusetzen sind. Vertragliche Inhalte sind dabei bspw. Baufristen, Erschließungskosten, technische Anforderungen wie die Entwässerung des Grundstücks und die Bepflanzung bzw. Aufwertung vorhandener grüner Randbereiche. Zudem sind darin Sanktionierungen enthalten, die zum Tragen kommen, sofern Festsetzungen des vorhabenbezogenen BPlans und / oder Regelungen aus dem Durchführungsvertrag nicht beachtet werden.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich an der Briloner Landstraße, Ecke Zur Laake, innerhalb des Kernstadtgebietes, umgeben von gewerblich und mischgenutzt geprägten Quartieren.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus dem Vorhabenbereich (umfasst das vorhandene Marktgrundstück mit dessen Umfahrungs- und Stellplatzflächen sowie das derzeitige Gewerbegrundstück Briloner Landstraße 39 A.) sowie aus arrondierten Teilflächen der öffentlichen Straßengrundstücke Briloner Landstraße und Zur Laake zusammen.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 16.086 m² die Flurstücke Nr. 11/15, 11/16, 174/14, 34/33, 113/2 (tlw.), 113/3 und 126/13 (tlw.) der Flur 40, Gemarkung Korbach sowie ein Teilbereich des Flurstückes Nr. 56/32 (tlw.) der Flur 41, Gemarkung Korbach.

4.2 Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zu einem hohen Anteil von Oberflächenversiegelungen infolge des großflächigen Marktgebäudes mit Stellplatz- und Erschließungsflächen gekennzeichnet. Das Marktgebäude liegt im leichten Einschnitt, unterhalb des Höhenniveaus der Briloner Landstraße. Das anstehende Gelände weist dennoch keine besonderen topografischen Neigungsverhältnisse auf; gleiches gilt für das arrondierte Gewerbegrundstück Briloner Landstraße 39A.

Die Haupteinschließung des Grundstückes erfolgt über die Briloner Landstraße sowie über die Straße Zur Laake. Am Zufahrtbereich der Briloner Landstraße besteht ein Werbepylon; weitere sechs Fahnenmasten befinden sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. An der nördlichen Gebäudeseite befindet sich gegenwärtig die eingehauste Andienung des Marktes.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Stellplatzanlage bestehen randliche Eingrünungen mit aufgewachsenen Gehölzen (u.a. Holunder, Schneeball, Hasel, Weiden und Kolkwitzien). Im Nahbereich des offenen Gewässers haben sich Staudenfluren entwickelt; die Stellplatzanlage selbst ist durch wenige Laubbaumhochstämme (Ahorn, Linde, Birke) grünordnerisch gegliedert.

Dem Herkulesmarkt zugeordnet, besteht im Südosten an der Briloner Landstraße, außerhalb des Geltungsbereiches, ein separater Getränkemarkt in Mietnutzung; das betreffende Grundstück sowie die Gewerbeimmobilie sind im Privatbesitz von Dritten und verbleiben daher planerisch vom Vorhabenbereich außen vor.



Verrohrter Bereich des Grabens, genutzt als Lager-, Umfahrungs- und Stellplatzflächen



Zufahrt an der Briloner Landstraße mit Werbepylon

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen entlang der Briloner Landstraße (etwa in Tiefe des Marktgebäudes) als "Vorranggebiet Gewerbe Bestand" ausgewiesen. Die rückliegenden Flächen des Geltungsbereiches (vorwiegend Stellplatzflächen) sind als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

Somit entspricht das Planvorhaben nicht den Zielen der Raumordnung. Zur raumordnerischen Einschätzung wurde eine Auswirkungsanalyse erarbeitet (hierzu siehe Kapitel 5.8). Die Darlegungen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit dem Regierungspräsidium Kassel abzustimmen; ebenso ob (bzw. in welcher Form) ein Abweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich wird.

