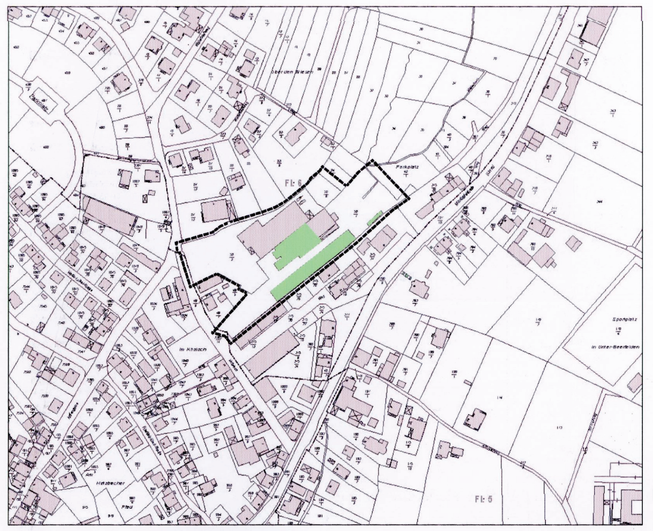
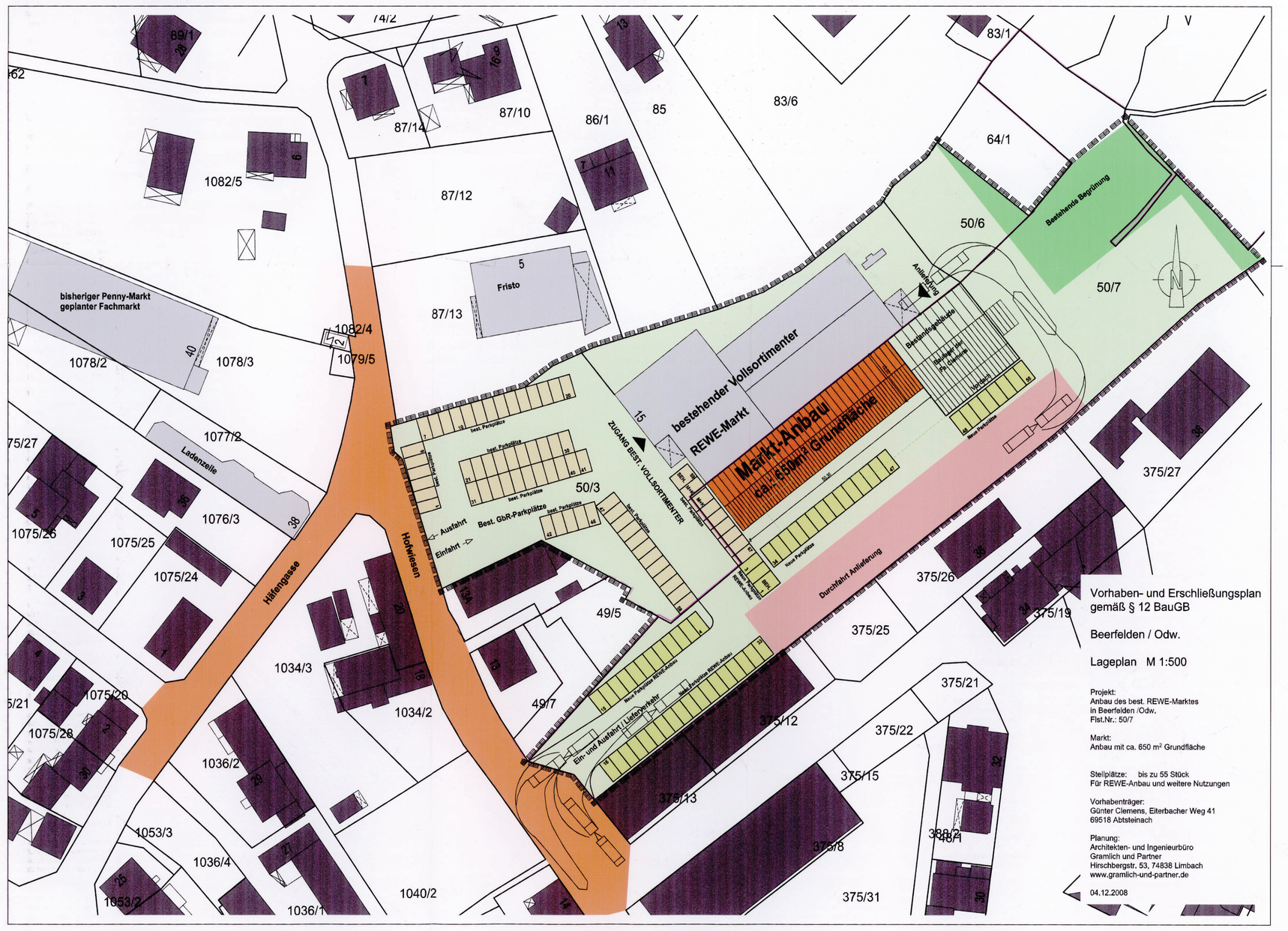


Übersichtsplan 1:2500

Planzeichen/ Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbeogenen B-Planes gem. § 9 (7) BauGB		
BGF	Die Bruttogeschossfläche beträgt max. 2025 m²		
Verkehrsfläche	Bestand	Geplant	
PKW-Stellplätze	Bestand	Geplant	



Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB

Beerfelden / Odw.

