



**Planzeichenerklärung**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

**0,4** Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)  
**Hmax = 14,5 m** Maximale Gebäudehöhe bezogen auf Höhenbezugspunkt KD in der Kopernikusstraße (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**a** Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
**Baugrenze** (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und § 12 BauGB)

**Öffentliche Verkehrsfläche**  
**Ein- und Ausfahrtsbereich**

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

← Anlieferung

5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und § 12 BauGB)

**Öffentliche Grünfläche**

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und § 12 BauGB)

☒ Zu entfernender Einzelbaum

● Anzupflanzende Bäume

● Zu erhaltende Bäume

7. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)

**Trafostation**

8. Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

▬ Lärmschutzwand - Bestand

▬ Lärmschutzanlage - Überdachung

9. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10. Bestandsangaben

▨ Gebäudebestand

21/54 Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze

10 Hausnummer

⊕KD Höhenbezugspunkt Kanaldeckel (KD) = 115,48 m ü. N.N.

**Textliche Festsetzungen**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung

Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt 14,5 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt Kanaldeckel (KD) in der Kopernikusstraße.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Gliederung des Baukörpers um bis zu 0,5 m überschritten werden.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

5. Anlieferung (§ 12 BauGB)

Die Anlieferung ist nur an der zeichnerisch dafür ausgewiesenen Stelle zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB)

Die bestehende Lärmschutzwand ist zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche "Lärmschutzanlage - Überdachung" sind die Stellplätze zu überdachen, wobei die südwestliche Seite zum Nachbargrundstück "Kopernikusstraße 9" als geschlossene Rückwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m, bezogen auf die Oberkante der Stellplatzfläche, und mit einem die Stellplätze vollständig übertragenden geschlossenen Dach auszuführen ist. Die Rückwand und das Dach müssen dabei ein Schalldämmmaß von mindestens R'w ≥ 25 dB aufweisen.

Darüber hinaus sind innerhalb der Stellplatzfläche die bislang gepflasterten Fahrgassen durch asphaltierte Fahrwege zu ersetzen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume (Ersatzpflanzungen) sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen und im Bestand dauerhaft zu unterhalten.

Auf die Vorschlagsliste (C Hinweise) wird hingewiesen.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade selbst als Eigenwerbung zulässig. Ausnahmsweise ist maximal ein Werbepylon an der Bieberer Straße zulässig, wenn dieser das Gebäude nicht überragt. Weiterhin sind Werbe- bzw. Hinweisschilder zu und an den Ein- und Ausfahrten zulässig.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrten, Parkierungen, Anlieferungen, Fahrstraßen, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen, u.ä.) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Als Ersatz für die im Rahmen der Baumaßnahme entfallenden 4 Stellplatzbäume sind 4 einheimische und standortgerechte Laubbäume innerhalb der Grundstücksfreiflächen neu anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf die Vorschlagsliste (C Hinweise) wird hingewiesen.

**C Hinweise**

1. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei der weiteren Planung oder Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. Bei der Einrichtung von durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Anpflanzungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

3. Vorschlagsliste für anzupflanzende Bäume

- Acer platanoides - Spitzahorn (Baum 1. Ordnung)
- Carpinus betulus - Hainbuche (Baum 2. Ordnung)
- Carpinus betulus "Fastigiata" - Säulenhainbuche (Baum 2. Ordnung)
- Tilia cordata "Greenspire" - Städtlinde (Baum 2. Ordnung)
- Tilia cordata - Winterlinde (Baum 1. Ordnung)

D Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 641 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

- Er besteht aus:
- Lageplan / Dachaufsicht des Vorhabens
  - Ansicht von Nord-Osten
  - Ansicht von Nord-Westen
  - Ansicht von Süd-Osten
  - Ansicht von Süd-Westen

<p><b>PLANUNTERLAGEN</b></p> <p>hergestellt gemäß PlanZV vom 18.12.1990 auf der Grundlage der Stadtgrundkarte, Stand: 04.12.2013, die beim Vermessungsamt Offenbach a. M. geführt wird.</p> <p>Offenbach a. M., den 30.9.2015 Der Magistrat Vermessungsamt Johann Vermessungsdezernat</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.05.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 641 beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 23.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 02.10.2015 Der Magistrat Dezernat I H. Schneider Oberbürgermeister</p>
<p><b>BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN</b></p> <p>Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 25.08.2014 bis zum 24.09.2014 gemäß Bekanntmachung in der Offenbach-Post vom 11.08.2014 durchgeführt worden.</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.08.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 01.10.2015 den Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.</p> <p>Offenbach a. M., den 02.10.2015 Der Magistrat Dezernat I H. Schneider Oberbürgermeister</p>
<p><b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 641, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Offenbach a. M., den 02.10.2015 Der Magistrat Dezernat I H. Schneider Oberbürgermeister</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Anlage und Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 12.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den 13.10.2015 Der Magistrat Dezernat I H. Schneider Oberbürgermeister</p>

**Offenbach am Main**  
**OF**

**Vorhabenbezogener**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 641**

---

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

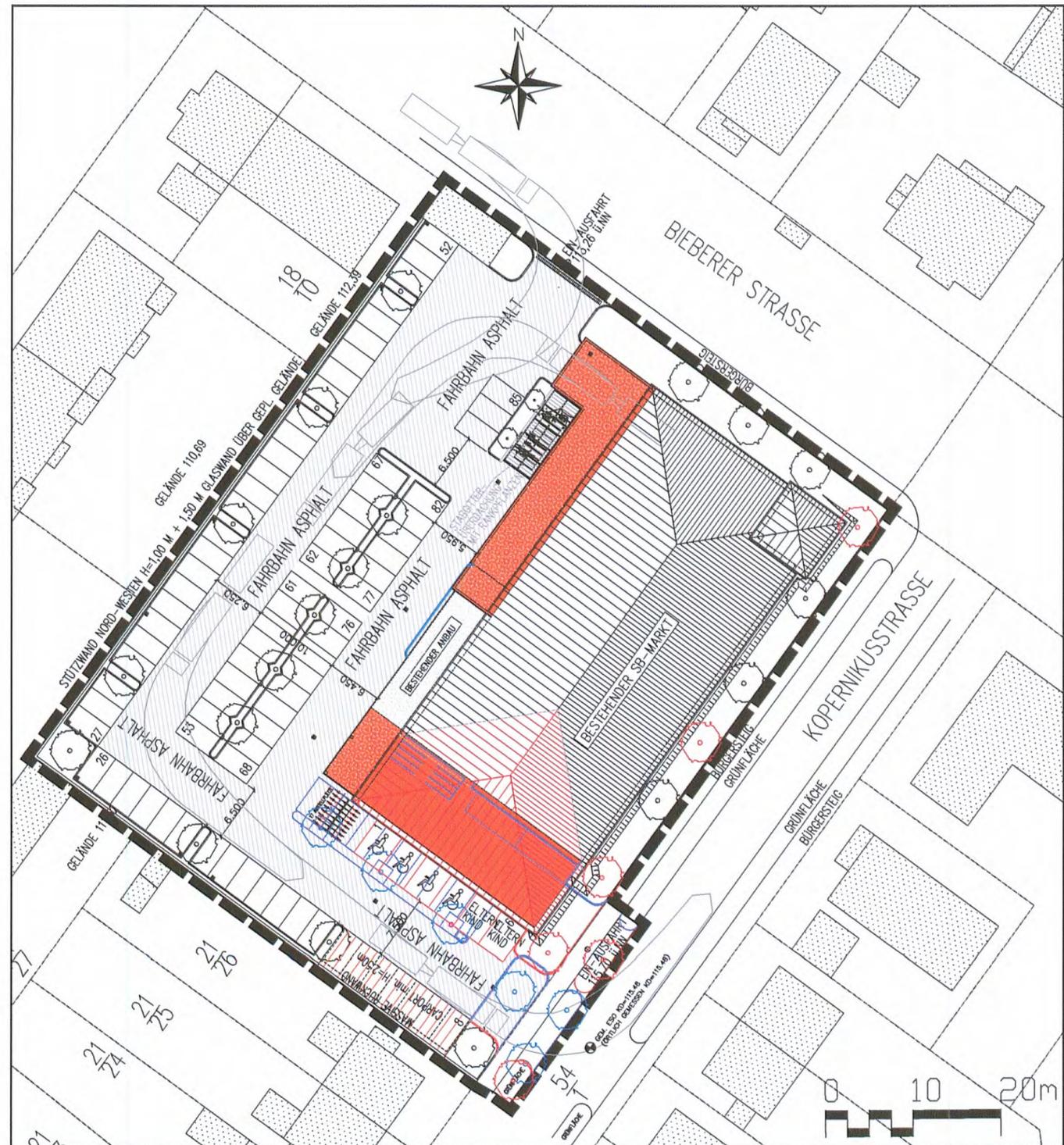
„LIDL-Markt, Bieberer Straße / Kopernikusstraße“

