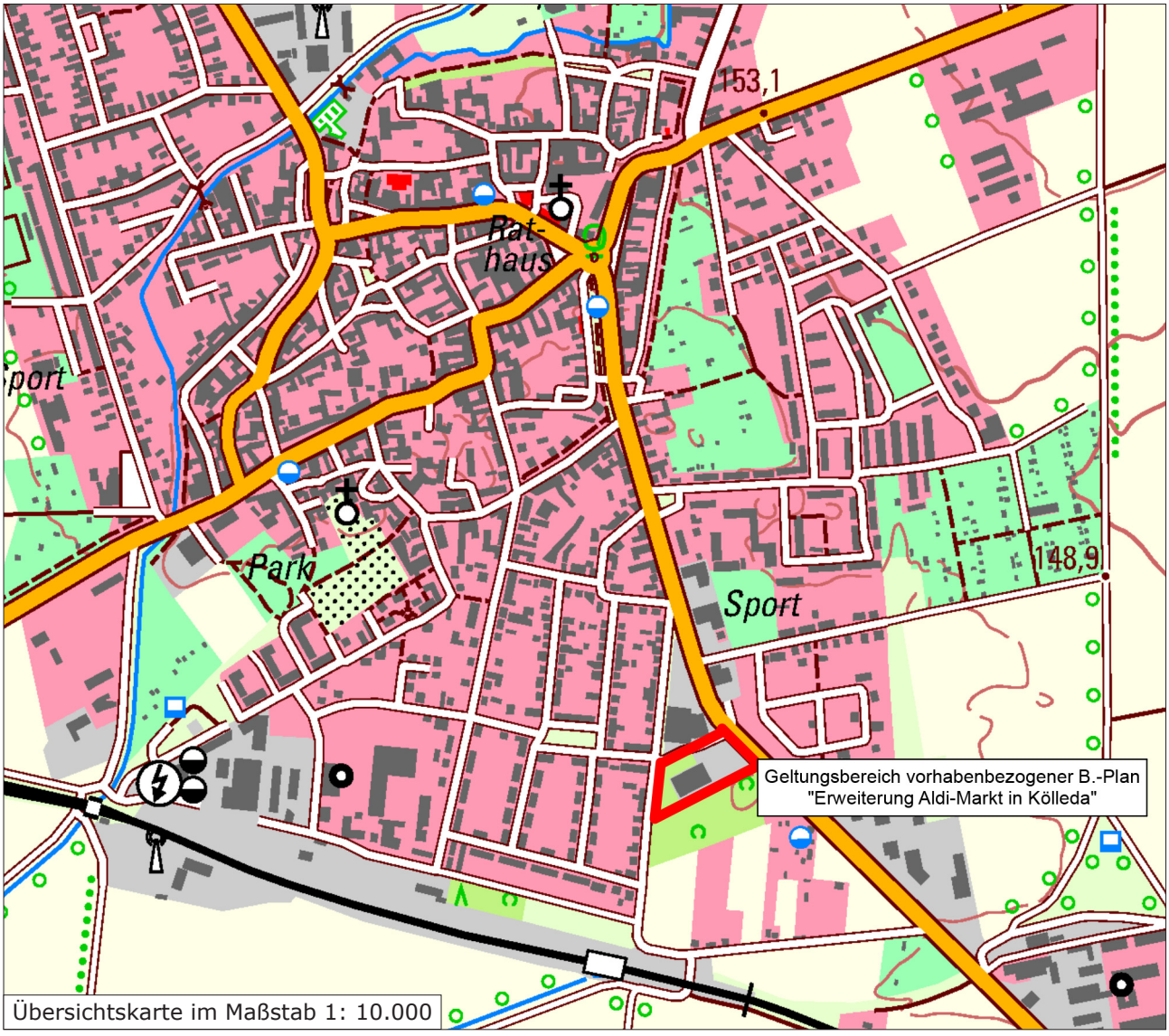
STADT KÖLLEDA

Landkreis Sömmerda, Thür.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Aldi-Markt in Kölleda"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB Vorentwurf November 2024



Übersichtskarte im Maßstab 1: 10.000

bearbeitet im Auftrag der Stadt Kölleda von:

TEPE
landschafts-
städtebau-
architektur

Wolfsangerstraße 90 34125 Kassel
Tel. +49 561 850 11 700
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. +49 176 663 61 910
info@planungsbuero-tepe.de

