

Stadt Gersfeld (Rhön), Kernstadt

**Begründung**

**Bebauungsplan**

„Berliner Straße“

**Entwurf**

Planstand: 24.02.2022

Projektnummer: 21-2418

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>9</b>
<b>3. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.2.1 Grundflächenzahl .....	12
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen .....	12
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	12
4.4 Verkehrsflächen .....	13
4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
4.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>13</b>
5.1 Dachgestaltung .....	14
5.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	14
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	14
5.4 Werbeanlagen.....	14
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>15</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	15
6.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	15
6.3 Schutzgebiete .....	16
<b>7. Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
8.1 Schutzgebiete .....	17
8.2 Oberirdische Gewässer .....	17
8.3 Wasserversorgung / Löschwasser.....	17

8.4	Abwasserbeseitigung .....	17
<b>9.</b>	<b>Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>19</b>
9.1	Altlastenverdächtige Flächen .....	19
9.2	Kampfmittel .....	19
9.3	Vorsorgender Bodenschutz .....	19
9.4	Denkmalschutz .....	20
<b>10.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise .....</b>	<b>22</b>
11.1	Stellplatzsatzung .....	22
11.2	DIN-Normen .....	22
11.3	Lichtemissionen .....	22
11.4	Abfallbeseitigung .....	24
<b>12.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>24</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>24</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gersfeld (Rhön) hat in ihrer Sitzung am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Berliner Straße“ zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung der beiden bereits im Stadtgebiet ansässigen Lebensmittelverkaufsstellen der Firmen Rewe und Norma gefasst.

Beide bestehenden Standorte entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Betreiber hinsichtlich Erscheinungsbild, Größe, Einkaufskomfort, betriebsinterne Logistik und Stellplatzanzahl. Die Firmen Rewe und Norma planen daher die Verlagerung und Erweiterung der beiden bereits in der Stadt ansässigen Betriebsstätten von jeweils bisher ca. 750 qm Verkaufsfläche und des im Brembacher Weg noch ansässigen Rewe-Getränkemarktes mit 400 qm Verkaufsfläche auf zukünftig 1.790 qm für Rewe (inkl. Getränke sowie Backshop mit rd. 150 qm und Windfang / Eingang) und 1.050 qm Verkaufsfläche für Norma (inkl. Windfang / Eingang) im Bereich des Anwesens Berliner Straße 25.

Durch das Vorhaben kann insbesondere der Rewe-Markt um rd. 350 m weiter in die Ortslage integriert werden, wobei der Norma-Markt seinen Standort nur um ca. 250 m in westliche Richtung verändert.

Insgesamt verfolgt die Stadt damit das Ziel, die nahversorgungsrelevante Versorgung auch langfristig in wohnortnaher Lage sicherzustellen und eine städtebaulich sinnvolle Nachfolgenutzung im Bereich des im Plangebiet bisher vorhandenen Gewerbebetriebes auf einem baulich bereits vorgeprägten Areal zu ermöglichen.

### Übersichtskarte



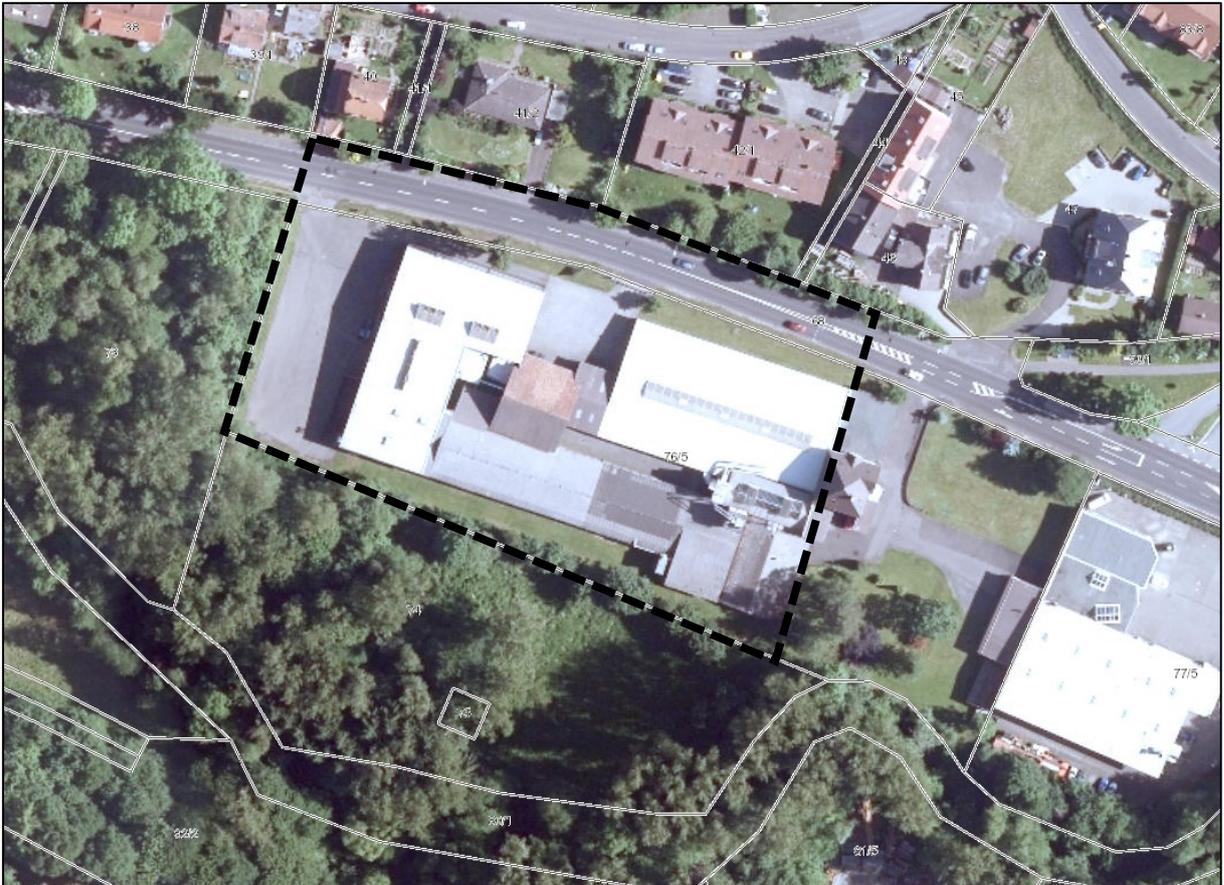
Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 1,1 ha südlich der Berliner Straße (B 279) am westlichen Ortsausgang der Stadt Gersfeld. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung wird die Bundesstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Westlich des Plangeltungsbereiches schließt sich eine mit Bäumen bestandene Grünfläche an. Im Osten befindet sich der Standort eines Autohauses sowie ein Büro- und Wohngebäude (Wohnung, Büros, Werkstatt). Südlich des Plangebietes befinden sich Grünflächen und der durch Bäume gesäumte Verlauf der *Fulda*. Nördlich der Bundesstraße schließen sich wohn- und gemischt genutzte Flächen im Bereich des Teilbebauungsplan Nr. 5 "Komberg" an.