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Korbach

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Korbach (rechtswirksam in Urfassung seit 31. März 1977) stellt das heutige Marktgrundstück im Zuge seiner 27. Änderung (Bekanntmachung der Genehmigung vom 03.11.2006) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ dar. Das im Geltungsbereich arrondierte Gewerbegrundstück ist als Gewerbliche Fläche ausgewiesen, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht vollständig als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden kann.

Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt, ergänzt oder geändert wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist im Wege der Berichtigung möglichst zügig anzupassen. Bei der Berichtigung handelt sich um einen redaktionellen Vorgang; die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen finden hierbei keine Anwendung. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist trotz Abweichen vom FNP im Falle des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bauleitplänen abschließend nennt.

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Briloner Landstraße“ (rechtskräftig seit dem 10. November 2006). Dieser setzt innerhalb seines Geltungsbereiches für das bereits bebaute Areal ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel fest. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 2.800 m² beschränkt. Zulässig sind diverse Warengruppen, unter anderem Drogerieartikel, Lebensmittel und Tiernahrung, Haushaltswaren sowie Heimwerkerbedarf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Dieses weist eine großflächige Dimensionierung auf und erstreckt sich nahezu über das gesamte Areal. Lediglich im Süden sowie im Südosten sind Teilbereiche nicht mit in das Baufeld aufgenommen. Die südliche Fläche ist als Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als private Stauden-

flur festgesetzt. Ferner befindet sich im südöstlichen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation sowie eine mit Leitungsrechten belastete Fläche.

Der B-Plan trifft Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Hierfür wird eine GRZ von 0,8, eine BMZ von 7,0 ausgewiesen. Ferner sind Festsetzungen hinsichtlich der Höhe baulichen Anlagen, mit einer Gebäudehöhe von 10,00 m über der OKF des Erdgeschosses sowie eine Festsetzung von 12,00 m bezüglich der Höhe sonstiger baulicher Anlagen gemessen ab dem vorhandenen Gelände. Die Bauweise ist als geschlossen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird mittels der Festsetzung eines Einfahrtsbereiches im Nordosten an der *Briloner Landstraße*, eines Bereiches für Ein- und Ausfahrten im Nordwesten an dem Straßenverlauf *Zur Laake* sowie durch Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, entsprechend entlang der Straßenverläufe der *Briloner Landstraße* sowie *Zur Laake*. Beide Straßenverläufe befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Des Weiteren ist der Geltungsbereich durch die Wasserschutzgebiete der Zone III A (Westen) bzw. III A1 (Osten), nahezu mittig von Norden nach Süden verlaufend, durchzogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst einen Änderungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 11 „Grünfläche in der Laake“ sowie der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 23 B. Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick auf das vorhandene Planungsrecht am Standort:



Insgesamt werden im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Festlegungen aufgehoben, die Plangebietsflächen, insbesondere durch Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung, städtebaulich neu geordnet und der Standort durch qualifizierte planungsrechtliche Festsetzungen in seiner Entwicklung auf ein umfeldverträgliches Maß beschränkt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nahversorgungsstandort – Briloner Landstraße“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Briloner Landstraße“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 B außer Kraft.

5.4 Bombenabwurfgebiet

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) hat mit Stellungnahme vom 18. April 2024 mitgeteilt, dass dem Kampfmittelräumdienst über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A 1 sowie der Schutzzone III A der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete "Korbach und Umgebung". Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

5.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.7 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreis- und Hansestadt Korbach

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach hat am 27. Januar 2011 im Auftrag der Wirtschaftsförderung Goldrichtig GmbH der Kreisstadt Korbach im Zuge der Ergänzung des Regionalen Entwicklungskonzeptes der LEADER-Region Diemelsee zum Schwerpunkt der Netzwerkbildung im Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbe ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Das bestehende Einzelhandelskonzept wurde im Jahr 2022 fortgeschrieben.

Das entsprechende Standort- und Sortimentskonzept ist maßgeblich für die Beurteilung der geplanten Einzelhandelsnutzung. Der Projektstandort liegt im *ZVB Nahversorgungszentrum Zentral* und ist als integrierte Nahversorgungslage in Korbach eingestuft.