1 Anlass und Zielstellung

Die Stadt Kölleda will mit dem Bebauungsplan die Erweiterung des in Kölleda an der Weimarischen Straße bereits vorhandenen Aldi-Marktes ermöglichen und den Geltungsbereich dementsprechend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelmarkt" festsetzen. Zugleich soll dabei die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 1.050 m^2 begrenzt werden. Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat hierfür in seiner Sitzung am 15. Oktober 2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der am Standort vorhandene Aldi-Markt ist seinerzeit gemäß § 33 BauGB als Vorhaben während der Planaufstellung auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt in Kölleda" genehmigt worden. Für diesen Bebauungsplan hatte der Stadtrat zwar im Juni 2012 den Satzungsbeschluss gefasst, der Bebauungsplan hat jedoch bis heute noch keine Rechtskraft erlangt. Die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche betrug 800 m^2. Nach mehreren Umbaumaßnahmen, die allesamt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen erfolgten, umfasst die inzwischen bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche ca. 880 m^2. Mit der aktuell vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Flächen um 5,0 m in südliche Richtung und der Zulassung von Verkaufsflächen für Lebensmittel bis zu 1.050 m^2 überschreitet der Aldi-Markt nunmehr unzweifelhaft die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) BauNVO, so dass in jedem Fall eine rechtsverbindliche Widmung des Gebietes als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich ist.

Dementsprechend soll dieser Vorentwurf dazu dienen, möglichst frühzeitig im Sinne von §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB über die Planungsabsichten der Stadt Kölleda zu informieren. Gleichzeitig werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der im Zuge der Bebauungsplanung durchzuführenden Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.

Bisher liegen aus folgenden Planungen/Unterlagen umweltbezogene Informationen zum Plangebiet vor:

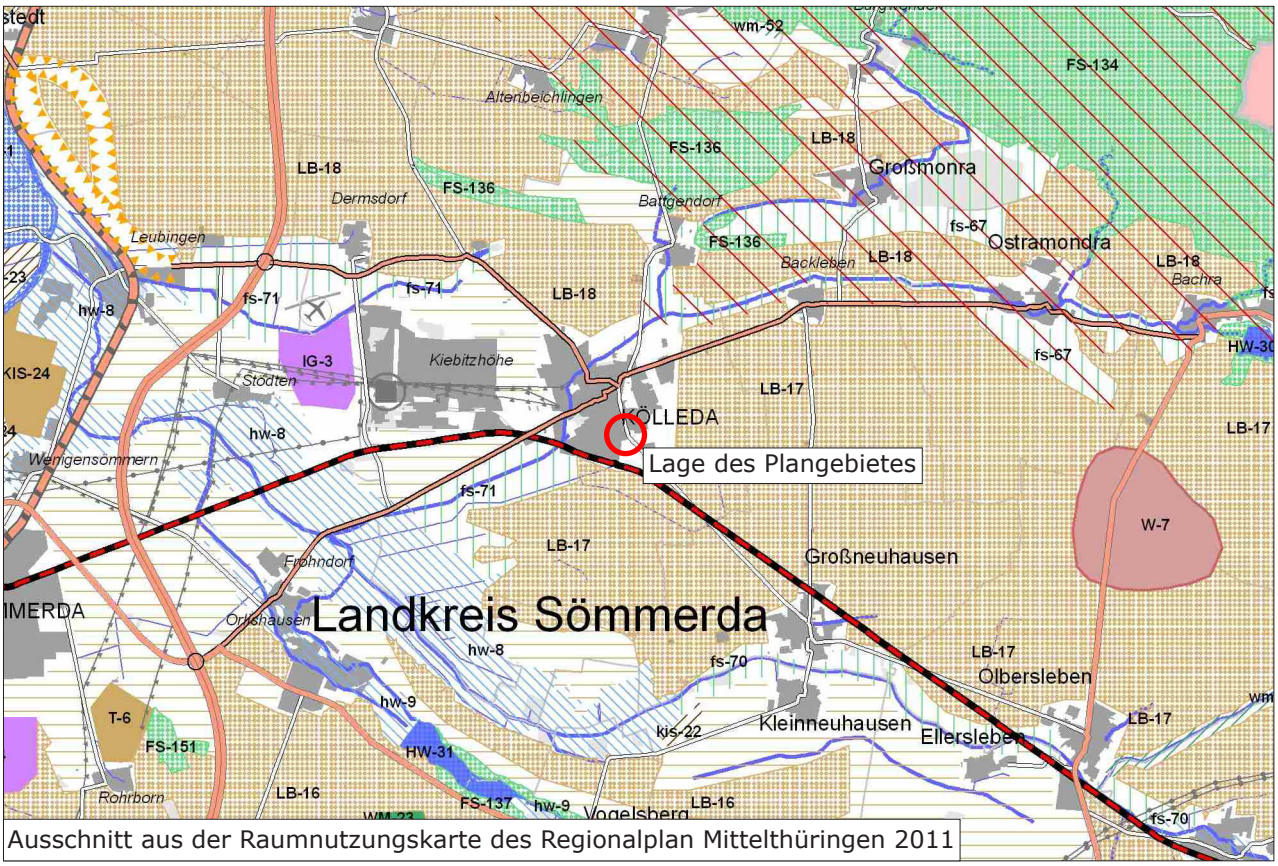
- Regionalplan Mittelthüringen 2011;
- 1. Entwurf zur Änderung des Regionalplan Mittelthüringen, Stand September 2019;
- Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda, Mai 2024, genehmigt 01.10.2024;
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Aldi-Markt in Kölleda" mit Grünordnungsplan, Satzungsbeschluss von Juni 2012, ohne Rechtskraft;
- eigene, örtliche Erhebungen und Kartierungen gemäß "Eingriffsregelung in Thüringen - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens", Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, Juli 1999;
- Informationen des Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz.