### Luftbild

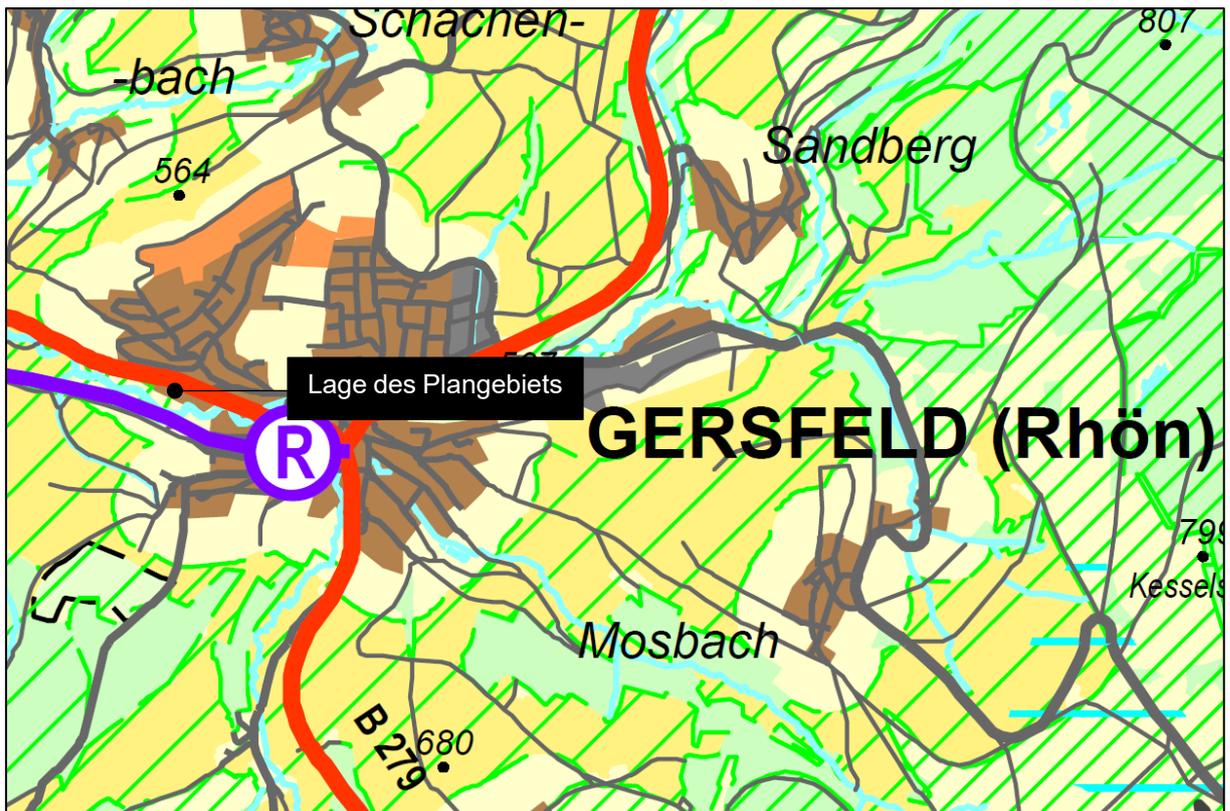


Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

## 1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. Im Zuge der Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde der Stadt Gersfeld (Rhön) mitgeteilt, dass vorliegend kein Antrag auf Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 und des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 erforderlich wird. Allerdings wurde eine Bewertung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung durch eine Verträglichkeitsprüfung vorgenommen und die Ergebnisse in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt.

## Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

Das oben geforderte Gutachten wurde entsprechend bereits vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung erstellt („Auswirkungsanalyse zu Verlagerungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Stadt Gersfeld (Rhön), Berliner Str.“, Köln, 09.08.2021). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

*Mit der Modernisierung des Lebensmittel- bzw. Getränkebestands wird eine nachhaltige Aufwertung der strukturprägenden Bestandsanbieter und somit ihre langfristige Bestandssicherung bewirkt. Umverteilungen innerhalb des Stadtgebietes sind zwar spürbar, aber nicht betriebsgefährdend (ca. 11 %). Außerhalb des Einzugsgebietes liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in den Nachbarkommunen auf durchweg niedrigen Niveaus, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Insgesamt sind keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Folge des Vorhabens zu erwarten.*

### Landes- und regional planerische Ziele und Grundsätze

*Zentralitätsgebot: Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums. Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Erweiterungen von bestehenden Lebensmittelmärkten im zentralen Ortsteil eines Grundzentrums. Eine Nachbesetzung der Altstandorte durch Lebensmittelanbieter kann aus marktlicher Sicht ausgeschlossen werden.*

Die zur Erweiterung vorgesehenen Märkte bieten in ihren Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke an und sind somit als Anbieter des täglichen Bedarfs einzustufen. Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst insgesamt 2.840 qm VK, wovon allerdings nur ca. 990 qm durch Erweiterungen neu hinzukommen und ca. 1.850 qm bereits im Bestand vorhanden sind.

Kongruenzgebot: Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße auf die Stärkung der örtlichen Nahversorgung ausgerichtet. Es handelt sich dabei um räumliche Bündelung von bestehenden Lebensmittelmärkten und eines Getränkemarktes; die Kernsortimente dieser Märkte gelten gemäß LEP Hessen 2020 als innenstadtrelevante Sortimente für die Grundversorgung. Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich. Allerdings stammt ein beträchtlicher Teil der zu erwartenden Umsätze aus der Standortkommune Gersfeld (ca. 54 %; bei Herausrechnung der umfangreichen Streuumsätze mit Touristen ca. 65 - 66 %). Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems werden in Folge des Vorhabens nicht eintreten.

Integrationsgebot: Der Vorhabenstandort befindet sich in einem im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Bestand. Er liegt im Siedlungsgebiet der Gersfelder Kernstadt auf bereits bebauten bzw. versiegelten Flächen, unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet, und stellt damit einen zumindest teilintegrierten Standort dar. Für rund ein Drittel der Gersfelder Bevölkerung ist er fußläufig erreichbar. Die Erreichbarkeit des Planstandortes mit dem ÖPNV (Bahnhof und Bushaltestelle ca. 1 km entfernt) ist zwar suboptimal, entspricht aber den ortsüblichen Gegebenheiten.