Das Areal ist entsprechend der Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dem *ZVB Nahversorgungszentrum Zentral* zugehörig. Dieser wird folgendermaßen definiert:

„Die zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren [...] dienen der quartiers- und maximal stadtteilbezogenen Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete. Im Falle des Nahversorgungszentrums Zentral ist die Versorgung auf das gesamte Stadtgebiet ausgerichtet und dient als qualitatives und quantitatives Rückgrat der Lebensmittelversorgung in Korbach. Nahversorgungszentren liegen integriert und sollen ein vollständiges Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebsformen und Betriebsgrößen des Einzelhandels bieten. Ergänzend dazu können Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe vorhanden sein. Das Nahversorgungszentrum ist in seiner räumlichen Ausdehnung begrenzt und fußläufig gut erreichbar. In geringem Maße

können ergänzende Sortimente des aperiodischen Bedarfs angeboten werden. Großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sind möglich.“ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2022, S. 72).

Die Ausführungen verdeutlichen die Relevanz des Plangebietes, als ein Standort für die gesamtstädtische Versorgung mit Lebensmitteln. Ferner werden die nachfolgenden Entwicklungsziele sowie Handlungsempfehlungen festgesetzt:

„[...] Für die Betriebe im Nahversorgungszentrum Zentral, die nicht innerhalb der Innenstadtabgrenzung liegen, gelten die Möglichkeiten des Nahversorgungszentrums. Die Weiterentwicklung der Sortimente ist hier beschränkt auf die Sortimente des periodischen Bedarfs entsprechend der Korbacher Liste. Erweiterungen und Modernisierungen sind für die genannten Sortimentsbereiche möglich. Die Dimensionierung möglicher Erweiterungen müssen in Abhängigkeit von den städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich überprüft und festgesetzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % bzw. 700 qm zu beschränken.“ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2022, S. 88).

Den Ausführungen folgend, sind Erweiterungen sowie Modernisierungen hinsichtlich der Anforderungen eines zeitgemäßen Nahversorgungsstandort möglich; eine gutachterliche Überprüfung ist notwendig. Diese liegt mit der Auswirkungsanalyse über die Erweiterung des bestehenden E-Center Herkules einschließlich Getränkemarkt an der Briloner Landstraße 39, aktualisierte Fassung vom 28. November 2023, vor.

5.8 Auswirkungsanalyse über die Erweiterung des Bestandsmarktes

Für das Zielvorhaben, einer Erweiterung des bestehenden Herkules einschließlich des Getränkemarktes, wurde ein Gutachten von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH durchgeführt. Folglich liegt für das Plangebiet die Auswirkungsanalyse über die Erweiterung des bestehenden E-Center Herkules einschließlich Getränkemarkt an der Briloner Landstraße 39, aktualisierte Fassung vom 28. November 2023, vor. Bestandteil des Gutachtens ist die Überprüfung zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens. Das Gutachten stellt für das Vorhaben die folgenden Ergebnisse fest:

*„Die geplante Erweiterungsverkaufsfläche, einschließlich des Getränkemarktes, ist in der untersuchten Verkaufsflächen- und Sortimentskonstellation als **städtebaulich verträglich** einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich sind ohne Einschränkungen in Korbach nicht zu erwarten!*

*Die **städtebauliche Integration** ist durch die Lage innerhalb des ZVB Nahversorgungszentrum Zentral **aus gutachterlich Sicht gewährleistet**.*

*Das Einzelhandelskonzept der Stadt Korbach (Fortschreibung 2022), sowie die Struktur- und Ansiedlungspolitik der vergangenen Jahre werden durch das geplante Projekt **nicht unterlaufen**.*

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.2 -Briloner Landstraße- ist in Bezug auf die Begrenzung der Gesamtgröße anzupassen. Die Flächenbegrenzung der zentrenrelevanten Teilsortimente sollte entsprechend der bisherigen Festsetzungen auf maximal 300 qm je Sortimentsgruppe beibehalten werden.

