

Bauleitplanung der Stadt Bebra



Bebauungsplan Nr. 33

„Sondergebiet Einzelhandel Gottlieb-Daimler-Straße 2-4“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung

-Entwurf-

Stand: 16. Januar 2026

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN	3
2.1	<i>Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB</i>	3
3	VERFAHRENSABLAUF.....	4
4	DAS PLANGEBIET.....	5
4.1	<i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i>	5
4.2	<i>Realnutzung</i>	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
5.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	6
5.2	<i>Flächennutzungsplan der Stadt Bebra</i>	7
5.3	<i>Bestehendes Planungsrecht</i>	7
5.4	<i>Bauverbotszone</i>	8
5.5	<i>Hochspannungsleitung</i>	8
5.6	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	8
5.7	<i>Altlasten</i>	9
5.8	<i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept</i>	9
5.9	<i>Auswirkungsanalyse</i>	10
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
6.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	13
6.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	13
6.3	<i>Artenschutz</i>	14
6.4	<i>Eingriffsregelung</i>	15
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
7.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung</i>	16
7.2	<i>Bauweise, Baugrenze</i>	17
7.3	<i>Erschließung</i>	18
7.4	<i>Grünordnung</i>	18
7.5	<i>Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien</i>	19
7.6	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	19
7.7	<i>Hinweise</i>	20
8	VER- UND ENTSORGUNG	21
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	21
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	21

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Rheika-Delta Warenhandelsgesellschaft mbH beabsichtigt das in der Stadt Bebra etablierte Herkules-Einkaufszentrum durch Erweiterung und Umnutzung zu modernisieren. Die sich daraus ergebenden baulichen und gestalterischen Anforderungen resultieren primär aus den sich geänderten Kundenansprüchen und Produktnachfragen sowie dem aufgrund breiterer Warensortimente deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf.

Derzeit verfügt der ansässige Herkules-Markt über eine Verkaufsflächengröße von ca. 3.340 m². Die geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes sieht zunächst die planerische Einbeziehung eines derzeit noch ackerbaulich genutzten Teilbereiches des nordwestlich angrenzenden Grundstücks vor. Die Fläche bietet sich funktional aufgrund ihrer direkten Nähe zum bestehenden Verbrauchermarkt für das Erweiterungsvorhaben an. Es ist entsprechend vorgesehen das Bestandsgebäude umzubauen sowie einen neuen Anbau im nordwestlichen Plangebiet zu errichten. Der bislang über die Gottlieb-Daimler-Straße im Süden angediente Anlieferungsbereich wird in den nordwestlichen Bereich verlagert und dort über die noch auszubauende Gottlieb-Daimler-Straße angedient. Im Wesentlichen erfolgt im Gebäudeinneren die bauliche Vergrößerung des Konfektionierungs-, Verarbeitungs- sowie Zubereitungsbereiches für Fleischereiwaren. Zudem ist die Errichtung einer entsprechenden Frischetheke für die Kundschaft vorgesehen. Die sonstigen Erweiterungen stellen neben Technik- und Nebenräumen auch auf eine Vergrößerung des SB-Verkaufsbereiches ab. Insgesamt soll die Gesamtverkaufsfläche (VK) des Verbrauchermarktes um rund 1.060m² vergrößert werden.

Für den derzeitigen Verbrauchermarkt existiert Planungsrecht in Form des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26.3.1 „Gewerbegebiet Süd III“, vom 05.02.2001 (Rechtskraft), in diesem das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festgesetzt wird. Der im Nordwesten angestrebte Erweiterungsbereich des Verbrauchermarktes liegt ebenfalls innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, BPlan Nr. 26.4.1 „Gewerbegebiet Bebra Südwest“ (Rechtskraft vom 17.03.2025), und ist dort als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Verwirklichung des Planungsvorhabens ist daher ein eigenes, neues Bauleitplanverfahren erforderlich, da die aktuellen Planungen den planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Verkaufsflächengrößen entgegenstehen.

2 VERFAHREN

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13 a BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Sondergebiet Einzelhandel Gottlieb-Daimler-Straße 2-4“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Herkules-Einkaufszentrum in innerstädtischer Lage geschaffen werden.

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen der Innentwicklung im faktischen Zusammenhang bestehender innerörtlicher Bebauungsstrukturen, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB angewandt werden kann. Die im § 13a BauGB genannten maßgeblichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind gegeben:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Stärkung und Aufrechterhaltung der (Nah-)Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet gilt als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB und ist zudem faktisch durch den im Zusammenhang bebauten innerstädtischen Bereich geprägt.
- Die Ziele und Zwecke der Planung stellen eine Form der Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.

- Im vorliegenden Bebauungsplan werden die unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwerte, nicht erreicht. Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführten Vorhaben nach 18.8 unterliegt die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im innerörtlichen Bereich einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Kap. 6). Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls wird im Zuge der förmlichen Verfahrensbeteiligung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf die frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den Bebauungsplans Nr. 33 „Sondergebiet Einzelhandel Gottlieb-Daimler-Straße 2-4“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für den Verfahrensträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen.

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren / Entwurfsbeschluss

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung im Februar 2026 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 „Sondergebiet Einzelhandel Gottlieb-Daimler-Straße 2-4“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, dessen Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB sowie den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss fasst.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll im Zeitraum März 2026 durchgeführt werden.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich an der *Gottlieb-Daimler-Straße* im Süden der Kernstadt Bebras, umgeben von gewerblich geprägten Quartieren.

Der Geltungsbereich umfasst auf einer Fläche von rund 25.836 m² die Flurstücke Nr. 27/3, 28/4, 28/5, 20/1 (teilw.), 19/4 (teilw.) und 46/4 (teilw.) der Flur 20, Gemarkung Bebra (Bebra).

4.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch den bestehenden Herkules-Markt genutzt.

Die Haupteinschließung des Grundstückes erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße sowie über die Straße Hersfelder Straße. Die beiden Straßen kreuzen einander in Form eines Kreisverkehrs vor dem Marktgrundstück. Entlang der Straßen bestehen ein Werbepylon, Fahnenmasten sowie sonstige Werbeanlagen. Über drei Zufahrtsbereiche gelangt man auf die Stellplatzanlage des Marktgrundstücks.

Das Gebäude ist in Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt mit separaten Eingangsbereichen gegliedert. Die Andienung erfolgt entlang des rückwärtigen Gebäudeteils.