Beeinträchtungsverbot: Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wird in erster Linie der Gersfelder Edeka-Supermarkt betroffen, der als sehr leistungsstark einzuschätzen ist und dessen Bestand nicht gefährdet wird. Auch bei den übrigen Anbietern sind keine Bestandsgefährdungen absehbar. Für die zentralen Orte im Umland, sind im Höchstfall (Poppenhausen) Umverteilungsquoten von ca. 3 - 4 % zu erwarten, in den übrigen Orten niedrigere Werte. Hauptwettbewerber in zentralen Versorgungslagen i. S. des BauGB sind hier nicht vorhanden. In keiner Kommune wird es in Folge der Vorhabenrealisierung zu Bestandsgefährdungen kommen. Insgesamt sind durch das Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gersfeld und anderer zentraler Orte festzustellen. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Vielmehr dient das Vorhaben dem Bestandserhalt von strukturprägenden Lebensmittelmärkten in Gersfeld.

Zusammenfassend geht die Stadt Gersfeld (Rhön) daher davon aus, dass mit dem Vorhaben die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gewahrt werden.

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gersfeld (Rhön) stellt den Geltungsbereich als „Gewerbliche Fläche, Bestand“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgt daher im Parallelverfahren.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

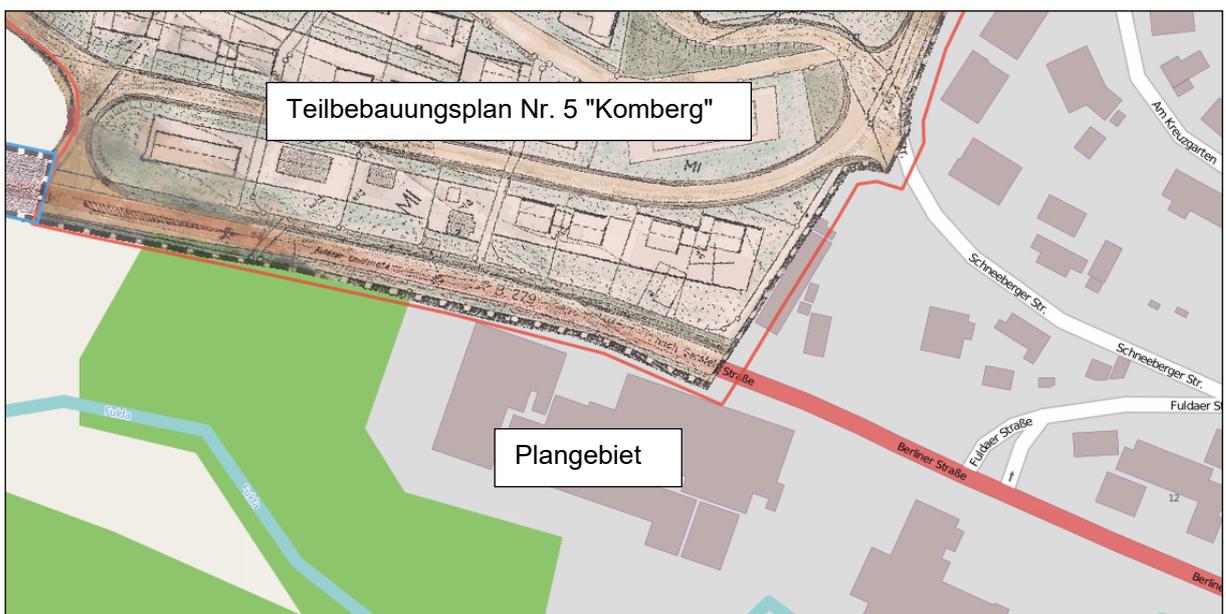


Quelle: Stadt Gersfeld (Rhön)

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Nördlich der Bundesstraße schließt sich der Teilbebauungsplan Nr. 5 "Komberg" an, der ein Mischgebiet festsetzt.

Ausschnitt benachbarter Bebauungsplan



Quelle: BürgerGIS Stadt Gersfeld (Rhön)

## 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Bereich eines baulich bereits deutlich vorgeprägten Standortes eines bisherigen Gewerbetriebes geschaffen werden. Das Plangebiet ist de facto bereits vollständig versiegelt. Durch die Aufgabe des Betriebes stellt sich unweigerlich die Frage nach der Folgenutzung in diesem Bereich. Durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel kann einerseits die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert und andererseits auch die Standortanforderungen der Betreiber sowie der immissionsschutzrechtlichen Aspekte berücksichtigt werden. Im Gegenzug werden im Bereich der bisherigen Standorte Flächen für eine gewerbliche und / oder wohnbauliche Nutzung frei.

Auf einer weitergehende Standortdiskussion kann daher aus Sicht der Stadt Gersfeld (Rhön) verzichtet werden. Durch die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen trägt das Vorhaben den Belangen eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) sowie den bodenschutzrechtlichen Belangen vollständig Rechnung.

## 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	25.03.2021 Bekanntmachung: <i>wird ergänzt</i>
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	15.10.2021 – 17.12.2021 Bekanntmachung: <i>wird ergänzt</i>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	15.10.2021 – 17.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____._____._____ 

Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Gersfeld (Rhön).

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

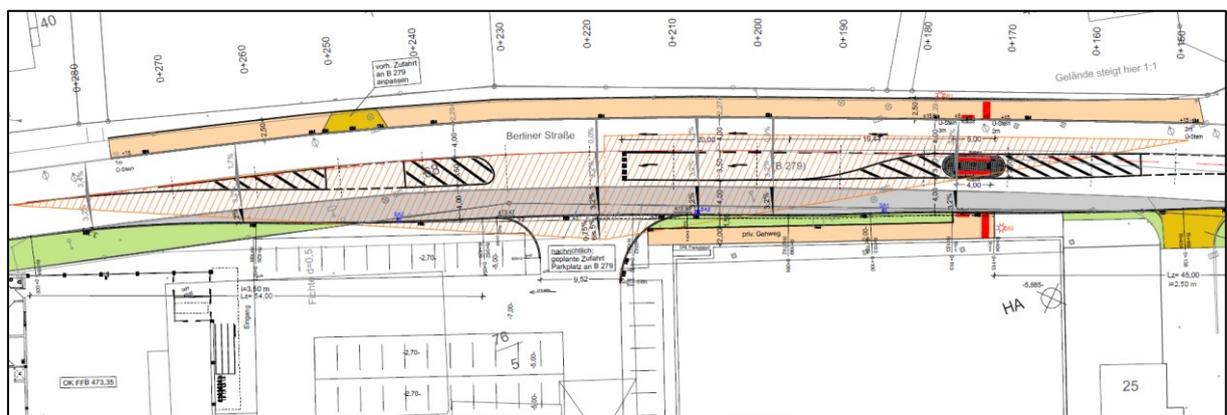
Das Plangebiet wird über die Berliner Straße (B279) erschlossen. Es liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Zur Nachvollziehbarkeit ist der Beginn der Ortsdurchfahrt in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Im Zuge der Vorplanungen wurde die künftige Anbindung des Grundstückes mit Hessen Mobil abgestimmt und ein Vorentwurf zur Errichtung einer Linksabbiegespur erarbeitet. In diesem Kontext wurde auch der Schleppkurvennachweis für den Planfall „Lastzug“ geführt. Diese Verkehrsplanung führt dazu, dass ein Teil des Plangrundstückes im Norden durch den Verschwenk und die Aufweitung der Fahrbahn für eine Linksabbiegespur über den Bestand hinaus geringfügig als Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden muss.

