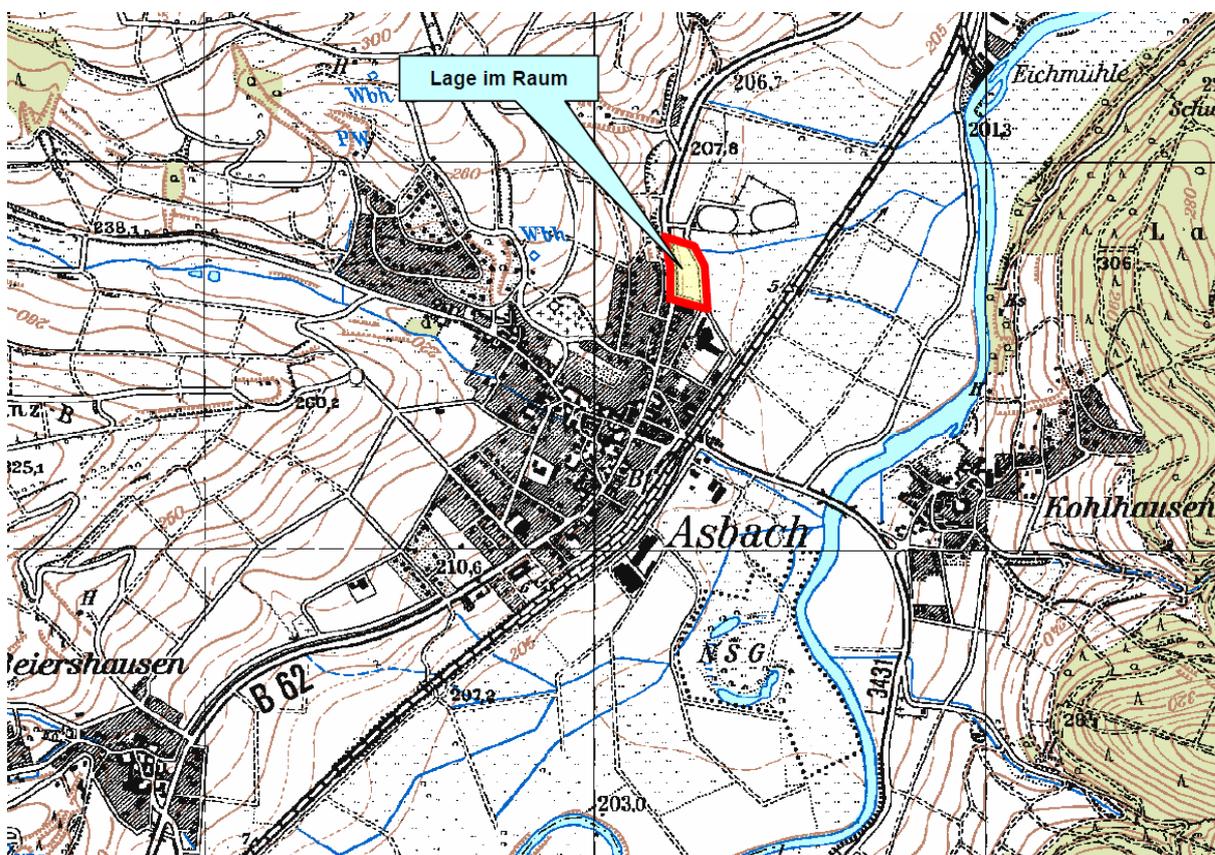


Stadt Bad Hersfeld, ST Asbach

Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“, 1. Änderung



0204-1 - Stand: 19.03.2018

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Planverfahren.....	3
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Bebauungspläne	6
3.	Fachplanungen/ Untersuchungen	6
3.1	Fachplanungen	6
3.2	Untersuchungen.....	6
4.	Bestand.....	8
4.1	Nutzung und Bebauung	8
5.	Planungsziel und Konzept.....	8
5.1	Städtebauliche Entwicklung.....	8
5.2	Erschließung und Verkehr	10
5.3	Ver- und Entsorgung.....	10
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	11
6.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB	11
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB.....	11
6.3	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO)	11
6.4	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	12
7.	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung	12
7.1	Gebäudegestaltung.....	12
8.	Hinweise.....	12
8.1	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen	12
	Umweltbezogene Informationen.....	13
1.	Schutzgüter	13

1. Einführung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“, 1. Änderung umfasst:

- Begründung mit textlichen Festsetzungen
- Umweltbezogene Informationen

Anlage 1

- Freiflächenplan – Maßstab 1/ 500
- Ansichten – Maßstab M. 1/200

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

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

1.2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 00.00.2000 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“, 1. Änderung den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst. Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 00.00.2018 bekannt gemacht.

