

Stadt Gersfeld (Rhön), Kernstadt

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„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 www.fischer-plan.de

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.7 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	8
3. Städtebauliche Konzeption	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	10
4.3 Schutzgebiete	10
5. Allgemeiner Klimaschutz	11
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	11
6.1 Schutzgebiete	11
6.2 Oberirdische Gewässer	11
6.3 Wasserversorgung / Löschwasser.....	11
6.4 Abwasserbeseitigung.....	12
7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	12
7.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	12
7.2 Kampfmittel	12
7.3 Vorsorgender Bodenschutz	13
7.4 Denkmalschutz	14
8. Immissionsschutz	14
9. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	16
9.1 Stellplatzsatzung.....	16
9.2 DIN-Normen	16
9.3 Lichtemissionen	16
9.4 Abfallbeseitigung.....	17
10. Bodenordnung	17
11. Flächenbilanz	17
12. Anlagen und Gutachten	18

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“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich 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



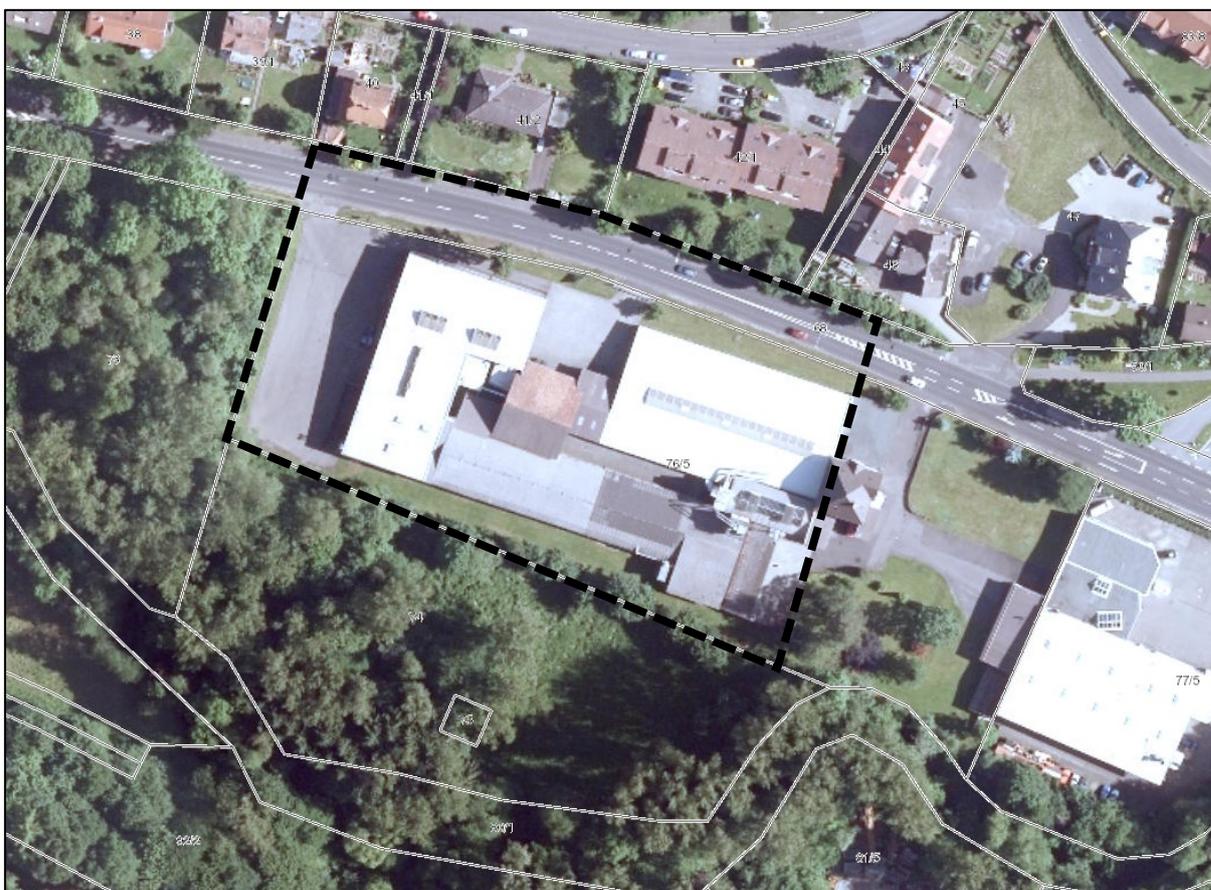
Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG), bearbeitet

