

Übersichtsplan

ohne Maßstab

# STADT BAD HERSFELD

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8.3

"Gewerbegebiet Haunewiesen / Bingartes / Hünfelder Straße - Bad Hersfeld"

Entwurf 03.04.2018

Wienröder Stadt Land Regional

Tel: 06656/503146 [www.slrwienroeder.de](http://www.slrwienroeder.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV)
4. Hessische Bauordnung (HBO)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
6. Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
7. Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

1  
Bahnhof (Trafo)

MI

MI	
0,8	1,6

MI

Carl - Benz - Straße

GE	GE <sup>6</sup>	II
	0,8	1,6

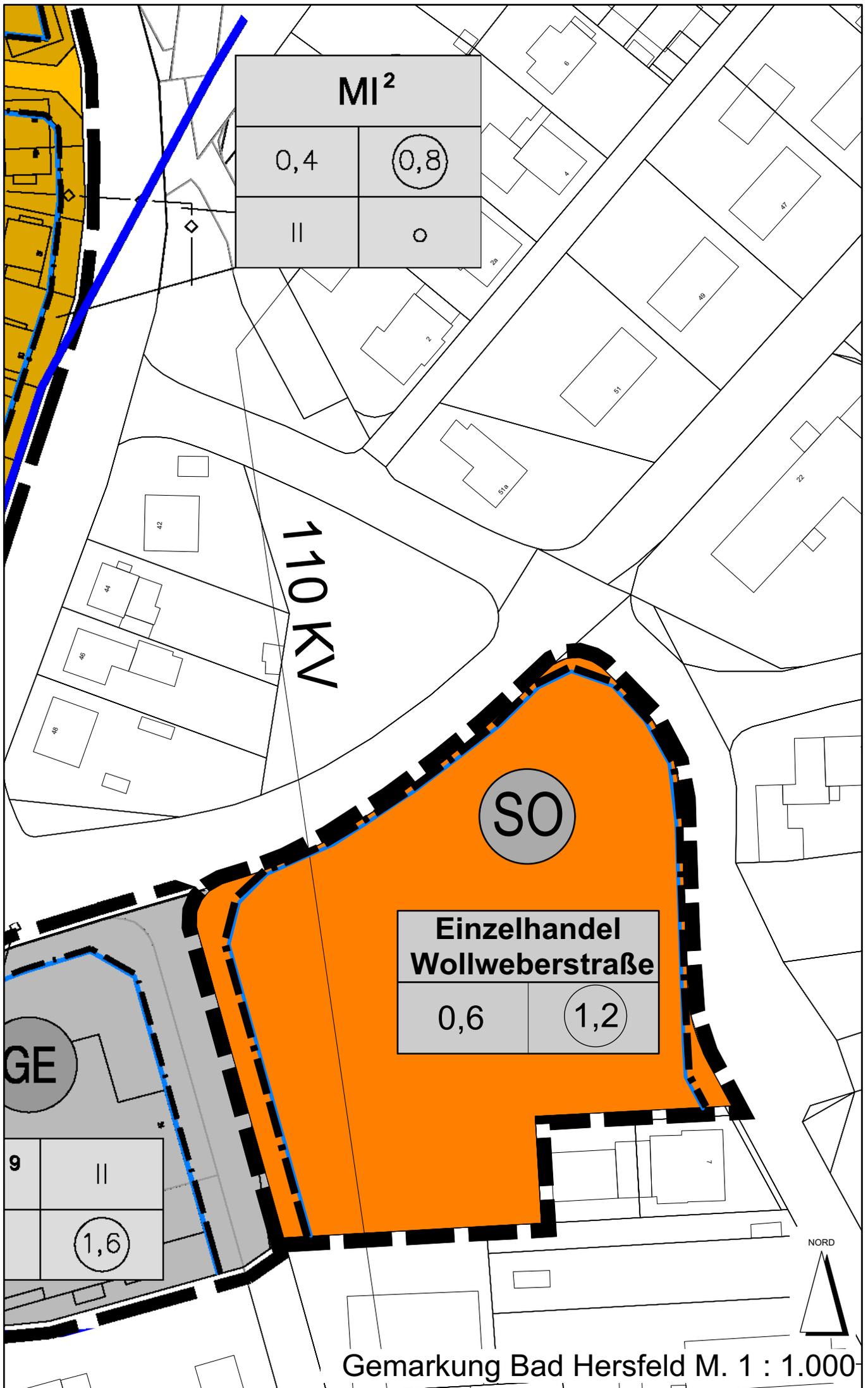
GE
GE <sup>9</sup>
0,8



SO

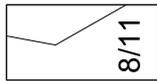
Elektrofachmarkt

Gemarkung Bad Hersfeld M. 1 : 1.000

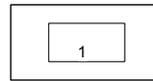


Gemarkung Bad Hersfeld M. 1 : 1.000

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



Flurstücksgrenze und  
Flurstücksnummer



Gebäude - Bestand

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie, oder der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Das Einleiten von flüssigen Stoffen in Tiefen von mehr als 10 m unter Gelände (ohne Ausnahmen) ist in der Regel nicht oder nur mit besonderen Schutzmaßnahmen tragbar. Zur Beurteilung von Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes i.S.d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beziehen, ist die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu beteiligen.

Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz in Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