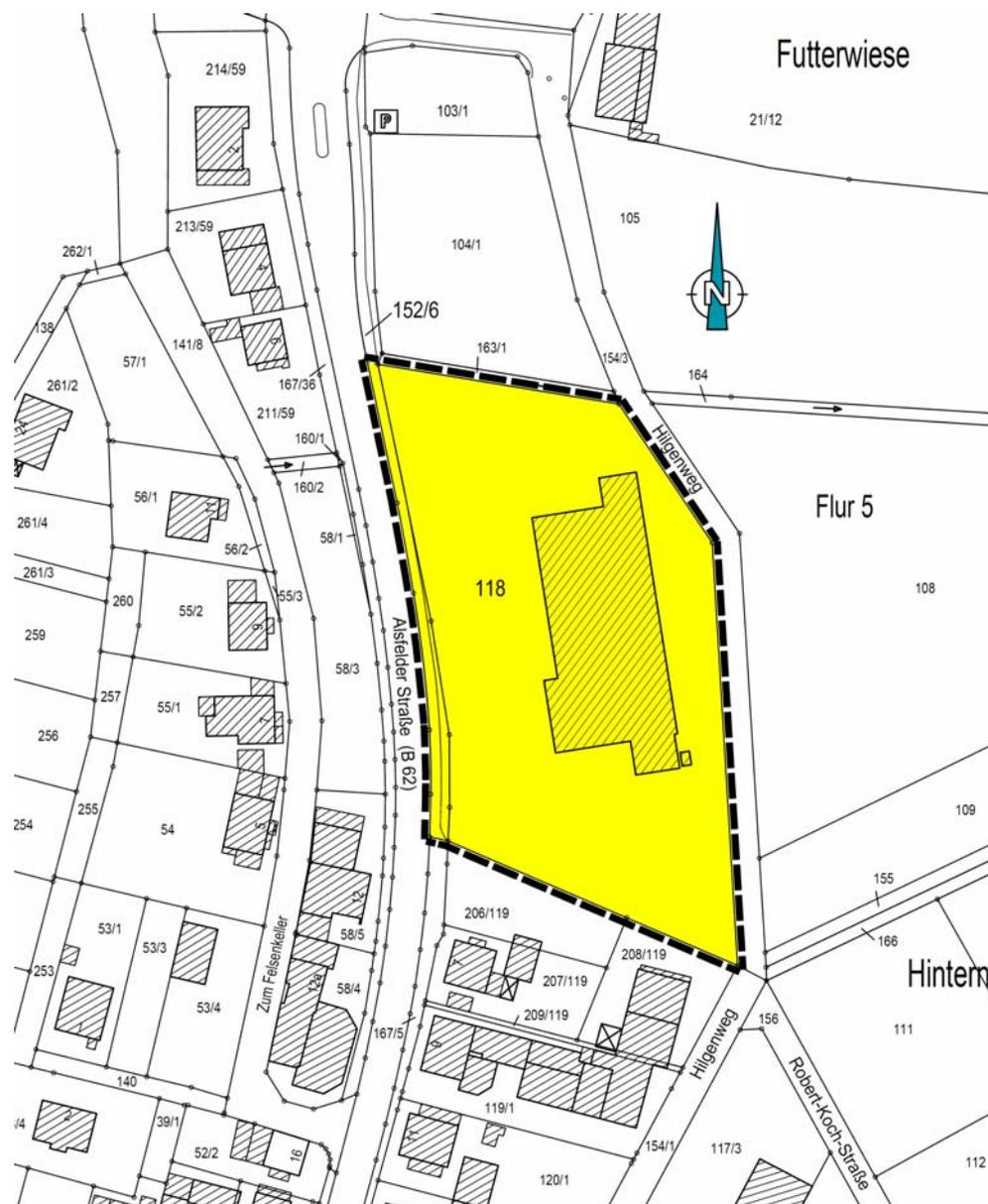
Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB handelt, wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenso wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss wurde zunächst den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom 00.00.2018 bis einschließlich 00.00.2018 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2018 öffentlich bekannt gegeben.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

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*.

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch Flächen der Landwirtschaft, im Westen durch die *Alsfelder Straße*, im Süden durch die vorhandene Bebauung und im Osten durch die Gemeindestraße *Hilgenweg*.



