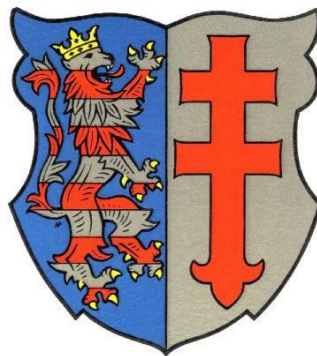


Textbebauungsplan

**Bebauungsplan AS 10
„Hilgensattel - Asbach“**

2. Änderung

Kreisstadt Bad Hersfeld



25.10.2024

Kreisstadt Bad Hersfeld
Fachbereich Technische Verwaltung
- Stadtplanung –
Breitenstraße 57
Bad Hersfeld

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.2 Verfahrensart

1.3 Verfahrensvermerke

2. Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

2.2 Planerische Vorgaben

3. Inhalt und Festsetzungen

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittelmarkt, für dessen Erweiterung bereits die 1. Änderung des Bebauungsplanes AS 10 durchgeführt wurde. Bei dem Vollzug dieser 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 für Lebensmittel und Getränke wird bei optimaler Raumausnutzung von 1.120 m² um etwa 50 m² überschritten. Das Einhalten der Verkaufsfläche würde zu unverhältnismäßigen baulichen Maßnahmen, wie der Errichtung einer Trockenbauwand zur Verkleinerung des Verkaufsraums (s. Abb. 1) oder zu einem Rückbau des Gebäudes führen.

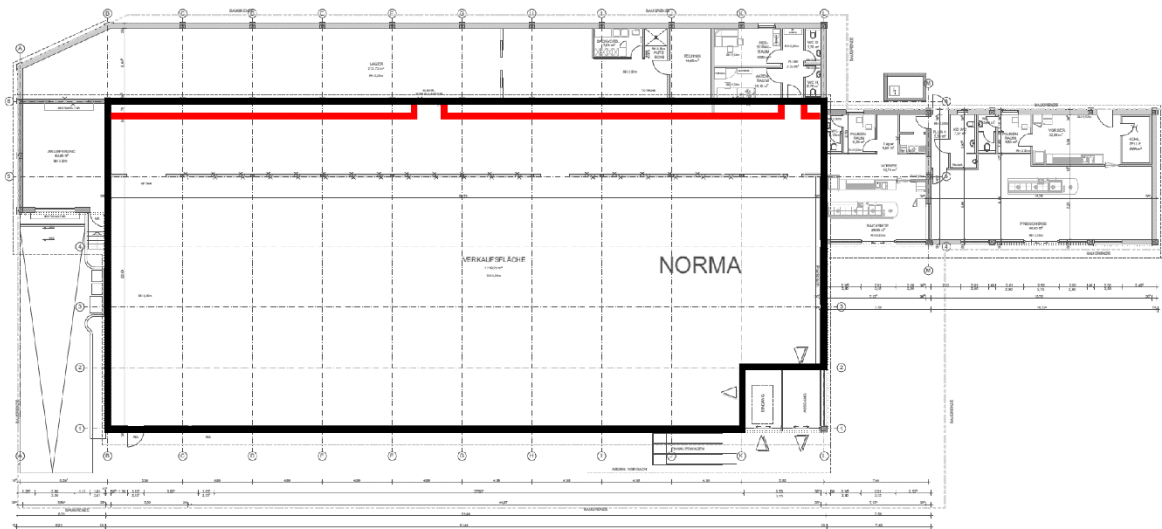


Abb. 1: Grundriss des geplanten Umbaus (schwarz: Verkaufsraum, rot: Verkleinerung des Verkaufsraumes durch Trockenbauwand)

Die zulässige Verkaufsfläche soll daher 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.

1.2 Verfahrensart

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Aufstellung eines sogenannten Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Das Planziel der 2. Änderung umfasst ausschließlich die Anpassung der Angabe zur maximalen Verkaufsfläche von einem Festwert in eine Quote sowie eine geringfügige Erhöhung dieser Quote für das Sortiment „Lebensmittel und Getränke“.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des seit dem 16.08.2018 rechtswirksamen Bebauungsplanes AS 10 sowie der seit dem 11.05.2019 rechtskräftigen 1. Änderung bleiben unverändert und gelten weiterhin.

1.3 Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger Öffentlicher Belange

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes AS 10 „Hilgensattel - Asbach“ hat zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB für das Bauleitverfahren in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme während der Dienststunden in der Technischen Verwaltung der Kreisstadt Bad Hersfeld - Bereich Stadtplanung, Breitenstraße 57, 4. Stock, Anschlagtafel ausgelegt.