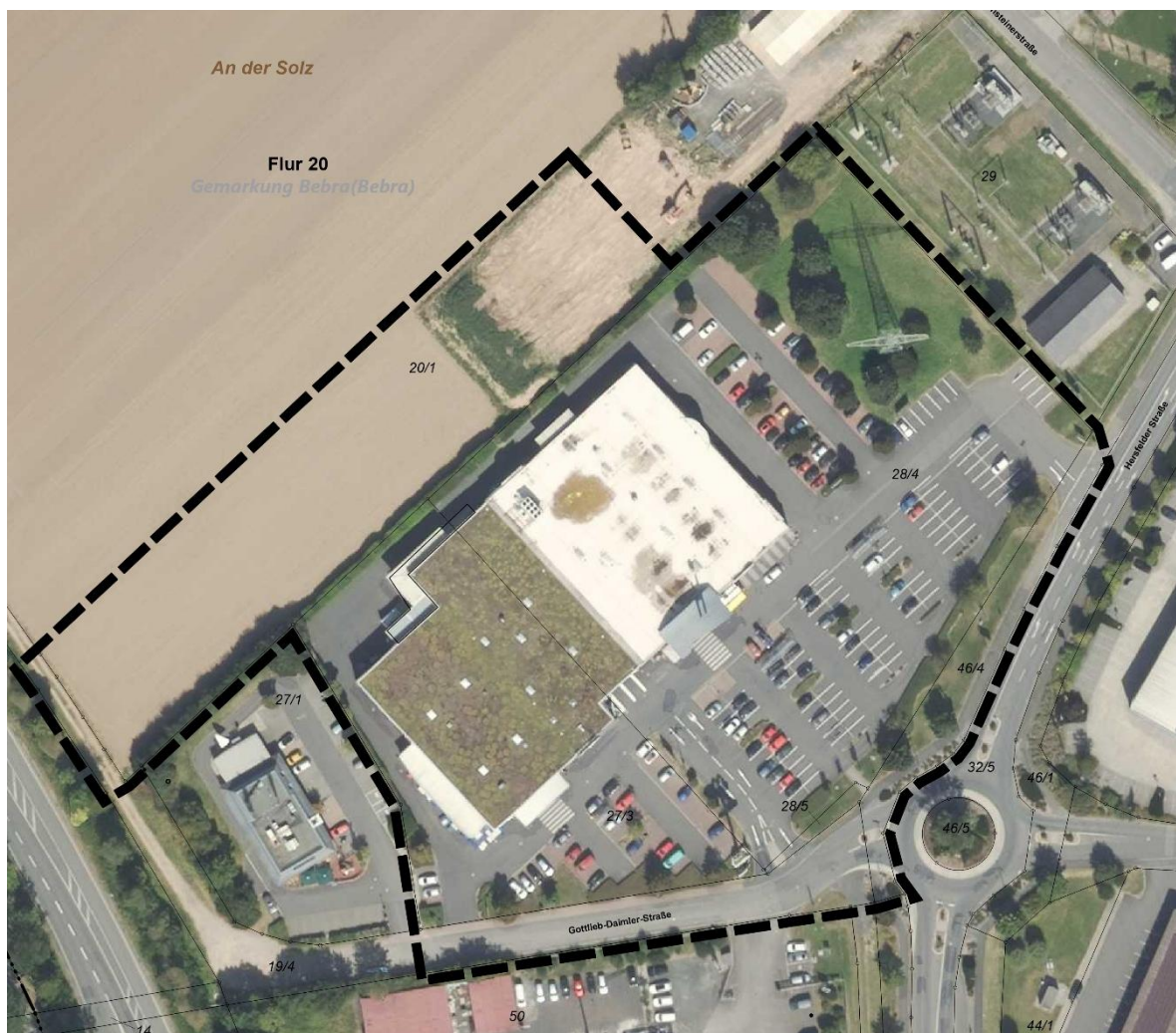


Abb. 1: Luftbildarstellung des Areals

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zu einem hohen Anteil von Oberflächenversiegelungen infolge des großflächigen Marktgebäudes mit Stellplatz- und Erschließungsflächen gekennzeichnet.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht der erste Hochspannungsmast nach dem benachbarten Umspannwerk. Die Flächen im Nahbereich des Maststandorts sind Rasenflächen mit Gehölzaufwuchs.

Entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen bestehen randliche Eingrünungen mit Hochstämmen und Heckenstrukturen, wobei diese teilweise bereits in den öffentlichen Straßenraum übergehen. Die Stellplatzanlage selbst ist durch wenige Laubbaumhochstämmen grünordnerisch gegliedert.

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist durch eine Laubbaumhecke vom gegenwärtigen Marktgrundstück abgegrenzt. Die Gottlieb-Daimler-Straße im nordwestlichen Bereich ist noch nicht vorhanden bzw. als öffentliche Straße ausgebaut.

In der näheren Umgebung sind weitere Gewerbestandorte, ebenfalls mit großen Stellplatzanlagen und / oder Lagerflächen ansässig. Direkt an das Plangebiet grenzen im Südwesten McDonalds sowie im Nordosten das Umspannwerk der EAM. Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten, nördlichen Flächen sind bauleitplanerisch bereits als Gewerbeflächen vorbereitet. Im Südwesten führt die Bundesstraße 27 am Plangebiet vorbei.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen entlang der Gottlieb-Daimler-Straße und der Hersfelder Straße als "Vorranggebiet Gewerbe Bestand" ausgewiesen. Der nordwestliche Geltungsbereich ist als „Vorbehaltsgebiet Gewerbe Bestand“ ausgewiesen.

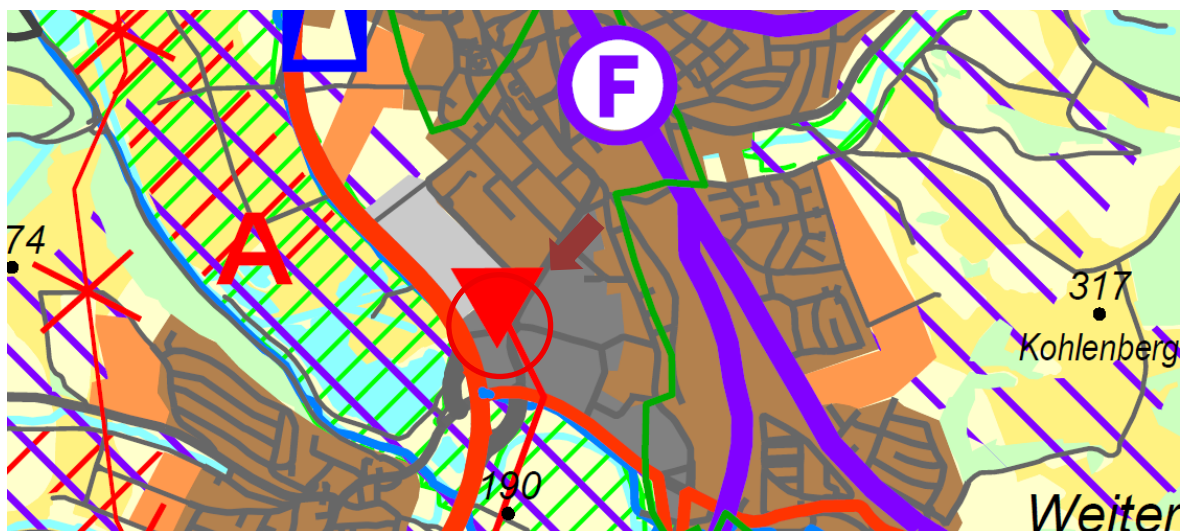


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen

5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bebra

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bebra stellt das heutige Marktgrundstück als „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dar. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches ist als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen, sodass der Bebauungsplan nicht vollständig als aus den Darstellungen des FNP entwickelt angesehen werden kann.

Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt, ergänzt oder geändert wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegengesetzte Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, ist im Wege der Berichtigung möglichst zügig anzupassen. Bei der Berichtigung handelt sich um einen redaktionellen Vorgang; die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen finden hierbei keine Anwendung. Eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist trotz Abweichen vom FNP im Falle des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bauleitplänen abschließend nennt.

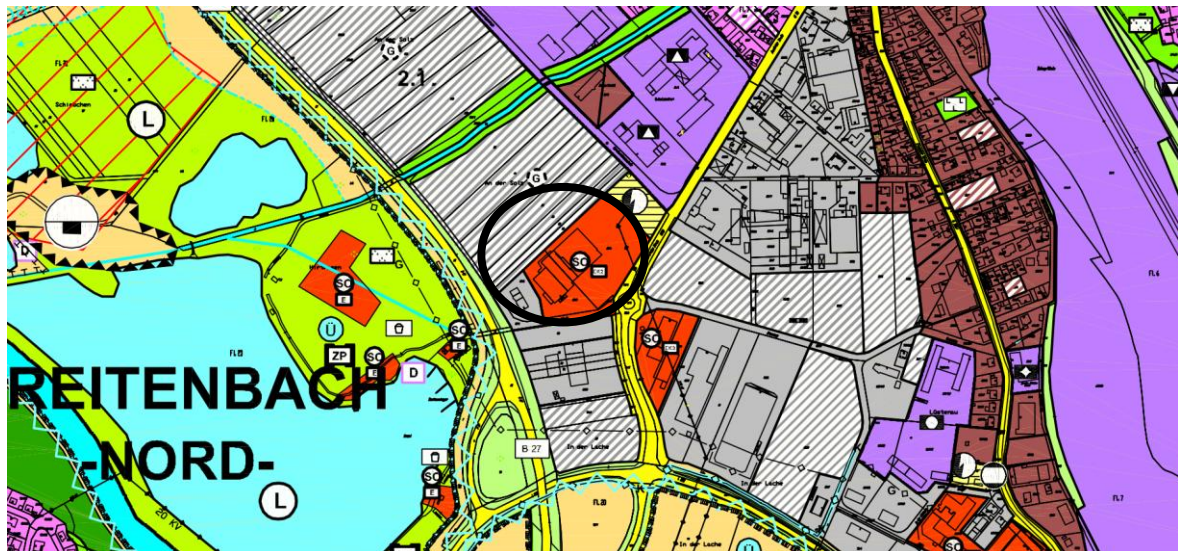


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bebra

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26.3.1 „Gewerbegebiet Süd III“ (rechtskräftig seit dem 18. Februar 2000). Dieser sah einen Ergänzungsbau zwischen zwei Bestandsgebäuden vor. Der Geltungsbereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum festgesetzt. Die Verkaufsfläche ist auf maximal 3.400 m² beschränkt. Zulässig sind diverse Warengruppen, unter anderem Drogerieartikel, Lebensmittel und Getränke, Zeitschriften, Auto- und Fahrradzubehör, Spielwaren, Tiernahrung, Haushaltswaren sowie Kleintextilien.

Der BPlan trifft Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Hierfür wird eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 ausgewiesen. Ferner sind Festsetzungen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt. Die Bauweise ist als offen festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird mittels der Festsetzung zweier Ein- und Ausfahrtsbereichen im Süden an der *Gottlieb-Daimler-Straße*, eines Bereiches für Ein- und Ausfahrten im Südosten an dem Straßenverlauf *Hersfelder Straße* dargestellt.

Des Weiteren befindet sich im nördlichen Geltungsbereich der Bebauungsplans Nr. 26.4.1 „Gewerbegebiet Bebra Südwest“ (rechtskräftig seit Januar 2025). Der BPlan weist vorrangig ein Gewerbegebiet mit großflächigem Baufeld und typischen Maßen der baulichen Nutzung (GRZ 0,8, GFZ 2,4, GH 12,5 m) aus. Im etwas versetzten Anschluss an die bestehende Gottlieb-Daimler-Straße im Süden werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.4 Bauverbotszone

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der hier als freie Strecke klassifizierte Bundesstraße 27. Entlang von Bundesstraßen besteht gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone. Nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) § 9 Abs. 1 dürfen

1. Hochbauten jeder Art, einschließlich Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Die Bauverbotszone wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

5.5 Hochspannungsleitung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Nordosten ein Freileitungsmast der Avacon Netz GmbH. Dieser schließt unmittelbar an das im Norden angrenzende Umspannwerk der EAM Netz GmbH an. Die Hochspannungsleitung führt als Freileitung von Südosten durch das Plangebiet und wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

5.6 Bombenabwurfgebiet

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 02.12.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Teilbereiche wurden bereits überprüft.

5.7 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine bestätigten Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.8 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Für die Städte Bebra und Rotenburg an der Fulda sowie die Gemeinde Alheim, die sich zum interkommunalen Verbund „ZuBRA“ zusammengeschlossen haben, wurde im November 2009 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erstellt. Aufgabe und Ziel des Gutachtens war es, eine langfristig orientierte, regional abgestimmte Grundlage für alle zukünftigen Standortplanungen des Einzelhandels in der Region ZuBRA zu schaffen und eine einheitliche, nachvollziehbare Beurteilungspraxis im Hinblick auf Vorhaben des großflächigen Einzelhandels im Untersuchungsgebiet festzusetzen.

[...]

Dem Mittelzentrum Bebra weist das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Region ZuBRA einen Zentrumsbereich, einen Ergänzungsstandort für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie drei ortsteilbezogene Nahversorgungsstandorte zu. Den Bereich in der Bebraer Innenstadt zwischen Mühlenstraße, Unterer Bickner, Bahnhofstraße und Bebritstraße wird die Funktion eines „Hauptzentrums“ zugewiesen. Den Einzelhandelsbetrieben innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches kommt die primäre Aufgabe zu, das Warenangebot auf die Bevölkerung im Einzugsbereich der Stadt Bebra auszurichten und eine Versorgungsfunktion insbesondere im zentrenrelevanten Sortimentsbereich abzudecken.

[...]