Übersichtsplan ohne Maßstab

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

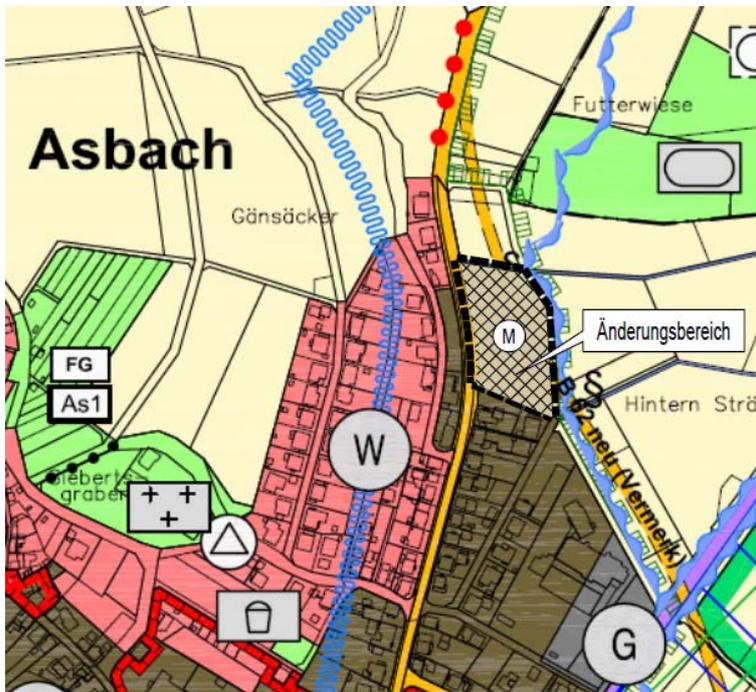
2.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“ wurde gemäß § 8 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert und eine Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.290 m² besteht die Notwendigkeit zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel-einzelhandel.

Begründung mit textlichen Festsetzungen zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“, 1. Änderung

Zur Realisierung der Planung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2
BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

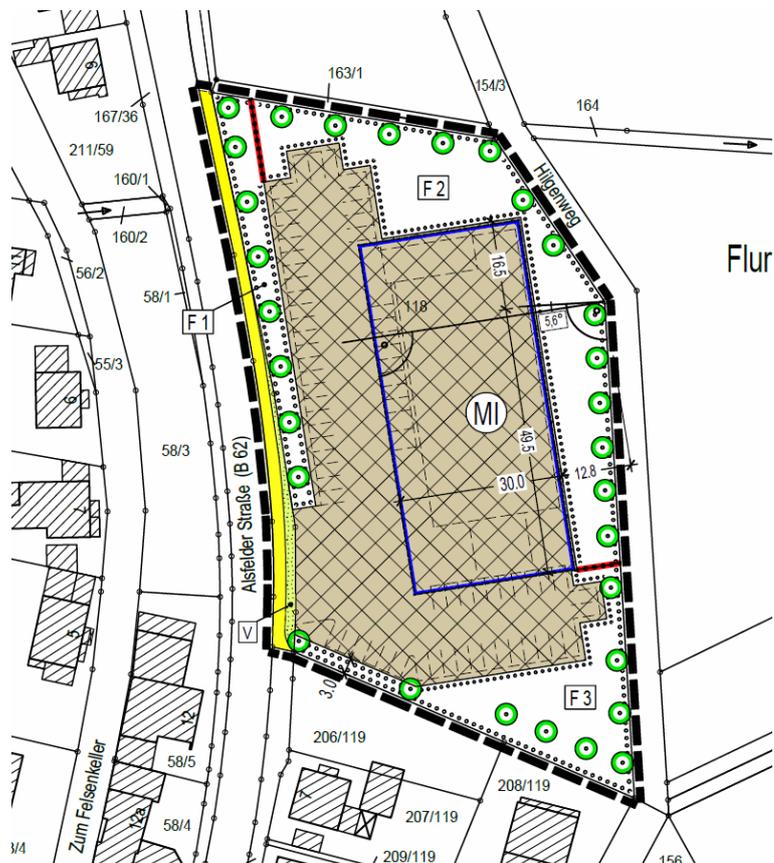


Vor der Änderung



2.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich tangiert Festsetzungen des seit dem 00.00.2001 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“.



3. Fachplanungen/ Untersuchungen

3.1 Fachplanungen

Fachplanungen liegen nicht vor.

3.2 Untersuchungen

Die Stadt Bad Hersfeld befürwortet die Planung zur Weiterentwicklung des am Standort eingeführten Einzelhandelsbetriebes. Durch Erweiterung der Verkaufsfläche werden die Voraussetzungen zur längerfristigen Sicherung der örtlichen Lebensmittelversorgung geschaffen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche geht zu Lasten von Grünflächen mit Pflanzbindungen. Die Firma Norma betreibt seit August 2012 einen Lebensmitteldiscountmarkt mit angeschlossener Metzgerei und Bäckerei.

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, hat im Auftrag der Stadt Bad Hersfeld eine Auswirkungsanalyse¹ zur Erweiterung des Norma-Marktes in Bad Hersfeld, Ortsteil Asbach erstellt.