Die Auslegung ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Hersfeld, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin Anke Hofmann

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergänzenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Hersfeld, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin Anke Hofmann

Inkrafttreten und öffentliche Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung ist am in der Hersfelder Zeitung öffentlich bekannt gemacht worden. Damit ist der Textbebauungsplan rechtskräftig geworden.

Bad Hersfeld, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin Anke Hofmann

2. SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich in Bad Hersfeld, Stadt Asbach. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das in der Gemarkung Asbach in der Flur 5 liegende Flurstück 118 sowie Teilflächen der Bundesstraße 62 Alsfelder Straße.

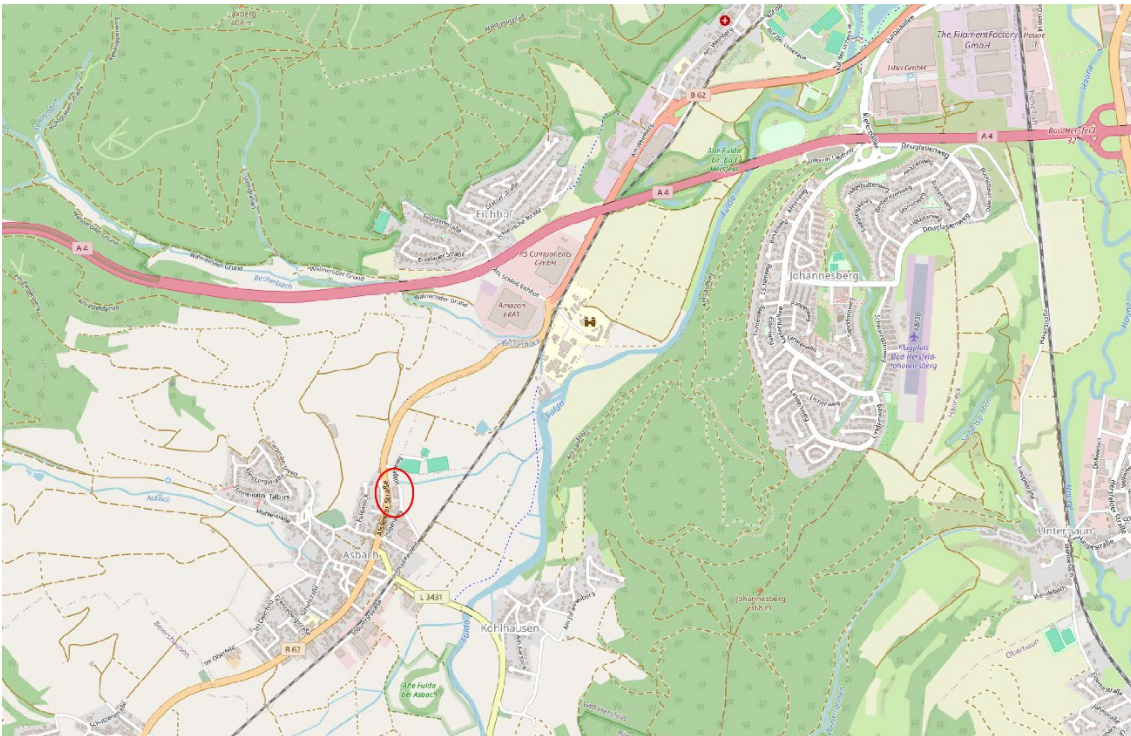


Abb.: Verortung des Plangebietes

(© OpenStreetMap contributors. Die Daten sind unter der Open Database License verfügbar (siehe: www.openstreetmap.org))