2 Geltungsbereich und planerische Grundlagen

Der nahezu ebenflächige, ca. 0,9 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der Weimarischen Straße (B 85) am südlichen Ortsausgang der Stadt Kölleda. Im Norden dem Geltungsbereich unmittelbar vorgelagert befindet sich ein

REWE-Supermarkt. Während im Osten und im Westen die Parzellen der Weimarischen Straße bzw. der Gebösestraße angrenzen, schließen sich im Süden im Außenbereich liegende Grünflächen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich das in der Flur 8 der Gemarkung Kölleda gelegenen Flurstück 105/2. Das Plangebiet ist über die Weimarische Straße und über die Gebösestraße verkehrlich und versorgungstechnisch voll erschlossen.

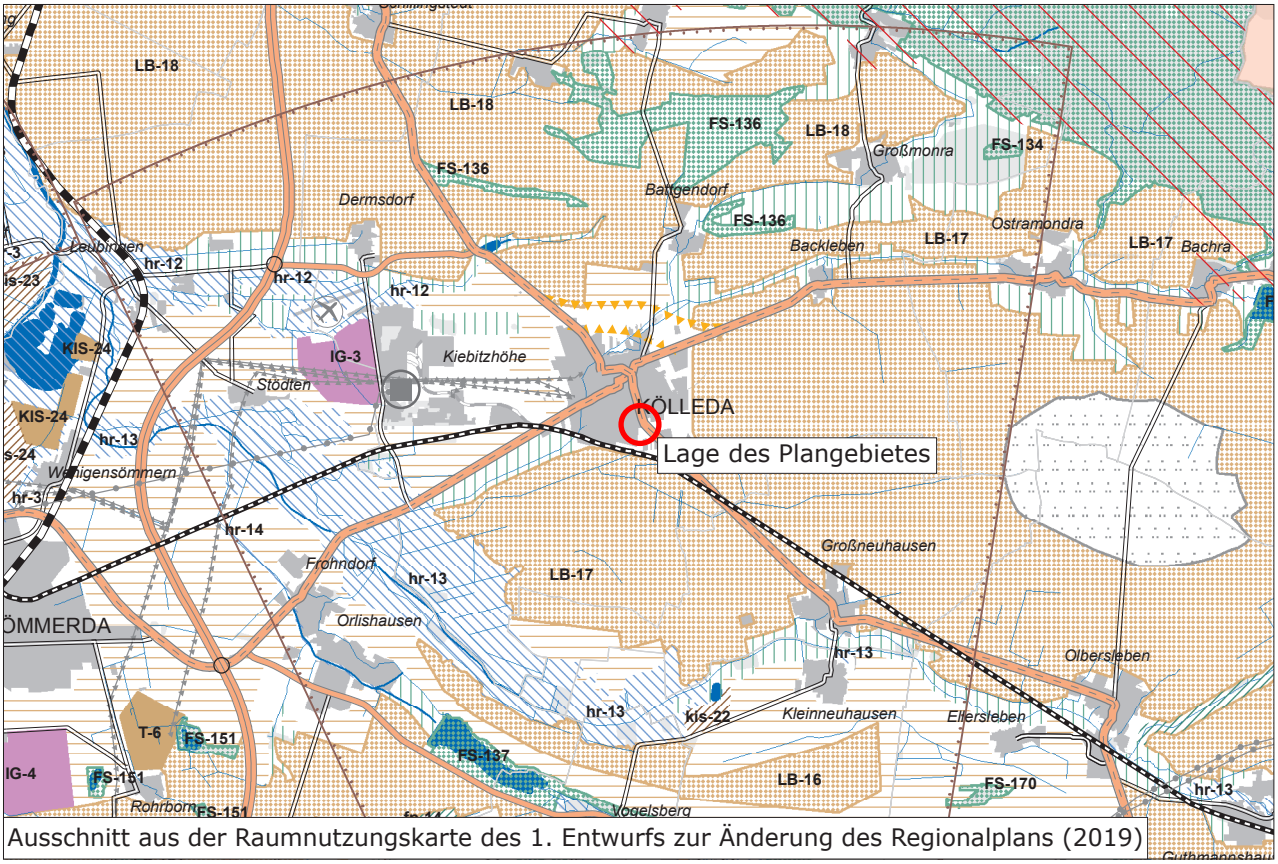
Die als Grundzentrum ausgewiesene Stadt Kölleda befindet sich nach den Darstellungen des geltenden **Regionalplan Mittelthüringen 2011** raumstrukturell im ländlichen Raum. Der Grundversorgungsbereich des Grundzentrums umfasst die Stadt Kölleda sowie die umliegenden Gemeinden Beichlingen, Großmonra, Großneuhausen, Kleinneuhausen, Ostramondra und Schillingstedt. Kölleda liegt zudem an der regional bedeutsamen Schienenverbindung zwischen Sömmerda über Kölleda und Buttstädt nach Bad Sulza sowie an regional bedeutsamen Straßenverbindungen (B 85 und B 176). Das Plangebiet befindet sich nach den Darstellungen der Raumnutzungskarte in einer Fläche, die sich innerhalb als Siedlungsbereich Bestand wiedergegebenen Bereichen befindet. Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende B 85 wird im RP-MT als Regional bedeutsame Straßenverbindung ausgewiesen. Dementsprechend werden für das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplan Mittelthüringen 2011