Auf Höhe des Anwesens Berliner Straße 20 im Nordosten des Geltungsbereiches sieht die Verkehrsplanung zudem eine Querungshilfe vor, um die fußläufige Anbindung an die nördlich der Berliner Straße befindlichen Wohnlagen zu verbessern. Die Märkte selbst sind dann im weiteren Verlauf über einen entlang der Berliner Straße auf dem Plangrundstück anzulegenden privaten Gehweg erreichbar.

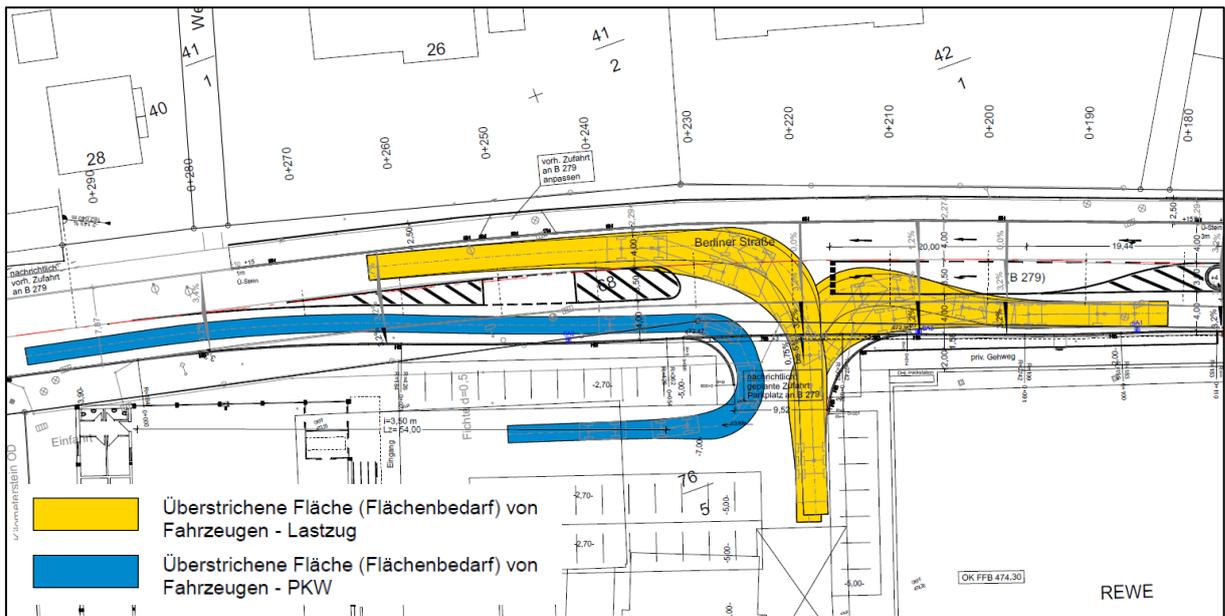
Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass eine gesicherte Erschließung auf Ebene der Bauleitplanung nachgewiesen und im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzung der Straßenverkehrsflächen (insb. der kleinflächigen Erweiterung im Norden des Flst. 76/5) gewährleistet werden kann. Weitere Details obliegen der weiteren Erschließungs- und Objektplanung.

Ausschnitt Verkehrsplanung / Linksabbiegespur



Quelle: KH Planwerk GmbH

Ausschnitt Schleppekurvennachweis



Quelle: KH Planwerk GmbH

Hinweise von hessen mobil aus dem Verfahren: Spätestens im Zuge des Bauentwurfs ist vom Antragsteller/Planer ein ordnungsgemäßer Markierungs- und Beschilderungsplan zu erstellen, welcher der zuständigen Verkehrsbehörde des Landkreises Fulda vorzulegen und von dieser verkehrsbehördlich abzustimmen ist. Vor Umsetzung der Maßnahme bedarf es zwischen dem Veranlasser und Hessen Mobil der Vereinbarung. Die Vereinbarung dient u. a. der Regelung der Kostentragen und Baudurchführung, als auch der seitens des Veranlassers zu tragenden Ablösekosten, die Hessen Mobil durch den Ausbau der B 279 zur Er- und Unterhaltung der Fahrbahnmehrfächen entstehen werden.

**3. Städtebauliche Konzeption**

Die vorliegende städtebauliche Konzeption sieht die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Berliner Straße im Norden des Plangebietes vor.