---

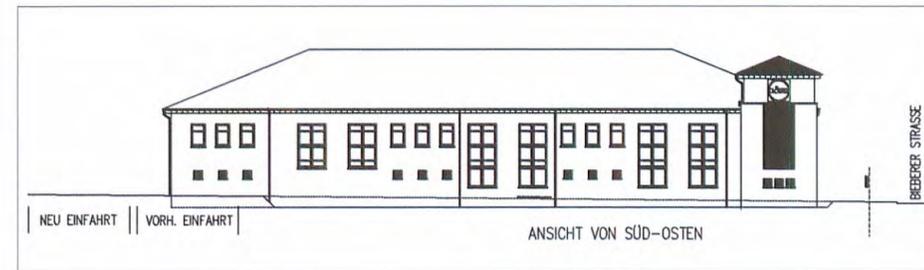
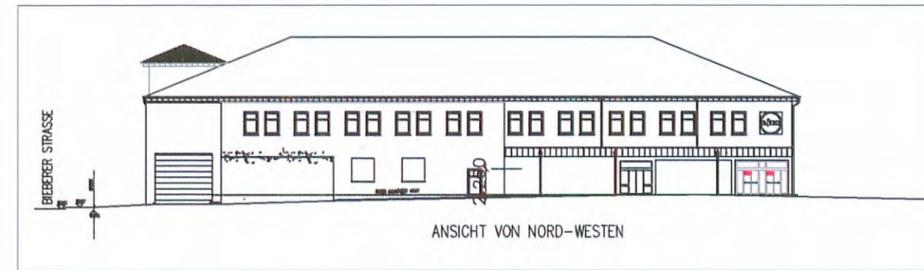
Für die Flurstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 9, Nr. 17/2 und 54/1 teilweise.

Gemarkung: Bürgel	Flur: 9
Amt 60 Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement	Amt 62 Vermessungsamt
Maßstab: 1:500	Stand: 04.09.2015

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 641 "LIDL - Markt, Bieberer Straße / Kopernikusstraße"



Ansichten



Zeichenerklärung

-  Entfallende Gebäudeteile und bauliche Anlagen
-  Entfallende Einzelbäume
-  Neue Gebäudeteile (An- und Umbauten) und bauliche Anlagen
-  Neu anzupflanzende Einzelbäume
-  Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

STADT OFFENBACH AM MAIN

Anlage zum  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 641  
"LIDL - Markt, Bieberer Straße / Kopernikusstraße"

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Vorhabenträger: LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG

Maßstab : 1:500	Entwurf : 04.09.2015
Auftrags-Nr. : PB30080-P	Geändert:

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

64846 groß-zimmern im rauhen see 1 Hoffmann	telefon (060 71) 493 33 telefax (060 71) 493 59 email info@planung-ghb.de www.planungsbüro-für-städtebau.de
---	--

# **Vorhabenbezogener**

# **Bebauungsplan Nr. 641**

**„LIDL-Markt, Bieberer Straße / Kopernikusstraße“**

**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

## Inhalt

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....	2
2.	VERFAHREN.....	2
3.	LAGE DES PLANGEBIETES / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	3
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	4
5.	EINZELHANDEL .....	5
6.	BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG .....	9
7.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	11
7.1	Motorisierter Individualverkehr	11
7.2	ÖPNV	12
7.3	Fuß- und Radverkehr	12
8.	UMFANG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	12
8.1	Vorhabenbeschreibung	12
8.2	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	15
8.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 bzw. § 12 BauGB	15
8.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
9.	VER- UND ENTSORGUNG, WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	19
10.	IMMISSIONSSCHUTZ.....	20
11.	EINGRIFF UND AUSGLEICH.....	20
12.	UMWELTPRÜFUNG.....	21
13.	BODENSCHUTZ .....	21
14.	KAMPFMITTEL .....	22
15.	VERKEHR .....	22
16.	STÄDTEBAULICHE DATEN .....	24

## Anlagen

Diese Begründung wurde erstellt vom:

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern  
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die bestehende LIDL-Filiale in der Bieberer Straße soll im Hinblick auf eine Standardisierung des Betriebsablaufes und der Logistik sowie einer Verbesserung der Warenpräsentation erweitert werden. Hierbei ist auch eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 783 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.170 m<sup>2</sup> bzw. auf eine Geschossfläche von 2.200 m<sup>2</sup> geplant. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese geplante Erweiterung schaffen, wobei im Zusammenhang mit der baulichen Erweiterung des Gebäudes auch die Zufahrt im Bereich der Kopernikusstraße weiter nach Südwesten verlegt werden muss.

## 2. VERFAHREN

Die Aufstellung für die vorliegende Planung erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan). Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Offenbach am Main. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als so genannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 anzusehen.

Nach § 13a Satz 2 BauGB darf das beschleunigte Verfahren nur dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche als der Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 ergibt sich für den Baulandteil des Geltungsbereiches bei einer Gesamtfläche von ca. 0,50 ha eine hier zur Beurteilung heranzuziehende zulässige Grundfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, liegen keine vor.

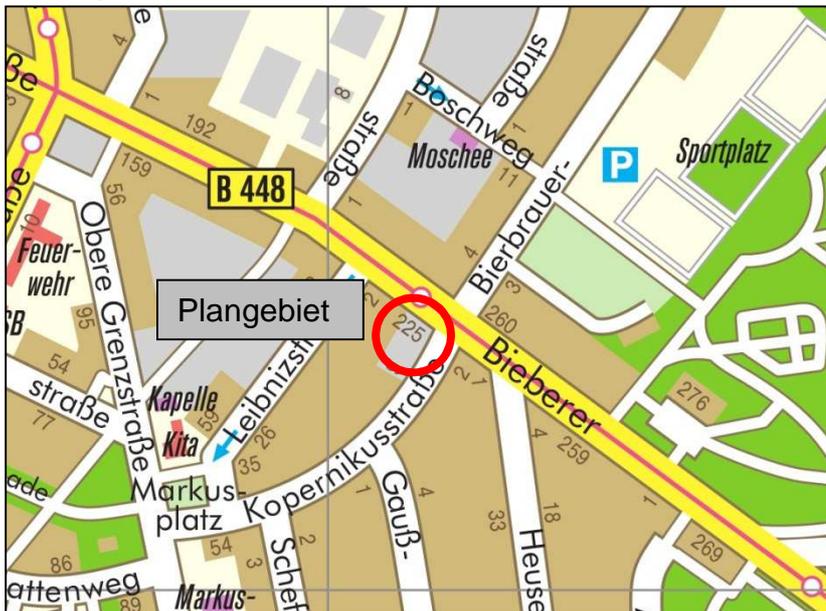
Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB erfolgen, da auch die erarbeitete Vorprüfung für die Umweltverträglichkeit zum Ergebnis kommt, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit einer zukünftig vorgesehenen Geschossfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> nur umweltunerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tier und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkung zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind.

Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Vorhabenträger ist die LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG, Alzenau die bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen.

### 3. LAGE DES PLANGEBIETES / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

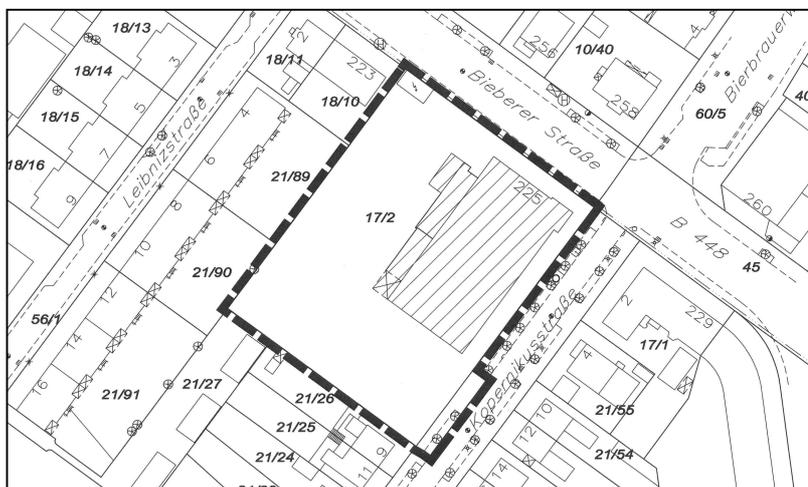
Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bürgel am Südostrand der Offenbacher Innenstadt unmittelbar südwestlich der Bieberer Straße (B 448) und nordwestlich der Kopernikusstraße.



Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet selbst umfasst die Flurstücke Gemarkung Bürgel, Flur 9 Nr. 17/2 und einen Teil des Straßengrundstückes Nr. 54/1 der Kopernikusstraße.

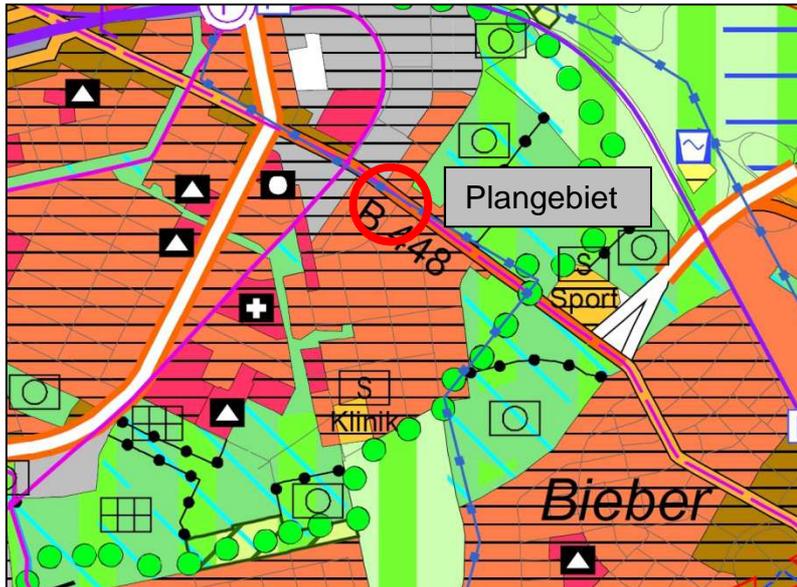
Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Auszug Katasterkarte mit räumlichem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

#### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar.



Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Lage des Plangebietes

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt darauf hingewiesen, dass der Planbereich im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt ist, Sonderbauflächen in diesem Vorranggebiet ausgewiesen werden und keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Nach dem gültigen Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz. 2011, 311) fällt das Plangebiet auch in den Siedlungsbeschränkungsbereich. Ein Änderungsbedarf wird aber nicht gesehen, da es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine Erweiterung eines bestehenden Marktes handelt.

Im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes abweichen sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird sodann im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Diese Anpassung ist keine Änderung, sondern lediglich eine redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplanes, für die kein förmliches Änderungsverfahren durchgeführt werden muss.

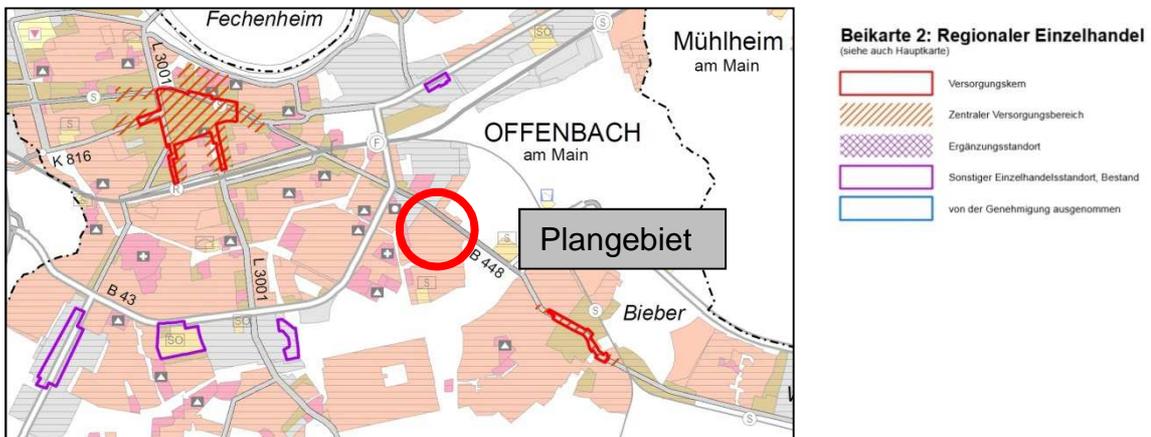
Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gilt im angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht.

## 5. EINZELHANDEL

Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes ist als ein „Vorhaben der Nahversorgung“ zu bezeichnen.

Der RegFNP 2010 stellt das Plangebiet in der Beikarte „Regionaler Einzelhandel“ derzeit nicht als Standort für großflächigen Einzelhandel dar. So liegt der Markt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Offenbach am Main.

Der RegFNP 2010 führt zum Einzelhandel aus, dass in städtebaulich integrierten Lagen die Raumverträglichkeit für einen Lebensmittel-Vollversorger bis 2.000 m<sup>2</sup> grundsätzlich angenommen werden kann.



Auszug Beikarte 2 des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zum Regionalen Einzelhandel mit Lage des Plangebietes

Für die Stadt liegt das „Nahversorgungskonzept Offenbach am Main“ aus dem Jahre 2009 (erstellt von der CIMA Beratung + Management GmbH, München März 2009) vor, mit der Zielsetzung ein gesamtstädtisches Nahversorgungskonzept für die Entwicklung der Offenbacher Nahversorgung zu erstellen sowie eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vorzunehmen.

Berücksichtigt wurde dabei auch die bestehende Nahversorgungssituation für den Nahversorgungsbezirk 6 (Bieberer Berg / Lichtenplatte) mit dem hier lt. Gutachten seinerzeit bestehenden 2 Lebensmitteldiscountern, nämlich dem zentral an der Bieberer Straße gelegene LIDL-Markt und einem am Rand des Nahversorgungsbezirks, am Landgrafenring befindlichen, Discounter Penny. Für den untersuchten Nahversorgungsbereich kommt das vorgenannte Gutachten zu folgenden Empfehlungen:

„Eine Erweiterung des Nahversorgungsangebotes erscheint auch wegen der rechnerischen Versorgung erforderlich. Die einseitige Orientierung auf zwei Lebensmitteldiscounter kann zudem nicht die komplette Nahversorgung abdecken. Langfristiges städtebauliches Ziel würde daher die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen bzw. die Erweiterung / Verlagerung der vorhandenen Strukturen sein. Strukturelle Anpassungen sind demnach durchaus realistisch und zu emp-

fehlen, wenn die Entwicklung in den angrenzenden Bezirken ebenfalls berücksichtigt werden. Die Betriebe sind allesamt als integriert zu bewerten.“

Des Weiteren wurde durch die LIDL-Vertriebs GmbH & Co. KG eine Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für die Erweiterung der LIDL-Filiale in der Bieberer Straße 225 vom Planungsbüro Holger Fischer, Linden mit Datum vom 27.05.2014 durchgeführt.

Gegenstand der Analyse ist dabei die geplante Erweiterung der bestehenden LIDL-Filiale von derzeit rund 783 m<sup>2</sup> auf künftig rund 1.170 m<sup>2</sup>, d.h. um rund 387 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Erweiterung der bestehende LIDL-Filiale ist notwendig, um etwa die Standardisierung der Logistik zur Orientierung des Betriebsablaufes zu erreichen, zur Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen, für den Verzicht auf Regalhöhen, um Waren speziell für ältere Menschen und Kinder besser erreichbar zu machen. Der damit einhergehende Verkaufsflächenzuwachs ist nicht gleichzusetzen mit einer Sortimentserweiterung. Das Vorhaben ist somit ausschließlich auf die Anpassung der Verkaufsfläche an die heute üblichen Filialstandards ausgerichtet. Somit entstehen auch keine neuen Wettbewerbssituationen gegenüber vorhandenen Anbietern und auch der Einzugsbereich verändert sich nicht. Dies wird auch durch die Auswirkung der Kundenzahlen bei der Erweiterung der Verkaufsflächen bestehender LIDL-Filialen bestätigt.