Nach den Darstellungen des **1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplan Mittelthüringen (2019)** liegt die Stadt Kölleda im bzw. am Rand des Übergangsbereiches vom "Demografisch und wirtschaftlich stabilen Zentralraum "innerthüringer Zentralraum"" zum "Demografisch weitgehend stabilen Raum mit wirtschaftlichen Handlungs-

bedarfen "Mittleres Thüringer Becken"". Hinsichtlich der Ausweisung als Grundzentrum beinhaltet der 12.09.2019 datierte 1. Entwurf gegenüber dem geltenden Regionalplan unter dem Vorbehalt einer Befristung bis zur Fortschreibung des LEP Thüringen 2025 keine neuen Festlegungen. Inzwischen wurde die Erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 am 9. Juli 2024 durch die Thüringer Landesregierung beschlossen und gemäß § 4 (4) Satz 1 ThürLPlG (Thüringer Landesplanungsgesetz) im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12/2024 vom 30. August 2024 veröffentlicht. Sie ist somit am 31. August 2024 in Kraft getreten. Kölleda wird in der Ersten Änderung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Thüringen 2025 weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen. Nach wie vor befindet sich das Plangebiet nach den Darstellungen der Raumnutzungskarte in einem als Siedlungsbereich Bestand wiedergegebenen Bereich. Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende B 85 wird im 1. Entwurf zur Änderung des RP-MT als Bundesstraßenverbindung ausgewiesen. Dementsprechend werden für das Plangebiet sowie seine unmittelbare Umgebung keine der Planung entgegenstehenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des 1. Entwurfs zur Änderung des Regionalplans (2019)

Bei der Ausweisung von Flächen für großflächigen Einzelhandel sind außerdem folgende Maßgaben des **Landesentwicklungsprogramms (LEP 2025)** von Bedeutung:

"*2.6.1 Z*
Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten ist nur in Zentralen Orten höherer Stufe zulässig (Konzentrationsgebot). Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsgroßprojekte
- in Grundzentren, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung dienen und

- *in nichtzentralen Orten, wenn sie der Grundversorgung dienen, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und der Einzugsbereich nicht wesentlich über das Gemeindegebiet hinausgeht.*

2.6.2 G
Die Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen (Kongruenzgebot). Als räumlicher Maßstab gelten insbesondere die mittelzentralen Funktionsräume.