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 (Rhön). 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

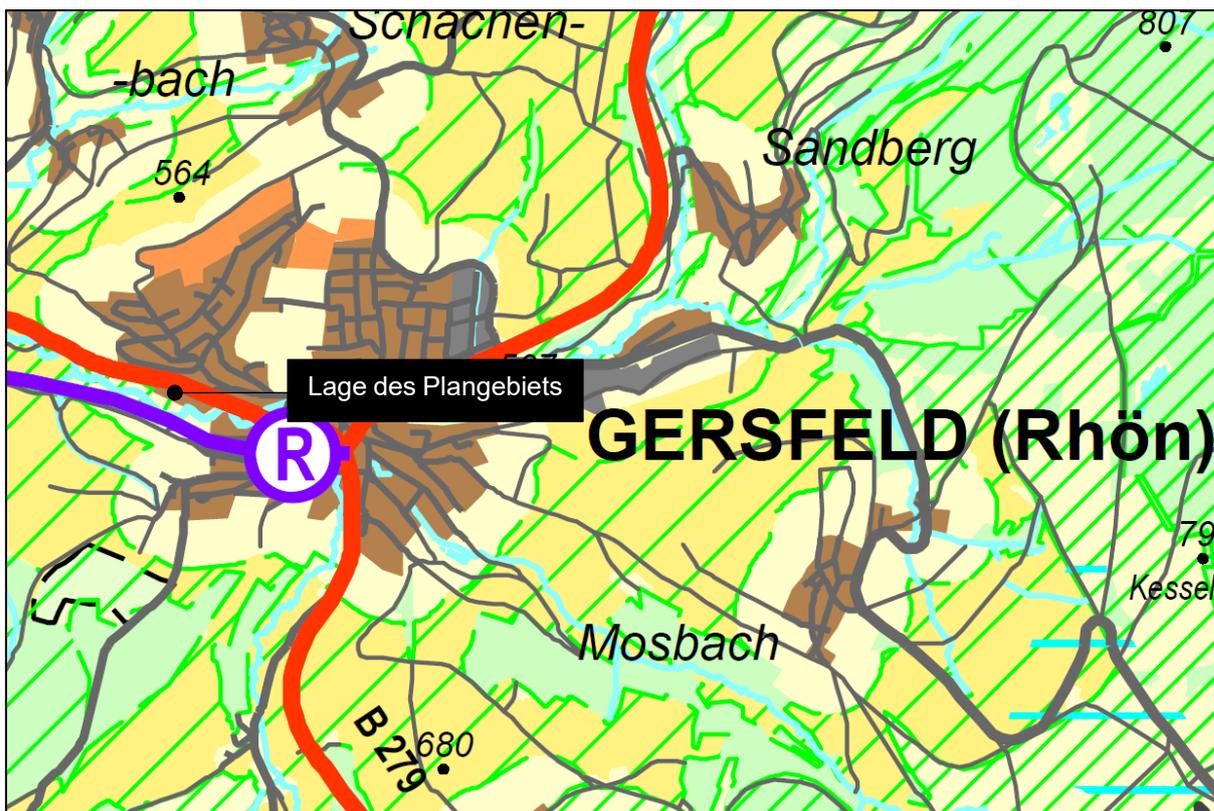


Quelle: Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (HVBG)