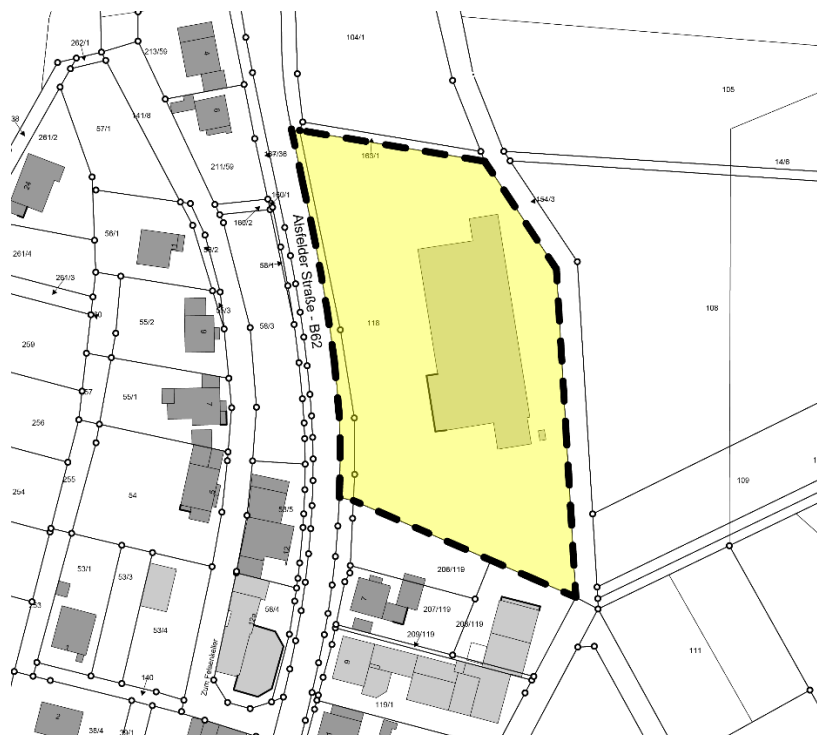


Abb.: Geltungsbereich der 2. Änderung

Textbebauungsplan AS 10 „Hilgensattel-Asbach“ – 2. Änderung

2.2 Planerische Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landschaft teilweise überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Im Rahmen der 1. Änderung beantragte die Stadt Bad Hersfeld am 11.10.2018 eine Abweichung des Regionalplanes sowie des Landesentwicklungsplanes. Mit Schreiben vom 08.01.2019 hat das Regierungspräsidium mitgeteilt, dass dem Abweichungszulassungsverfahren des Regionalplanes und somit die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelstandortes stattgegeben wurde.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB korrigiert und die Ausweisung von Mischgebiet zu Sondergebiet getätigt.

Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan AS 10 „Hilgensattel – Asbach“ ist seit dem 16.03.2018 rechtskräftig. Die 1. Änderung erlangte am 11.05.2019 Rechtskraft.

The image shows a complex planning document for the AS 10 'Hilgensattel-Asbach' project. It includes a site plan with various colored zones (green for green spaces, yellow for residential, etc.), a table of regulations, and administrative information. The site plan shows a central area labeled 'Flur 5' and 'Hilgensattel' with various plots and boundaries. The regulations section is divided into several parts: 'Zulässige Nutzungen' (permitted uses), 'Städtebauliche Werte' (urban values), 'Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplans' (further regulations), 'Ortliche Bauvorschriften' (local building codes), and 'Empfehlungen/Hinweise' (recommendations). The administrative section includes 'Verfahren' (procedure), 'Bekanntmachung' (announcement), and 'Herausgeber' (publisher). The document is signed by the Mayor of Bad Hersfeld and the Mayor of Asbach.