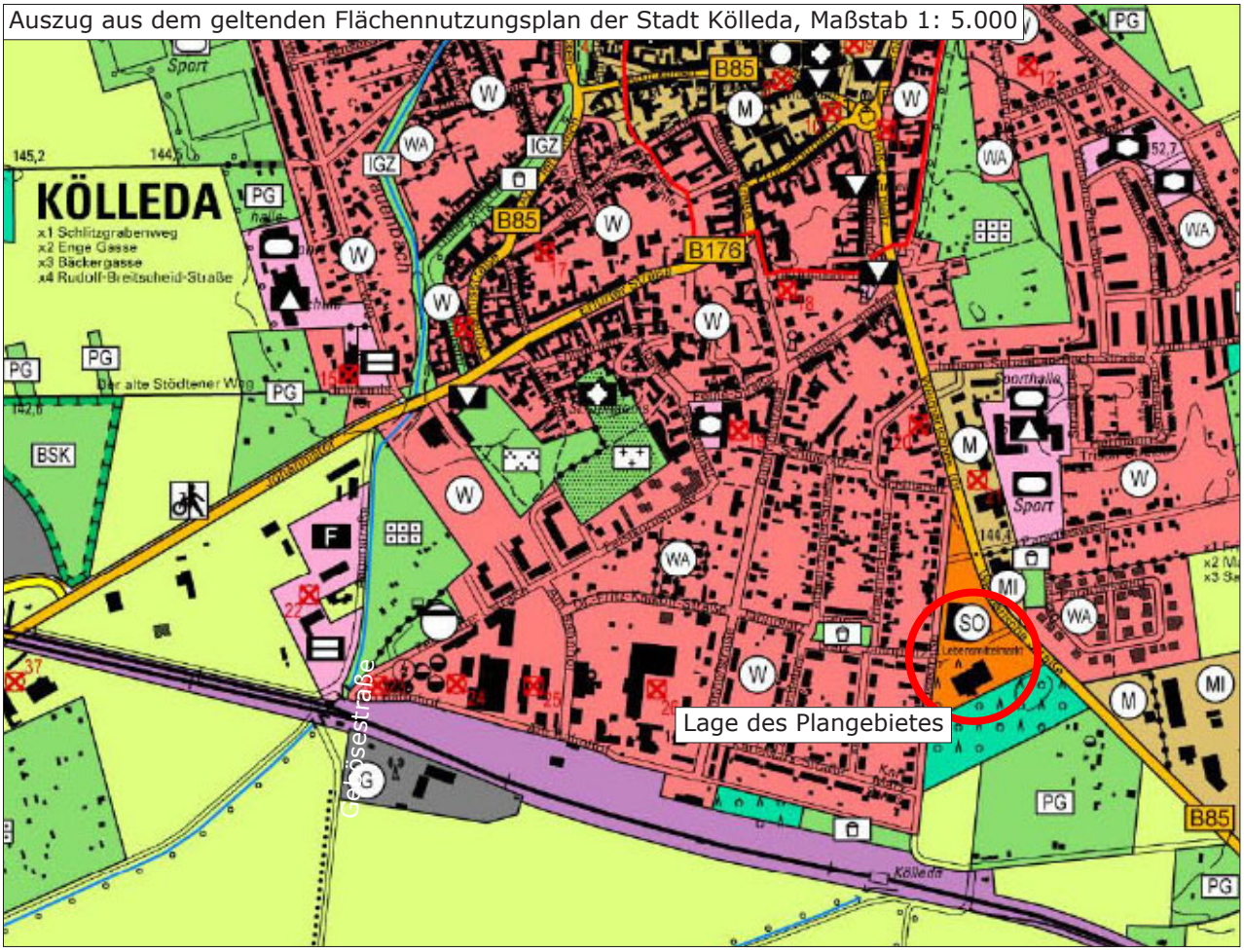
2.6.3 G
Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Versorgungsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Orte sollen durch eine Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

2.6.4 G
Ansiedlung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten mit überwiegend zentrenrelevantem Sortiment sollen in städtebaulich integrierter Lage und mit einer den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Anbindung an den ÖPNV erfolgen (Integrationsgebot)."

Aufgrund der durch diesen Bebauungsplan nur geringfügig zugelassen Erweiterung der Verkaufsflächen um maximal 170 m^2 geht die Stadt Kölleda davon aus, das dadurch die o.g. Ziele und Grundsätze der Landesplanung nicht verletzt werden.

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Stadt Kölleda wurde am 01. Oktober 2024 durch das Thüringer Landesverwaltungsamt (Az. 5090-340-4621/3468-4-168706/2024) genehmigt. Die Genehmigung des Landesverwaltungsamtes ist am 30. Oktober 2024 amtlich bekannt gemacht und der Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda damit wirksam geworden. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" ausgewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Aldi-Markt in Kölleda" wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kölleda, Maßstab 1: 5.000



Der hier beplante Geltungsbereich ist auch Teil des seit 2011/12 in Aufstellung befindlichen **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Aldi-Markt im Kölleda"**. Für diesen Bebauungsplan wurde seinerzeit das Aufstellungsverfahren mit dem Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Kölleda abgeschlossen. Jedoch ist der Bebauungsplan bis heute nicht rechtskräftig geworden. Der gleichwohl am Standort realisierte Aldi-Markt wurde nach den Vorgaben des Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB als Vorhaben während der Planaufstellung genehmigt. Entsprechend der bisher erteilten Baugenehmigungen beträgt die auf dieser Grundlage genehmigte Verkaufsfläche 880 m^2.