¹ Auswirkungsanalyse Erweiterung Norma in Bad Hersfeld, Ortsteil Asbach, Stand: 22.01.2018. Verfasser: Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg

In der vorliegenden Analyse wurde der Mikrostandort mit seinen möglichen städtebaulichen Auswirkungen bewertet und eine Wettbewerbsanalyse vorgenommen.

aus dem Gutachten:

„Zur Bearbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde im Januar 2018 eine intensive Begehung des Standortes sowie sonstiger Einzelhandelslagen, insbesondere von Wettbewerbsstandorten und des zentralen Versorgungsbereiches vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik und EHI Handelsdaten zurückgegriffen. Außerdem wurde das von GMA verfasste Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Hersfeld herangezogen.“

In dem Gutachten wird weiter aufgeführt:

„Aus betrieblicher Sicht ist der Betrieb gut eingeführt. Insbesondere die verkehrliche Lagegunst, die Möglichkeit der Erweiterung des Bestandsstandortes sind positiv für den Standort zu werten.

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist durch die Lage direkt an der B 62 gegeben, die Erreichbarkeit für die Bürger weiterer Bad Hersfelder Stadtteile (Eichhof, Beiershausen, Kohlhausen) und von Ortsteilen Niederaulas (Hilperhausen, Kespershausen) ist ebenfalls gewährleistet.

Trotz der Mantelbevölkerung von nur etwa 3.750 Einwohnern im Standortumfeld hat sich der Standort wirtschaftlich "durchgesetzt", ohne dass es nach 2012 im Umfeld zu wesentlichen negativen Auswirkungen bei Bestandsanbietern der Nahversorgung kam (vgl. Kapitel zum Wettbewerb).

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen etablierten Nahversorgungsstandort in Scharnierlage zum Ortsteil Asbach.

...

Städtebauliche und nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen

Aus den modellhaften Betrachtungen lassen sich folgende städtebauliche und nahversorgungsstrukturelle Auswirkungen ableiten:

- *In den Stadtteilen Asbach und Eichhof sind keine Umverteilungen zu prognostizieren; aktuell ist hier kein weiterer Lebensmittelanbieter ansässig*
- *Die gegenüber den Lebensmittelmärkten in Niederaula (Rewe, Lidl) hervorgerufene Umsatzumverteilung beläuft sich auf ca. 1 - 2 % (ca. 0,1 - 0,2 Mio. €), wobei die Umsatzumverteilungen für den Lidl Lebensmitteldiscounter tendenziell etwas höher ausfallen werden als für den Rewe Supermarkt. Von negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen kann keinesfalls ausgegangen werden.*
- *Ähnlich geringe Umsatzumverteilungen werden gegenüber den Lebensmittelmärkten in der Heinrich-von-Stephan-Straße in der Kernstadt von Bad Hersfeld hervorgerufen; diese belaufen sich auf ca. 1-2 % (ca. 0,3 - 0,4 Mio. €) und liegen damit ebenfalls nahe der Nachweisgrenze. Hier ist in erster Linie der Anbieter Aldi betroffen, der als Lebensmitteldiscounter als Systemwettbewerber des Planvorhabens zu klassifizieren ist.*
- *Die Umverteilung gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich von Bad Hersfeld liegt unterhalb der empirischen Nachweisgrenze, gleiches gilt für die weiteren Nahversorgungslagen von Bad Hersfeld (insgesamt max. 0,1- 0,2 Mio. € Umsatzumverteilung).*

Sonstige Auswirkungen

Das Vorhaben von Norma ist wie folgt zu bewerten:

- *Da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Neuansiedlung sondern um die Erweiterung eines bereits bestehenden Anbieters handelt, sind weitere Auswirkungen u. a. bei der Verkehrssituation, dem Orts- und Landschaftsbild, der infrastrukturellen Ausstattung und der Umwelt nicht zu erwarten.*

- *Wie zuvor (...) erläutert, sind keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Bad Hersfeld oder in anderen Kommunen im Umland zu erwarten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfolgt durch einen Anbau bzw. eine Vergrößerung des Marktes. Allerdings sind damit geringfügige Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild, den Emissionen oder sonstigen Faktoren verbunden.*
- *Der Anbieter ist derzeit für den motorisierten Verkehr gut zu erreichen. Eine gesteigerte Verkehrsbelastung von Wohngebieten ist nicht zu erwarten. Durch die Erweiterung des Marktes werden sich hinsichtlich des Kundeneinzugsgebietes, der Standortlage sowie Anfahrts- und Anlieferungssituation die Verkehrsströme nicht wesentlich verändern oder erhöhen.*
- *Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bereits seit Jahren in Bad Hersfeld ansässigen Anbieters auf demselben Grundstück handelt und die Erweiterung durch geringfügige Umbaumaßnahmen realisiert wird, können darüber hinaus auch keine Änderungen bei dem Orts- und Landschaftsbild und der infrastrukturellen Ausstattung abgeleitet werden.*
- *Vor dem Hintergrund der geringen Erweiterung werden auch keine Belange der Umwelt tangiert.“*

4. Bestand

4.1 Nutzung und Bebauung

Die Planbereichsfläche umfasst den vorhandenen Norma-Markt. Die Betriebs- und Erschließungsflächen sind entsprechend ihrem Nutzungszweck befestigt. Betriebs- und Gebäudeflächen werden in den Randbereichen durch Grünflächen/ -streifen eingebunden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche geht zu Lasten von Grünflächen.

