

Beschlussvorlage

- 0847/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	27.11.2023	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	06.12.2023	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2023	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.5.3 "Edeka-Markt - Bad Hersfeld", hier:**

- 1.) Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen.**
- 2.) Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13.5.3 "Edeka-Markt - Bad Hersfeld" 1. Änderung mit Begründung als Satzung.**
- 3.) Beschluss zur amtlichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.5.3 "Edeka-Markt - Bad Hersfeld" als Satzung.**

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.02.2019 den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13.5.3 „Edeka-Markt – Bad Hersfeld“ als Satzung beschlossen. Die Umsetzung des Edeka-Marktes pausierte aufgrund der zeitlichen Verschiebung des Umzugs der Post.

Im Januar diesen Jahres wurden der Verwaltung überarbeitete Pläne für das Edeka-Gebäude vorgelegt. Für die Umsetzung dieser überarbeiteten Baupläne ist eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes notwendig.

Da die Neuplanung durchaus Vorteile aufweist, insbesondere durch den überwiegenden Erhalt der Bestandsstrukturen, sollen diese Optimierungen des Edeka-Marktes durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden. Hierfür wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Vorlage 0651/20).

Die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima vorgebrachten Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen des

Bebauungsplanes wurden auf Realisierbarkeit und rechtliche Durchsetzbarkeit geprüft:

1. CO₂-emittierende Brennstoffe dürfen nicht oder nur beschränkt verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

Ergebnis: Das Verbot bzw. die beschränkte Verwendung von CO₂-emittierenden Brennstoffen kann grundsätzlich in Bebauungsplänen geregelt werden. Für die Umsetzung eignen sich i.d.R. Neubaugebiete, insbesondere reine und allgemeine Wohngebiete. Eine erschwerte Umsetzbarkeit bzw. ein erheblicher Aufwand ergeben sich bei der Umsetzung in der Bestandsbebauung (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen i.S.v. § 29 Abs. 1 BauGB). Da für das Bundesland Hessen zum Zeitpunkt der Prüfung keine Handreichungen für die Umsetzung verfügbar waren, wurde letztlich eine Ausarbeitung für das Bundesland Niedersachsen herangezogen. Die Klimaschutz- und Energieberatung Niedersachsen GmbH empfiehlt bei einem Bebauungsplan mit neuer und bestehender Bebauung das Ausklammern von Bestandsgebäuden aus der Festsetzung und die Festlegung einer Einzelfallprüfung für die bestehenden Gebäude. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich um ein Bestandsgebäude handelt – das gemäß der neuen Planungen zum Markt erhalten bleiben soll – macht dieses Vorgehen nur wenig Sinn. Bei der Bewertung, ob das Verbot von CO₂-emittierenden für diesen Bebauungsplan umsetzbar ist, kam die Stadtplanung zu dem Schluss, dass aufgrund der bestehenden Strukturen mit einem erheblichen Mehraufwand und insbesondere Mehrkosten für den Bauherren zu rechnen wäre, weshalb von einer Festsetzung zum Verbot CO₂-emittierender Brennstoffe abgesehen wird.

2. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung sind vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).

Ergebnis: Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes sind einzuhalten und entsprechende Nachweise im Bauantrag aufzuführen. Es bedarf daher keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan.

3. Außenbeleuchtung: Die Beleuchtung ist in Bezug auf Lichtmenge, Lichtfarbe, Ausrichtung und Dauer nach Empfehlung des „Sternenpark Rhön“ zu gestalten.

Ergebnis: In den textlichen Festsetzungen unter 9. „Maßnahmen zum Artenschutz“ der planungsrechtlichen Festsetzungen wurden verbindliche Vorgaben zur Außenbeleuchtung festgehalten.

4. Minimierung der Flächenversiegelung: Die Grundstücksfreiflächen außerhalb von Gebäuden, Garagen, Zufahrten und Nebengebäuden sind als vegetationsfähige Flächen herzustellen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen.

Ergebnis: In den textlichen Festsetzungen unter 9.3 „Oberflächenbefestigung“ der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden verbindliche Angaben zu versickerungsfähigen Belägen gemacht.

Die bei Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes umfänglich mit dem Denkmalbeirat diskutierte Fassade des Gebäudes zur Hainstraße bleibt auch in der Neuplanung bestehen. Durch Errichtung einer Attika sollen die parkenden Fahrzeuge von der Hainstraße aus nicht sichtbar sein, sodass das Straßenbild nicht gestört wird.

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 02.08.2023 bis 31.08.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und ebenfalls bis zum 31.08.2021 um eine Stellungnahme gebeten. Auf den nachfolgenden Seiten finden sich die Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB.

Der beigelegte Bebauungsplan kann in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Projektplanung:

Der Satzungsbeschluss wird zeitnah bekannt gemacht. Der Bauantrag zum Edeka-Markt wird auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes geprüft.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Aufgrund der hohen und weiter ansteigenden Baukosten wird seitens des Bauherrn eine möglichst schnelle Umsetzung angestrebt. Der Edeka-Markt ist ein von der Bevölkerung stark angefragtes und ersehntes Projekt. Durch Verzögerungen im Verfahren könnte das Projekt letztendlich scheitern.

Beschlussvorschlag:

1) Die in den Anlagen befindlichen Empfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Abwägung der vorgenannten Punkte wird beschlossen.

2) Der Bebauungsplan Nr. 13.5.3 „Edeka-Markt – Bad Hersfeld“ – 1. Änderung wird in der vorliegenden Form mit der Begründung als Satzung beschlossen.

3) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Anlagen:

- 1) Plankarte des Bebauungsplanes

- 2) Begründung des Bebauungsplanes
- 3) Eingegangene Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlag.
- 4) Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Abwägungsvorschlag.

Mitzeichnung:

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 17.11.2023

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 20.11.2023

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 16.11.2023