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich oder bestehende Nahversorgungszentren und -standorte bei der geplanten Entwicklung des Standortes und der damit verbundenen Verkaufsfläche zu erwarten. Auch außerhalb des Stadtgebietes von Korbach in den umliegenden Gemeinden des Einzugsbereiches sind negative städtebauliche Auswirkungen nach §11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.“ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH 2023, S. 45)

5.9 Korbacher Liste

Zur bauplanungsrechtlichen Steuerung sowie zur städtebaulich-funktionalen Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche bestimmt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Korbach (Fortschreibung, Stand Juli 2022), die zentren- und nährversorgungsrelevanten Sortimente des Einzelhandels, die sogenannte Korbacher Liste. Aufgrund der maßgeblichen rechtlichen sowie städtebaulichen Auswirkungen soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan in seinen Festsetzungen darauf Bezug nehmen bzw. Sortimentsbeschränkungen vornehmen.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Wie in Kapitel 4.2 aufgezeigt, ist der Geltungsbereich fast vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt. Innerhalb des Geltungsbereiches existiert folglich keine nennenswerte Vegetation. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie gleichzeitig die Sicherung des vorhandenen Bestandsgebäudes mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,935 ermöglicht. Somit verbleiben die Flächen des Geltungsbereiches nahezu vollständig überbaut.

Die durch die geplante Überbauung (Neubau bzw. Erweiterung des bestehenden Marktes) bedingten Eingriffe werden aufgrund des bereits vollständig versiegelten Grundstückes als sehr gering eingestuft. Die Bestandssituation wird für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Klima unverändert gleichbleiben. So werden z.B. die im Bestand vorhandenen Baumstrukturen zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes gesichert.

Eine Erheblichkeit des Schutzgutes Bodens begründet sich aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nicht. Weiterhin wird unter den Hinweisen des Bebauungsplanes auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen verwiesen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird bei Umsetzung der vorliegenden Planung von einer städtebaulichen Aufwertung ausgegangen, indem das Straßenbild entlang der Briloner Landstraße harmonisch geschlossen wird. Insbe-

sondere in Bezug zur den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen ist von einer städtebaulichen Aufwertung auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen zum einen die Wasserschutzgebiete der Zone IIIA (Westen) sowie IIIA1 (Osten) und zum anderen der offene Gewässerverlauf des in der Gewässerparzelle 126/13 verlaufenden Teilbereiches, einschließlich anschließender Verrohrung. Eingriffe bzw. Veränderungen entlang des Gewässerverlaufes sind nicht Bestandteil der Planung. Zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen werden entsprechend verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Eine wertgebende Betroffenheit des Schutzgutes *Kultur- und sonstige Sachgüter* sind derzeit nicht bekannt.

6.3 Artenschutz

Bezüglich im Gebiet vorkommender, besonders und streng geschützter Arten ist zu untersuchen, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, die im Änderungsbereich vorkommen oder durch die Planung betroffen sein könnten. Dabei handelt es sich um die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie um alle europäischen Vogelarten.

Entsprechend der Lage innerhalb des anthropogen stark überformten Siedlungsbereiches an der Briloner Landstraße ist überwiegend von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen), jedoch nicht von im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Des Weiteren wird für das Grundstück davon ausgegangen, dass es aufgrund der nur geringfügigen vegetativen Ausstattung und standortbedingten Betriebsamkeit eine hohe Störkulisse aufweist. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Flächen nicht als wichtiger oder für den Fortbestand der Populationen (bedrohter oder nicht-bedrohter Arten) als notwendiger Lebens- bzw. Teillebensraum in Betracht kommen.

Die baulichen Veränderungen, die durch dieses Vorhaben entstehen, sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu begutachten bzw. zu begleiten. Insbesondere vor Abriss der Gebäude sollten entsprechenden Maßnahmen ergriffen werden.