5. Planungsziel und Konzept

5.1 Städtebauliche Entwicklung

Verkaufsflächenerweiterung

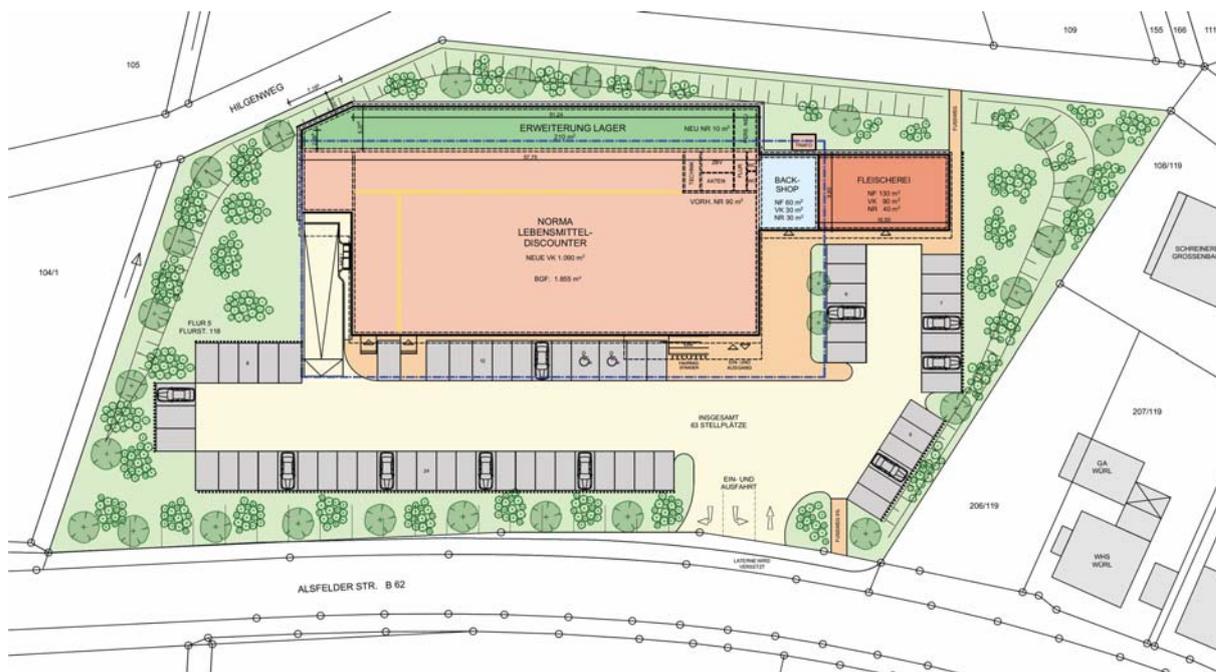
Innerhalb der Mischgebietsfläche wurde im Jahr 2012 ein Norma-Lebensmittelmarkt mit den entsprechenden Betriebs- und Erschließungsflächen errichtet. Die Verkaufsfläche des Norma-Marktes soll von derzeit 790 m² (760 m² Lebensmittel/ 30 m² Backshop) auf 1.155 m² (1.120 m² Lebensmittel/ 35 m² Backshop) erweitert werden. Neben der Erweiterung der Norma-Verkaufsfläche soll neben dem bestehenden Backshop eine Fleischerei (VK 85 m²) errichtet werden.

Das vorhandene Lebensmittelgebäude wird im Osten durch einen Anbau erweitert. Die vorhandenen Lagerräume und für den Kunden nicht zugänglichen Räume (ca. 250 m²) werden in den Anbau verlagert.

Der Anbau wird mit einem Gründach versehen. Die vorgesehene Begrünung dient der Kompensation des Eingriffs in die vorhandene Grünfläche.

Die Fleischerei wird in südlicher Verlängerung des bestehenden Backshops errichtet. Dachneigung und Dacheindeckung werden entsprechend dem Bestand angepasst.

Begründung mit textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“, 1. Änderung



Freiflächenplan

Entwurfsverfasser: Stiebing Architektur, 36275 Kirchheim



West-Ansicht

Entwurfsverfasser: Stiebing Architektur, 36275 Kirchheim

Eine Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche ist nicht uneingeschränkt gleichzusetzen mit einer Erhöhung der Warenverkaufsfläche, die von absatzwirtschaftlicher Bedeutung ist.