Es ist sicherzustellen, dass anfallende Abwässer an die abwassertechnischen Leitungen (Kanalbestände, Bauwerke etc.) des Abwasserbetriebes Bad Hersfeld angeschlossen werden, um in der Kläranlage Bad Hersfeld behandelt werden zu können.

**Durch die folgenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.3 "Gewerbegebiet Haunewiesen / Bingartes / Hünfelder Straße - Bad Hersfeld" werden die Festsetzungen des Urplans und dessen 1. Änderung ergänzt bzw. aufgehoben und ersetzt, soweit Überschneidungen vorhanden sind.**

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



1. **Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung**  
(§ 9, Abs. 7, BauGB)



2. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

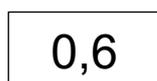
2.1 Sondergebiet Einzelhandel Wollweberstraße (§ 11 BauNVO)



2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



2.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



2.3 Maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)



2.4 Maximale Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

3. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)



Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

4. **Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**  
(§ 9, Abs. 1, Nr. 20+25 BauGB in Verb. mit § 18 BNatSchG)

Vor Beginn von Abbruch- / Baumaßnahmen ist das Sondergebiet hinsichtlich möglicher Reptilien-Vorkommen sowie Vorkommen und Lebensstätten von Fledermäusen und anderen artenschutzrechtlich relevanten Arten wie z.B. Brutvögel zu untersuchen.

# STADT BAD HERSFELD



## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8.3 "GEWERBEGEBIET HAUNEWIESEN / BINGARTES / HÜNFELDER STRASSE - BAD HERSFELD"

