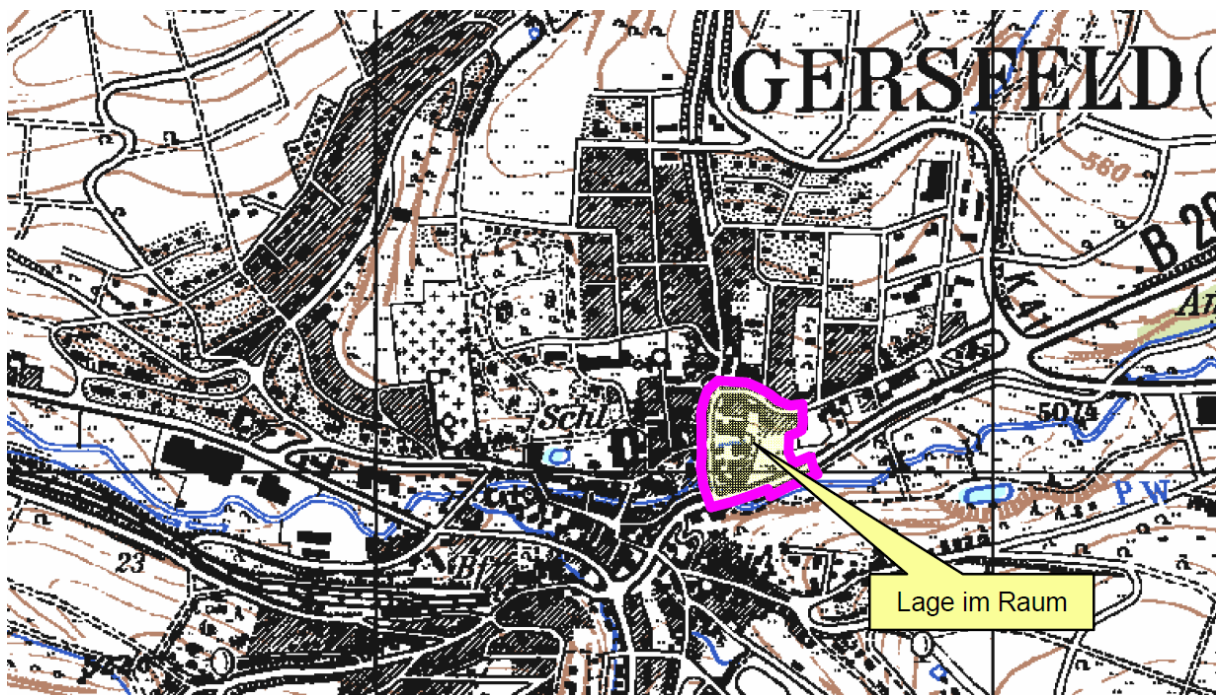


Stadt Gersfeld (Rhön)

Begründung zur Satzung über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Gersfeld Nr. 26 „Ebersberger
Platz“



0045-1 - Stand: 21.03.2024

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Planverfahren	4
4.	Planungsziel.....	4
5.	Erschließung und Verkehr	6
6.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen/ sonstige Planungen.....	7
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	8
8.	Hinweise.....	10
8.1	Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen	10
	Umweltbezogene Informationen	11
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	11
2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	11

1. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines vorhandenen Lebensmitteleinzelhandelsstandortes zu schaffen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“ festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt vom Grundsatz unverändert. Ziel der Änderungsplanung ist eine Korrektur der zulässigen Verkaufsflächen sowie der überbaubaren Fläche. Darüber hinaus beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung von großflächigen Photovoltaikanlagen im Bereich der Betriebsflächen.