Im Rahmen der Untersuchung erfolgt auch eine Abgrenzung des Einzugsbereiches des LIDL-Marktes. Da hier kein neuer Standort begründet wird, wird für die Abgrenzung auf das bestehende Einzugsgebiet zurückgegriffen. Bei der weiteren Untersuchung berücksichtigt werden dabei die innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sowie unmittelbar hieran angrenzende Wettbewerber des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels, wobei es sich um eine Tegut-Filiale im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Bieber sowie um Verkaufsstellen von Netto, EDEKA und Nahkauf in integrierten Standortlagen handelt. Im Übrigen sind im Standortverbund im Südwesten vom Stadtteil Bieber eine Verkaufsstelle von REWE und Penny vorhanden. Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsstandorte wird deutlich, dass diese sich ausschließlich auf den Stadtteil Bieber beschränken und somit in relativer räumlicher Konzentration im Süden des Einzugsbereiches der gegenständlichen LIDL-Filiale ansässig sind. Die Versorgung mit Lebensmitteln im statistischen Bezirk 26 „Bieberer Berg“ erfolgt ausschließlich über die gegenständliche LIDL-Filiale. Im statistischen Bezirk 25 „Lichtenplatte“ stehen seit Schließung der Penny-Filiale im Landgrafenring lediglich noch die beiden REWE-Märkte am Landgrafenring sowie der Buchhügelallee zur Verfügung. Insbesondere der nahezu unmittelbar gegenüber dem Altstandort des Penny-Marktes am Landgrafenring gelegene REWE-Markt konnte durch diese Betriebsaufgabe seine Marktposition sichern, da er als einziger Betrieb in einem durch Wohnbebauung geprägtem Umfeld verbleibt.

Bezüglich der Versorgungssituation im Einzugsbereich des Vorhabens ergeben sich auch durch die seitens der Stadt Offenbach mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 620 „Offenbach östliche Innenstadt - Mathildenplatz / Gerberstraße“ und Nr. 627 „Senefelderstraße / Christian-Pleiß-Straße“ planungsrechtlich vorbereiteten großflächigen Einzelhandelsentwicklungen keine wesentlichen Veränderungen, da sie in einer entsprechenden räumlichen Distanz zu den genannten Einzelhandelsstandorten gelegen sind.

Für die im Einzugsbereich des Vorhabens gelegenen Einzelhandelsbetriebe ist zu berücksichtigen, dass diese mehrheitlich (insbesondere Tegut, Netto, Nahkauf sowie im Bereich Landgrafening vorhandenen REWE-Filiale) aufgrund ihrer städtebaulichen Lage, der sehr beschränkten Verkaufsfläche und des fehlenden Stellplatzangebotes nur eine Versorgungsfunktion für die unmittelbaren Nahbereiche übernehmen. Es verbleiben somit lediglich LIDL und EDEKA, die über einen größeren Einzugsbereich verfügen. Diese vergleichsweise dünne Einzelhandelsausstattung bestätigt auch heute noch die Aussagen des Nahversorgungskonzeptes, dass ein Teil der Kaufkraft aus dem Einzugsbereich abfließt, wobei insbesondere der HIT-Markt in Obertshausen, der Toom-Markt (REWE Center) im Ringcenter sowie der im Umfeld vorhandenen ALDI Süd-Filialen profitieren.

Hinsichtlich der Umsatzverteilung wird davon ausgegangen, dass bezüglich der übrigen Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich der LIDL-Filiale und deren Versorgungsfunktion der Planumsatz überwiegend nicht oder marginal zulasten dieser Verkaufsstellen wirksam wird. Insbesondere auch die innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Bieber ansässige Tegut-Filiale wird von einer Umsatzverteilung in einer Größenordnung von deutlich unter 0,1 Mio. Euro betroffen sein. Der versorgungsstrukturell der LIDL-Filiale vergleichbare EDEKA-Markt in der Seligenstädter Straße wird maximal eine Umsatzveränderung in einer Größenordnung von 0,1 Mio. Euro erfahren, die allerdings deutlich unterhalb des in der Regel als kritisch bewerteten 10 %-Schwelle liegt. Vielmehr jedoch werden die Wettbewerbsstandorte außerhalb des Einzugsbereiches, die einen erheblichen Kaufkraftzufluss aus dem Stadtteil Bieber haben (insbesondere Hit in Obertshausen und Toom im Ringcenter), einen Umverteilungseffekt verspüren. Je Betrieb wird jedoch lediglich eine Größenordnung erreicht, die keiner differenzierten Betrachtung bedarf, da sie unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt.

Im Weiteren hat das Gutachten eine Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen.

Im Rahmen der Betrachtung der Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung ist ausgeführt, dass die geplante Erweiterung sowohl dem Konzentrationsgebot, dem städtebaulichen Integrationsgebot als auch dem Nichtbeeinträchtigungsgesamt gerecht wird, da es sich bei der Stadt Offenbach um ein Oberzentrum handelt, das Vorhaben enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweist und der Einzelhandelsstandort die Funktion eines fußläufigen Nahversorgungsbetriebes übernimmt und es sich somit um eine städtebaulich integrierte Lage handelt, was übrigens das Nahversorgungskonzept der Stadt Offenbach bestätigt. Des Weiteren wird nach derzeitigem Kenntnisstand das Nicht-Beeinträchtigungsgesamt nicht berührt wird, da der Mehrumsatz sich insbesondere zulasten von Standortlagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ergibt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich werden ebenfalls nicht erwartet, da bei Annahme eines fußläufigen Einzugsbereiches von 500 m lediglich eine Überschreitung mit dem entsprechenden Gebiet der REWE-Filiale im Landgrafening zu konstatieren ist, wobei allerdings darauf hinzuweisen ist, dass die Rhönstraße eine erhebliche räumliche Barriere darstellt und somit bereits die beiden fußläufigen Einzugsbereiche voneinander getrennt werden. Die LIDL-Filiale stellte somit den einzigen fußläufig erreichba-

ren Betrieb für die beiderseits der Bieberer Straße östlich der Rhönstraße lebende Bevölkerung dar.

Im Übrigen ist auszuführen, dass im Umfeld der LIDL-Filiale gelegene Betriebe mit Ausnahme der REWE-Filiale in der Buchhügelallee aufgrund ihrer stadträumlichen Lage, ihrer Verkaufsflächengröße und ihres fehlenden Stellplatzangebotes tatsächlich nur Versorgungsfunktionen für einen unmittelbaren Nahbereich übernehmen und somit auch nur mittelbar mit der LIDL-Filialen einen Wettbewerb antreten. Resultierend hieraus sind für diese Betriebe keine oder nur derart marginale Umsatzverteilung zu erwarten, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen und entsprechend Auswirkungen auf den Fortbestand dieser Betriebe nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden, im Nahversorgungskonzept der Stadt Offenbach werden dabei differenziert nach ihrer Hierarchiestufen die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Bürgel“ und Bieber als Stadtteilzentrum abgegrenzt. Offensichtlich ist dabei, dass das Stadtteilzentrum von Bürgel im Norden der Stadt, allein aufgrund der räumlichen Entfernung von den Erweiterungsvorhaben nicht berührt ist. Für die Innenstadt von Offenbach als oberzentraler Einkaufsbereich sind aus dem Bereich des institutionellen Lebensmittel-Einzelhandel den REWE-Supermarkt in der Bleichstraße (Hinweis: Filiale inzwischen geschlossen) und am Marktplatz sowie zwei randlich liegende Discounter in der Kaiserstraße (Penny) und der Waldstraße (Norma) anzusprechen. Im Komm-Center besteht eine Verkaufsstelle der Firma Tegut. Die im zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Anbieter des institutionellen Einzelhandels stellen hier primär die Nahfunktion der dort lebenden Bevölkerung sicher. Eine Funktion als Frequenzzubringer kann ihnen nicht zugesprochen werden. Entsprechend ist eine Verschärfung der Wettbewerbssituation in Folge der Erweiterung der LIDL-Filiale nicht gegeben und Auswirkungen in einem vorliegend beachtlichen Sinne nicht zu erwarten.

Hinsichtlich des Stadtteilzentrums von Bieber, welches sich in zentraler Lage des Stadtteils befindet und entlang der Aschaffener Straße / Seligenstädter Straße erstreckt, führt die Untersuchung aus, dass die gegenständliche LIDL-Erweiterung nicht geeignet ist, die gegebene Wettbewerbsfähigkeit der bestehenden Tegut-Filiale in Frage zu stellen, was insbesondere aus der unterschiedlichen Versorgungsfunktion der Verkaufsstellen, die abweichenden Einzugsbereiche sowie der unterschiedlichen Sortimentsstruktur zu begründen ist, sodass keine Umsatzeffekte in einer beachtlichen Größenordnung zulasten des vorgenannten Betriebes wirksam werden.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden können nach dem Ergebnis der vorliegenden Untersuchung ohne weitergehende Betrachtung ausgeschlossen werden, da das Sortiment „Nahrung und Genussmittel“ lediglich sehr geringen Absatzreichweiten aufweisen und einen Kaufkraftzufluss zu dem vorliegenden Standort aus anderen Gemeinden lediglich in Form von Mitnahmeeffekten zu erwarten ist. Deren Größenordnung wird sich künftig nicht verändern, sodass Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden keiner weiterführenden Betrachtung bedürfen.