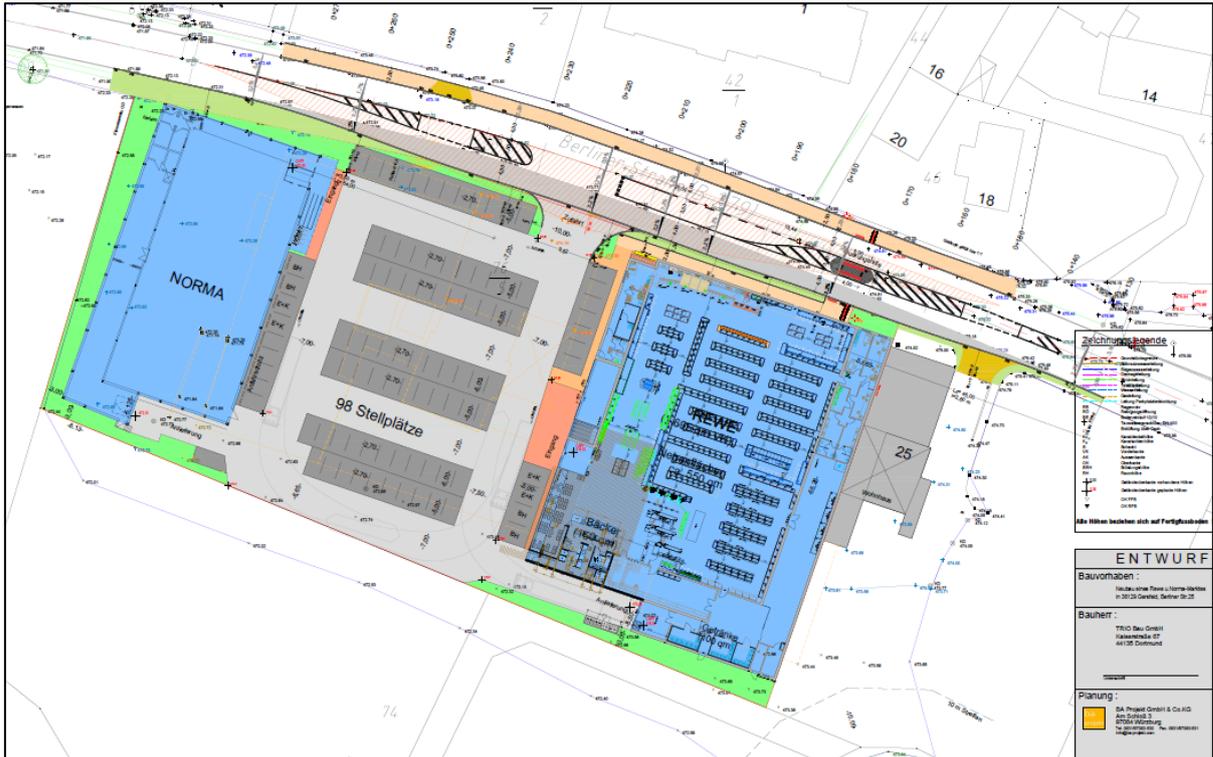
Entsprechend dem Flächenangebot, dem Zuschnitt des Areal und der Objektkonzeption werden die Baufenster im Bebauungsplan bzw. die Hochbauobjekte im Westen und Osten angeordnet, so dass der sich ergebende zentrale Teil als gemeinsame Stellplatzanlage genutzt werden kann. Durch die Festsetzung einer Baulinie im Osten wird zudem sichergestellt, dass der östliche Gebäudekörper als Schallschutzpuffer in Richtung des ehemaligen Betriebsgebäudes fungiert. Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in diesem Bereich sorgt dafür, dass sich dem bereits angesprochenen Wohnhaus gegenüber keine „erdrückende“ Wirkung entfaltet und aus den Obergeschossen die bestehenden Sichtbeziehungen nach Westen erhalten bleiben.

Die Laderampen der beiden Märkte werden im Süden des Gebietes vorgesehen, u.a. aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aber auch aufgrund der Abgewandtheit zu den misch- und wohngenutzten Bereichen nördlich des Plangebietes.

Im Bereich der Berliner Straße wird eine zentrale Zufahrt vorgesehen. Die sich östlich und westlich angrenzenden Bereiche entlang der Straße werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Nach Süden und Westen wird entlang der Gebäudefassaden bzw. der Baugrenzen eine Mindesteingrünung räumlich festgesetzt, um die neuen Baukörper in Richtung Außenbereich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren zu können.

## Objektplanung



Quelle: BA Projekt GmbH & Co. KG

## 4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplan ist grundsätzlich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittelmärkten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A sind Lebensmittelmärkte mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 qm inkl. Windfang / Eingang zulässig.

Für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B werden Lebensmittelmärkte inkl. integrierten Getränkemärkten mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.790 qm inkl. Backshop mit maximal 150 qm sowie Windfang / Eingang zugelassen.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

### **4.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO baulich zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl einheitlich auf  $GRZ = 0,6$  festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl unterhalb der maximal zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung beabsichtigt eine aufgelockerte und städtebaulich vertretbare Bebauung der Baugrundstücke. Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, also im vorliegenden Fall auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden. Des Weiteren wird eine geringfügige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,95$  durch Stellplätze zugelassen, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster.

Mit diesen Festsetzungen wird eine effiziente Grundstücksausnutzung ermöglicht, was im vorliegenden Fall wiederum den Zugriff auf bisher baulich unbelastete Flächen reduziert und aufgrund des bereits heute vollständig versiegelten Standorts vertretbar erscheint. Die über  $GRZ 0,9$  hinausgehende Überschreitung muss durch die Verwendung wasser- und gasdurchlässiger Materialien ausgeglichen bzw. zumindest in Teilen kompensiert werden.

### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Um eine verträgliche und angepasste bauliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des östlich angrenzenden Betriebsgebäudes sicherzustellen, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix für die Baugebiete mit der Bezeichnung A und B in 484,00 Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, wobei die Oberkante der Gebäude (OKGeb.) die Oberkante der Dachhaut bildet. Es sind damit Gebäude mit rd. 10 m Höhe über dem mittleren bestehenden Geländeniveau zulässig.

Für den östlichen Bereich des Baugebiets mit der Bezeichnung B wird des Weiteren eine gestaffelte Festsetzung der maximalen Höhe von 482,50 m ü. NHN festgesetzt. Die Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in diesem Bereich sorgt dafür, dass sich dem bereits angesprochenen Wohnhaus gegenüber keine „erdrückende“ Wirkung entfaltet und aus den Obergeschossen die bestehenden Sichtbeziehungen nach Westen erhalten bleiben.

## **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind damit zulässig, was der vorliegenden Konzeptplanung der Firmen Rewe und Norma Rechnung trägt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Plankarte mit Hilfe von Baugrenzen definiert, innerhalb derer gebaut werden darf.

Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (z.B. Flächen für Anpflanzungen) entgegenstehen.

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

#### **4.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Stadt Gersfeld (Rhön) befindet sich im Sternenpark Rhön. Die Kommunen im Sternenpark Rhön sind bestrebt, ihre Beleuchtung umweltfreundlich und den Zielen des Sternenparks entsprechend auszuführen. In den Bebauungsplan wurden in diesem Zuge zum einen Festsetzungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen integriert als auch Empfehlungen für die konkrete Objektplanung aufgenommen, welche dem Schutz von Natur und Landschaft dienen bzw. insbesondere den spezifischen Besonderheiten des Sternenparks gerecht werden. Auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird in diesem Kontext daher festgesetzt, dass ausschließlich Lichtquellen mit geringen UV- und Blaulichtanteilen mit 2.200 Kelvin jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion zulässig sind. Leuchten sind so zu montieren, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontalen abgestrahlt wird (Upward Light Ratio ULR = 0%). Freistrahkende Wandleuchten und Bodenstrahler sind unzulässig.

