

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittel-Diskontgeschäft“ in Königshofen

1 Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „**Sondergebiet Lebensmittel-Diskontgeschäft**“ betrifft den zeichnerischen Teil, die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

1.1 Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung

1.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.000 m² festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird auf max. 0,8 und die Geschoßflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt

Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich wird in Richtung Süden sowie in den Zufahrtsbereich der B 290 erweitert.

1.3 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

- Es sind graue und rote bis rotbraune Farbtöne zulässig.
Photovoltaikanlagen werden ebenfalls zugelassen.

Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind der architektonischen Gestaltung der Gebäudefassade unterzuordnen. Freistehende Werbeanlagen sind zugelassen. Eine Blendwirkung des Verkehrs auf die B 290 ist ausgeschlossen.

2 Planungsziel und Begründung

Die Stadt Lauda-Königshofen hat in den Jahren 1986 bis 1988 den Bebauungsplan "Sondergebiet nach § 11 BauNVO - Lebensmitteldiskontgeschäft" für den Stadtteil Königshofen aufgestellt. Der Plan wurde am 05.01.1989 rechtskräftig.

In den Jahren 1997 / 1998 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Grund der Bebauungsplanänderung war die Erfordernis zur Anpassung an die Marktsituation und die erhöhten Flächenanforderungen durch Sortimentsumstellung und Warenpräsentationen.

Die 1. Änderung des 1. Bebauungsplanes ist seit 17.07.1998 rechtsverbindlich und ersetzt den originären Plan vom 05.01.1989.

Aufgrund weiterer zwischenzeitlich erfolgten Sortimentsumstellungen, neuer Raumkonzepte und gesetzlicher Bestimmungen, wie die Einführung des Pfandsystems, ist eine erneute Anpassung dringend erforderlich, um den Standort für ALDI in Königshofen zu sichern.

Der Betreiber des Lebensmitteldiskontgeschäftes, die Fa. ALDI GmbH & Co. KG, sowie ein Investor sind an die Stadt Lauda-Königshofen herangetreten mit dem Ziel, hier entsprechend marktgerechte und wohnortnahe Flächen für die Lebensmittelversorgung durch die ALDI-Lebensmittelfiliale zu erhalten.

Um die Investitionskosten zu rechtfertigen, sollen bei Erweiterungen bzw. Neubauten keine Verkaufsflächen unter 1.000 m² geschaffen werden. Dieses hängt vor allem mit Anpassungen bezüglich der Produktpräsentation und betrieblicher logistischer Veränderungen nach neusten wissenschaftlichen Erkenntnissen zusammen. Die Artikelanzahl wird sich nicht erhöhen, denn nach den Vertriebsphilosophien der Fa. ALDI GmbH & Co. KG hat das Angebot in allen Filialen (Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim) immer identisch zu sein. Eine Neukundengewinnung und Umlenkung von Kaufkraftströmen wird deshalb, wenn überhaupt, nur minimal erfolgen, so dass kein Verdrängungswettbewerb in Königshofen entstehen wird.

Für die geplante Erweiterung ist ein Gebäudeneubau erforderlich.

Aufgrund der Gebäudegröße ist der Neubau mit den notwendigen Außenanlagen auf dem jetzigen Grundstück nicht umsetzbar.

Um den Neubau errichten zu können ist ein größeres Baugrundstück erforderlich.

Dadurch wird die Erweiterung des Planungsgebietes in Richtung Süden notwendig.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist daher eine 2. Änderung des Bebauungsplanes mit einer Erweiterung des Geltungsbereiches in Richtung Süden um die Grundstücke mit Flurstück-Nrn. 7837, 7838, 7839 und 7840 erforderlich.

3 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 1,31 ha.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, einen Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden des Planungsgebietes in Gewerbeflächen umzuwandeln. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist damit erforderlich.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 PKW Verkehr

Bereits bei der Erstansiedlung des ALDI-Diskontgeschäfts wurde die Fahrbahn der B 290 verbreitert, um einen besseren Verkehrsfluss zu erreichen.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende Zufahrt. Durch die Verlagerung des Gebäudes in Richtung Süden werden in Zukunft die direkt im Zufahrtsbereich sich befindenden PKW-Stellplätze eine bedeutend geringere Frequentierung erfahren. Der Stellplatzverkehr auf dem Grundstück wird sich zum Eingangsbereich der Verkaufsstelle verlagern.

Der derzeitige Rückstau auf die B 290 vom Grundstück durch rangierende PKW wird sich bedeutend verringern und somit zu einem besseren Verkehrsfluss auf der B 290 im Zufahrtsbereich führen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, sowie der Stellplatz- und Fahrflächen wird in Abstimmung mit der Stadt Lauda-Königshofen und dem Umweltamt Landratsamt Main-Tauber-Kreis, in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

Häusliches Abwasser:

Das anfallende häusliche Abwasser wird ebenfalls öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet.

5.3 Belange der Umwelt

Die ökologischen Grundlagen wurden vom Büro Roland Steinbach ermittelt. Die Ergebnisse sind in einem gesonderten Umweltbericht dargelegt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden zwischen der Stadt Lauda-Königshofen und dem Investor, Herrn Jörg Aeckerle, abgestimmt und vereinbart.

5.4 Schallschutz

An das Planungsgebiet grenzen nördlich sowie östlich der B 290 Mischgebietsflächen (MI) an. Im weiteren Verlauf sowie südöstlich befindet sich das „Gewerbegebiet Wöllerspfad 1 Nord“.

Auf Grund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im o. g. Gewerbegebiet ist an den Immissionsorten der Mischgebietsflächen mit einer Vorbelastung durch Gewerbelärm zu rechnen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen dass folgende Immissionsrichtwerte in den angrenzenden Mischgebietsflächen nach TA-Lärm eingehalten sind.

tagsüber	06:00 - 22:00 Uhr	60 dB(A)
nachts	22:00 – 06:00 Uhr	45 dB(A)

Aufgestellt:

Architekten- und Ingenieurgemeinschaft Baunach-Beier, Helmstadt, den 02.10.2009/18.05.2010