### BEGRÜNDUNG

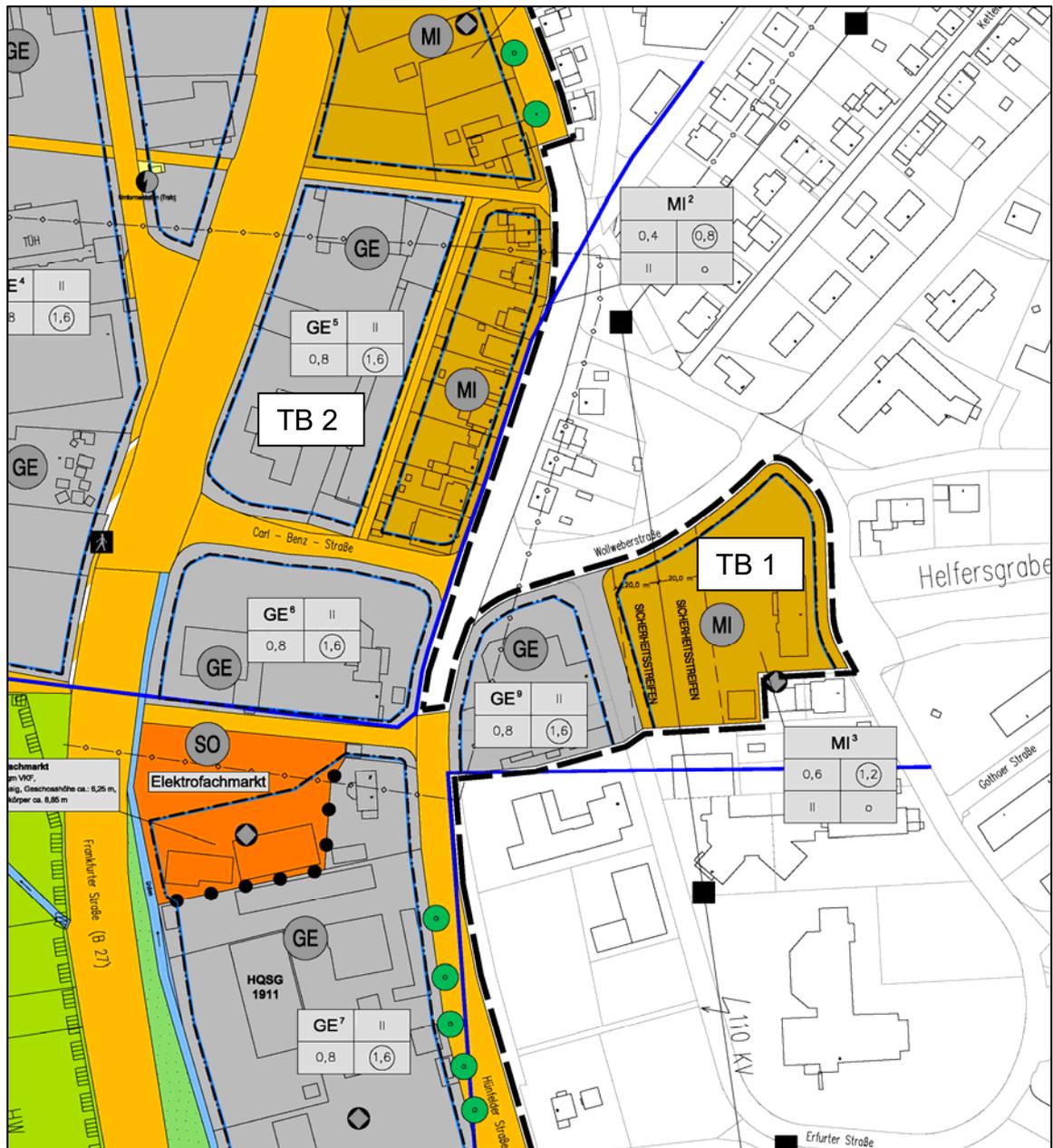
Entwurf

Wienröder Stadt Land Regional, 03.04.2018

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis	2
2 Situation	3
2.1 Planungsgebiet	3
2.2 Planungsvorgaben	3
3 Städtebauliche Planung	3
3.1 Planungskonzept	3
3.2 Erschließung	3
3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4 Umweltbelange	5

## 1 Planungserfordernis

Ein Investor plant die Verlagerung eines Discounters aus dem recht engen Bereich der Tankstelle, dem Hotel, dem Dänischen Bettenlager und dem Rewe-Markt an der Carl-Benz-Straße in ein neu auszuweisendes Sondergebiet auf dem ehem. Telekomstandort an der Ecke Wollweberstraße/Erfurter Straße.



Um das Vorhaben durchzuführen, muss der rechtskräftige Bebauungsplan (s. obiger Ausschnitt ohne Maßstab) für den Bereich der Erfurter Straße / Wollweberstraße von „Mischgebiet“ in „Sondergebiet – Lebensmittel / Einzelhandel“ geändert werden (TB 1). Auf Wunsch mehrerer Eigentümer soll der Bereich der Tankstelle, des Hotels, des Dänischen Bettenlagers und des vorhandenen Rewe-Marktes wieder von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche zurückverwandelt werden (TB 2). Alle Nutzungen sind in der Mischbaufläche zulässig.

Parallel durchgeführt wird die 11. Flächennutzungsplan-Änderung als Voraussetzung für diese Änderung des Bebauungsplans.