Um den Zentralen Versorgungsbereich erfolgreich ausbauen und stärken zu können, ist es notwendig, die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt eng zu begrenzen. Dies gilt insbesondere für den Standort „Gewerbegebiet Bebra-Süd“. Das Bebraer Gewerbegebiet Süd entspricht der Funktion eines „Ergänzungsstandortes für den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel“. Dort angesiedelte Handelsbetriebe sollen demnach zum vorhandenen Nahversorgungsangebot sowie zu den Angeboten im mittel- und langfristigen Sortimentsbereich im Zentrum Bebras eine Ergänzungsfunktion ausüben.

[...]

Das versorgungsstrukturelle Leitbild für die Stadt Bebra sieht die Sicherung der wohnortnahen Versorgung in den Außenstadtteilen Breitenbach, Solz und Weiterode sowie eine Fokussierung der

zukünftigen Einzelhandelsentwicklung auf den Innenstadtbereich der Kernstadt vor. Erreicht werden soll diese Zielsetzung durch einen Verzicht der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie eine aktive Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände.

[...]

In Bezug auf das Gewerbegebiet Bebra-Süd werden Verkaufsflächenerweiterungen in den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dagegen nicht empfohlen.

[...]

Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Diese Angebotsgruppe umfasst vor allem Warensegmente des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz eines Einzelhandelsangebotes ergibt sich dabei aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für mobilitätseingeschränkte Verbraucherinnen und Verbraucher durch ein wohnungsnahes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen.

(vgl. Interkommunales Einzelhandelsentwicklungskonzept für die interkommunale Zusammenarbeit der Gemeinden Bebra, Rotenburg an der Fulda und Alheim, BBE RETAIL EXPERTS, Köln, im November 2009)

5.9 Auswirkungsanalyse

Die Handelskette Edeka betreibt im hessischen Bebra einen Lebensmittelmarkt ihrer Vertriebschiene Herkules/E-Center. Der Verbrauchermarkt ist im südlichen Kernstadtgebiet und hier im Kreuzungsbereich der Hersfelder Straße / Gottlieb-Daimler-Straße ansässig und stellt arbeitsteilig mit drei weiteren Lebensmittelmärkten einen wichtigen Träger der lokalen Lebensmittelversorgung dar.

Die projektrelevante Herkules-Filiale wurde bereits im Jahr 1974 eröffnet und entspricht hinsichtlich ihrer Flächengröße mit rd. 3.340 m² nicht mehr den quantitativen Ansprüchen an einen marktüblichen Verbrauchermarkt bzw. den vertriebsseitigen Maßgaben des Betreibers. Das flächenseitige Layout soll daher auf eine Verkaufsfläche von rd. 4.400 m² angehoben werden. Es errechnet sich folglich ein Flächenaufwuchs von rd. 1.060 m², der sich vor allem auf das Lebensmittelsortiment bezieht.

Der umsatzseitig gut eingeführte Herkules-Markt soll auf Grund der hohen Kundenfrequenz attraktiver gestaltet werden. Unter Berücksichtigung bestehender flächenseitiger Kapazitätsgrenzen soll vor allem der Food-Bereich großzügiger gestaltet werden. Mit der erweiterten Fläche des Herkules-Marktes sollen speziell die Kundenattraktivität und die Einkaufsqualität – z.B. größere

Ladenstruktur, übersichtlichere Produkt-präsentation, niedrigere Regalhöhen, weniger überbaute Bereiche, größere Laufwege, breitere Gänge, größere Abstandsflächen – erhöht werden.

Die Flächenvergrößerung bezieht sich auch auf Stellflächen für Waren, da so größere Mengen je Artikel im Verkaufsraum bereitgestellt werden können. Dies ist vor allem für Produkte mit einem langen Mindesthaltbarkeitsdatum (z.B. Konserven, Nahrungsmittel, Tee/Kaffee, Süßwaren, Getränke, Drogeriewaren, Tiernahrung) relevant, so dass diese Artikel seltener angeliefert werden müssen und in Folge der Kostenaufwand für die Warenbestückung geringer ausfällt.

Neben der Verbesserung der Präsentationsmöglichkeiten werden durch die erweiterte Fläche auch die innerbetrieblichen Abläufe optimiert. Dies führt zu Einsparungen bei Logistik-, Lager- und Personalkosten, da auf Grund der vergrößerten Fläche mehr Artikel in großen Gebinden bzw. ohne zeit- und arbeitsintensive Umladungen und Regalbestückungen auf Paletten oder auf Rollcontainern in den Markt gebracht werden können. Die dazu erforderlichen Gangbreiten führen zusammen mit den entsprechenden „Regalmetern“ pro Produkt auch bei gleichbleibenden Artikelzahlen zu höheren Anforderungen an die Verkaufsfläche.

Nach der Erweiterung wird seitens des Betreibers kein zur Fläche gleichlaufender bzw. proportionaler Umsatzzuwachs erwartet, da die Artikelanzahl in dem Herkules-Markt nicht wesentlich erhöht wird. Die Maßnahme zielt hauptsächlich auf eine Ertüchtigung des Marktes und eine langfristige Standort-sicherung ab, um so die Wettbewerbsfähigkeit dieser Filiale in Bebra dauerhaft zu sichern.

[...]

Das Gutachten soll daher als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens sowie als Abwägungsgrundlage im Bebauungsplanverfahren dienen.

[...]

Zusammenfassung:

[...]

In Bebra ist in der Innenstadt ein zentraler Versorgungsbereich ausgebildet, der die städtebauliche und funktionale Ortsmitte darstellt. In der Einkaufsinnenstadt sind 60 % der gesamtstädtischen Handelsbetriebe verortet, das Zentrum beherbergt mit rd. 12.100 m² etwa 32 % der gesamtörtlichen Verkaufsfläche. Es handelt sich um eine kundenattraktive Einkaufsdestination, geprägt aus einem Mix von großformatigen und filialisierten Handelsbetrieben und zahlreichen mittelständischen Anbietern.

Das Lebensmittelangebot ist in Bebra auf rd. 9.600 m² Verkaufsfläche organisiert. Als Träger der Grundversorgung fungieren ein Herkules-Verbrauchermarkt, ein tegut-Supermarkt und zwei Discounter (Aldi, Lidl). Dieses Angebot wird durch Getränkemärkte und kleinformative Anbieter arrondiert, so dass eine sehr attraktive Angebotsdurchmischung besteht.

Der Verbrauchermarkt Herkules entspricht mit rd. 3.340 m² Verkaufsfläche nicht mehr den quantitativen Maßgaben an einen modernen Verbrauchermarkt, zudem stößt der Markt auf Grund seiner hohen Kundenfrequenz an seine Kapazitätsgrenzen. Der Verbrauchermarkt soll daher auf eine Verkaufsfläche von rd. 4.400 m² (inkl. 80 m² für einen Backshop) erweitert werden.