Zusammenfassend kann entsprechend den Ausführungen des Gutachtens im Ergebnis gezeigt werden, dass die LIDL-Filiale einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der Nahversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung leistet und die Sicherung und Fortentwicklung dieses Einzelhandelsstandortes im Einklang mit den einschlägigen Empfehlungen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Offenbach steht. Dabei ist das Vorhaben im Übrigen an die Ziele der Raumordnung angepasst und es sind keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten.

Die Untersuchung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Im Übrigen wurde von Seiten des Regierungspräsidiums darauf hingewiesen, dass die Raumverträglichkeit für Lebensmitteldiscounter bis 1.200 m<sup>2</sup> grundsätzlich angenommen werden kann, da es sich bei dem projektierten Vorhaben um einen Discounter handelt und nicht um einen Vollsortimenter und die Verkaufsfläche in den textlichen Festsetzungen auch auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt wird.

## **6. BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück an der Bieberer Straße im Osten der Stadt Offenbach, welches mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut und durch einen LIDL-Discounter genutzt wird. Das bestehende Gebäude selbst befindet sich in der östlichen Bereich des Plangebietes parallel ausgerichtet zur angrenzenden Kopernikusstraße bzw. zur Bieberer Straße. Zum Kreuzungsbereich Bieberer Straße / Kopernikusstraße / Bierbrau-erweg betont ein Turm die Raumkante.

Mit Ausnahme eines Grünstreifens, dem Gebäude selbst zur Kopernikusstraße bzw. zur Bieberer Straße vorgelagert, handelt es sich bei den sonstigen Flächen des Plangebietes überwiegend um versiegelte Flächen für Zufahrts- und Zugangflächen sowie Stellplatz- und Abstellflächen für den Markt. Die Flächen selbst sind als Pflasterflächen zu beschreiben, wobei der überwiegende Teil der innerhalb dieser Flächen bestehenden Stellplatzbäume in Baumscheiben stehen. Ausgenommen davon sind die parallel zur Kopernikusstraße bzw. Bieberer Straße in einer Grünzone bestehenden Einzelbäume. Von den Baumarten handelt es sich um Hainbuche und Ahorn, wobei zu erwähnen ist, dass sowohl die Baumscheiben als auch die linear ausgeprägte Grünfläche entlang der Kopernikusstraße bzw. Bieberer Straße mit Bodendeckern bepflanzt sind.

Entlang der nordwestlichen und südwestlichen Grenze besteht derzeit bereits eine ca. 2,5 m hohe Lärmschutzwand, die sich im Südwesten als reine Betonwand, im Nordwesten als Kombination aus Beton- und Glaswand darstellt.

Die Zufahrt zu dem Discountmarkt ist einerseits über eine Zufahrt an der Bieberer Straße möglich, jedoch nur als Rechtsabbieger. Auch die Anlieferung erfolgt von der Bieberer Straße aus. Eine weitere Zufahrt befindet sich in der Kopernikusstraße. Diese ist bis zur Einfahrt des LIDL-Marktes im Gegenverkehr befahrbar und von der Bieberer Straße aus entsprechend als Sackgasse gekennzeichnet. Bei den weiter südlich gelegenen Teilen der Kopernikusstraße südlich der Einfahrt zum LIDL-Markt handelt es sich um einen Einbahnstraße in Richtung

Bieberer Straße. Auch besteht ab der Einmündung der Kopernikusstraße in die Bieberer Straße ein Einfahrverbot für Lkws über 7,5 t, was gewährleistet, dass - wie auch in Zukunft vorgesehen - der Anlieferungsverkehr über die Bieberer Straße abgewickelt wird.

Auch der Eingang des Marktes ist an der rückwärtigen Seite des Gebäudes zur Stellplatzanlage hin angeordnet.

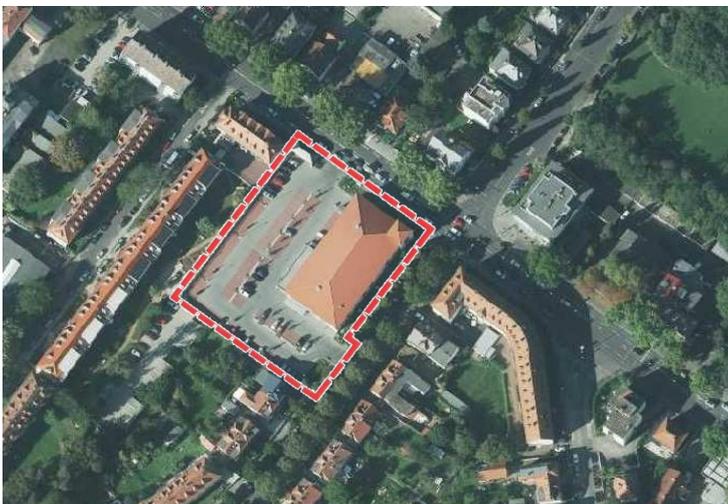
Im Rahmen des Grünpotentials ist die vorhandene Straßenraumbepflanzung der südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kopernikusstraße zu erwähnen. So bestehen hier beidseits angeordnete Baumreihen, welche aufgrund der Größenentwicklung eine landschaftsplanerisch prägende Wirkung dieses Straßenraumes bedingen. Wie der, dieser Begründung als Anlage beigefügten Bestandskarte zu entnehmen ist, stehen auf der dem Markt zugewandten Straßenseite reihige Baumbestände der Art „Carpinus betulus - Fastigiata“ (Säulen-Hainbuchen). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite bestehen linear angepflanzte Bäume der Art „Celtis australis“ (Zürgelbaum).

Die oben erwähnten Hainbuchen besitzen durchschnittlich einen Kronendurchmesser von ca. 6 m – ausgenommen von einzelnen Nachpflanzungen – und sind als vital zu bezeichnen. Die auf der anderen Straßenseite bestehenden Zürgelbäume sind ebenfalls als vital und gesund zu bezeichnen, wobei aufgrund der Art ein überwiegend größerer Kronendurchmesser vorliegt als bei den Hainbuchen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich - wie bereits erwähnt - um ein bereits gewerblich genutztes Grundstück innerhalb der bebauten Ortslage von Offenbach. Dabei grenzen im Nordwesten, Südwesten und Südosten entlang der Kopernikusstraße bzw. Leibnizstraße z. T. großflächige Wohnbebauungen in Form von Geschosswohnungsbauten mit bis zu vier Vollgeschossen unmittelbar an.

In der Bieberer Straße sind dagegen neben Wohngebäuden auch gewerbliche Nutzungen wie Farbenhandel, Fahrradgeschäft, Gebraucht- und Neuwagen, Tankstellen und Gastronomienutzungen vorhanden. Hier handelt es sich zum überwiegenden Teil um eine zwei- und dreigeschossige Bebauung.

Die Lage des Plangebietes und der Bestand werden auch aus dem nachfolgenden Luftbild und den weiteren Fotos deutlich.



Auszug Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Quelle: [www.hessenviewer.de](http://www.hessenviewer.de))



*Blick auf die östliche Ecke vom Kreuzungsbereich  
Bieberer Straße / Kopernikusstraße / Bierbrauerweg*



*Blick von der Einfahrt LIDL Kopernikusstraße in  
Richtung Bieberer Straße*



*Blick auf die westliche Ecke vom Parkplatz aus  
(Quelle Fotos: Planungsbüro für Städtebau)*



*Blick vom Parkplatz nach Westen auf die bestehende  
Schallschutzwand*

## 7. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz, die Bieberer Straße (B 448) angeschlossen. Es sind bis auf die Verlegung der Zufahrt in der Kopernikusstraße in südwestlicher Richtung sowie den damit erforderlichen Maßnahmen im Bereich des vorhandenen Gehweges und des Grünstreifens samt Baumbestand keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen erforderlich.

