

## Beschlussvorlage

- 1145/20 -

| Beratungsfolge                                  | Termin     |                               |
|---|------------|-------------------------------|
| Ortsbeirat des Stadtteiles Asbach               | 18.11.2024 | öffentlich / Empfehlung       |
| Magistrat                                       | 11.12.2024 | nicht öffentlich / Empfehlung |
| Ausschuss für Stadtplanung,<br>Umwelt und Klima |            | öffentlich / Empfehlung       |
| Stadtverordnetenversammlung                     | 19.12.2024 | öffentlich / Entscheidung     |

**Betreff:**            **Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan AS 10 „Hilgensattel – Asbach,, – 2. Änderung**

**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 AS 10 „Hilgensattel – Asbach“ – 2. Änderung als Satzung.**

**3.) Beschluss zur amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes AS 10 „Hilgensattel – Asbach,, – 2. Änderung.**

### **Sachverhalt:**

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittelmarkt, für dessen Erweiterung bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes AS 10 im Jahr 2019 durchgeführt wurde. Bei dem Vollzug dieser baulichen Erweiterung tritt jedoch das Problem einer Überschreitung der festgesetzten Verkaufsfläche auf. Grund dafür sind die bestehenden Gebäudestrukturen, die für die Erweiterung im Sinne der Nachhaltigkeit erhalten werden sollen. Die bislang festgesetzte Verkaufsfläche wird bei optimaler Raumausnutzung von 1.120 m<sup>2</sup> um etwa 50 m<sup>2</sup> überschritten. Um bauliche Maßnahmen oder den Rückbau der Gebäude zu vermeiden, soll mit der vorliegenden Änderung die zulässige Verkaufsfläche angepasst werden. Zugleich wird unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechungen die formale Angabe der Verkaufsfläche von einem Festwert zu einer rechtssicheren Angabe in Form einer sortimentsbezogenen Quote angepasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.09.2024

bis 18.10.2024. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen hervor, während im Rahmen der Trägerbeteiligung der Hinweis auf das Heilquellenschutzgebiet einging, welcher daraufhin in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in Form eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ohne Umweltbericht nach § 2a, Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Im Falle der Beschlussfassung fallen lediglich Kosten für die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der Hersfelder Zeitung an.

### **Projektplanung:**

Bei Fassung des Satzungsbeschlusses wird dieser zeitnah in der Hersfelder Zeitung veröffentlicht, wodurch die Rechtskraft des Bebauungsplanes eintritt. Anschließend können die geänderten Pläne für das Bauvorhaben bei der Bauaufsicht eingereicht und das Vorhaben bei Genehmigung des Antrags anschließend umgesetzt werden.

### **Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:**

Für die Erweiterung des Marktes liegt ein Bauantrag vor, der die Markterweiterung mit der besagten Gipskartonwand zur Verkleinerung der Verkaufsfläche vorsieht (vgl. Abb. 1).

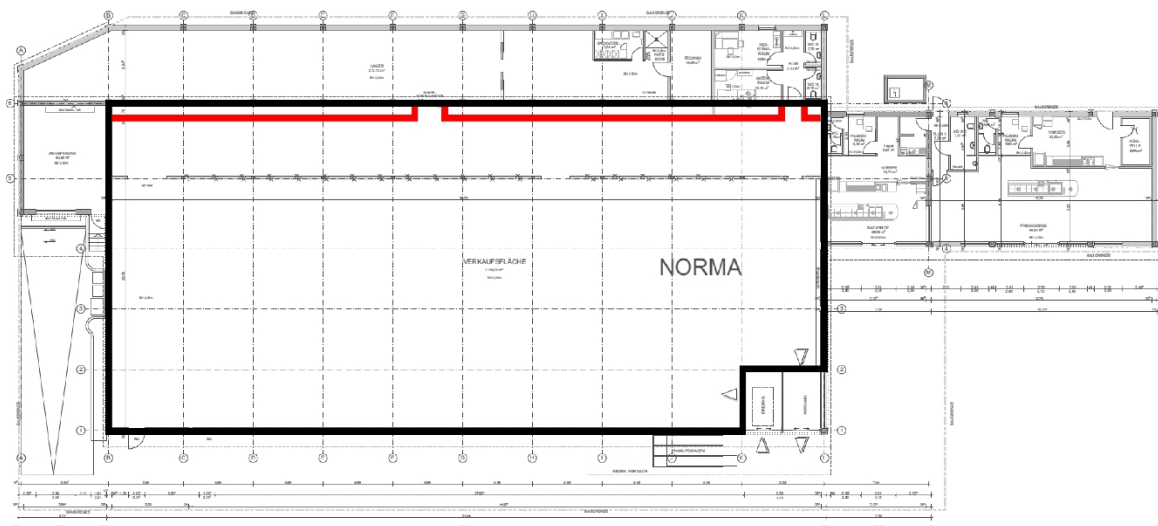


Abb. 1: Grundriss des geplanten Umbaus (schwarz: Verkaufsraum, rot: Verkleinerung des Verkaufsraumes durch Trockenbauwand)

Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde explizit für die Markterweiterung aufgestellt und beschlossen. Als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung, die durch den Anbau des Marktes entsteht, wurde in der ersten Änderung des Bebauungsplanes eine Dachbegrünung des Marktes festgesetzt. Der

Bauantrag hält diese Festsetzung ein.

Erst bei Erstellung des Bauantrags wurde deutlich, dass die erste Änderung des Bebauungsplanes die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke bei einer sinnvollen Raumausnutzung zu knapp bemessen hat. Aus diesem Grund soll mit der vorliegenden zweiten Bebauungsplanänderung die zulässige Verkaufsfläche geringfügig angehoben werden, wogegen auch die Trägerbeteiligung keine Bedenken hervorbrachte. Alle anderen Festsetzungen der ersten Änderung bleiben bestehen und gelten unverändert fort.

Aufgrund der geringfügigen Anpassung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird beschlossen, die in den Anlagen befindlichen Abwägungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen zu beschließen.
2. Der Bebauungsplan AS 10 „Hilgensattel - Asbach“ - 2. Änderung wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen.
3. Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

### **Anlagen:**

- 1) Textbebauungsplan AS 10 – 2. Änderung
- 2) Abwägung der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- 3) Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (keine Stellungnahmen eingetroffen)

### **Mitzeichnung:**

gez. Hofmann, Anke (Bürgermeisterin) am 13.11.2024

gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 13.11.2024

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 13.11.2024