Im Bereich der Flächen für Stellplätze sind zum Schutz des Auenbereiches entlang der Grenze zum südlichen Flurstück 74 Maßnahmen zum Blendschutz in Form von geschlossenen immergrünen Hecken oder anderweitigen Maßnahmen wie z.B. Sichtschutzzäune zu installieren. Von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 2.2, Satz 2 kann in diesem Bereich ausnahmsweise abgewichen werden.

#### **4.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Abschirmung und Eingrünung in Richtung des Fließgewässers Fulda und der benachbarten Grünstrukturen werden in der Plankarte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen und als geschlossene Laubstrauchhecke zu entwickeln. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese zu ersetzen. Aus Platzgründen kann diese Festsetzungen nicht auf der gesamten Länge getroffen werden (vgl. dazu Kapitel 4.5).

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **5.1 Dachgestaltung**

Im Plangebiet sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 3 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen, damit sich die Dächer der geplanten Objekte in die ortstypische Farbgestaltung einfügen. Flachdächer bis 3 Grad Neigung, Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen werden von dieser Festsetzung allerdings ausdrücklich nicht erfasst, da diese Vorgaben in diesen Fällen v.a. aus technischen Gründen nicht eingehalten werden können.

## **5.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit bedruckten Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig, mit Ausnahme des in Festsetzung 1.6.2 definierten Bereiches an der Grenze zu Flurstück 74. In diesem Bereich ist ein Sicht- / Blendschutz.

## **5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter etc. gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **5.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 484 m ü. NHN nicht überschreiten. Damit soll eine optisch und gestalterisch unverträgliche Höhenentwicklung in diesem repräsentativen Ortseingangsbereich vermieden werden.

Auch bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) werden der Bedeutung von Gersfeld (Rhön) als Heilklimatischer Kurort im Biosphärenreservat und im Sternenpark nicht gerecht und daher ausgeschlossen.

Konkretisierend wird zudem bestimmt, dass Licht nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden darf. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechnik einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen. Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m<sup>2</sup> sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m<sup>2</sup> betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m<sup>2</sup>) darf die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten. In diesem Kontext sei auch auf Kapitel 11.3 verwiesen, in dem nochmals auf die Bedeutung Gersfeld im Sternenpark Rhön hingewiesen wird.

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Darüber hinaus hat im Zuge des Beteiligungsverfahrens der NABU-Gersfeld (i.A. des NABU-Landesverbandes) Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag eingebracht, welche wie folgt als Hinweise Beachtung finden: Demnach ist, zur Verhinderung von Vogelschlag, an spiegelnden Gebäudefronten die Durchsichtigkeit von spiegelnden Gebäudeteilen durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15% zulässig.

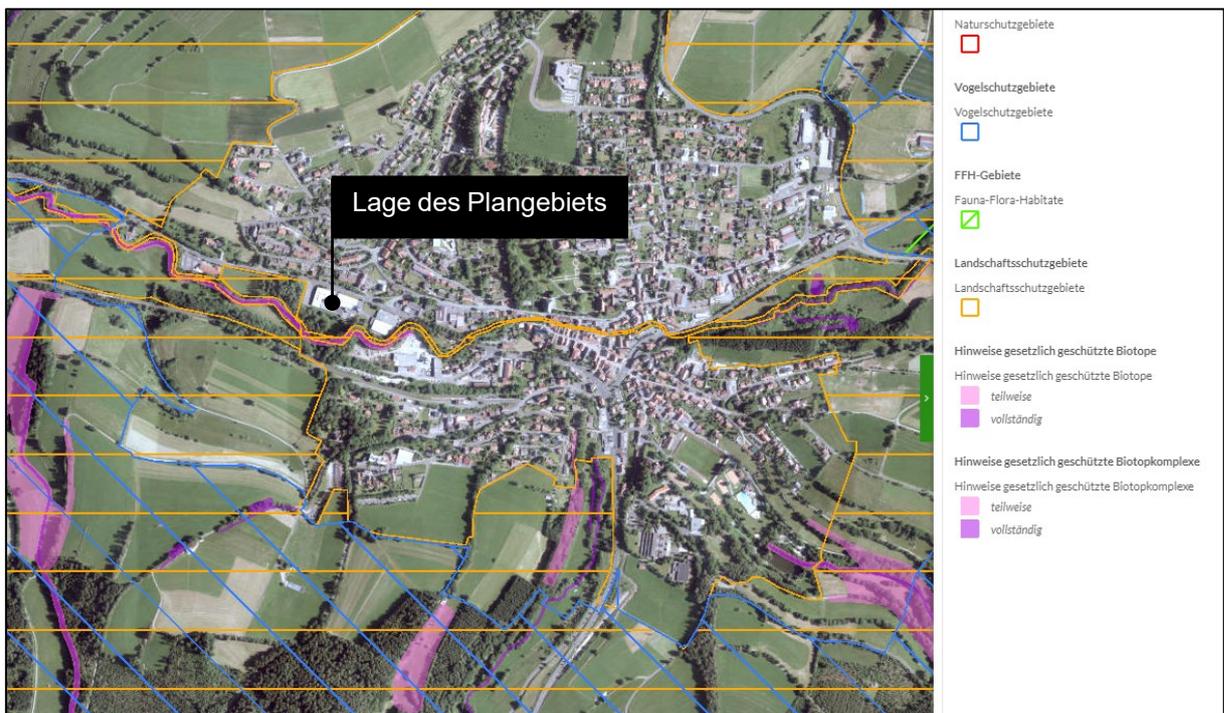
Die Stadt Gersfeld (Rhön) geht davon aus, dass der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig ist.

### 6.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebiet gem. §§ 51, 53 WHG. Das nächste Schutzgebiet nach Naturschutzrecht ist das FFH-Gebiet Nr. 5323-303 *Obere und Mittlere*; dieses liegt ca. 1.900 m westlich des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich in rd. 1.400 m nordöstlich das FFH-Gebiet Nr. 5525-351 *Hochrhön*. In rund 500 m südlicher Entfernung beginnt das Vogelschutzgebiet Nr. 5425-40 *Hessische Rhön*, sodass im Rahmen des zugehörigen Umweltberichts eine Natura-2000-Prognose durchgeführt wird. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks des Vogelschutzgebietes Nr. 5425-402 *Hessische Rhön* zum derzeitigen Kenntnisstand zu erwarten ist.