### 7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung erfolgt wie bisher auch über Zu- und Ausfahrten im Bereich der Bieberer Straße und der Kopernikusstraße. Der Anlieferungsverkehr zum Grundstück und zu der an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes gelegenen Anlieferungszone erfolgt über die Bieberer Straße. Auch zukünftig soll der Andienungsverkehr von der Bieberer Straße aus das Grundstück anfahren und auch die Lage der Anlieferungsstelle bleibt an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes - integriert in die hier vorgesehenen Erweiterungsbauten. Eine weitere Zu- und Ausfahrt ist - wie bislang auch - in der Kopernikusstraße vorgesehen, wobei die bestehende, wie bereits ausgeführt, geringfügig nach Südwesten verlegt werden soll.

## **7.2 ÖPNV**

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die unmittelbar nördlich des Plangebietes in der Bieberer Straße gelegene Haltestelle „Heusenstammer Weg“ mit Anbindung an die Buslinie 102, OF-Bieber - OF-Kaiserlei und die Nachtbuslinie n65, OF-Marktplatz - Rödermark-Ober-Roden.

## **7.3 Fuß- und Radverkehr**

Über die vorhandenen Fuß- und Gehwege ist der Standort von der umgebenden Wohnbebauung aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft, gut fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen.

# **8. UMFANG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

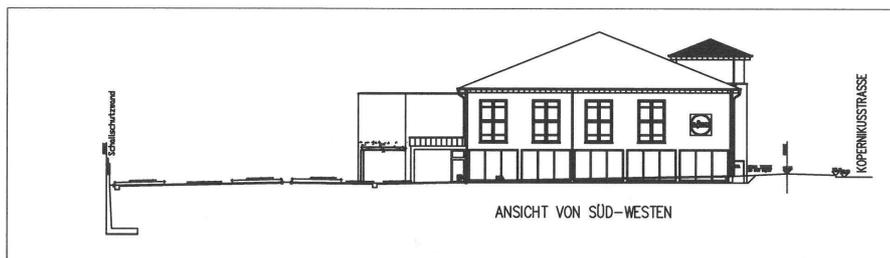
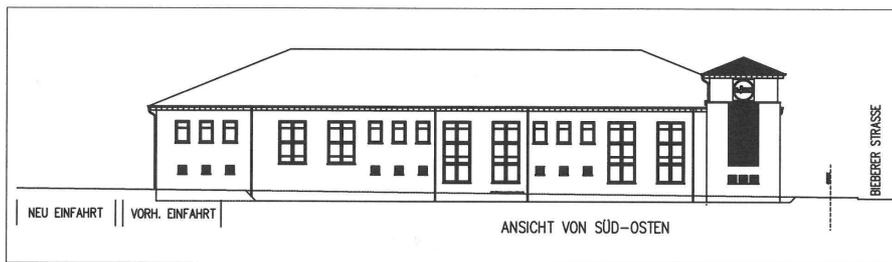
## **8.1 Vorhabenbeschreibung**

Mit dem Vorhaben ist eine Erweiterung des derzeitigen LIDL-Marktes von derzeit rund 783 m<sup>2</sup> auf künftig rund 1.170 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Zum einen wird dies erreicht durch eine Erweiterung des Gebäudes im Eingangsbereich. In dem längsseits bestehenden Verkaufsraum wird eine Trennwand zu den derzeit dort vorhandenen Sozial- und Lagerräumen herausgenommen und diese Nebenräume selbst räumlich verlagert. Die gewonnenen Flächen werden dem Verkaufsraum zukünftig zugeordnet. Im Weiteren erfolgt auch eine Umgestaltung der Verkaufsflächen dergestalt, dass durch eine Verlagerung des Eingangs der Pfandvorraum von dem Verkaufsraum baulich getrennt wird.

Insgesamt soll eine Stabilisierung des Betriebsablaufes und der Logistik sowie eine Verbesserung der Warenpräsentation erreicht werden; u. a. durch eine Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen.

So ist ergänzend vorgesehen, was sich in den nachfolgenden Darstellungen aus dem Freiflächenplan bzw. den Ansichten erkennen lässt, das bestehende Gebäude nach Süden sowie in seinem nordwestlichen Bereich zu erweitern.





Für den zukünftigen Markt sind 85 Stellplätze vorgesehen. Davon werden 4 als Stellplätze für Behinderte und 2 als Mutter- und Kindstellplätze ausgestaltet. Die Anzahl der Stellplätze verringert sich aufgrund der baulichen Erweiterungen von derzeit 90 Kundenstellplätzen inklusive 2 Behindertenstellplätze auf nunmehr 85 Stellplätze. Der Bestand an Abstellplätzen für Fahrräder wird von 9 auf nunmehr 17 erhöht.

Gemäß der „Satzung der Stadt Offenbach am Main über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder“ (Stellplatzsatzung 2013) befindet sich das Bauvorhaben in einer Sonderzone der Stadt Offenbach. Gemäß § 3 der o.g. Satzung bzw. dem in Anlage 1 aufgeführten Stellplatzschlüssel werden für großflächige Verkaufsstätten und Einkaufszentren 1 Einstellplatz je 50 qm Nutzfläche sowie 1 Abstellplatz für Fahrräder je 100 qm Nutzfläche gefordert. Zu dem geplanten Vorhaben liegt zwischenzeitlich eine Ermittlung der erforderlichen Stellplätze vor. Diese ergibt unter Zugrundelegung der Vorgaben der o.g. Satzung anhand der ermittelten Nutzfläche (Nettofläche) abzüglich der technischen Funktionsflächen und der Verkehrsflächen für den LIDL-Markt ca. 1.651 qm woraus eine Gesamtzahl an 33 notwendigen Stellplätzen sowie 17 Abstellplätze für Fahrräder folgt. Somit werden die Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt.

## 8.2 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 8.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 bzw. § 12 BauGB

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgung“ festgesetzt, in welchem die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Planungsrechtlich soll somit die Erweiterung der bestehenden LIDL-Filiale ermöglicht werden, um hier auch zu einer Standortsicherung des Marktes zukünftig beizutragen und auch die Nahversorgung mit Grund- und Nahrungsversorgungsgütern für den täglichen Bedarf, hier in diesem Fall durch die Versorgung mit Lebensmittel, in unmittelbarer Wohnortnähe zu sichern.

#### Maß der baulichen Nutzung

##### *Zulässige Grundfläche:*

Als zulässige Grundfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt einerseits die entsprechend den Projektunterlagen geplante Erweiterung der LIDL-Filiale, andererseits stellt sie sicher, dass hier hinsichtlich des Ausnutzungsgrades des Grundstückes für Hochbauten und Gebäude eine Orientierung an die umgebende Bebauung erfolgt.

Bedingt durch die Art der baulichen Nutzung in Form eines Lebensmittel-discounters ist auch der entsprechende Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr zu berücksichtigen. Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird planungsrechtlich, mit Blick auf den vorliegenden Sonderfall, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, insbesondere durch die Flächen für Zufahrten und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 planungsrechtlich zugelassen.

##### *Höhe baulicher Anlagen:*

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude wird auf 14,5 m - bezogen auf den Höhenbezugspunkt Kanaldeckel (KD) in der Kopernikusstraße - festgesetzt.

Zielsetzung ist es, auch in Zukunft eine an die bauliche Umgebung angepasste Bebauung, insbesondere zur Kopernikusstraße hin zu ermöglichen und die Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass sich das Gebäude mit den geplanten

baulichen Erweiterungen weiterhin in den umgebenden Bestand einfügt, der beispielhaft in den nachfolgenden Bildern dargestellt ist.



*Blick vom Parkplatz in Richtung Kopernikusstraße*



*Blick von der Kopernikusstraße in nordwestliche Richtung*



*Blick von der Bieberer Straße in südliche Richtung  
(Quelle Fotos: Planungsbüro für Städtebau)*

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die geplanten Erweiterungsmaßnahmen der bereits bestehenden LIDL-Filiale und gewährt dabei ein gewisses Maß an Variabilität gegenüber der konkreten Projektplanung, was die Festsetzung der Baugrenzen im Einzelnen betrifft. Wichtig ist dabei, dass weiterhin ein Abstand von 3 m zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden Kopernikusstraße und der Bieberer Straße beibehalten wird. Die Festlegung der rückwärtigen Baugrenzen erfolgt dabei in Orientierung an die geplanten Erweiterungsbaumaßnahmen, weshalb hier letztendlich ein Baufenster mit einer maximalen Länge von 61 m und einer maximalen Breite von 38 m festgesetzt wird. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche werden neben der geplanten Erweiterung im Südwesten auch die beabsichtigte bauliche Entwicklung im Nordwesten und die hier vorgesehene Anlieferung sowie die Flächen für Papier- und Müllcontainer berücksichtigt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen dabei zur Gliederung des Baukörpers um bis zu 0,5 m überschritten werden.