Lageplan M 1:500

Projekt:
Anbau des best. REWE-Marktes
in Beerfelden /Odw.
Flst.Nr.: 50/7

Markt:
Anbau mit ca. 650 m² Grundfläche

Stellplätze: bis zu 55 Stück
Für REWE-Anbau und weitere Nutzungen

Vorhabenträger:
Günter Clemens, Elterbacher Weg 41
69518 Abtsteinach

Planung:
Architekten- und Ingenieurbüro
Gramlich und Partner
Hirschbergstr. 53, 74838 Limbach
www.gramlich-und-partner.de

04.12.2008

Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Hofwiese" gem. § 12 BauGB

Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Erfordernis der Planaufstellung

Der bestehende Vollsortimenter (REWE-Markt) in der Hofwiese 15 (Flur 6, Nr. 50/3) soll durch einen entsprechenden Anbau auf dem Anwesen Hofwiese 17 (Flur 6, Nr. 50/7) erweitert werden. Dadurch entsteht ein sogenannter großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 m ² Geschossfläche. Gemäß den Leitvorstellungen der Regionalplanung sind jedoch in einem Unterzentrum wie Beerfelden diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, es sei denn , dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass negative Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden nicht eintreten.
Damit diese schädlichen Auswirkungen ausgeschlossen werden, soll das Sortiment eines typischen Vollsortimenters planungsrechtlich über diesen Bebauungsplan bzw. den dazugehörigen Durchführungsvertrag festgesetzt werden.

Der bestehende REWE-Vollsortimenter hat derzeit eine Fläche von ca. 810 m2 . Mit dem geplanten Anbau mit ca. 620 m2 Verkaufsfläche entsteht ein sogenannter großflächiger Einzelhandelsbetrieb gem. §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
Gemäß den Regelungen des § 11 BauNVO kann vermutet werden, dass ein Betrieb dieser Größe negative Auswirkungen auf die Versorgung der im nahen Umkreis wohnenden Bevölkerung mit sich bringen kann, und zwar, wenn damit dem wohnbereichsnahen Einzelhandel die wirtschaftliche Existenzgrundlage entzogen wird und die nicht motorisierten Verbraucher (vor allem alte Einwohner) die gängigen Einkaufsmöglichkeiten verlieren. Die Stadt Beerfelden als Trägerin der Bauleitplanung sieht diese Gefahr aufgrund der bekannten, vorhandenen Geschäftsstruktur nicht gegeben. Ein entsprechendes Gutachten, das über den Vorhabenträger, Herrn Günter Clemens, Elterbacher Weg 41, 69518 Abtsteinach, von der Firma BBE GmbH Beratungsgesellschaft Handel und Kommune beschaft wurde, kommt zu dem gleichen Ergebnis.

Die Stadt Beerfelden hat für die Region der sogenannten " Oberzent" mit den Gemeinden Rothenberg, Sensbachtal und Hesseneck eine übergeordnete Bedeutung, insbesondere bezüglich der Einkaufs- und Besorgungsmöglichkeiten. In der Vergangenheit führte dies zur Verleihung der Stadt- und Marktrechte. In jüngster Zeit findet dies in der Schaffung des KommunalService Oberzent (KSO) seinen entsprechenden Niederschlag.

Das Erfordernis, den bestehenden Vollsortimenter auf die geplante Größe zu erweitern, besteht darin, dass erst ab einer Verkaufsfläche von ca. 1450 m2 das Lebensmittelsortiment eines Vollsortimenters mit ca. 16.000 Artikeln zeitgemäß präsentiert werden kann. Allein die Getränkeabteilung mit Mehrwegware benötigt eine Verkaufsfläche von ca. 300 m2. Das festgesetzte Kernsortiment wird auf ca. 1.000 m2 angeboten.

Das auch über den Durchführungsvertrag bestimmte Sortiment ist während der gesamten Betriebsdauer verbindlich.

Textliche Festsetzungen:

Der Geltungsbereich der nachstehenedn textlichen Festsetzungen stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans" Hofwiese" überein.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hofwiese" umfasst die Grundfläche des bestehenden REWE-Marktes, Hofwiese 15, und den geplanten Anbau auf dem Anwesen Hofwiese 17. Die ehemalige Produktionshalle auf dem Anwesen Hofwiese 17 wird hierfür zu einem Großteil abgebrochen. Der verbleibende Gebäudeteil wird als Lagergebäude genutzt werden. Die zusätzlichen erforderlichen Stellplätze werden alle auf dem Anwesen Hofwiese 17 (Flur 6 Nr. 50/7) errichtet.
Über die bestehende Einfahrt des Anwesens Hofwiese 17 zur Hofwiese erfolgt der gesamte Lieferverkehr, wie schon seither. Über diese bestehende Anbindung können auch die neuen PKW-Parkplätze angefahren werden.