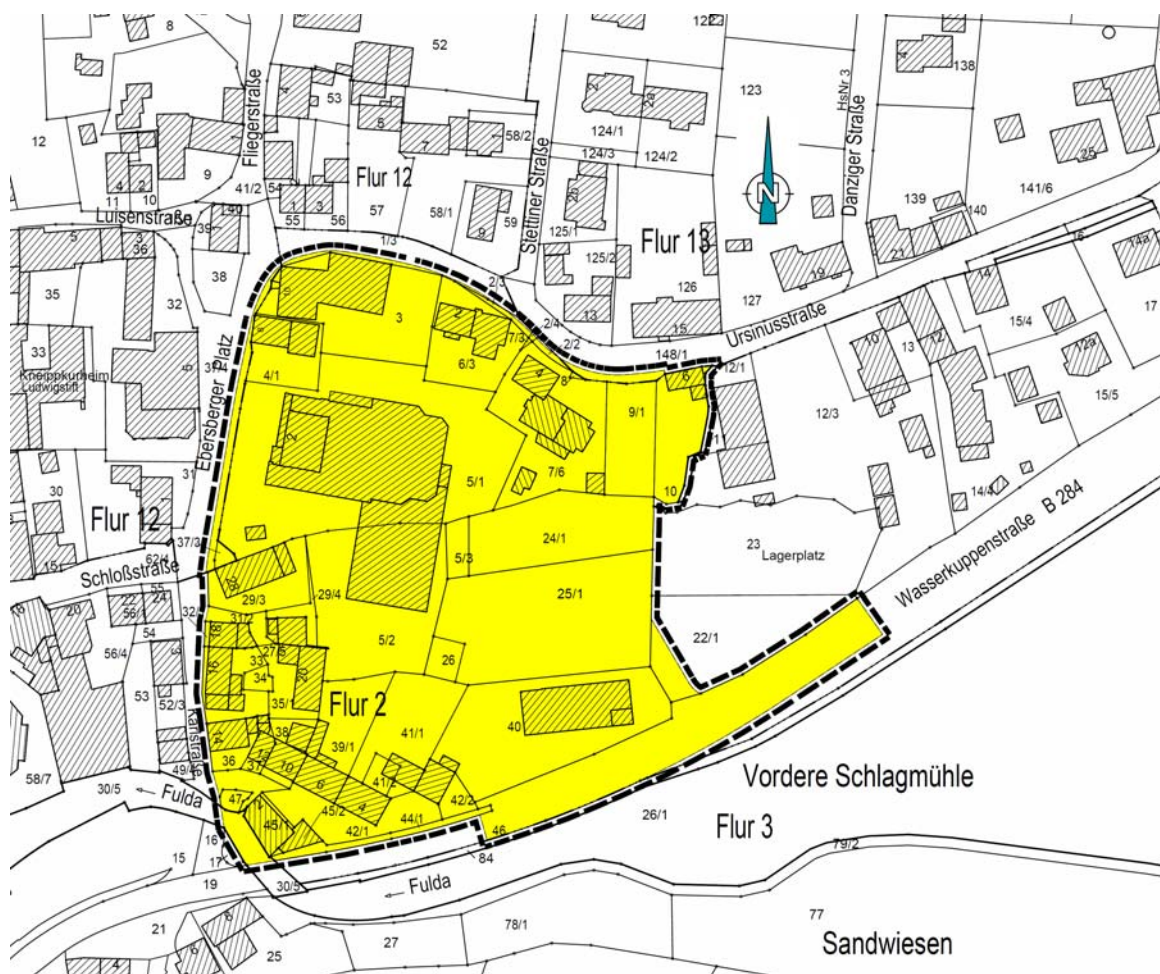
Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es einer Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet der 1. Änderungsplanung umfasst die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“, der folgende in der Gemarkung Gersfeld liegende Flurstücke umfasst:

Flur 12: 37/3

Flur 2: 4/1, 3, 6/3, 2/3, 7/3, 2/4, 2/2, 8, 7/6, 9/1, 10, 22/1 (tlw.), 40, 25/1, 24/1, 5/3, 26, 41/1, 41/2, 42/2, 44/1, 46 (tlw.), 42/1, 45/2, 45/1, 47, 30/5 (tlw.), 36, 37, 38, 39/1, 35/1, 34, 33, 32/1, 31/2, 27/5, 29/4, 29/3, 5/1 und 5/2.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch die *Ursinusstraße*, im Osten durch die vorhandene Bebauung, im Süden durch die *Wasserkuppenstraße B 284* und im Westen durch die *Karlstraße* und den *Ebersberger Platz*.

3. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.10.2023 den Beschluss zur 1. Änderung des seit dem 26.11.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“ gefasst. Die Stadt Gersfeld (Rhön) hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Sinne von § 13a BauGB handelt, wendet die Stadt Gersfeld (Rhön) das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 frühzeitig beteiligt. Gemäß § 3 Abs. 2 lag der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 03.06.2024 bis einschließlich 04.07.2024 öffentlich aus. In dem Zeitraum wurde gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Planungsziel

Korrektur der zulässigen Verkaufsfläche für die zulässigen Sortimente im Bereich der Sonstigen Sondergebietsfläche (TG 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“

Der bislang überdachte südliche Eingangsbereich soll durch einen geschlossenen Eingangsbereich ersetzt und vergrößert werden.

Zur Steigerung der Attraktivität des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie zur Verbesserung des Ambientes im Bereich des Backshops beabsichtigt der Eigentümer in dem Anbau eine Ausdehnung des Verzehrereichs des vorhandenen Backshops.

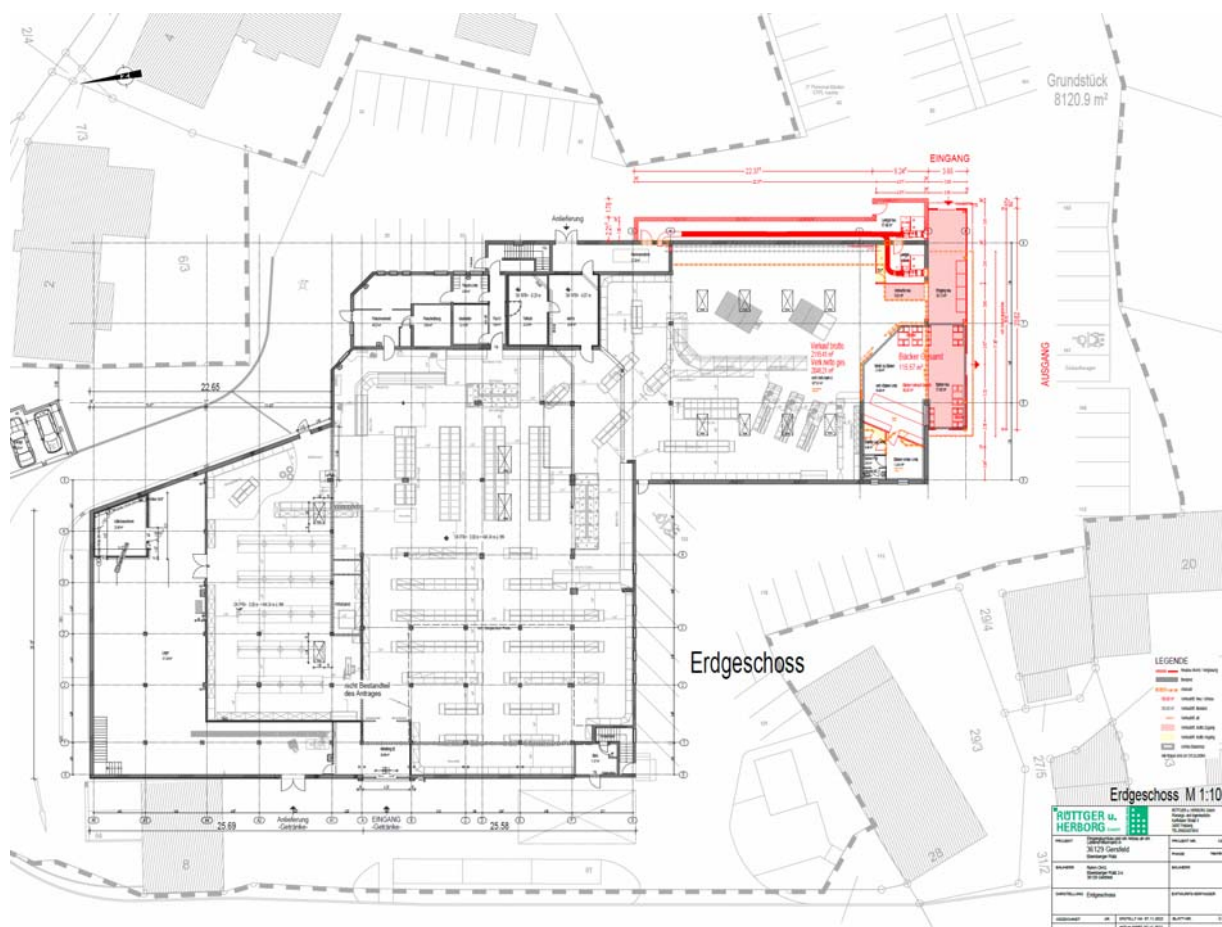
Mit der Vergrößerung des Verzehrereichs ändert sich die Verkaufsflächenzusammensetzung der zulässigen Sortimente, sodass die zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment „Backshop“ zu ändern ist. Die bisher maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.020 m² soll um 30 m² erhöht werden. Die Korrektur geht zu Lasten des Handels mit Lebensmitteln.