Abb.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan AS 10

Textbebauungsplan AS 10 „Hilgensattel-Asbach“ – 2. Änderung

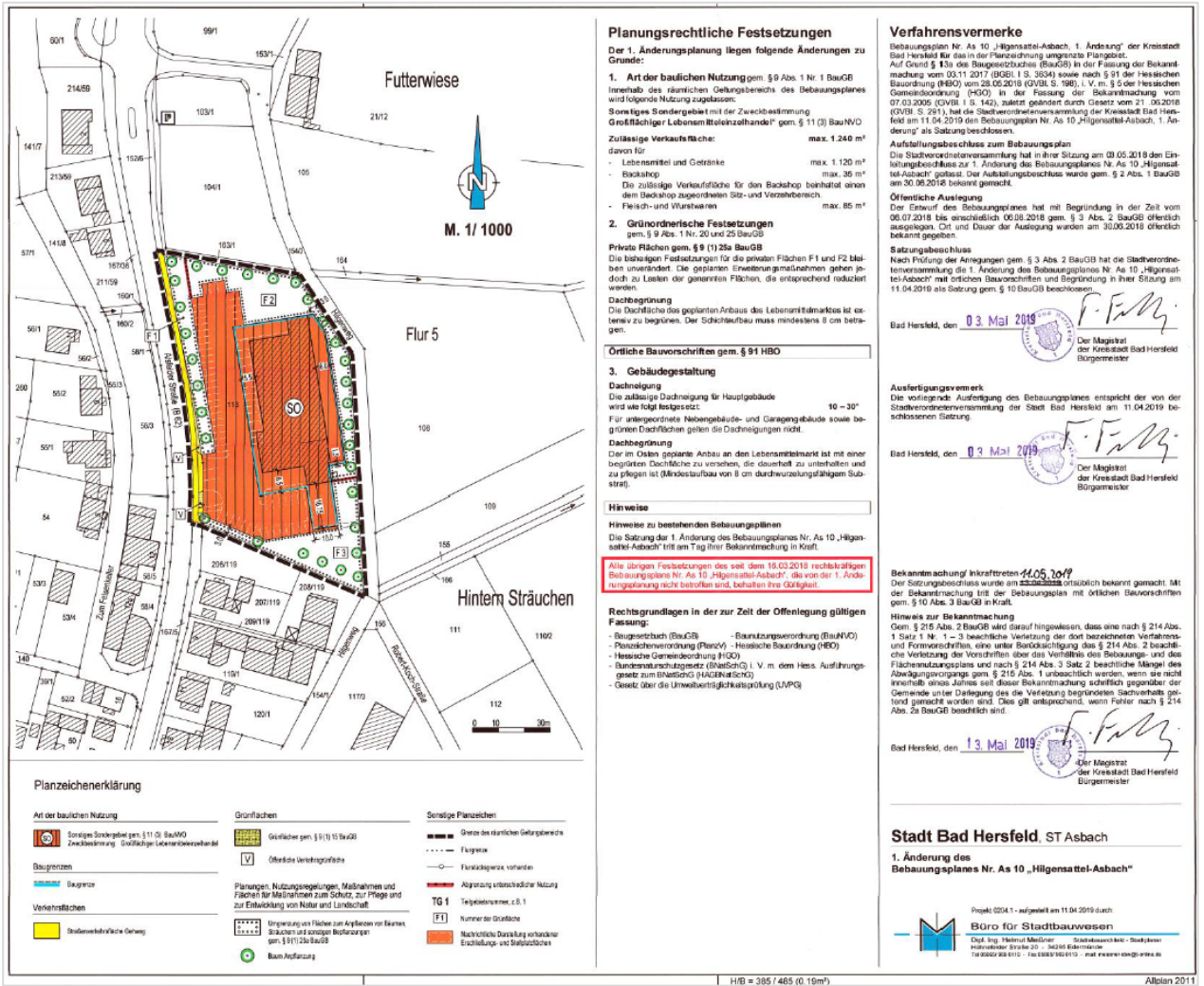


Abb.: 1. Änderung des Bebauungsplanes AS 10 „Hilgensattel – Asbach“

3. INHALT UND FESTSETZUNGEN

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich die Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Die bisherige Festsetzung hierzu lautet wie folgt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

Großflächiger Lebensmittelhandel gem. § 11 (3) BauNVO

Zulässige Verkaufsfläche max. 1.240 m²

davon für

- Lebensmittel und Getränke max. 1.120 m²

- Backshop max. 35 m²

Die zulässige Verkaufsfläche für den Backshop beinhaltet einen dem Backshop zugeordneten Sitz- und Verzehrbereich

- Fleisch- und Wurstwaren max. 85 m²

Die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung erhalten im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes folgenden Wortlaut und Regelungsinhalt; die Änderungen und Ergänzungen sind durch rote Schrift kenntlich gemacht:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzung zugelassen:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung

Großflächiger Lebensmittelhandel gem. § 11 (3) BauNVO

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses beträgt die Größe der Grundstücksfläche 6.759 m². Die Fläche bildet die Bezugsgröße für die Verkaufsflächenbegrenzung. Es werden folgende maximale Verkaufsflächen pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugelassen:

Zulässige Sortimentsbereiche Zulässige Verkaufsfläche pro m²

- Lebensmittel und Getränke 0,1732 m²

- Backshop 0,0052 m²

Die zulässige Verkaufsfläche für den Backshop beinhaltet einen dem Backshop zugeordneten Sitz- und Verzehrbereich

- Fleisch- und Wurstwaren 0,0126 m²

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne AS 10 „Hilgensattel-Asbach“ sowie der 1. Änderung bleiben von der vorliegenden 2. Änderung unberührt und gelten im Übrigen unverändert fort.

Hinweise zum Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):

- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Häuslebauer“

DIN-Normen:

- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten

Hinweise zum Grundwasserschutz

Der Planbereich befindet sich in der Qualitativen Schutzzone III des mit Verordnung vom 31.08.1911 amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes „Lullusbrunnen“ (WSG-ID 632-079).

Zudem befindet sich dieses nach dem Abgrenzungsvorschlag des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) vom 18.04.2017 innerhalb der geplanten Quantitativen Schutzzone B (äußere Zone) des in der Neufestsetzung vorgesehenen Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen und Vitalisbrunnen“ (WSG-ID 632-113). In der zukünftigen Heilquellenschutzgebietsverordnung ist für die Quantitative Schutzzone B u. a. als Verbot eine generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund (sowohl Bohrungen als auch Erdaufschlüsse, Baugruben, etc.) von 10 m vorgesehen.

4. BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bleiben davon unberührt und werden wie gewohnt im Verfahren ermittelt und abgewogen.

Durch das Planziel werden grundsätzlich keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Des Weiteren werden keine eingriffserheblichen Festsetzungen geändert und es wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich vorbereitet.