Zur allgemeinen Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen sollte. Hierdurch können Beeinträchtigungen und Störungen für gebäudebrütende Vogelarten/Fledermäuse grundsätzlich vermieden werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Dem Individuenschutz wird durch eine entsprechende Bauzeitenregelung genüge getan. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

6.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung, Verkaufsfläche

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Fläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Verbrauchermarkt festgesetzt. Die vorgesehene Gebietsausweisung dient der Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung; Erweiterung und Umnutzung sowie Modernisierung des realfaktisch etablierten Herkules-Einkaufszentrums vor dem Hintergrund sich geänderter baulicher und gestalterischer Anforderungen aufgrund von Kundenansprüchen und Produktnachfragens sowie des breiteren Warensortimentes.

Zur bedarfsgerechten Zielfixierung dient das sonstige Sondergebiet ausschließlich der Unterbringung eines großflächigen Verbrauchermarktes. Die Verkaufsfläche wird zur Unterbindung von unerwünschten Entwicklungen auf eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 3.650 m² begrenzt. Ferner sind gemäß textlicher Festsetzung die entsprechenden Waren der nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß „Korbacher Liste“ zulässig.

Die Verkaufsfläche (VK) ist definiert entsprechend des Erlasses vom Hessischem Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung für Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005), Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 5/2003 S. 453 mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596 (*siehe auch BVerwG, Urteil vom 27.04.1990, BauR 1990, 569*).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten von 0,4 bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis GRZ 0,935 zulässig. Ferner werden weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da die dort angeführten Anlagen in Hinblick der städtebaulichen Zielsetzung nicht zweckdienlich wären.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) wird zur Zielrealisierung auf GH 383,00 ü. NHN begrenzt. Hierbei erfolgt die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe mittels des höchsten Punktes des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern). Grundsätzlich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch die Errichtung von haustechnischen Aufbauten zulässig. Die Festsetzung der GH schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des angestrebten Gebäudeprofils; die konkret aus der geplanten Nutzung erforderlichen Raumdimensionen können zielförmig realisiert werden.

7.3 Bauweise, Baugrenze

Entsprechend des aus Verarbeitung, Lagerung und Verkaufsfläche geplanten resultierenden räumlichen Bedarfs sowie durch die tatsächlich vorhandene Bebauungsstruktur wird für das vorliegende Vorhaben die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Lage und Dimensionierung des Baufeldes wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. In Abgrenzung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Briloner Straße“ erfolgt die Ausweisung des Baufeldes mittels einer deutlich engeren Fassung. Diese umfassen den bestehenden Lebensmittelmarkt und inkludieren ferner den nordwestlichen Erweiterungsbereich. Im nördlichen und westlichen Bereich werden die Baugrenzen zu Gunsten der Briloner Landstraße und Zur Laake um 3,0 m zurückgenommen, um bei der Ein- und Ausfahrt auf die Straßen optimale Sichtverhältnisse auf den Fußgängerverkehr als auch auf den Kfz-Verkehr gewährleisten zu können. Ein Überschreiten der Baugrenze an den straßenzugewandten Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist unzulässig. Für die straßenabgewandten Baugrenzen gilt gemäß textlicher Festsetzung, dass ein Überschreiten der Baugrenzen durch Dächer und sonstige Auskragungen zulässig ist.

7.4 Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift die verkehrliche Erschließung der Betsandssituation sowie des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 auf; die verkehrliche Erschließung wird mittels eines Zufahrtbereiches im Nordosten an der *Briloner Landstraße* sowie eines Bereiches im Nordwesten entlang des Straßenverlaufes *Zur Laake* planungsrechtlich sichergestellt. Folglich erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes weiterhin über *die Briloner Landstraße L 3083*, sowie durch die Straße *Zur Laake*. Sämtliche im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert und als sonstige Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Eine weitere öffentliche Erschließung ist aufgrund der durch die bereits im Bestand sichergestellte Erschließung, nicht notwendig.