Die Verkaufsfläche umfasst Flächen, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich sind. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Innern des Gebäudes und zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen (Gangflächen, Kassenzone, Kassenvorzone incl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials, Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang).

Zur Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit sowie zur Verbesserung der Betriebsabläufe besteht nach Auffassung des Vorhabenträgers Handlungsbedarf. Ein Großteil der zukünftigen Verkaufsfläche kommt dem Komfort der Kunden zugute. Ziel sind eine verbesserte Warenpräsentation und kundenfreundlichere Verkehrs- und Gangflächen.

Der bestehende Standort bietet die erforderlichen Rahmenbedingungen zur Verbesserung des Warenangebotes sowie dessen Präsentation. Mit der Erweiterung der Betriebsflächen werden Betriebsabläufe und die Warenpräsentation verbessert.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche steht im Zusammenhang mit der Optimierung und Vereinfachung der Betriebsabläufe. Zur Reduzierung von Lagerflächen werden die Waren verstärkt im Verkaufsraum gelagert. Die Warenbestückung erfolgt mittels Hubwagen. Zu diesem Zweck müssen u. a. entsprechende Fahrgassen/ Gänge vorgehalten werden.

Neben einer Anpassung der Betriebsabläufe steht die Zielsetzung, den Kundeneinkauf noch einfacher und bequemer zu gestalten sowie den Lebensmittelmarkt an veränderte Kundenbedürfnisse anzupassen. Die Verbreiterung der Gänge ermöglicht ein bequemes Befahren mit Einkaufswagen sowie eine attraktive, übersichtliche und zeitgemäße Präsentation der Waren.

5.2 Erschließung und Verkehr

Der Standort ist im Westen über eine zentrale Zufahrt über die *Alsfelder Straße (B 62)* erschlossen.

Fußgänger und Radfahrer erreichen den Standort zusätzlich über eine rückwärtige Anbindung zum *Hilgenweg*.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht vorgenommen.

Stellplätze

Dem Lebensmittelmarkt sind in ausreichender Zahl Kunden- und Mitarbeiterstellplätze zugeordnet. Entsprechend den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Kreisstadt Bad Hersfeld sind für das Vorhaben 63 Stellplätze nachzuweisen.

Derzeit sind 69 Stellplätze vorhanden. Mit der Errichtung des Fleischereigebäudes entfallen 6 Stellplätze.

Es sind keine weiteren Stellplatzflächen vorgesehen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1.240 m² sind entsprechend den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung 62 Stellplätze nachzuweisen,

Warenanlieferung

Die Warenanlieferung bleibt unverändert und erfolgt über die *Alsfelder Straße*.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der *Alsfelder Straße* gelegene Haltestelle „Friedhofweg“ gegeben. Die Haltestelle liegt in ca. 240 m Entfernung zum Plangebiet.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung (Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser/ Strom/ Ergas/ Telekommunikation) sowie die Entsorgung (Regen- und Abwasser) der Sondergebietsfläche bleiben unverändert.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

Allgemeines

Im Rahmen der 1. Änderungsplanung werden einzelne Festsetzungen des seit dem 16.01.2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“ geändert.

Planänderungen

Im Rahmen der 1. Änderung sind die folgenden Änderungen vorgesehen:

- Änderung der Art der baulichen Nutzung
- Änderung der zulässigen Verkaufsfläche
- Veränderung der Baugrenze
- Korrektur der nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen
- Änderung der Dachneigung

6.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden folgende Nutzung und Verkaufsflächen zugelassen:

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

Die **maximale Verkaufsfläche wird** festgesetzt auf **1.240 m²** und setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--|---------------------------|
| - Lebensmittel und Getränke | max. 1.120 m ² |
| - Backshop | max. 35 m ² |
| Die zulässige Verkaufsfläche für den Backshop beinhaltet einen dem Backshop zugeordneten Sitz- und Verzehrbereich. | |
| - Fleisch- und Wurstwaren | max. 85 m ² |

Bisherige Festsetzungen, die entfallen:

- Ausweisung als Mischgebiet

6.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt. Die überbaubare Fläche wird im Osten erweitert.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V. mit § 81 HBO)

Private Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die bisherigen Festsetzungen für die privaten Flächen F1 und F2 bleiben unverändert. Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen gehen jedoch zu Lasten der genannten Flächen, die entsprechend reduziert werden.

Dachbegrünung

Die Dachfläche des geplanten Anbaus des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau muss mindestens 8 cm betragen.

6.4 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge.

Die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes geht zu Lasten der privaten Grünfläche F2. Der Eingriff wird durch die Dachbegrünung (ca. 300 m²) kompensiert.