Der Baukörper der Handelsimmobilie bleibt bei der Flächenerweiterung in seiner Struktur erhalten, die zusätzliche Verkaufsfläche wird durch einen Anbau an der rückwärtigen Marktseite realisiert. Somit ändern sich die umsatzrelevanten Standortfaktoren wie die Erreichbarkeit, Zufahrt, optische Fernwirkung, Werbesichtanbindung oder die ansprechbare Bevölkerung bei dem Vorhaben nicht.

Der gestiegene Flächenbedarf von Herkules resultiert – wie bei anderen Lebensmittelmärkten – aus Gründen der Prozessoptimierung und der Attraktivitätssteigerung und reagiert auf die aktuellen Markterfordernisse des Lebensmittelhandels. Mit der erweiterten Fläche sollen auch die innerbetrieblichen Abläufe optimiert werden.

Die größere Verkaufsfläche führt nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung, da die Artikelzahl in dem Herkules-Markt nach der Erweiterung nicht wesentlich erhöht wird. Mit der Neupositionierung von Herkules werden langfristig tragfähige Angebotsstrukturen geschaffen, das Vorhaben ist als bestands- und zukunftsichernde Maßnahme zu werten. Mit der Ertüchtigung des Marktes wird die Eigenversorgungsquote von Bebra gesichert.

Der betriebliche Einzugsbereich von Herkules erstreckt sich auch nach der angestrebten Erweiterung über die Stadt Bebra, Ronshausen und zwei Ortsteile von Ludwigsau. Der Markt kann auf ein Einwohnerpotenzial von rd. 16.500 Personen zurückgreifen, die über ein jährliches Ausgabevolumen für Lebensmittel von ca. 47,0 Mio. EUR verfügen.

Der projektierte Verbrauchermarkt wird in seiner Konfiguration von rd. 4.320 m² Verkaufsfläche im Segment Lebensmittel in seinem Einzugsgebiet einen durchschnittlichen Marktanteil von maximal rd. 36 % erzielen. Der jährliche Umsatz von Herkules wird bei rd. 23,4 Mio. EUR liegen, mit einer Flächenleistung von rd. 5.400 EUR/m² wird ein standortangepasster bzw. ortsüblicher Wert erreicht.

Die Herkules-Erweiterung wird zu keinem nennenswerten Wechsel bestehender Kunden- und Kaufkraftströme innerhalb des Einzugsgebiets führen. Die Filiale ist seit Jahren in Bebra etabliert; somit haben sich die relevanten Wettbewerbsstrukturen und damit auch die Einkaufsorientierungen der lokalen Verbraucher langfristig herausgebildet, wobei eine maßgebliche Neuorientierung der Einkaufsbeziehungen unrealistisch ist.

Der zusätzliche Umsatz von Herkules wird naturgemäß aus Verdrängungsumsätzen zu Lasten von umliegenden Lebensmittelanbietern aus dem Einzugsgebiet rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste liegen bei durchschnittlich rd. 4 % und erreichen einzelbetrieblich für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Dies trifft sowohl auf strukturprägende Lebensmittelmärkte als auch auf sonstige Lebensmittelanbieter zu.

Für die Bewertung des Herkules-Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche oder verbrauchernahe Versorgungsstandorte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO in ihrer Funktionalität tangiert werden.

- Die negative Beeinträchtigung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches ist auf Grund der geringen Höhe der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auszuschließen.
- Mit der Umsetzung des Herkules-Vorhabens wird keine Absiedlung von Lebensmittelanbietern in wohnortnahen Versorgungslagen ausgelöst. Es zeigt sich kein Abbau von verbrauchernahe Versorgung sowohl in Bebra als auch in den Orten des Einzugsgebiets.

Im Ergebnis sind von dem Vorhaben keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten.

(vgl. Auswirkungsanalyse Erweiterung des Herkules-Lebensmittelmarktes in 36179 Bebra in der Gottlieb-Daimler-Straße 4, BBE Handelsberatung GmbH, Erfurt, im Januar 2026)

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Wie in Kapitel 4.2 aufgezeigt, ist der Geltungsbereich fast vollständig überbaut, versiegelt oder befestigt. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes sowie gleichzeitig die Sicherung des vorhandenen Bestandsgebäudes mit einer maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer Überschreitung bis 0,9 ermöglicht. Somit verbleiben die Flächen des Geltungsbereiches nahezu vollständig überbaut.

Schutzgut Fläche

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden eingehalten, da die Fläche im Bestand bereits durch den bestehenden Markt sowie der dazugehörigen Stellplatzanlage nahezu vollständig versiegelt ist. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht eine bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,8. Mit der vorgesehenen Erweiterung wird eine geringfügige Überschreitung der bisher zulässigen GRZ angestrebt. Nördlich schließt ein planungsrechtlich ausgewiesenes Gewerbegebiet an das Plangebiet an, dessen Flächen teilweise in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen werden, um die Erweiterung des Marktes zu ermöglichen. Das Gewerbegebiet setzt ebenfalls eine GRZ von 0,8 fest und ist entsprechend für Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad vorgesehen.

Weiterhin wird die Bodenversiegelung innerhalb des Plangebietes durch Festlegung eines gebäudebezogenen Baufeldes in Kombination mit den Vorgaben einer maximal zulässigen Überbauung auf das notwendige Maß unter Nutzung von bereits vorhandener Infrastruktur begrenzt.

Schutzgut Boden

Eine Erheblichkeit des Schutzgutes Bodens begründet sich aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung nicht. Die Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt, verfügt jedoch bereits über rechtskräftiges Planungsrecht als Gewerbegebiet, sodass auch hier keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten ist. Weiterhin wird unter den Hinweisen des Bebauungsplanes auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen verwiesen.

Schutzgut Pflanzen /Flora

Die durch die geplante Überbauung (Neubau bzw. Erweiterung des bestehenden Marktes) bedingten Eingriffe werden aufgrund des bereits fast vollständig versiegelten Grundstückes sowie der bereits

als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als sehr gering eingestuft. Aufgrund des bestehenden Planrechts gilt der Ausgleich bereits als erfolgt. Die Grünflächen auf dem Bestandsgrundstück sind intensiv gepflegt und damit ökologisch als geringwertig zu bezeichnen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Laubbäume werden zu einem großen Teil erhalten. Darüber hinaus leisten das bestehende Gründach sowie die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen einen angemessenen Beitrag zum Ausgleich auf dem Grundstück und sichern zugleich die Mindestdurchgrünung des Plangebietes.

Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es handelt sich im Bestand bereits um einen großflächigen Markt mit Stellplatzanlage. Hinsichtlich der erweiternden Überbauung im rückwärtigen Grundstücksbereich fügt sich der Markt in den städtebaulichen Charakter der umliegenden Bebauung ein. Zudem soll im hinteren Bereich ein weiteres, großflächiges Gewerbegebiet entstehen.