Der allgemeine Nachweis der herzustellenden Pkw-Stellplätze hat nach den Maßgaben und Anforderungen der gültigen Stellplatzsatzung der Kreis- und Hansestadt Korbach zu erfolgen. Für die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird von der Korbacher Stellplatzsatzung abgewichen, da diese einen unverhältnismäßig hohen Bedarf für Fahrräder vorsieht, aber keinen speziellen für Sonderfahrradabstellplätze. Daher wurde die Anzahl der Abstellplätze für Regelfahrräder zu Gunsten von fünf Sonderfahrradabstellplätze reduziert, um dem aufkommenden Trend von Lastenrädern und Fahrrädern mit Anhänger nachzukommen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum innerstädtischen Kernstadtbereich der Innenstadt Korbachs. Ein Anschluss an das lokale und entsprechend hierüber an das regionale ÖPNV-Netz ist durch verschiedene Haltestellen mit unterschiedlichen Bus- und Zugverbindungen, u. a. der Korbacher Hauptbahnhof, gegeben. Der Korbacher Hauptbahnhof ist fußläufig in etwa 15 Gehwegminuten zu erreichen.

7.5 Grünordnung

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sowie die bereits vorab naturschutzfachlich beeinträchtigten Zustände sollen durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern. Ferner dienen sie dem Artenschutz sowie der Minimierung hinsichtlich mikroklimatischer Auswirkungen.

Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

Uferstreifen

Südlich im Plangebiet wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Die Fläche verläuft als 5,0 m breiter Streifen, parallel entlang des offenen Gewässerverlaufs des in der Gewässerparzelle 126/13 Flur 40 Gemarkung Korbach (Korbach) verlaufenden und an den Kubach anschließenden Gewässerverlauf. Die Fläche fungiert als Pufferzone für den Gewässerverlauf und ist diesbezüglich als fließgewässertypischer Uferstreifen zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen sowie Befestigungen und bzw. oder Versiegelungen von Oberflächen generell unzulässig. Die Fläche sichert damit den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5,0 m im Innenbereich gem. § 38 WHG und § 23 HWG und endet mit beginnender Verrohrung im südlichen Plangebiet. Für den Gewässerrandstreifen gelten entsprechend gesetzlich geregelte Nutzungsgebote bzw. -verbote. Auf die entsprechenden Bestimmungen wird an dieser Stelle hingewiesen. Der Verlauf des Gewässerrandstreifens entspricht dem offenen Gewässerverlauf. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Erhalt von Laubbäumen

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume zu schützen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Durchgrünung trägt insbesondere zur optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und gewährleistet im sonstigen Sondergebiet ein Mindestmaß an Grüncharakter. Die textliche Festsetzung sichert damit den vorhandenen Bestand der Grünstrukturen.

7.6 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Gemäß Festsetzung sind im Geltungsbereich bei der Neuerrichtung von Gebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 60 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden zu errichten.

Die getroffene Festsetzung folgt dem Leitbild der Klimaneutralität. Rechtlich erstreckt sich die Festsetzung ausschließlich auf Neuerrichtungen von Gebäuden; gleichsam ergeht aus dem Zwang zur Schaffung der technischen Anlagen kein Nutzungszwang. Ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang oder Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Regelungen dieser Art

sind dem GEG vorbehalten, das im Einzelnen regelt, in welchem Umfang erneuerbare Energien bei Neubauvorhaben einzusetzen sind.

7.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Bestand vorhandene Trafo-Station der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH, gelegen im südlichen Bereich des Plangebietes, soll durch die planungsrechtliche Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität – Trafostation planungsrechtlich am Standort gesichert werden.

7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Nutzung orts- und umweltverträglich am Standort einzufügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgen zusätzlich mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Einfriedungen können durch die von ihnen ausgehende Trennwirkung das Ortsbild beeinträchtigen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Standortes gelten für die Errichtung von Einfriedungen innerhalb des Plangebietes gesonderte Festsetzungen. Grundsätzlich sind ausschließlich lebende oder technisch, hier als transparente Einfriedungen zulässig. Diese müssen grundsätzlich einen Mindestbodenabstand von 10 cm und eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen. Der Mindestbodenabstand soll die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich gewährleisten. Die Grundstücksausfahrten sind von Einfriedungen und Bewuchs aufgrund von ihnen ausgehenden Sichtbehinderungen in einer Höhe von 0,8 m bis 2,50 m freizuhalten.