Die Landschaftsschutzgebiete Nr. 2631002 *Auenverbund Fulda* und Nr. 2631008 *Fluß- und Bachläufe von Fulda, Ulster, Haune, Bieber etc.* grenzen unmittelbar im Westen und im Süden des Plangebietes an. Die Fulda wird zudem als geschütztes Biotop-Nr. 16 *Fulda von Gersfeld bis zum Meßtischblattende westlich Altenfeld* bzw. als Biotopkomplex-Nr. 1 *Fuldaaue westlich Gersfeld eingestuft*.

#### Schutzgebiete



Quelle: natureg Hessen

### 7. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Möglichkeit einer Dachbegrünung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **8.1 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.

### **8.2 Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Südlich grenzt das Gewässer *Fulda* an. Der gemäß § 23 HWG einzuhaltende Gewässerrandstreifen wird von dem Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Hinweis: Das Gewässer *Fulda*, ist ein Gewässer gem. Wasserrahmenrichtlinie. Der Bewirtschaftungsplan und das Maßnahmenprogramm Hessen (2021-2027) sind zu berücksichtigen. Unterhalb der südöstlichen Planungsgrenze befindet sich im Gewässer *Fulda* das Wanderhindernis Nr. 96803, dessen Beseitigung Gegenstand einer beauftragten Planung durch die Stadt Gersfeld ist.

### **8.3 Wasserversorgung / Löschwasser**

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung erforderlich. Grundsätzlich ist die Versorgung durch die bestehenden Infrastrukturen (PE 100) in der Berliner Straße gesichert. Aus dem öffentlichen Netz können aktuell 48 cbm/h zur Verfügung gestellt werden. Der darüberhinausgehende Bedarf kann aus dem angrenzenden Oberflächengewässer gedeckt werden. Der entsprechende Nachweis wird von Seiten der Stadtverwaltung im Rahmen der weitergehenden Planungen erbracht.

Der Kreisausschuss des Landkreises Fulda, Fachdienst Gesundheitsamt weist darauf hin, dass beim Bau und der Installation von Trinkwasserleitungen die DIN EN 1717:2011-08 und die DIN 1988-100 zu beachten ist. Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, sind bei der zuständigen Behörde gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen.

### **8.4 Abwasserbeseitigung**

Vorliegend sei auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt zudem, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Plangebiet ist bereits durch den Kanal (DN 500) in der Berliner Straße an die kommunale Infrastruktur angeschlossen. Es verfügt zudem bereits über eine Einleitung in das nahegelegene Gewässer (Fulda). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist keine weitere oder zusätzliche Genehmigung erforderlich.



## **9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### **9.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Das Plangebiet wurde bisher als Gewerbestandort genutzt. Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Altlasten im allgemeinen Sinne können daher nicht ausgeschlossen werden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird zudem auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen.

### **9.2 Kampfmittel**

Eine Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen 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.

### **9.3 Vorsorgender Bodenschutz**

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (LANUV, 2018)

#### **9.4 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher ein Gutachten des TÜV angefertigt (*Gutachten Nr. T 3261 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch ein neues Nahversorgungszentrum mit einem Norma- und einem REWE-Markt einschließlich einer Bäckerei südlich der Berliner Straße in 36129 Gersfeld (Rhön) vom 10.08.2021*).

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde beauftragt, die zu erwartende Geräuschbelastung durch die beiden neuen Lebensmittelmärkte einschließlich der Bäckereifiliale in der Umgebung zu untersuchen. Dabei sollen die impulshaltigen Geräuschanteile durch die Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie durch den Pkw-Fahrverkehr und durch die Nutzung der Einkaufswagen auf dem Gelände der Märkte mit Hilfe der so genannten „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und der „Lkw-Studie“ der Hessischen Landesanstalt für Umwelt berechnet werden.

#### Geräuschbelastung durch das geplante Nahversorgungszentrum

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, *dass an allen untersuchten Immissionsorten die jeweils zulässigen Richtwerte nach TA Lärm durch die Geräuschvorgänge von dem geplanten Nahversorgungszentrum tagsüber um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Damit gelten die Geräusche durch das Nahversorgungszentrum im Sinne von Nummer 3.2.1 der TA Lärm tagsüber als nicht relevant (...).*

*Für die Nachtzeit wurde zwischen der Stunde mit einer Anlieferung der Bäckerei und der Stunde mit Anlieferung des REWE-Marktes unterschieden. In der lautesten Nachtstunde werden die jeweils zulässigen Nacht-Richtwerte durch die Anlieferung der Bäckerei bzw. durch die Anlieferung eines Lebensmittelmarktes mit 1 Lkw um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Es kann davon ausgegangen werden, dass an dem Immissionsorten IP 1 bis IP 6 in der Nachtzeit keine relevante Vorbelastung im Sinne der TA Lärm vorliegt.*

*Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände mit dem Nahversorgungszentrum übersteigen die maßgebenden Richtwerte tagsüber um bis zu 4 dB(A) und nachts durch einen Lkw-Bremsimpuls bzw. durch die Verladung um bis zu 19 dB(A), wobei nach TA Lärm die Richtwerte tagsüber kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) und in der Nachtzeit um bis zu 20 dB(A) überschritten werden dürfen.*

*Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der Prognose beläuft sich insbesondere im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen und das Verhalten der Mitarbeiter insbesondere bei der Verladung der Lkw abschätzungsweise auf + 2 dB(A).*

#### Schallschutzmaßnahmen

Es werden folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- *In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr darf das geplante Nahversorgungszentrum in einer vollen Nachtstunde maximal einmal angeliefert werden.*
- *Die Geräuschemissionen der technischen Aggregate des Nahversorgungszentrum sind auf folgende Schalleistungspegel LWA, zul. nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen:*
  - *REWE-Markt: auf dem Dach des Anlieferbereiches: LWA, zul. = 76 dB(A)*
  - *Bäckerei: auf dem Dach der Bäckerei: LWA, zul. = 76 dB(A)*
  - *Norma-Markt: auf dem Dach des Anlieferbereiches: LWA, zul. = 82 dB(A)*

*Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass die jeweils zulässigen Nacht-Richtwerte nach TA Lärm an den benachbarten Wohnungen IP 1 bis IP 6 durch die technischen Aggregate um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.*

*Für den Betrieb der technischen Aggregate tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr in einer höheren Leistungsstufe dürfen die zulässigen Geräuschemissionen der technischen Aggregate um jeweils 10 dB(A) auf einen Schalleistungspegel LWA, zul. von 86 dB(A) bzw. 92 dB(A) angehoben werden.*