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Innerhalb des Plangebietes werden keine Wasserschutzgebiete oder andere offene Gewässer verortet. Dementsprechend wird das Schutzgut Wasser von der Planung nicht beeinträchtigt. Dennoch werden zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffen entsprechend verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung des Grundstücks führen zu einer Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Eine wertgebende Betroffenheit des Schutzgutes *Kultur- und sonstige Sachgüter* ist derzeit nicht bekannt.

6.3 Artenschutz

Die nachfolgenden Aussagen sind aus der Faunistischen Habitatpotentialanalyse, Stand Januar 2026, (Büro für angewandte Ökologie und Faunistik BÖF-naturkultur) entnommen:

Innerhalb des Planungsraumes gibt es nur für wenige Tiergruppen und -arten Potential für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Für viele Tierarten ist der Planungsraum durch Barrieren wie die Bundesstraße B27 von anderen Habitaten abgeschnitten. Dies betrifft auch die wenige hundert Meter benachbarten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiet „Fuldataal zwischen Rotenburg und Niederaula“, FFH-Gebiet „Auenwiesen von Fulda, Rohrbach und Solz“ und Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Fulda“) im Westen und Süden.

*Auch die intensive Landwirtschaft auf den angrenzenden Flächen führt für viele Tiergruppen zu einem suboptimalen bis sehr geringen Habitatpotential. Potential für das Vorkommen von **Reptilien** und **Amphibien** ist auf dem Gelände **nur in sehr geringer Ausprägung** vorhanden.*

*Ähnlich verhält sich bei der Einschätzung eines Vorkommens **der Haselmaus** (*Muscardinus avelanarius*). Der Planungsraum bietet für diese Art nur ein geringes Habitatpotential, die vorhandenen Gehölze reichen als Nahrungsquelle und Lebensraum nicht aus.*

Etwas anders verhält es sich für die **Avifauna**. Bei der Begehung wurde bereits Nistmaterial am Gebäude nachgewiesen. Aufgrund der verschiedenen Konstruktionen am Dach (Vordächer, Schilder, etc.) ist Quartierpotential für **Nischen-/Gebäudebrüter** vorhanden. Das Hauptdach selbst ist intakt und stark abgedichtet, hier liegt kein Habitatpotential für Gebäudebrüter vor. Weiterhin bieten die Gehölze auf dem Areal **Frei- und Heckenbrütern** Potential für Quartiere. Hierbei ist besonders die Hecke zwischen bisherigem Gewerbegrundstücke und der geplanten Erweiterungsfläche hervorzuheben. Sie stellt eine potenzielle Brutstätte für Heckenbrüter dar und liegt mitten im Eingriffsbereich.

Bodenbrüter wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*) sind auf den Flächen hingegen **nicht zu erwarten**. Solche Arten gehören zu den Kulissenflüchtern und meiden vertikale Strukturen bis zu einer Entfernung von über 100 Meter. Da das Areal stark bebaut ist und im Gewerbegebiet liegt, ist ein Vorkommen auszuschließen. Arten, die in Bodennähe in Säumen und Büschen brüten, können auf dem Gelände vorkommen. Somit ist ein **Potential für Brutvögel vorhanden**, dies wird aber aufgrund der Beschaffenheit der Gebäude und der starken menschlichen Nutzung **nicht als hoch** eingeschätzt.

Gleiches gilt für die Artgruppe der **Fledermäuse**. Spalten und Hohlräume an den Konstruktionen am Dach machen eine Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermausarten grundsätzlich möglich. Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstubenquartier liegen jedoch keine vor.

Die Beschaffenheit der Gebäude machen eine Nutzung als Winter- oder Sommerquartier zudem nicht sehr wahrscheinlich. Einzelquartiere sind möglich. Deshalb kann ein Vorkommen **nicht völlig ausgeschlossen** werden.

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 33 "Sondergebiet Einzelhandel Gottlieb-Daimler-Straße 2-4" der Stadt Bebra Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Während ein Vorkommen von **Amphibienarten** und **Reptilien** aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsraum **nicht anzunehmen** ist, bieten die vorhandenen Strukturen **Habitatpotential** für **Hecken- und Gebäudebrüter**. Die Hecke zwischen dem Herkulesmarkt und der Erweiterungsfläche bietet eine potenzielle **Brutstätte** für **Vögel**. Dies muss insbesondere bei einer Entnahme dieser Struktur im Zuge der Bauarbeiten berücksichtigt werden. Eine Entnahme der Hecke ist deshalb vorsorglich außerhalb der Brutzeit der Vögel in den Wintermonaten zw. dem 1.10 und dem 28./29.2. vorzusehen. Im weiteren Verlauf der Planung sind sieben Nistkästen für Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

Ein **Vorkommen** der **Haselmaus** im Untersuchungsraum ist darüber hinaus aufgrund von fehlenden potenziellen Habitaten und der starken Abgeschnittenheit der Flächen **auszuschließen**.

Winterquartiere von Gebäude bewohnenden Fledermausarten sind **nicht** zu erwarten, da die Gebäudestrukturen **nicht frostfrei** sind. Das Potential für Sommerquartiere ist ebenfalls als **gering** zu bewerten, da die betreffenden Gebäudestrukturen im Sommer **sehr heiß** werden. Wenn überhaupt sind hier daher für Fledermäuse nur **Einzelquartiere** zu erwarten. Da aber diese Eignung vorhanden ist sind zwei Fledermausflachkästen im Rahmen der weiteren Planung einzuplanen, die entweder nach Fertigstellung des Marktes an den Gebäuden oder an Bäumen auf dem Gelände installiert werden.

6.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen werden die Flurstücke Nr. 28/4, 27/3 und 28/5 sowie der Teilbereich des Flurstücks 20/1 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ (SO_V) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Versorgung der Bevölkerung, vornehmlich mit Waren des täglichen Bedarfs.

Innerhalb des Sondergebietes sind großflächige Lebensmittelmärkte, (Bäckerei-)Cafés, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Zufahrten und sonstige Stellplätze und Anlagen zur Regenwassersammlung, -bewirtschaftung und -ableitung zulässig. In der Festsetzung wird grammatikalisch der Plural verwendet; auch wenn städtebauliches Ziel der Planung die Ansiedlung lediglich eines (einzigen) großflächigen Lebensmittelmarkts mit einem ergänzenden Bäckerei-Café ist. Dies wird mittels der maximal zulässigen Verkaufsflächenzahl (siehe unten) erreicht, da danach im Sondergebiet nur ein (einziger) Lebensmittelmarkt mit insgesamt ca. 4.400 m² Verkaufsfläche unterkommen kann. Dennoch ist laut aktueller Rechtsprechung innerhalb der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die Beschränkung der Anzahl zulässiger Vorhaben weder als eine Festsetzung der Zweckbestimmung noch als Bestimmung der Art der Nutzung im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO möglich, da die Anzahl der in einem Gebiet zulässigen Vorhaben für den Gebietszweck keine Rolle spielt (vgl. BVerwG, Ur. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 – NVwZ 2020, 399). Der Umstand, dass nach dem Willen des Plangebers hier nur ein (einziger) Lebensmittelmarkt der geplanten Größenordnung in dem Sondergebiet angesiedelt werden soll, rechtfertigt kein anderes Ergebnis. Die Verwendung des Plurals ist der Rechtsprechung des BVerwG geschuldet.