3 Städtebauliche Situation und aktueller Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand Kölleda westlich der Weimarischen Straße (B 85). Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Gebösestraße begrenzt. Westlich der Gebösestraße und östlich der Weimarischen Straße schließen sich großflächig Wohngebiete an. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein REWE-Supermarkt. Gegenüberliegend an der Weimarischen Straße in Richtung Innenstadt befindet sich zudem eine Shell-Tankstelle, ein Raiffeisen-Baumarkt, ein Getränkemarkt und ein Fahrradgeschäft. Im Süden grenzt das Plangebiet an Grünflächen, die im in Aufstellung befindlichen B.-Plan gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich als Geschützter Landschaftsbestandteil "Biotop" ausgewiesen werden. Weiter südlich schließen sich landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzte Flächen an.

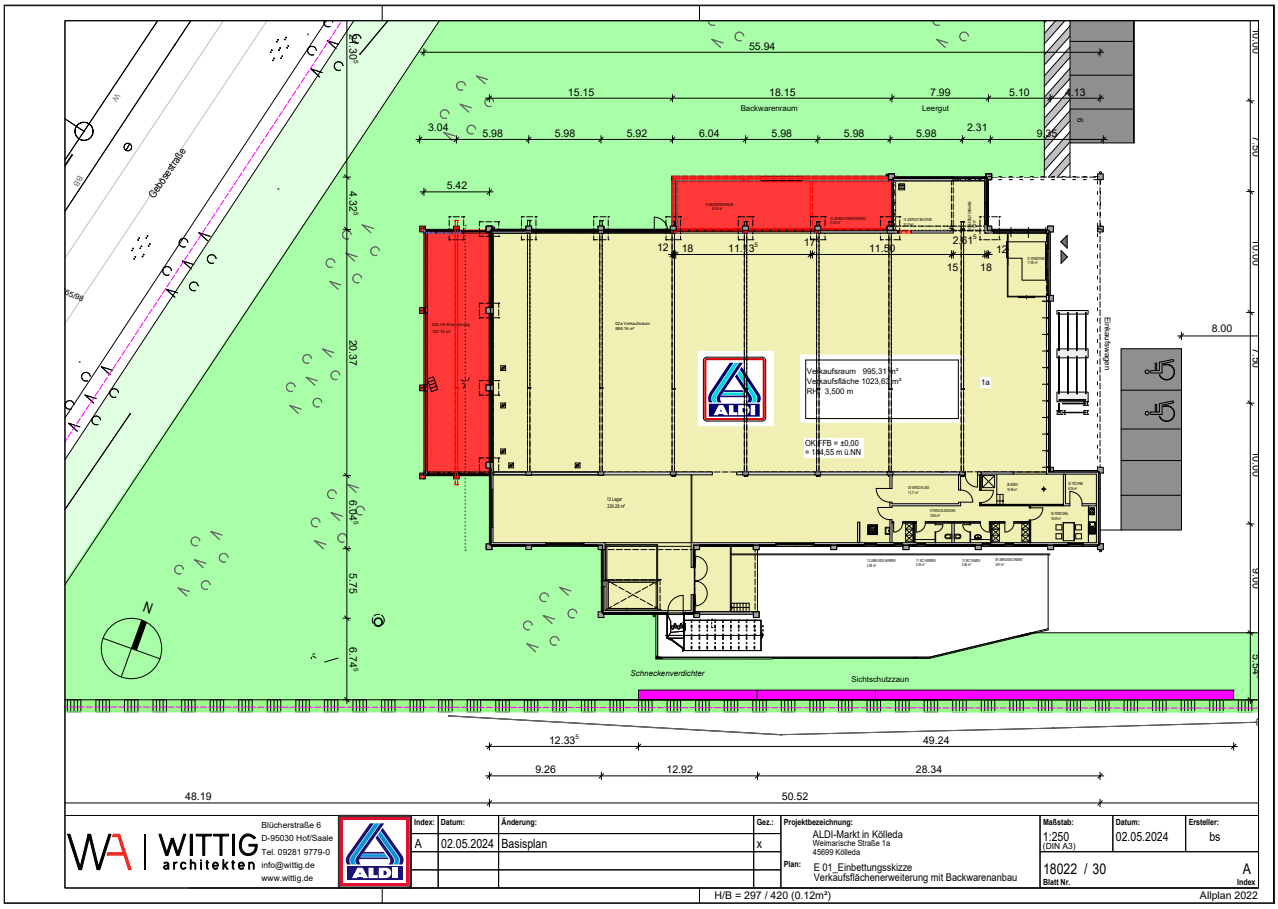
Aktuelle Nutzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits heute durch den Aldi-Markt genutzt. Im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes sowie der Stellplätze wurden die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen B.-Plans umgesetzt; bei der Inanspruchnahme der Flächen für Stellplätze mit Ihren Einfahrten bleiben die realisierten Versiegelungen jedoch hinter den damals hierfür vorgesehenen Ausweisungen zurück. Statt dessen wurden größere Flächenanteile im Sinne der seinerzeit vorgesehenen Aus-