## **2 Situation**

### **2.1 Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet mit 2 Teilbereichen liegt im Süden der Stadt Bad Hersfeld. Es beinhaltet folgende Grundstücke in der Gemarkung Bad Hersfeld,

Teilbereich 1: Flur 14, Flurstücke 148/1 und 148/2, begrenzt im Norden durch die Wollweberstraße, im Osten und Westen durch die Erfurter Straße und im Süden durch Bebauung.

Teilbereich 2: Flur 15, Flurstücke 84/14, 84/15, 86/16 und 86/18 begrenzt im Norden und Osten durch öffentliche Straßen, im Westen durch die Frankfurter Straße und im Süden durch die Carl-Benz-Straße.

### **2.2 Planungsvorgaben**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Hersfeld ist das Planungsgebiet aktuell zum einen als Mischbaufläche, zum anderen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der F-Plan wird entsprechend der geplanten Festsetzungen dieser Bebauungsplan-Änderung parallel geändert.

## **3 Städtebauliche Planung**

### **3.1 Planungskonzept**

Bei dem Vorhaben im Bereich der Wollweberstraße / Erfurter Straße handelt es sich um die Verlagerung eines Rewe-Supermarktes einschließlich Backshop und Fleischerei in der Carl-Benz-Straße auf das ca. 250 m entfernte Grundstück. Mit einhergehen soll eine Erweiterung des Supermarktes von derzeit 650 qm VK auf künftig 1.200 qm VK sowie der Bäckerei- und Fleischereiverkaufsstelle auf zusammen 200 qm VK.

Die Flächen am alten Standort Carl-Benz-Straße sollen künftig durch einen Rewe-Getränkemarkt nachgenutzt werden. Dieser wird zugleich Nachnutzer des dort auch noch ansässigen Logo-Getränkemarktes, so dass insgesamt etwa 1.100 qm VK - Getränke entstehen können.

Da der derzeitige Rewe-Standort in der Größe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Bereich der Hohen Luft übernimmt und sich in dieser vorhandenen verkehrlichen und baulichen Enge jedoch nicht weiter entwickeln kann, ist der neue Standort sehr vorteilhaft. Er rückt weiter in das Wohngebiet, ist leichter anzufahren und wird auch eine wichtige örtliche Versorgungsfunktion übernehmen.

### **3.2 Erschließung**

Die Anbindung an das städtische Erschließungsnetz bleibt erhalten. Für das Sondergebiet sind anstelle der bisherigen Grundstückszufahrt Wollweberstraße Kunden-Zufahrt und Andienung über die Erfurter Straße vorgesehen.

Beide Teilbereiche des Bebauungsplans (TB 1 und TB 2) befinden sich in dem nach Novellierung festzusetzenden voraussichtlichen Heilquellenschutzgebiet, und zwar innerhalb der quantitativen Schutzzone B (äußere Zone). In der zukünftigen Heilquellenschutzgebietsverordnung ist als Verbot in der v. g. Schutzzone eine generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund (sowohl Bohrungen als auch Erdaufschlüsse, Baugruben, etc.) von 10 m vorgesehen. Darüber hinaus werden in der

zur Heilquellenschutzgebiets-Neufestsetzung vorgelegten hydrogeologischen Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie vom 18.04.2017 Anforderungen vorgeschlagen, die den LAWA-Richtlinien für Heilquellen (teilweise der örtlichen Situation angepasst) entnommen wurden. Danach ist das Einleiten von flüssigen Stoffen in Tiefen von mehr als 10 m unter Gelände (ohne Ausnahmen) in der Regel nicht oder nur mit besonderen Schutzmaßnahmen tragbar.

Auf die voraussichtliche Heilquellenschutzgebietslage des zur Neufestsetzung vorgesehenen Heilquellenschutzgebietes „Lullusbrunnen“ und „Vitalisbrunnen“ der Stadt Bad Hersfeld wird hingewiesen. Zur Beurteilung von Bauvorhaben und sonstigen Maßnahmen, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes i.S.d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beziehen, ist die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Hersfeld-Rotenburg zu beteiligen.