Leergut Lebensmittelmarkt

Zur Verbesserung der Betriebsabläufe sollen die Leergutannahmestelle und das dazugehörige Leergutlaufband neu angeordnet werden. Zu diesem Zweck ist ein seitlicher Anbau vorgesehen.

Korrektur der überbaubaren Fläche

Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es eine Korrektur der überbaubaren Fläche im südlichen und südöstlichen Bereich des Teilgebietes 1.



Erdgeschoss mit Darstellung der geplanten Maßnahmen (rote Darstellung)

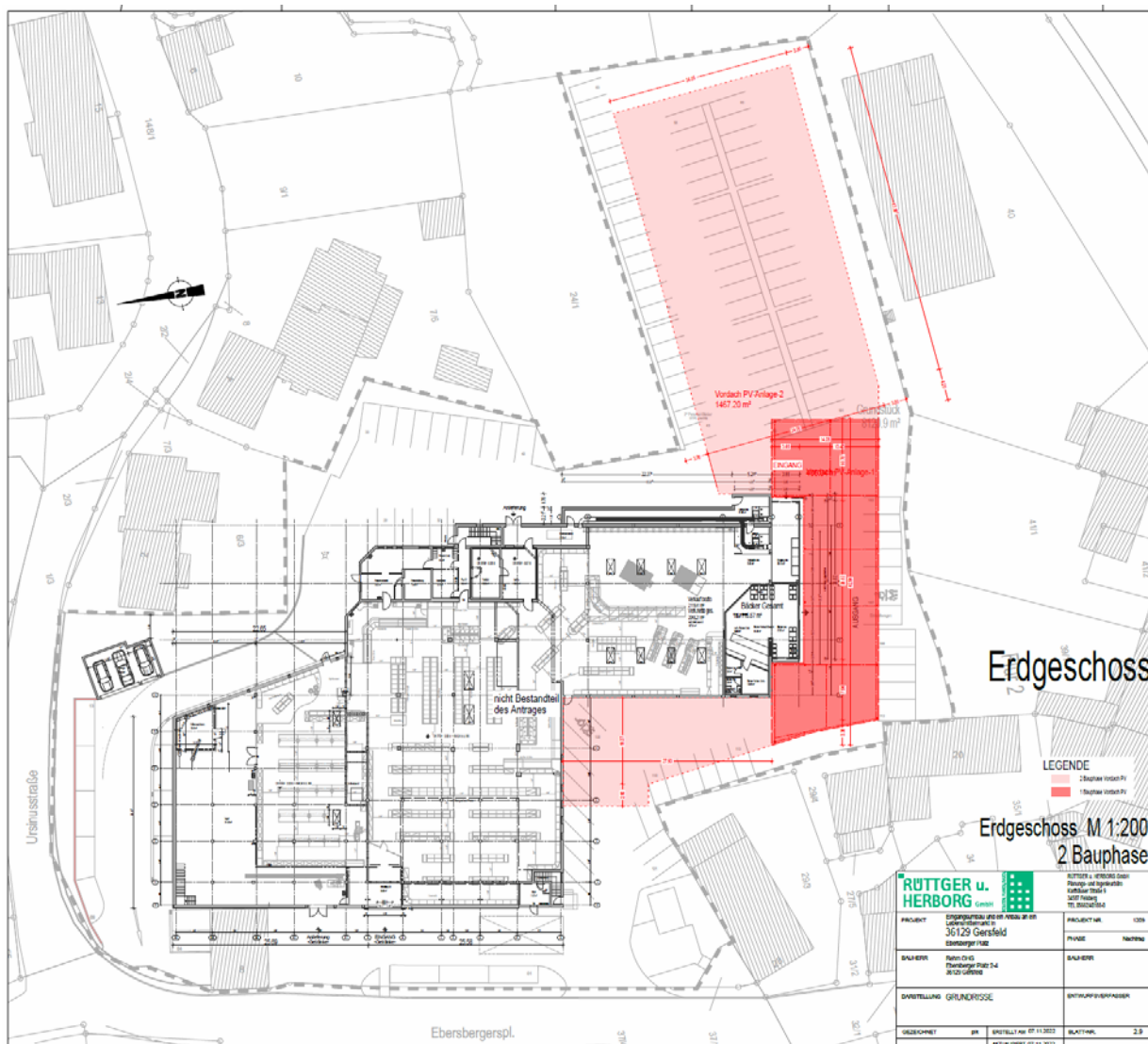
- Ausdehnung des Verzehrerbereichs im südlichen Gebäudebereich im Bereich des Backshops
- Im südöstlichen Gebäudebereich Verlagerung der Leergutannahmestelle und des dazugehörigen Leergutlaufbandes