gleichsmaßnahmen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Auch die damals an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Sichtschutzwand zum Schutz des Lebensraumes der Rohrweihe in den südlich benachbarten Grünflächen wurde wie seinerzeit geplant umgesetzt.

4 Planungskonzept

Grundlage der Bebauungsplanung ist die Entwurfsplanung des Architekturbüros Wittig Architekten, Hof/Saale, das im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG die Vorhabensplanung übernommen hat (vgl. nachfolgende Abbildung).



Entsprechend dieser Entwurfsplanung sind zwei Anbauten an den bestehenden Baukörper vorgesehen. Während die auf der Nordseite des Gebäudes geplante Verlängerung des bereits vorhandenen Anbaus (Leergutannahme und -lagerung) als Erweiterung der Leergutlagerung sowie als Backwarenraum noch innerhalb der Baugrenzen der im planreifen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen erfolgen kann, ist für die auf der Westseite des Gebäudes über die gesamte Breite vorgesehene Erweiterung eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen erforderlich. Hierfür werden Flächen in Anspruch genommen, die im planreifen Bebauungsplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen sind. Durch die geplanten Erweiterungen vergrößert sich die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes von derzeit 880 m² auf zukünftig 1.024 m². Darüber hinaus sind keine Änderungen an der Gebäude- und Nutzungsstruktur des Grundstücks vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits versorgungstechnisch vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Wasserver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation und Energieversorgung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5 Landschaftspflegerisches Konzept

Im Hinblick auf die landschaftspflegerische Konzeption wird zunächst davon ausgegangen, dass mit der Realisierung des vorhandenen Aldi-Marktes zugleich auch sämtliche seinerzeit in der planreifen Bebauungsplanung vorgesehenen grünordnerischen (Ausgleichs-) Maßnahmen umgesetzt wurden und somit als Bestand vorausgesetzt werden können. Dementsprechend werden die im Sinne der Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekten Claus-Christoph Ziegler, Heiligenstadt, vom 06.06.2012 damals hergestellten und heute vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Durch die Erweiterung der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen werden mit der aktuellen Bebauungsplanung jedoch Flächen in Anspruch genommen, die seinerzeit als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) vorgesehen waren. Um zu ermitteln, ob in welchem Umfang die Beanspruchung dieser Flächen auszugleichen ist, werden in der nachfolgenden Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung die im Geltungsbereich seinerzeit vorgesehenen Festsetzungen den nunmehr aktuell geplanten Festsetzungen gegenübergestellt. Dabei hat sich gezeigt, dass im Zuge der Realisierung der Stellplatzanlage mit Ihren Einfahrten das im planreifen Bebauungsplan vorgesehene Flächenpotenzial nicht vollständig genutzt wurde. Insbesondere wurden die westlich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Geh-/Radweg geplanten Stellplätze nicht errichtet sowie größere Abstände zum südlich angrenzenden Flurstück 108/5 eingehalten. Dadurch wurden zugleich die hier vorgesehenen Grünflächen entsprechend vergrößert und zudem vollständig mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Ergebnis ergibt sich ein Bilanzüberschuss, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

5.1 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Die nachfolgende Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Biotoptypen entsprechend des Bilanzierungsmodells "Die Eingriffsregelung in Thüringen" (Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) 2005) zeigt, dass die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits ausgeglichen angesehen werden können, da die tatsächliche Nutzung des Grundstücks einschließlich der aktuell vorgesehenen Erweiterung hinter den seinerzeit vorgesehenen Zulässigkeiten zurückbleibt, statt dessen größere Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen realisiert wurden und die realisierte Struktur nunmehr verbindlich festgesetzt werden soll.