### **3.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Unter Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Gewerbegebiet in Mischgebiet umgewandelt. Städtebaulich ist die erhöhte GRZ von 0,8 im Mischgebiet durch die bestehenden Festsetzungen, den Nutzungsbestand und die Umgebung entlang der Hauptstraße gerechtfertigt.

Die Festsetzung des Sondergebietes erfolgt aufgrund des vorgesehenen großflächigen Lebensmittelmarktes unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von GRZ 0,6.

Der bisher festgesetzte „Sicherheitsstreifen“ bezieht sich auf eine über das künftige Sondergebiet führende, bestehende 110-kV-Freileitung. In diesem Bereich geplante Baulichkeiten müssen den Vorgaben des Leitungsbetreibers genügen. Ansonsten kann evtl. eine Erhöhung der Leitung durch Mastverlängerung durchgeführt werden.

Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Löschwasserbedarf von 96 cbm/h erforderlich. Grundlage des Löschwasserbedarfs ist das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW2. Bei der Neu- oder Umplanung vorhandener Verkehrswege innerhalb des Bebauungsplanes sind Zufahrtsmöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu berücksichtigen. Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge an Gebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe sind, sind gemäß § 5 HBO und Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zur Ausführung des § 5 Musterbauordnung (MBO) auszuführen. Öffentliche oder private Stichwege/ Erschließungswege die eine Länge von 50 m oder mehr erreichen, sind so zu bemessen, dass auch bei ruhendem Verkehr eine verbleibende Fahrbahnbreite von mindestens 3,00 m als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeuge verbleibt. Als Arbeitsbreite, z.B. zur Entnahme von Ausrüstungsgegenständen aus den Löschfahrzeugen, wird ein Querschnitt von 7,00 m benötigt. Der als Arbeitsbereich benötigte Querschnitt kann sich aus Fahrbahn und Gehweg zusammensetzen. Dies ist bei der Planung von Fahrbahnquerschnitten und Parkzonen am Fahrbahnrand zu beachten. Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle wird empfohlen. Die für die Art und Nutzung einzelner Bauvorhaben erforderlichen vorbeugenden

und abwehrenden Brandschutzmaßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

#### **4 Umweltbelange**

Gem. Umweltbericht zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans ergäbe sich bei Nichtdurchführung der Planung eine vergleichbare Umweltentwicklung durch Bebauung z.B. der heutigen Lagerfläche mit Mischgebietsnutzung.

Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der vorhandenen Bauleitplanung geregelt. Zu beachten ist bei Folgeplanungen, z.B. die Versiegelung auf das benötigte Maß zu beschränken, um nachteilige Wirkungen für den Natur- / Wasserhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Umnutzung bereits gewerblich genutzter Flächen ermöglicht werden. Die beiden Teilflächen sind bereits stark versiegelt, Grünstrukturen sind nur im Randbereich vorhanden. Kompensationsmaßnahmen sind nur bei einer Erhöhung der GRZ erforderlich. Je nach Bauweise, Zustand und Ausrichtung eines Gebäudes können sie Lebensstätte für besonders geschützte oder streng geschützte Tierarten sein. Um Konflikte mit dem Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Gebäude vor einem Abbruch auf deren Vorkommen zu untersuchen.

Nach aktueller Recherche im Datenbestand der beim Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) geführten Altflächendatei des Landes (ALTIS) ist für den Teilbereich 2 auf dem Flurstück 84/14, Flur 15 folgende Altfläche bekannt:: ALTIS-Nummer:632.002.030-001.320, Rechts/Hochwert:3550964 / 5636138, Adresse: Carl-Benz-Straße 3, Beschreibung: Tankstelle mit Absatz in fremden Namen, Status: Adresse / Lage überprüft (validiert), Angrenzend an das Flurstück 148/2, Flur 14 im Teilbereich 1 ist folgende Altfläche in ALTIS erfasst: ALTIS-Nummer: 632.002.030-001.021, Rechts-/Hochwert: 3551189 / 5636020, Adresse: Erfurter Straße 7, Beschreibung: Car World Autohandel Flott GmbH+Co, Bad Hersfeld, Status: Fläche nicht bewertet. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz in Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

Aufgestellt 03.04.2018, Wienröder Stadt Land Regional