Innerhalb des Sondergebietes soll durch eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) die Verkaufsfläche rechtssicher beschränkt werden. In Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwG - 4 CN 5.20) sollen hier die Verkaufsflächen nicht wie bisher durch absolute Zahlen bestimmt, sondern durch auf die Grundstücksgröße bezogene Verkaufsflächenzahlen ersetzt werden. Die Planung steuert dementsprechend mittels einer Verhältniszahl die zulässige Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächenzahl gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig ist. Die jeweils maßgebliche Grundstücksfläche ist, in Anlehnung an § 19 Abs. 3 BauNVO, die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Der nach Planzeichnung als Bauland ausgewiesene Bereich, der hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt, ist das zeichnerisch festgesetzte Sondergebiet, welches insgesamt aus vier selbstständigen Grundstücken besteht (Flurstück Nr. 28/4, 27/3, 28/5 und 20/1 (tlw.), Flur 20, Gemarkung Bebra). Die maximal zulässige VKZ von 0,19 bedeutet daher, dass je ein Quadratmeter Grundstücksfläche 0,19 Quadratmeter Verkaufsfläche zulässig ist; d.h. die Verkaufsfläche maximal 19 % der jeweiligen Grundstücksfläche betragen darf. Die Verkaufsflächenzahl wurde ausgehend von der Grundstücksfläche der vier Grundstücke, die insgesamt als Sondergebiet ausgewiesen worden sind, ermittelt. Danach können insgesamt maximal 4.412 m² Verkaufsfläche im Plangebiet realisiert werden.

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ (SO _V) 23.215 m²			
Flurstück Nr. 28/4 Grundstücksfläche 12.767 m²	Flurstück Nr. 27/3 Grundstücksfläche 5.004 m²	Flurstück Nr. 28/5 Grundstücksfläche 78 m²	Flurstück Nr. 20/1 tlw. Grundstücksfläche 5.366 m²
VKZ 0,19 Verkaufsfläche 2.426 m²	VKZ 0,19 Verkaufsfläche 951 m²	VKZ 0,19 Verkaufsfläche 15 m²	VKZ 0,19 Verkaufsfläche 1.020 m²

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ermöglicht eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. Durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,9 werden die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gesichert. Hierdurch wird die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,8 überschritten. Dies begründet sich insbesondere in der bereits im Bestand vorhandenen und auch nach Umbau benötigten Stellplatzanlage für den Kundenverkehr. Hinzu kommen Mitarbeiterstellplätze sowie ein gesonderter Zufahrtsbereich für die Anlieferung. So verbleiben mindestens 10 % innerhalb des Sondergebietes, das durch Vegetation geprägt wird. Dadurch kann weiterhin sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde (Wohn-)Arbeitsverhältnisse im Sondergebiet nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die angestrebte Verkaufsfläche entspricht in etwa der Hälfte der maximal zulässigen überbaubaren Fläche gem. GRZ. Dies basiert insbesondere auf dem speziellen Nutzungstypus eines großflächigen Lebensmittelmarktes, der neben der dem Kunden zugängliche Flächen auch Nebenräume wie Lager und Sozialräume für die MitarbeiterInnen für den Betrieb beinhaltet. Hinzu kommen ggf. Einhausungen und Auffahrtsrampen im Anlieferungsbereich.

Um eine bedürfnisorientierte Bebauung zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 festgesetzt. Die Werte liegen somit innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen wie Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Geschossflächenzahl erfolgten in Anpassung an die Bedürfnisse eines Lebensmittelmarktes und sichern die städtebaulich verträgliche Einfügung des Marktgebäudes am Standort.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) wird zur Zielrealisierung auf GH 203,00 ü. NHN begrenzt. Hierbei erfolgt die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe mittels des höchsten Punktes des Daches (Oberkante der Dachhaut am Dachfirst bei geneigten Dächern bzw. oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern). Grundsätzlich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,0 m zulässig. Die Festsetzung der GH schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des angestrebten Gebäudeprofils; die konkret aus der geplanten Nutzung erforderlichen Raumdimensionen können zielförmig realisiert werden und orientieren sich zudem an der gebauten sowie der planungsrechtlich geplanten Umgebung.

7.2 Bauweise, Baugrenze

Entsprechend des aus Verarbeitung, Lagerung und Verkaufsfläche geplanten resultierenden räumlichen Bedarfs sowie durch die tatsächlich vorhandene Bebauungsstruktur wird die abweichende

Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die Lage und Dimensionierung des Baufeldes wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Das Baufeld umfasst großflächig den bestehenden Herkules-Markt bis zu den südlichen Zufahrtsbereichen sowie den nordwestlichen Erweiterungsbereich des Markts. Der nordöstliche Bereich wurde insbesondere aufgrund des bestehenden Hochspannungsmasts außen vorgelassen. Die Abstände der jeweiligen Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen betragen 2,5 m gemäß HBO sowie aufgrund einer sicheren Verkehrsführung zur Gottlieb-Daimler-Straße / Hersfelder Straße 5,0 m. Das sich ergebende Baufeld ermöglicht eine ausreichende Flexibilität in der Anordnung des erweiternden Baukörpers innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße im Süden mit jeweils zwei Zufahrten sowie über die Zufahrt im Bereich der Hersfelder Straße im Osten. Eine weitere Zufahrt über die Gottlieb-Daimler-Straße im Nordwesten soll als Anlieferungsbereich dienen.

Um keine verkehrliche Gefahrenstelle im Bereich des Kreisverkehrs zu schaffen sowie für eine geordnete Verkehrsführung entlang der Gottlieb-Daimler-Straße und der Hersfelder Straße werden entlang dieser Straßen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Ebenerdige Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der allgemeine Nachweis der herzustellenden Pkw- und Fahrrad-Stellplätze hat nach den Maßgaben und Anforderungen der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Bebra zu erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum innerstädtischen Kernstadtbereich der Innenstadt Bebras. Ein Anschluss an das lokale und entsprechend hierüber an das regionale ÖPNV-Netz ist durch verschiedene Haltestellen mit unterschiedlichen Bus- und Zugverbindungen, u. a. Bahnhof der Stadt Bebra, gegeben. Der Bahnhof der Stadt Bebra ist fußläufig in etwa 15 Gehwegminuten zu erreichen.

7.4 Grünordnung

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sowie die bereits vorab naturschutzfachlich beeinträchtigten Zustände sollen durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern. Ferner dienen sie dem Artenschutz sowie der Minimierung hinsichtlich mikroklimatischer Auswirkungen. Grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der Stellplatzanlage werden durch die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Bebra vorgegeben.

Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen

können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

Oberflächenmaterialien

Aufgrund der hohen Versiegelung, sowohl im Bestand als auch in der Planung, werden Vorgaben zu Oberflächenbefestigungen gemacht, die die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter, bspw. Boden und Wasser, reduzieren sollen. Diesbezüglich sind grundstücksbezogene Erschließungsflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange oder technische Anforderungen (z.B. Flächen für die Feuerwehr oder Flächen im Andienungsbereich von Schwerlastverkehr) entgegenstehen. Dies dient zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, zur Reduktion des Niederschlagswasserabflusses sowie zur Erhaltung des Wasserkreislaufes.

Erhalt von Gehölzen und Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Gehölze und Laubbäume zum Erhalt befinden sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Nordosten sowie im Süden entlang der Gottlieb-Daimler-Straße und am Kreisverkehr. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Durchgrünung trägt insbesondere zur optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und gewährleistet im sonstigen Sondergebiet ein Mindestmaß an Grüncharakter. Im nördlichen Bereich dient die Eingrünung zudem zur Wahrung des Abstands zum vorhandenen Hochspannungsmast. Insgesamt sichert die textliche Festsetzung den vorhandenen Bestand der Grünstrukturen.

7.5 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Gemäß Festsetzung sind im Geltungsbereich bei der Neuerrichtung von Gebäuden technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 70 % der Bruttodachflächen von Hauptgebäuden zu errichten.

Die getroffene Festsetzung folgt dem Leitbild der Klimaneutralität. Rechtlich erstreckt sich die Festsetzung ausschließlich auf Neuerrichtungen von Gebäuden; gleichsam ergeht aus dem Zwang zur Schaffung der technischen Anlagen kein Nutzungszwang. Ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang oder Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Regelungen dieser Art sind dem GEG vorbehalten, das im Einzelnen regelt, in welchem Umfang erneuerbare Energien bei Neubauvorhaben einzusetzen sind.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Nutzung orts- und umweltverträglich am Standort einzuflügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgen zusätzlich mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Einfriedungen können durch die von ihnen ausgehende Trennwirkung das Ortsbild beeinträchtigen. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Standortes gelten für die Errichtung von Einfriedungen innerhalb des Plangebietes gesonderte Festsetzungen. Grundsätzlich sind ausschließlich lebende oder technisch, hier als transparente Einfriedungen zulässig. Diese müssen grundsätzlich einen Mindestbodenabstand von 10 cm und eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen. Der Mindestbodenabstand

soll die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich gewährleisten. Die Grundstücksausfahrten sind von Einfriedungen und Bewuchs aufgrund von ihnen ausgehenden Sichtbehinderungen in einer Höhe von 0,8 m bis 2,50 m freizuhalten.

Im Sinne eines qualitätvollen ästhetischen Stadtbildes, sind die Standflächen für Abfallbehälter und sonstige Lagerflächen grundsätzlich durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen gestalterisch in das Ortsbild zu integrieren. Zum Schutz vor Vandalismus und um ein harmonisch ansprechendes Gestaltungsbild entlang des Straßenverlaufs sicherzustellen, sind die Abfallbehälter und sonstigen Lagerflächen gegen eine allgemeine Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen abzuschirmen.

Zur Sicherung eines angemessenen Mindestmaßes an Durchgrünung sind mind. 10 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Durchgrünung sowie auch der Erhalt der Laubbäume auf dem Grundstück tragen insbesondere zur optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und gewährleisten im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Grüncharakter. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad der Oberflächen begrenzt und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden reduziert.

Aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung von Werbeanlagen und um etwaige Beeinträchtigungen vorzubeugen, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen festgesetzt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im sonstigen Sondergebiet dargebotenen Leistung dienen. Sogenannte Fremdwerbung ohne Bezug zum Standort wird damit explizit ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet hierbei das benachbarte McDonald's; bereits im Bestand wird ein Pylon auf dem Herkules-Stellplatz gemeinsam für Werbung genutzt. Dies soll durch die Ausnahme-Festsetzung auch zukünftig möglich sein. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zudem an den Einfahrtsbereichen zum Kundenparkplatz eine maximale Anzahl an Werbeflächen festgelegt.

Generell sind beleuchtete oder durch Strahler angeleuchtete Werbetafeln zulässig. Aufgrund ihrer besonderen Störwirkung sind auf den Grundstücken sowie an und auf allen Gebäudeteilen digitale Werbetafeln, Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten, wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) unzulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind Lichtreklamen und andere Lichtquellen, die geeignet sind, die klare Erkennbarkeit von Signalen des Eisenbahnverkehrs zu beeinträchtigen oder bei denen eine Gefahr von Verwechslungen mit Signalen besteht, unzulässig.

7.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Bereich des bestehenden Herkules-Marktes bereits in ausreichendem Maße vorhanden. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist jedoch ver- und entsorgungstechnisch noch zu erschließen. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Ver- und Entsorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Die Grundlage für diese bodenordnende Maßnahme bildet der Bebauungsplan.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 25.750 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Sonstiges Sondergebiet - Verbrauchermarkt		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4)	ca.	9.286 m ²
- überbaubar durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 0,9)	ca.	11.607 m ²
- nicht überbaubar (10 %)	ca.	2.322 m ²
Baugebiet, gesamt		23.215 m²
Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt		2.535 m²
Geltungsbereich		25.750 m²

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Der vorhandene Herkules-Markt mit Parkplatz und Zufahrten wird planungsrechtlich als Sondergebiet Verbrauchermarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VK) von maximal 4.400 m² festgesetzt. Dies entspricht gegenüber dem genehmigten Bestand (3.340 m² VK) einer VK-Erweiterung um maximal 1.060 m².
- Die für den Herkules-Markt festgesetzte Verkaufsflächenerweiterung trägt maßgeblich zur Verbesserung der Waren- und Betriebsabläufe sowie zur Standortsicherung der flächendeckenden Nahversorgung der Bevölkerung einschließlich der Wettbewerbsfähigkeit bei.
- Es wird zwar ein Großteil des Grundstücks versiegelt; zeitgleich werden aber auch neue Grünstrukturen auf den Grundstücksfreiflächen entwickelt, mit diesen wird ein Beitrag zum Mikroklima erbracht sowie mit der Nutzung von hauseigenen Solarstrom ein Beitrag zur Klimaneutralität geleistet.
- Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die vorhandenen Zufahrten an der Gottlieb-Daimler-Straße sowie Hersfelder Straße. Unmittelbare negative verkehrliche Auswirkungen sowie eine wesentlich erhebliche Zunahme des Verkehrs ist aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

Bearbeitung:



Kassel,

Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Josefine Wockenfuß
M. Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Stadt Bebra

Bebra,

Stefan Knoche
Bürgermeister