*Bei einem anderen Standort der technischen Aggregate sind die zulässigen Schalleistungspegel LWA, zul. entsprechend neu zu berechnen.*

#### Verkehr auf den öffentlichen Straßen

*Das Verkehrsaufkommen an dem geplanten Nahversorgungszentrum mit dem REWE- und dem Norma-Markt erreicht einen Wert von 1.320 Pkw sowie 14 Lkw pro Tag. Auf der Berliner Straße (B 279) verkehren entsprechend der Verkehrsuntersuchung von Hessen Mobil aus dem Jahre 2015 täglich durchschnittlich 8.081 Kfz/24h bei einem Lkw-Anteil von rund 12 %.*

*Damit liegen die Geräusche durch den anlagenbezogenen Verkehr des Nahversorgungszentrums auf der Berliner Straße signifikant um mehr als 10 dB(A) unterhalb der Geräusche für den übrigen Verkehr. Somit sind nach TA Lärm keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen erforderlich (...).*

Im Bebauungsplan können nur solche Festsetzungen zum Lärmschutz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden, die einen bodenrechtlichen Bezug haben. Festsetzungen zu Betriebsabläufen, etc. sind nicht möglich und zulässig. Im vorliegenden Falle wird daher auf weitergehende Festsetzungen verzichtet. Es bleibt die Feststellung, dass der vorliegende Bebauungsplan unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten vollzugsfähig ist und die o.g. Empfehlungen und Maßgaben im Rahmen des Vollzugs und der Objektplanung, ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag, umgesetzt werden können.

### **11. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise**

#### **11.1 Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld (Rhön) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt. Auf § 4 Abs. 4 und 5 der Stellplatzsatzung vom 01.04.2011 sei an dieser Stelle hingewiesen.

#### **11.2 DIN-Normen**

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Gersfeld (Rhön) während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

#### **11.3 Lichtemissionen**

Die Stadt Gersfeld (Rhön) liegt im Sternenpark Rhön. Die Kommunen im Sternenpark Rhön sind bestrebt, ihre Beleuchtung umweltfreundlich umzurüsten.

Die Verwaltungsstellen des UNESCO-Biosphärenreservat Rhön haben daher eine *Planungshilfe für Unternehmen und Kommunen für eine Umweltverträgliche Beleuchtung an Arbeitsstätten, Parkplätzen und Werbeanlagen* herausgegeben.

Im Rahmen der bereits vorliegenden Objektplanung wurde in diesem Kontext ein Beleuchtungskonzept erarbeitet, dass sowohl die Betreiberanforderungen als auch die Empfehlungen der o.g. Planungshilfe miteinander in Einklang bringen soll. Es wurden zudem Abstimmungen zwischen den Marktbetreibern und der Sterneparkverwaltung geführt. Der Parkplatz soll entsprechend mit Lampenmasten max. 6,00 m Höhe, 0 Grad Neigung, max. 20 Lux mittlerer Beleuchtungsstärke, dimmbar und 2.200 Kelvin ausgestattet werden. Außerhalb der Betriebszeiten sollen die Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen ausgeschaltet werden.

In den Bebauungsplan wurden in diesem Zuge zum einen Festsetzungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen integriert als auch Empfehlungen für die konkrete Objektplanung aufgenommen, soweit dies auf der Rechtsgrundlage des BauGB und der HBO möglich ist:

Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Zulässig sind ausschließlich Lichtquellen mit geringen UV- und Blaulichtanteilen mit 2.200 Kelvin jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion. Leuchten sind so zu montieren, dass kein Licht in oder oberhalb der Horizontale abgestrahlt wird (Upward Light Ratio ULR = 0%). Frei-strahlende Wandleuchten und Bodenstrahler sind unzulässig.*

*Im Bereich der Flächen für Stellplätze sind zum Schutz des Auenbereiches entlang der Grenze zum südlichen Flurstück 74 Maßnahmen zum Blendschutz in Form von geschlossenen immergrünen Hecken oder anderweitigen Maßnahmen wie z.B. Sichtschutzzäune zu installieren. Von Festsetzung 2.2, Satz 2 kann in diesem Bereich ausnahmsweise abgewichen werden.*

Festsetzungen zu Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

*Werbeanlagen (freistehend oder an Gebäuden) dürfen mit ihrer Oberkante die maximal zulässige Oberkante der Gebäude von 484 m ü. NHN nicht überschreiten. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.*

*Licht darf nicht an angestrahlten Werbeflächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Scheinwerfer mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.*

*Für Anstrahlungen bzw. selbststrahlende Werbeanlagen, die größer als 10 m<sup>2</sup> sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m<sup>2</sup> betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m<sup>2</sup>) darf die Leuchtdichte 50 cd/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Hintergründe (größte Flächenanteile) sind in dunklen oder warmen Tönen zu gestalten.*

Weitere Empfehlungen für die Objektplanung

*Der Parkplatz soll mit Lampenmasten max. 6,00 m Höhe, 0 Grad Neigung, max. 20 Lux mittlerer Beleuchtungsstärke, dimmbar und 2.200 Kelvin ausgestattet werden. Außerhalb der Betriebszeiten sollen die Parkplatzbeleuchtung und Werbeanlagen ausgeschaltet werden.*

Zusammenfassend geht die Stadt Gersfeld daher davon aus, dass die Belange einer umweltverträglichen Beleuchtung gewahrt werden können.

#### 11.4 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

#### 12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

#### 13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>10.710 qm</b>
Sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	8.630 qm
davon Anpflanzungsflächen	350 qm
davon Nebenanlagen	2.849 qm
Straßenverkehrsflächen	2.081 qm

#### 14. Anlagen und Gutachten

- **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)** - Auswirkungsanalyse zu Verlagerungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Stadt Gersfeld (Rhön), Berliner Straße vom 09.08.2021
- **TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH** – Gutachten Nr. T 3261 Rev. 1 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch ein neues Nahversorgungszentrum mit einem Norma- und einem REWE-Markt einschließlich einer Bäckerei südlich der Berliner Straße in 36129 Gersfeld (Rhön) vom 10.08.2021
- **KH Planwerk GmbH** - Lageplan Straße / Schleppkurvennachweise vom 22.08.2021
- **KH Planwerk GmbH** - Lageplan Errichtung einer Linksabbiegespur im Zuge REWE-Markt in Gersfeld vom 22.08.2021
- **Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB** – Umweltbericht, Stand: Entwurf vom 24.02.2022

- **Signify GmbH** – Parkplatzbeleuchtung, Anlage: Neubau Parkplatz; Gersfeld, Berliner Str. vom 28.02.2022

Planstand: 24.02.2022

Projektnummer: 21-2418

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)