		Bestand		Planung		Bedeutungsstufendifferenz	Flächenäquivalent
Nr.	Flächengröße in m²	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Biotoptyp	Bedeutungsstufe	Eingriffsschwere/ Aufwertung	Wertverlust/ Wertzuwachs
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
B 1	1.976	Sondergebiet (9140), überbaubar	0		0	0	0
B 2	3.985	Sondergebiet (9140), Stellplatzflächen	0		0	0	0
B 3	203	Verkehrsflächen Fußweg	0		0	0	0
B 4	2.189	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40		0	-40	-87.560
B 5	363	Grünflächen mit Maßnahmen	40		0	-40	-14.520
B 6	607	Grundstücksfreiflächen, Grünflächen	20		0	-20	-12.140
P 1	2.166		0	Sondergebiet (9140), überbaubar	0	0	0
P 2	3.749		0	Sondergebiet (9140), Stellplatzflächen	0	0	0
P 3	210		0	Sondergebiet (9140), nicht überbaubar, Grundstücksfreiflächen, Grünflächen	20	20	4.200
P 4	2.992		0	Sondergebiet (9140), Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	40	40	119.680
P 5	26			Versorgungsflächen Trafostation	0	0	0
P 6	180			Verkehrsflächen Fußweg	0	0	0
						Bilanzergebnis (= Überschuss)	**9.660**

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Angesichts nicht zu erwartender Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung durch die vorgesehene Erweiterung des Aldi-Marktes wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt im Sinne des § 11 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei wird die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf maximal 1.050 m^2 begrenzt, was einer Verkaufsflächenzunahme von 170 m^2 gegenüber den aktuell zulässigen Verkaufsflächen von 880 m^2 entspricht.

Um eine Nutzung erneuerbaren Energien für den Eigenbedarf des Marktes zu ermöglichen, werden darüber hinaus thermische und stromerzeugende Solaranlagen im Sondergebiet zugelassen, die jedoch nur an und auf Gebäuden errichtet werden dürfen. Photovoltaikfreiflächenanlagen sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Baumassenzahl (BMZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie einer maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Oberkante) vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist dabei so bemessen, dass sowohl die Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Baukörpers als auch der vorhandenen Stellplatzanlage mit ihren Einfahrten bei Anwendung der Regelungen gemäß §§ 17 und 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,75 zugelassen werden können. Mit einer Baumassenzahl von 2,0, der Zulässigkeit lediglich eines Vollgeschosses sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m bezogen auf eine Höhe von 144,5 m über NHN ist zudem in Verbindung mit den Baugrenzen die Kubatur des zulässigen Baukörpers ausreichend genau bestimmt. Dabei darf die festgesetzte Oberkante durch untergeordnete Bauteile sowie für den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung technisch notwendige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise wird gemäß § 22 (4) BauNVO als abweichend festgesetzt, da die Länge des Baukörpers mehr als 50 m beträgt. Gleichwohl werden aber in jedem Fall die nach der Thüringer Bauordnung erforderlichen bzw. die im planreifen Bebauungsplan bisher vorgesehenen Grenzabstände eingehalten. Die Lage der Baugrenzen orientiert sich zudem eng an dem vorhandenen Gebäude sowie an den im planreifen Bebauungsplan bisher vorgesehenen Maßen (52,0 m x 38,0 m), die nunmehr für die Erweiterung des Aldi-Marktes um 5,0 m in südliche Richtung vergrößert werden (57,0 m x 38,0 m).

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten

Stellplätze sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen und im Bereich der für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten gewidmeten Flächen zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Abgrenzung dieser Flächen orientiert sich ebenfalls eng an den für diese Nutzungen bereits vorhandenen Flächen.

6.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie im Sinne des Grünordnungsplans vom 06.06.2012 (Landschaftsarchitekt Claus-Christoph Ziegler, Heiligenstadt) auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind Pflanzen durch in Art und Größe gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Werbeanlagen

Die Regelungen für die Errichtung von Werbeanlagen gliedern sich in zwei Sachverhalte: Werbeanlagen an Gebäuden, die keine eigenständige bauliche Anlage sind, sowie Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlage innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die hier als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zugelassen werden können.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 7,5 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 144,5 m ü. NHN zulässig. Diese Höhe entspricht der aufgrund der Festsetzungen maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante). Damit wird gewährleistet, dass die gestalterische Wirkung der Gebäudekubatur nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ist zudem eine freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) für die Aufnahme eines Hinweises auf den im Sondergebiet ansässigen Aldi-Markt bis zu einer maximalen Höhe von 7,5 m über der festgesetzten Bezugshöhe von 144,5 m ü. NHN zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Weimarischen Straße darf durch diese Anlage nicht beeinträchtigt werden; daher sind auch Wechselwerbeträger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

ooo