Das Fleischereigebäude geht zu Lasten bestehender Stellplatz- und Erschließungsflächen. Das geplante Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 158 m². Die aufgegebene Fläche für Stellplätze und Erschließungsflächen beträgt ca. 175 m². Ca. 17 m² werden der privaten Grünfläche F 3 zugeordnet.

7. Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 Hessische Bauordnung

7.1 Gebäudegestaltung

7.1.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude wird wie folgt festgesetzt:

10 – 30°

Für untergeordnete Nebengebäude- und Garagengebäude sowie begrünter Dachflächen gelten die Dachneigungen nicht.

7.1.2 Dachbegrünung

Der im Osten geplante Anbau an den Lebensmittelmarkt ist mit einer begrünter Dachfläche zu versehen, die dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen ist (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat).

8. Hinweise

8.1 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem 00.00.2012 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. As 10 „Hilgensattel-Asbach“, 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.

Im 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.

1. Schutzgüter

1.1. Schutzgut Mensch

Verkehrslärm

Der Änderungsbereich ist über das ausgebaute Straßennetz erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen sowie des aus dem Plangebiet hervorgerufene Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Umweltverschmutzung

Im Rahmen der vorgesehenen Gebäudeerweiterungen können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, 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.

1.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der bereits zu einer Bebauung und Flächenerschließung geführt hat. Der geplante Anbau (ca. 300 m²) an den vorhandenen Lebensmittelmarkt geht zu Lasten einer bislang nicht bebauten Fläche.

Der Anbau ist mit einem begrünten Dach zu versehen, so dass der Eingriff minimiert wird.

Das geplante Fleischereigebäude (ca. 158 m²) wird im Bereich bestehender Erschließungsflächen errichtet. Nach Abschluss der Arbeiten werden ca. 17 m² der privaten Grünfläche F 3 zugeordnet.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung der einzelnen Bereiche werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privaten Bautätigkeiten.

Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Gebäudeerweiterung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich zum überwiegenden Teil im festgesetzten Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle „Lullusbrunnen“. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung vom 31.08.1911 ist zu beachten.

Zur Beurteilung von konkreten baulichen und nutzungsbezogenen Vorhaben, insbesondere solchen im Zusammenhang mit möglicher Auswirkung auf den Boden und den Grundwasserhaushalt, ist die zuständige untere Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Der bereits bebaute und erschlossene Planbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen. Nachhaltige Störungen werden ausgeschlossen.

1.3. Schutzgut Vegetation und Fauna

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde seinerzeit dargelegt, dass das Schutzgut Vegetation und Fauna durch Flächenumwandlung beeinträchtigt wird. Zur Kompensation des Eingriffs wurden auf das bestehende Ökosystem positiv wirkende Ausgleichsmaßnahmen fest- und umgesetzt.

Aufgestellt am 19.03.2018 durch:

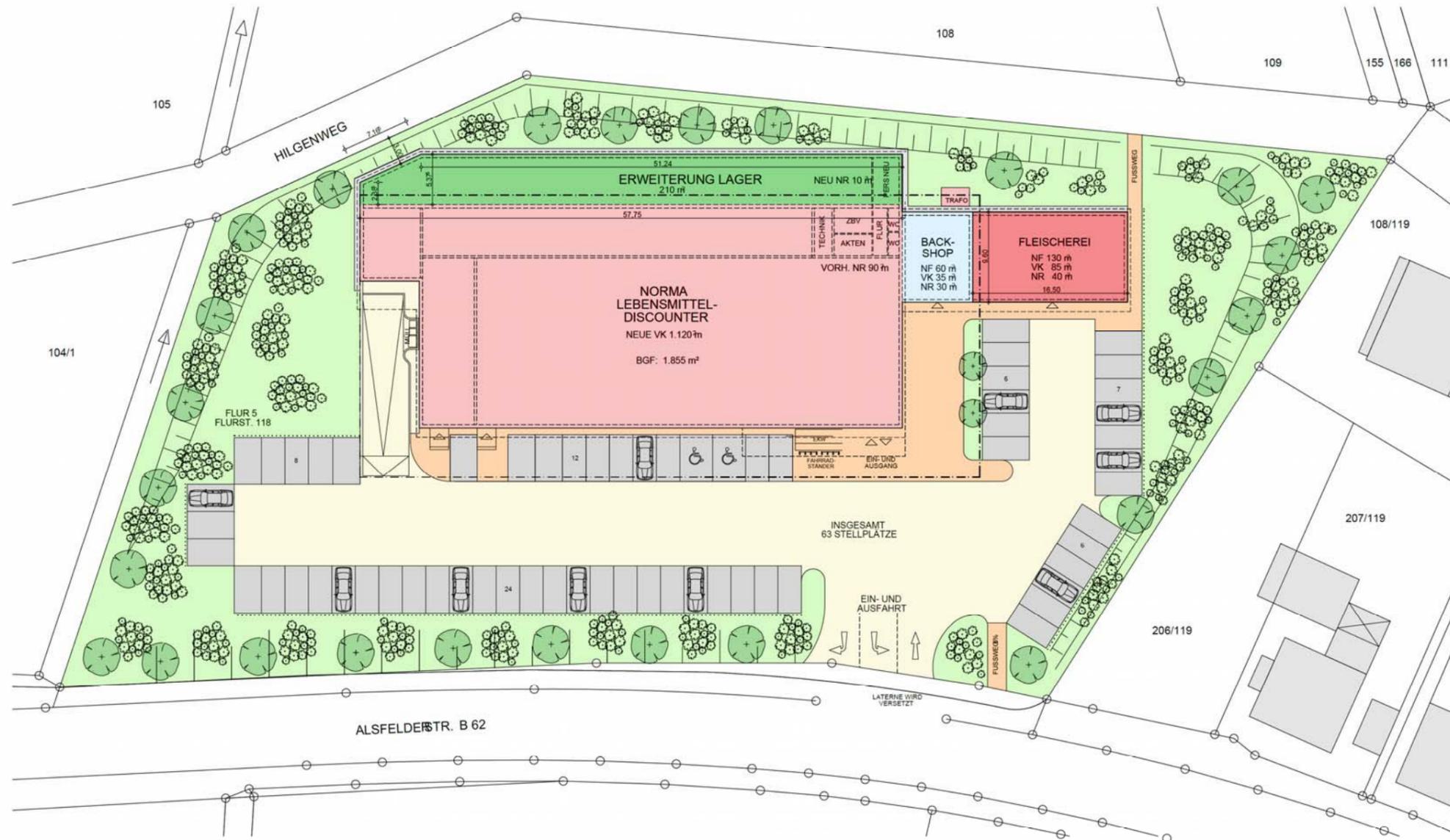


Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de

(gez. H. Meißner)

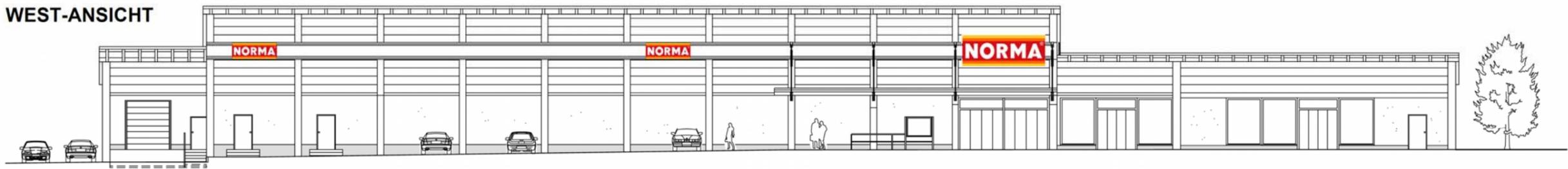


Anlage 1



- LEGENDE**
- GEBÄUDE
 - ERWEITERUNG MIT GRÜNDACH
 - ERWEITERUNG FLEISCHEREI
 - BACKSHOP
 - PARKPLÄTZE
 - GEHWEGE
 - ZUFahrTEN
 - SPRITZSCHUTZ
 - GRÜNFLÄCHE
 - BAUGRENZE

WEST-ANSICHT



BERECHNUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	6.759 m ²
GEBÄUDEFLÄCHE	1.804 m ²
PARKPLÄTZE UND ZUFahrTEN	2.070 m ²

GRZ GEBÄUDE 1.855 m² / 6.759 m² = **0,27**

GRZ GEB.+PP+ZUF. 3.874 m² / 6.759 m² = **0,58**

BERECHNUNG DER STELLPLÄTZE

LT. STELLPLATZSATZUNG DER STADT BAD HERSFELD

NUTZUNG FÜR VERKAUFSFLÄCHE ERF.

KFZ	DISCOUNTER	1.170 m ² / 20 m ²	59
KFZ	BACKSHOP	30 m ² / 40 m ²	1
KFZ	FLEISCHEREI	90 m ² / 40 m ²	3

AUF DEM GRUNDSTÜCK SIND 63 STELLPLÄTZE VORHANDEN.

stiebing ARCHITEKTUR

Hauptstraße 28-36275 Kirchheirion +49 (0) 6625 9191 Fax +49 (0) 6625 919192
 info@architekt-stiebing.de www.architekt-stiebing.de

Projekt

**Erweiterung eines vorhandenen Norma-Marktes
 in 36251 Bad Hersfeld-Asbach**

M 1:500, 1:250
 07.03.2018