1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

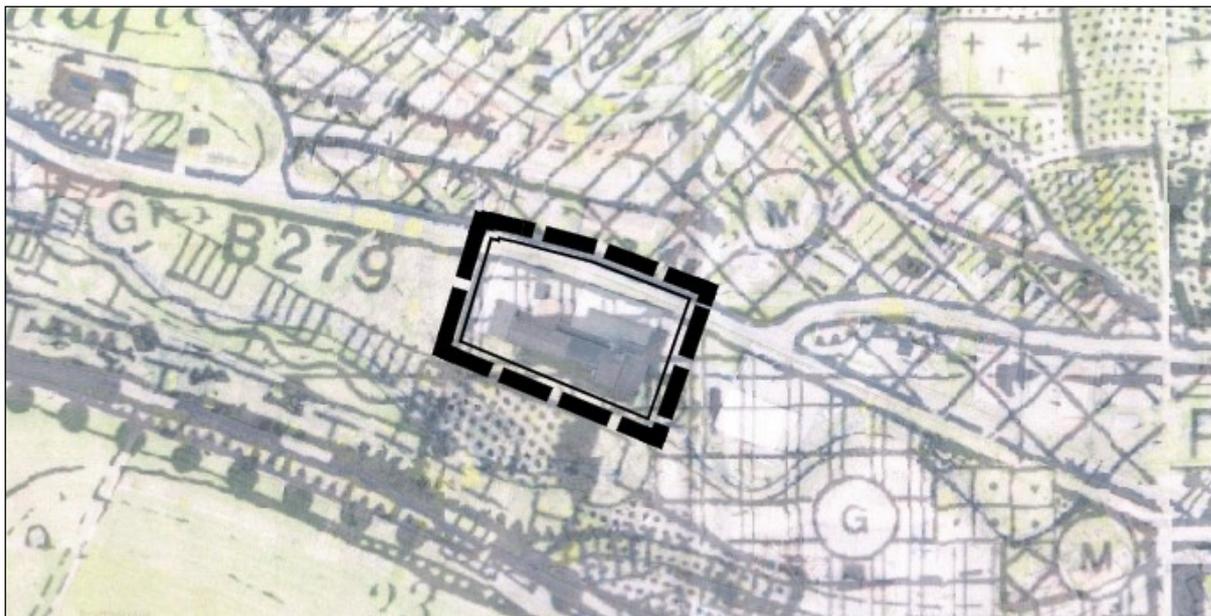
Beeinträchtungsverbot: Von den durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen wird in erster Linie der Gersfelder Edeka-Supermarkt betroffen, der als sehr leistungsstark einzuschätzen ist und dessen Bestand nicht gefährdet wird. Auch bei den übrigen Anbietern sind keine Bestandsgefährdungen absehbar. 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 Baufläche Bestand dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ erfolgt daher im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Ausschnitt bisher wirksamer Flächennutzungsplan

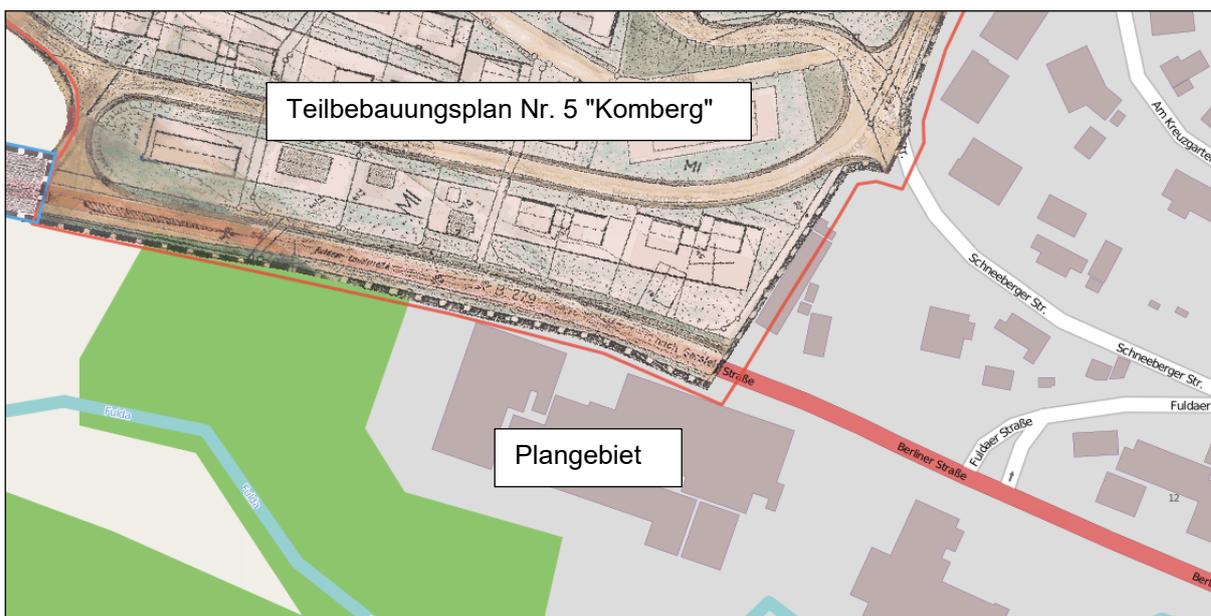


Quelle: Stadt Gersfeld (Rhön)