Entwurfsverfasser: Rüttiger u. Herborg GmbH, 34587 Felsberg

Überdachung von Stellplatz- und Betriebsflächen mit Photovoltaikanlagen im Bereich der Sondergebietsfläche (TG 1)

Zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überdachung vorhandener Stellplatz- und Betriebsflächen beabsichtigt. Das Tragwerk der Überdachung ruht auf tragenden Pfeiler/Stützen und auf horizontale oder leicht geneigte Dächer, auf die das Photovoltaik-Dach direkt oder mit Blechdach montiert wird. Die beabsichtigte Maßnahme trägt zur nachhaltigen Verbesserung der Klimabilanz des Unternehmens bei.

Um die Zulässigkeit von Photovoltaikflächen realisieren zu können, bedarf es der Änderung bzw. Anpassung einzelner Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“.



Überdachung von Stellplatz- und Betriebsflächen mit Photovoltaikanlagen im Bereich der Sondergebietsfläche (TG 1)

- Rot: 1. Bauphase Photovoltaikanlage im südlichen Eingangsbereich
- Rosa: 2. Bauphase Photovoltaikanlage

Entwurfsverfasser: Rüttger u. Herborg GmbH, 34587 Felsberg

5. Erschließung und Verkehr

Die vorhandenen Betriebs- und Stellplatzflächen sowie die Zufahrtbereiche bleiben unverändert.

Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wird die zulässige Verkaufsfläche von derzeit 2.020 m² auf 2.050 m² erweitert. Die Erweiterung um 40 m² Verkaufsfläche hat mit hoher Wahrscheinlichkeit keine nennenswerten Auswirkungen auf das Kundenverkehrsaufkommen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gersfeld Nr. 26 „Ebersberger Platz“ hatte die Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover seinerzeit eine schalltechnische Untersuchung (Stand 02.11.2015) erstellt. In der Beurteilung des Vorhabens wurde ausgeführt, dass unter

Zugrundelegung des beschriebenen Betriebsszenarios die Grenzwerte tagsüber eingehalten werden. Im TG 1 sind Nachtanlieferungen zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nach wie unzulässig.

Das in der Untersuchung zugrunde gelegte Betriebsszenario hat sich nicht verändert. Im Rahmen der 1. Änderungsplanung besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Veranlassung zu einer erneuten Beurteilung.

6. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen/ sonstige Planungen

6.1 Bebauungsplan

Durch die 1. Änderungsplanung werden einzelne Festsetzungen des seit dem 26.11.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“ geändert.

6.2 Fachplanungen/Untersuchungen

Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wurden keine Fachplanungen/ Untersuchungen erstellt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

7.1 Korrektur der zulässigen Verkaufsfläche für die zulässigen Sortimente im Bereich der Sonstigen Sondergebietsfläche (TG 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Alt Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende **Nutzungen** und **Verkaufsflächen** zugelassen:

TG 1: Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 2.020 m².

Folgende Sortimente werden zugelassen:

- Handel m. Lebensmitteln m. markttypischen Randsortimenten	1.550 m ²
- Getränke	450 m ²
- Backshop	20 m ²

NEU Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende **Nutzungen** und **Verkaufsflächen** zugelassen:

TG 1: Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Die maximale Verkaufsfläche wird festgesetzt auf 2.050 m².