### Bauweise

Das bestehende Gebäude, welches derzeit eine Länge von ca. 48 m aufweist, wird durch die geplante Erweiterung auf insgesamt ca. 58 m verlängert. Entsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, demzufolge Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

### Anlieferung

Die Anlieferung ist nur an der zeichnerisch dafür ausgewiesenen Stelle zulässig.

Da die Lage der Anlieferung maßgeblich für die Beurteilung der entstehenden Immissionen der angrenzenden Wohngebäude ist und auch die Zufahrt- und Rangierarbeiten auf dem Grundstück selbst möglichst auf kurzen Wegen erfolgen soll, wird die Lage der Anlieferung an der nördlichen Ecke des Gebäudes auch zukünftig beibehalten.

### Fläche für besondere Anlagen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Entlang der westlichen bzw. südwestlichen Grenze des Plangebietes bestehen bereits Lärmschutzanlagen. Diese bestehenden Lärmschutzeinrichtungen werden zur Erhaltung festgesetzt.

Aufbauend auf den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung vom 27.01.2014 der Fritz GmbH, Einhausen sind neben dem Erhalt der bereits bestehenden Lärmschutzwand entlang der westlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze weitergehende bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten.

Anhand von Schallausbreitungsberechnungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Gesamtbelastungen ermittelt. Die höchsten Beurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten, die sich in Allgemeinem Wohngebiet befinden, werden am Tag für das südwestlich des Marktgeländes gelegene Anwesen Kopernikusstraße 9 prognostiziert. Hier ist ein Beurteilungspegel von bis zu  $L_{r,Tag} = 60,3 \text{ dB(A)}$  zu erwarten. Demnach wird der gültige Immissionsrichtwert für den Tag um ca.  $5,3 \text{ dB(A)}$  überschritten. Im Bereich der nordwestlich gelegenen Bebauung wird für das Wohngebäude Leibnizstraße 4 ein Beurteilungspegel von bis zu  $L_{r,Tag} = 56,0 \text{ dB(A)}$  prognostiziert, so dass der gültige Immissionsrichtwert für den Tag um ca.  $1,0 \text{ dB(A)}$  überschritten wird.

Die höchsten Beurteilungspegel an den entlang der Bieberer Straße gelegenen Immissionsorten, die sich in einem Mischgebiet befinden, sind am Tag für das nordwestlich des Marktgeländes gelegene Gebäude in der Bieberer Straße 223 (IP 3) zu erwarten. Dort wird ein Beurteilungspegel für den Tag von bis zu  $L_{r,Tag} =$

**59,4 dB(A)** prognostiziert. Somit wird der hier gültige Immissionsrichtwert für den Tag um ca. **0,6 dB(A)** unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde werden die an den jeweiligen Immissionsorten gültigen Immissionsrichtwerte erheblich unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen im Bereich der Leibnizstraße und der Kopernikusstraße werden vom Schallgutachter ergänzende Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Zum einen müssen die gepflasterten Fahrgassen auf dem Parkplatz durch asphaltierte Fahrwege ersetzt werden, um die Beurteilungspegel entlang der Leibnizstraße zu verringern. Dies ist textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum anderen müssen einige Stellplätze mit einer geschlossenen Überdachung versehen werden, um den Immissionsrichtwert an der Kopernikusstraße einzuhalten. Hierbei sollten die Rückwand und das Dach jeweils ein Schalldämmmaß von  $R_w \geq 25 \text{ dB}$  aufweisen.

Diese Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Lärmschutzanlage - Überdachung“ festgesetzt.

#### Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Ein- und Ausfahrtsbereich

Zeichnerische Festsetzungen im Planbild regeln die zukünftigen Ein- und Ausfahrtsbereiche, wobei die Lage der Ein- und Ausfahrt an der Bieberer Straße nicht verändert wird. Lediglich die Ein- und Ausfahrt in der Kopernikusstraße wird im Zuge der Überplanung geringfügig nach Südwesten verschoben. Um weitere Ein- und Ausfahrten zur Bieberer Straße bzw. zur Kopernikusstraße zu untersagen, erfolgt für die restlichen Flächen entlang der vorgenannten Straßen die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“.

#### Öffentliche Verkehrsfläche / Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg / Verkehrsgrünfläche

Im Zusammenhang mit einer Verschiebung der Zufahrtsflächen ist auch eine Überplanung eines Teils der Straßenfläche der Kopernikusstraße erforderlich. Bedingt durch eine Verschiebung der Zufahrt in südwestlicher Richtung wird hier die Entfernung von zwei bestehenden Straßenbäumen in der Kopernikusstraße samt dem zugehörigen Grünstreifen erforderlich. Im Gegenzug dazu kann im Bereich der bisherigen Zufahrt der bestehende Grünstreifen verlängert bzw. wieder aufgebaut. In diesem Bereich werden auch wieder zwei Einzelbäume neu angepflanzt.

## 8.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade selbst als Eigenwerbung zulässig. Ausnahmsweise ist maximal ein Werbepylon an der Bieberer Straße zulässig, wenn dieser das Gebäude nicht überragt. Weiterhin sind Werbe- bzw. Hinweisschilder zu den Ein- und Ausfahrten zulässig.

Im Hinblick auf die bestehende LIDL-Filiale und die hier bereits vorhandenen Werbeanlagen insbesondere in Form eines Werbepylons an der Einfahrt Bieberer Straße, die bestehenden Hinweisschilder an den Zu- und Ausfahrten sowie entsprechender Firmenlogos am Gebäude erfolgt eine Bauordnungsrechtliche Regelung, um hier gestalterische negativ in Erscheinung tretende großflächige Werbeanlagen z.B. um wechselnde Leuchtwerbung auch zukünftig zu unterbinden bzw. den vorhandenen Bestand abzusichern.

### Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen, Zufahrt, Parkierungen, Anlieferungen, Fahrstraßen, Gehwege, Müllplatz, Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen u. ä.) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die im Rahmen des Erweiterungsgebäudes entfallenden Stellplatzbäume werden durch die Anpflanzung neuer Laubbäume in gleicher Anzahl auf dem Grundstück des LIDL-Marktes selbst ersetzt werden. Vorgesehen ist nach den Projektunterlagen (siehe Anlage Nr. 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“) die Anpflanzung im bestehenden Grünstreifen zwischen Gebäude und Gehweg entlang der Kopernikusstraße in Ergänzung der hier bereits bestehenden Baumreihe.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG, WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren erschlossen. Insofern ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen gewährleistet. In das öffentliche Leitungsnetz muss dabei nicht eingegriffen werden.

Kenntnisse über Bodenbelastungen liegen nicht vor.

## 10. IMMISSIONSSCHUTZ

Zurzeit besteht zu der angrenzenden Wohnbebauung im Westen und Süden hin bereits eine Wand zur Abschirmung der von dem Markt ausgehenden Emissionen.

Aus Anlass der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende schalltechnische Untersuchungen durch die Fritz GmbH durchgeführt. Die schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte durch den Betrieb des Verbrauchermarktes überschritten werden. Durch geeignete Maßnahmen ist es jedoch möglich die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Hierzu ist es nötig die gepflasterten Fahrgassen auf dem Parkplatz durch asphaltierte Fahrwege zu ersetzen und einen kleine Teil der Stellplätze mit einer geschlossenen Überdachung sowie einer massiven Rückwand zum Nachbargrundstück zu versehen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt auf der Basis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung entsprechende Festsetzungen (siehe Punkt 8.2.1). Somit ist aus schalltechnischer Sicht die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

## 11. EINGRIFF UND AUSGLEICH

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup> zulässig sind, als bereits von der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Da der hier vorliegende Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird deshalb der Bauleitplan nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Diesbezüglich bleibt bei vorliegender Planung allerdings ergänzend auszuführen, dass die gesamte Planung auf überwiegend derzeit bereits versiegelten Flächen stattfindet. Ergänzend hierzu werden die durch die Planung zu entfernenden 4 Stellplatzbäume durch Neupflanzungen ersetzt. Lediglich im Zusammenhang mit der Verlegung der Zufahrt ist die Entfernung von zwei Straßenbäumen aus

Gründen der Verkehrssicherheit (Sichtbereiche bei der Ausfahrt) erforderlich. Hier ist allerdings vorgesehen die bestehende Baumreihe in der Kopernikusstraße durch die Anpflanzung eines weiteren Straßenbaumes unter Berücksichtigung des bestehenden Pflanzabstandes zu ergänzen.

## **12. UMWELTPRÜFUNG**

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „LIDL-Markt, Bieberer Straße / Kopernikusstraße“ ermöglicht die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes.