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Nördlich schließt sich der Teilbaugebiet 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 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 Darstellung einer Sonderbaufläche im Bereich eines baulich bereits deutlich vorgeprägten Gewerbestandortes 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 geplante Maßnahme zur Verlagerung der beiden Märkte können 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 eine 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 Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

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

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____-____-____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____-____-____

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.

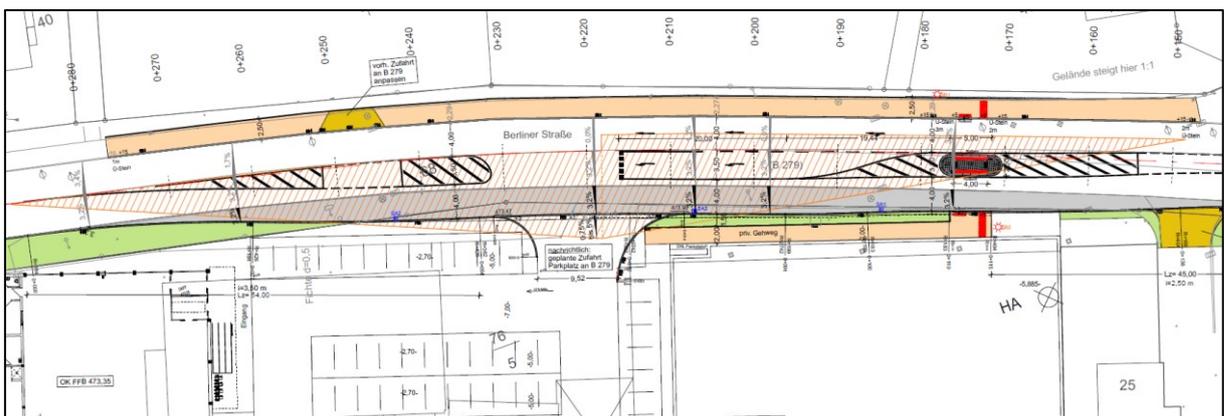
Im Zuge der Vorplanungen wurde die künftige Anbindung des Grundstückes mit Hessen Mobil abgestimmt und ein Vorentwurf zur Errichtung einer Linksabbiegespur erarbeitet. In diesem Kontext wurde auch der Schleppkurvennachweis für den Planfall „Lastzug“ geführt.

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 werden 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.

In der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Berliner Straße als Straßenverkehrsfläche mit aufgenommen.

Ausschnitt Verkehrsplanung / Linksabbiegespur



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 Fahrbahnmehrflächen entstehen werden.