Folgende Sortimente werden zugelassen:

- Handel m. Lebensmitteln m. markttypischen Randsortimenten	1.510 m ²
- Getränke	450 m ²
- Backshop	90 m ²

7.2 Korrektur/ Ausweisung der überbaubaren Flächen im Bereich des Teilgebietes 1

Zur Erweiterung des Backshops sowie zur Errichtung einer Leergutannahmestelle und eines neuen Leergutlaufbandes bedarf es eine Korrektur der überbaubaren Fläche im südlichen und südöstlichen Bereich des Teilgebietes 1.

Zur Errichtung einer Überdachung von Stellplatz- und Betriebsflächen mit Photovoltaikanlagen wird eine weitere überbaubare Fläche mit der Teilgebietsbezeichnung 1c festgesetzt.

7.3 Überdachung von Stellplatz- und Betriebsflächen mit Photovoltaikanlagen im Bereich der Sondergebietsfläche (TG 1)

Zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überdachung vorhandener Stellplatz- und Betriebsflächen beabsichtigt. Zur Realisierung von Photovoltaikflächen werden folgende Änderungen vorgenommen:

Änderung Nr.1:

Ziffer 1 Allgemeines wird um eine weitere Ziffer ergänzt:

- 1.5 neu** Im TG 1 c wird eine Überdachung von Stellplatz- und Betriebsflächen mit Photovoltaikanlagen zugelassen.
Die bisherigen Ziffern 1.5 bis 1.6 werden entsprechend neu nummeriert.

Änderung Nr.2:

Ziffer 2 Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt modifiziert:

- 1.1 Zulässige Grundfläche** gem. § 19 BauNVO

TG 1:

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für das **SO-Gebiet** wird festgesetzt auf:
0,4

Überschreitung der zulässigen GRZ

Im TG 1 darf die zulässige Grundfläche für Betriebs-, Stellplatz- und Erschließungsflächen, Photovoltaiküberdachungen von Stellplatz- und Betriebsflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Änderung Nr.3:

Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.v.m § 91 HBO wird wie folgt ergänzt:

Stellplätze - Baumpflanzungen

Abweichend von den Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Gersfeld sind Einstellplätze für Kraftfahrzeuge mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (2. Ordnung) zu überstellen. Je 8 Stellplätze ist ein geeigneter Baum mit einer unbefestigten Fläche von mindestens 2 m² zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die erforderlichen Baumpflanzungen können innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden. Die Regelung gilt nicht für

- die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden,
- im Bereich von Photovoltaiküberdachungen von Stellplatz- und Betriebsflächen (TG1).

Änderung Nr.4:

Festsetzungen gem. § 91 Hessische Bauordnung wird wie folgt ergänzt:

9.1 Dächer

Dachfarbe

Die zulässige Grundfarbe für Dacheindeckungen von Gebäuden wird auf die Grundtöne rot bis braun begrenzt.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird festgesetzt auf:

Teilgebiete 1 und 5:	0 – 45°
<u>Teilgebiet 1c (Photovoltaiküberdachungen)</u>	<u>0 – 15°</u>
Teilgebiete 2 bis 4:	35 – 48°

Für untergeordnete Nebengebäude sowie für Garagen gelten die Dachneigungen nicht.

8. Hinweise

8.1 Hinweise zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen der seit dem 26.11.2016 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ebersberger Platz“, die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

In dem beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Mit dem § 13b BauGB wird der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ausgesetzt.

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Infolge der 1. Änderungsplanung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

Durch Gebäudeerweiterungen im Bereich der Sondergebietsfläche können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht bereits eine Flächenüberbaubarkeit. Im Rahmen der 1. Änderungsplanung wird sich der Umfang der bislang zulässigen Eingriffsmöglichkeit nicht ändern.

In Folge der Planumsetzung und Flächennutzung sowie während der privaten Bautätigkeiten werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen.

▪ Grundwasser

Nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gersfeld Nr. 26, „Ebersberger Platz“ befindet sich außerhalb von festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

▪ **Klima**

Aspekte der Lüfterneuerung und des Luftaustausches sind bei dieser Planung zu vernachlässigen. Planungsraum und Umfeld sind bereits mit baulichen Anlagen bebaut und durch Verkehrsflächen erschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

▪ **Biotope und Arten**

Biotope und Arten sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Aufgestellt durch:



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de