Im Sinne eines qualitativ hochwertigen ästhetischen Stadtbildes, sind die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter grundsätzlich durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gestalterisch in das Ortsbild zu integrieren. Zum Schutz vor Vandalismus und um ein harmonisch ansprechendes Gestaltungsbild entlang des Straßenverlaufs sicherzustellen, sind die beweglichen Abfallbehälter gegen eine allgemeine Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

Aufgrund der hohen Versiegelung, sowohl im Bestand als auch in der Planung, werden Vorgaben zu Oberflächenbefestigungen gemacht, die die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter, bspw. Boden und Wasser, reduzieren sollen. Diesbezüglich sind grundstücksbezogene Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange oder technische Anforderungen (z.B. Flächen für die Feuerwehr oder Flächen im Andienungsbereich von Schwerlastverkehr) entgegenstehen. Dies dient zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zur Reduktion des Niederschlagswasserabflusses sowie zur Erhaltung des Wasserkreislaufes.

Aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung von Werbeanlagen und um etwaige Beeinträchtigungen vorzubeugen, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen festgesetzt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im sonstigen Sondergebiet dargebotenen Leistung dienen. Sogenannte Fremdwerbung ohne Bezug zum Standort wird damit explizit ausgeschlossen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind an den Einfahrtbereichen zum Kundenparkplatz eine maximale Anzahl an Werbeflächen festgelegt.

Generell sind beleuchtete oder durch Strahler angeleuchtete Werbetafeln zulässig. Aufgrund ihrer besonderen Störwirkung sind auf den Grundstücken sowie an und auf allen Gebäudeteilen Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten, wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen) unzulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind Lichtreklamen und andere Lichtquellen, die geeignet sind, die klare Erkennbarkeit von Signalen des Eisenbahnverkehrs zu beeinträchtigen oder bei denen eine Gefahr von Verwechslungen mit Signalen besteht, unzulässig.

7.9 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits in ausreichendem Maße vorhanden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Planung der Errichtung bzw. Verlegung weiterer Anschlüsse.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung nach Maßgabe der §§ 45ff BauGB sind nicht erforderlich.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 16.086 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Sonstiges Sondergebiet - Verbrauchermarkt - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - überbaubar durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO	ca. 5.054 m ² ca. 11.813 m ²	
Baugebiet, gesamt		12.634 m²
Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt		2.833 m²
Fläche für Versorgungsanlage – Elektrizität - Trafostation		14 m²
Maßnahmenfläche		606 m²
Geltungsbereich		16.086 m²

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Der vorhandene Herkules-Markt mit Parkplatz und Zufahrten wird planungsrechtlich als Sondergebiet Verbrauchermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VK) von maximal 3.650 m² festgesetzt. Dies entspricht gegenüber dem genehmigten Bestand (2.560 m² VK) einer VK-Erweiterung um maximal 1.090 m².
- Die für den Herkules-Markt festgesetzte Verkaufsflächenerweiterung trägt maßgeblich zur Verbesserung der Waren- und Betriebsabläufe sowie zur Standortsicherung der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung einschließlich der Wettbewerbsfähigkeit bei.
- Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) sowie die Vorgaben zur Mindestdurchgrünung und zum Erhalt der bestehenden Baumstrukturen decken den baulichen Bestand sowie die vorhandenen Grünflächenanteile ab.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Zufahrten an der Briloner Landstraße sowie Zur Laake. Unmittelbare negative verkehrliche Auswirkungen sowie eine wesentlich erhebliche Zunahme des Verkehrs ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

Bearbeitung:



Kassel, 06. Juni 2024

gez. Martin Eger
Martin Eger
Dipl.-Ing. Stadtplanung

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Kreis- und
Hansestadt Korbach**

Korbach, 06. Juni 2024

gez. Stefan Bublak i.A. Dr. Christina Sager-Klauß
Stefan Bublak Stv. Fachbereichsleitung
Leiter Fachbereich Bauen und Umwelt