3. Städtebauliche Konzeption

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

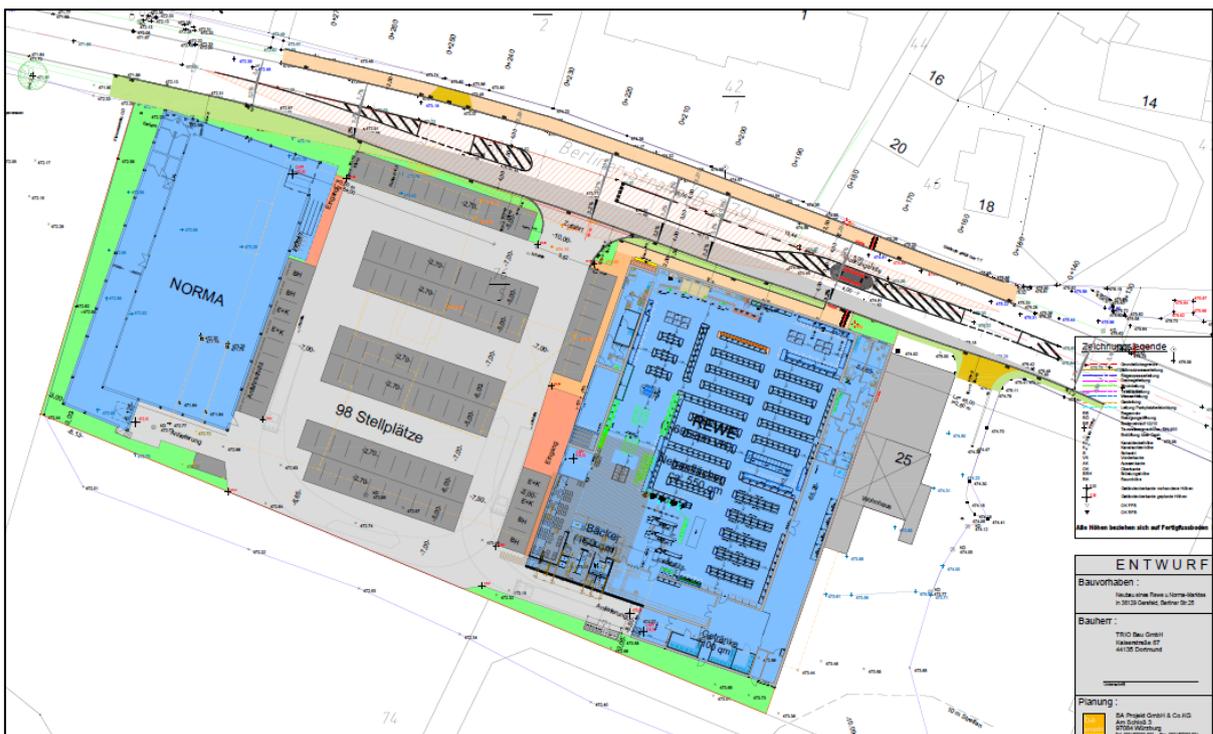
Entsprechend dem Flächenangebot, dem Zuschnitt des Areals und der Objektkonzeption werden die Baufenster im Bebauungsplan bzw. die Hochbauobjekte im Westen und Osten angeordnet, so dass der sich ergebende zentrale Teil als gemeinsame Stellplatzanlage genutzt werden kann. Durch die Festsetzung eine Baulinie 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. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Es wird daher auch zur Änderung des Flächennutzungsplanes 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 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.

4.2 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 im Vollzug 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 Feldmäusen (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 (Punktraaster, 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.

4.3 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet. 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*. 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*.

5. 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 parallel aufzustellenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur 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.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 können zur Wasserversorgung und zur Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung aktuell folgende Aussagen getroffen werden:

6.1 Schutzgebiete

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

6.2 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.

6.3 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Zuge des Vollzugs der Bauleitplanung 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.

6.4 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.

Weitere Details werden im Zuge der nachfolgenden Objekt- und Erschließungsplanung geplant. Auf Ebene der Bauleitplanung kann zum gegenwärtigen Planungsstand davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist bzw. sichergestellt werden kann.

Hinweis: Anlagen, welche zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, sind bei der zuständigen Behörde gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) anzuzeigen.

7. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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 Fremdzufluss, 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 Häuslebauer (LANUV, 2018)

7.4 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.

8. 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*).

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 im parallel aufzustellenden Bebauungsplan verzichtet.

Es bleibt die Feststellung, dass auch die Änderung des Flächennutzungsplanes unter immissionschutzrechtlichen 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.

9. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

9.1 Stellplatzsatzung

Im Vollzug der Bauleitplanung ist die Stellplatzsatzung der Stadt Gersfeld (Rhön) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung zu beachten. Auf § 4 Abs. 4 und 5 der Stellplatzsatzung vom 01.04.2011 sei an dieser Stelle hingewiesen.

9.2 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

9.3 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 Sternenparkverwaltung 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, Sky-beamer, 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 m² sind, darf die Leuchtdichte nicht mehr als 5 cd/m² betragen. Für kleine Flächen (weniger als 10 m²) darf die Leuchtdichte 50 cd/m² 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.

9.4 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. 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

10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (Werte gerundet) aufgestellt.

Geltungsbereich	10.700 qm
Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandel	8.600 qm
Straßenverkehrsflächen	2.100 qm

12. Anlagen und Gutachten

- **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA)** - Auswirkungenanalyse 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 www.fischer-plan.de