So wird in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben unter Pkt. 18.6.2 i.V.m. Pkt. 18.8 der Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup> mit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls aufgeführt. Das zukünftige Marktgebäude weist eine Geschossfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> auf. Die erarbeitete Vorprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liegt dieser als Anlage Nr. 5 bei.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung bleibt zusammenzufassen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur umweltunerhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen bzw. für das Vorhaben besteht keine UVP-Pflicht.

## **13. BODENSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Altlast, die aufgrund von Kohlenwasserstoffeinträgen sowie flächendeckend vorhandenen schadstoffbelasteten Auffüllungen in den Jahren 2004 bis 2005 mittels Bodenaushub saniert wurde. Die sanierten Teilflächen wurden sukzessive von der Bodenschutzbehörde zur Bebauung freigegeben.

Vorhandene Restbelastungen, insbesondere in Konzentrationen, die bei einem Bodeneingriff abfallrechtlich oder arbeitsschutzrechtlich relevant sein können, sind nicht auszuschließen.

Werden bei der weiteren Planung oder Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG) der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei der Einrichtung von durchwurzelbaren Bodenschichten im Bereich von Anpflanzungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

## 14. KAMPFMITTEL

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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.

## 15. VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung soll – wie bislang auch – über Ein- und Ausfahrten an der Bieberer Straße sowie die Kopernikusstraße erfolgen, wobei die Lage der Ein- und Ausfahrt an der Bieberer Straße nicht verändert und die Ein- und Ausfahrt in der Kopernikusstraße im Zuge der Überplanung geringfügig nach Südwesten verschoben werden.

Im Hinblick auf die Belange des Verkehrs wurde in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung, Verkehrs- und Baumanagement der Stadt Offenbach am Main durch ein Fachbüro eine Verkehrszählung durchgeführt. Diese Zählungen fanden an drei verschiedenen Tagen statt, in der Zeit von 7.00 Uhr bis zum Schließen der Schranken gegen 21.30 Uhr.

Gezählt wurde die Verkehrsbelastung als Summe der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge an den Ein- und Ausfahrten.

Im Mittel wurden 1.657 Pkw-Bewegungen festgestellt. Etwa 53 % der dem Gelände zufahrenden Pkws kamen aus der Bieberer Straße, 31 % aus der nordöstlichen Kopernikusstraße und 15 % aus der südwestlichen Kopernikusstraße.

Ca. 27 % der das Gelände verlassenden Pkws fuhr über die Bieberer Straße, 73 % über die nordöstliche Kopernikusstraße aus.

Bei der Gesamtbetrachtung der Lkw -Verkehre wurden im Beobachtungszeitraum im Mittel 30 Lkw-Bewegungen der Lkws < 3,5 t und 10 Lkw-Bewegungen > 3,5 t festgestellt. Bei den Lkw < 3,5 t sind 67 % über die Bieberer Straße, 22 % über die nordöstliche Kopernikusstraße und 11 % über die südwestliche Kopernikusstraße zugefahren. Ausgefahren sind die Fahrzeuge zu 27 % über die Bieberer Straße und zu 73 % über die Kopernikusstraße.

Bei den einfahrenden Lkws > 3,5 t kamen 83 % von der Bieberer Straße und 17 % aus der nordöstlichen Kopernikusstraße. Ausgefahren sind Fahrzeuge zu 45 % über die Bieberer Straße und zu 55 % über die Kopernikusstraße.

In der am stärksten belasteten Stunde (Sa. 14.30 Uhr – 15.30 Uhr) wurden 197 Fahrzeugbewegungen festgestellt.

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen (hier: freie Strecke der Bieberer Straße und der Kopernikusstraße sowie der Lichtsignal-geregelte Knotenpunkt Bieberer Straße / Kopernikusstraße / Bierbrauerweg) war lt. Angaben des Fachbüros in keiner Weise kritisch.

In 2003 wurde eine Verkehrsuntersuchung zu den grundsätzlichen Möglichkeiten der Erschließung des damals neuen Lebensmittelmarktes erstellt. Dabei wurden auch verschiedene Varianten entwickelt, die in der Einbahnstraßenregelung der „Kopernikusstraße“ mündeten, um eine Entlastung von Ausweichfahrten des morgendlichen einfließenden Spitzenstundenverkehrs zu erreichen. Ebenfalls wurde hierbei eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Laut Angaben des Fachbüros liegen auch im Zusammenhang mit der aktuellen Verkehrszählung vom November 2014 keine Erkenntnisse vor, dass die Modellrechnungen aus dem Jahre 2004, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachgewiesen haben, anzuzweifeln sind.

Die damalige Untersuchung / Modellrechnung hat das gesamte Quartier umfasst und man hat auf dieser Basis für die Anwohner durch die Ausweisung der Einbahnrichtung „Kopernikusstraße“ eine Entlastung des morgendlichen einfließenden Spitzenverkehrs von Ausweichfahrten erreichen können. Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes führe zu keinem Leistungsfähigkeitsdefizit.

Nach Angaben des Fachbüros führt eine Erweiterung des Lidl Marktes (ohne zusätzliche Inanspruchnahme weiterer Flächen) grundsätzlich zu einer Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche und einer Reduzierung der verfügbaren Pkw-Stellplatzzahl. Die schalltechnische Untersuchung der Fritz GmbH vom 27.01.2014 prognostiziert ausgehend von der Nettoverkaufsfläche 196 Fahrzeugbewegungen pro Stunde. Diese prognostizierte Anzahl wurde in den o. g. Beobachtungen im Rahmen der vorgenommenen Verkehrszählung bestätigt bzw. nicht überschritten. Damit sind auch die Modellrechnungen aus 2004 bestätigt und die Verkehrsanlage als leistungsfähig einzustufen.

Es ist qualitativ davon auszugehen, dass damit auch die Anzahl der in den umliegenden Straßen und Knotenpunkten zufließenden Fahrzeuge in einem beliebig kleinen Zeitabschnitt (hier Umlaufzeit von vielleicht 60 bis 90 s im Knotenpunkt Bieberer Straße / Kopernikusstraße / Bierbrauerweg) geringer wird oder maximal gleich bleibt. Eine mehr als 100 %ige Belegung aller Marktstellplätze ist unwahrscheinlich, sodass nicht von einer Erhöhung der zufließenden Fahrzeugströme ausgegangen werden kann.

Die Kopernikusstraße ist ab der Einmündung in die Bieberer Straße bis zur Höhe der bestehenden Ein- und Ausfahrt zum Lidl Markt in beide Richtungen befahrbar und von der Bieberer Straße ausgehend als Sackgasse beschildert. Erst ab Höhe der Zufahrt und Abfahrt zum Lidl Markt stellt sich der weiter südlich gelegene Teil der Kopernikusstraße als Einbahnstraße in Richtung Bieberer Straße dar. Eine Schließung der Kopernikusstraße für Lkw-Verkehr - wie von Seiten einiger Bürger im Rahmen der Bürgerbeteiligung angeregt - ist jedoch nicht möglich, da dies auch zukünftig als Ausfahrt für die den Lidl Markt anliefernden Lkw mit Blick auf den Wenderadius der Lastzüge erforderlich ist und mit größeren Störungen bzw. Gefährdungen in der Bieberer Straße verbunden wäre, wobei ein Abbiegen mit Blick auf die bestehenden Markierungen und die Verkehrsbelastung sowie die Verkehrssicherheit auch nur stadtauswärts möglich ist.

Die Leistungsfähigkeit der Kopernikusstraße wird unter Zugrundelegung der o.g. Ausführungen des Fachbüros zur Verkehrslage als ausreichend angesehen. Im Rahmen der Abwägung wird deshalb an der vorgesehenen Erweiterung des Marktes auch unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Belange und Störungen festgehalten.

## 16. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebietes:		ca. 5113 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:		ca. 113 m <sup>2</sup>
davon		
Verkehrsgrünfläche:	ca. 30 m <sup>2</sup>	
Gehweg	ca. 62 m <sup>2</sup>	
Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation		ca. 44 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet – Nahversorgung		ca. 4956 m <sup>2</sup>

### Anlagen:

- Vorprüfung des Einzelfalls auf Umweltverträglichkeit
- „Erweiterung der LIDL-Filiale in der Bieberer Straße 255“ Auswirkungsanalyse gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vom 27.05.2014, Planungsbüro Holger Fischer, Linden
- Schalltechnische Untersuchung vom 27.01.2014, Fritz GmbH, Einhausen