2. Äußere und innere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt von der Hofwiese aus in die Baugebiete "Landrat-Ackermann-Straße", Hofacker sowie über die Häfengasse ins Zentrum sowie über die Hofwiese zur Mümlinglalstraße direkt zur B45. Die fußläufige Verbindung ist über die Hofwiese, die Häfengasse, die Mümlinglalstraße, die Martin-Luther-Straße, Walterbachweg in die Wohngebiete gegeben.

3. Bauliche Prägung

Die bauliche Prägung von Plangebiet und Umgebung durch Wohn- und Geschäftshäuser lassen keinen Konflikt im Immissionsschutzrechtlicher Hinsicht erwarten.

4. Planungsvorgaben / Planverfahren

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist die Stadt Beerfelden "Unterzentrum" und der Planbereich als "Vorranggebiet für Siedlung (Bestand)" ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt nicht im Geltungsbereich der außer Kraft getretenen Landschaftsschutzgebietsordnung bzw. in einem gesicherten Natura-2000-Gebiet.
Der Flächennutzungsplan FNP der Stadt Beerfelden stellt den Planbereich als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO dar, Dies hat seinen Ursprung in den seinerzeit tatsächlich vorhandenen Betrieben im näherern Umfeld des ehemaligen Bahnhofs von Beerfelden. Tatsächlich fortentwickelt hat sich der Charakter des Gebietes zu einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hofwiese" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch(BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die hierin festgelegten Grundflächen werden nicht überschritten. Alle im Geltungsbereich bzw. den betroffenen Baugrundstücken vorhadnene Flächen sind bereits überbaut oder versiegelt. Des weiteren sind keine Schutzgüter, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannt sind betroffen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB angewandt. Insofern wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a , von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art und umweltbezogene Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Hofwiese" umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Beerfelden, Flur 6 Nr. 50/3, 50/6, 50/7 tlw. und Nr. 371 tlw.

Das festgesetzte Sortiment besteht im Wesentlichen aus Lebensmitteln inkl. Getränken, Süßwaren, Spirituosen, Milchprodukten, Tiefkühl-Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung, Wasch-, Putz- , Reinigungs- und Körperpflegemittel und Kosmetika.
Das ergänzende Sortiment aus Backwaren, Frischfleisch und Wurstwaren, Käsetheke sowie Zeitungen/Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Bürokleinartikel, nichtelektrische Haushaltswaren. Topf- und Schnittblumen wird auf den restlichen ca. 400 m2 verkauft. Planungsrechtlich festgesetzt werden somit die Artikel eines sogenannten Vollsortimenters. Die insgesamt geplanten Verkaufsflächen betragen ca. 1.450 m2. Über den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger werden die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise, die außerhalb des Geltungsbereiches (Grundfläche des bestehenden und geplanten Marktes) aber auf den Grundstücken 50/3 und 50/7 gelten sollen, mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart.

Die Bruttogeschossfläche BGF beträgt max. 2025 m².

Die Bodenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Nach Möglichkeit sind Oberflächenbefestigungen wasserdurchlässig zu gestalten. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen nur befestigt werden, soweit es für ihre Nutzung als Zuglänge, Terrassen, Garageneinfahrten und Stellplätzen erforderlich ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1HBO

Die Bauweise auf den beiden betroffenen Grundstücken Flur 6 Nr. 50/3 und 50/7 sowie 50/6 und 64/1 (jeweils teilweise, und nur für Verkehrsflächen) wird wie folgt festgesetzt:
Aufgrund der vorhandenen Gebäude sind hier Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 30 ° zulässig.
Die Firsthöhe wird zur Angleichung an bestehende Gebäude mit 9 Metern Firsthöhe bezogen auf die Parkplatzfläche vor dem bestehenden Markt Hofwiese 15 festgesetzt.
Farbgebung der Dächer : mit roten bis braunen Materialien. Zur Reduzierung der Fernwirkung und zum Schutz des Ortsbildes sind keine spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung zu wählen (ausgenommen sind Flächen für Photovoltaik- oder Solaranlagen).

Beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten und sind nur bis unterhalb der Gebäudehöhe zulässig. Unbeleuchtete Werbeschilder dürfen eine max. Größe von 12 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mind. 3 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine störende Blendwirkung für benachbarte Nutzungen ausgehen.

2. Verwenden von Niederschlagswasser, § 51 Abs. 3 HWG

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in den Gebäuden zur Brauchwassernutzung zu verwerten. Nicht verwertbares Niederschlagswassser ist der Mischkanalisation zuzuführen.

C Hinweise

1. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden könnten, Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Odenwaldkreises zu melden. Funde und Fundstelle sind in geeigneter Weise bis zur weiteren Entscheidung zu schützen.

2. Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss die von der Kreisverwaltung im Baugenehmigungsverfahren festgestellte Löschwassermenge vorhanden sein.

Die DIN 14090- Flächen für die Feuerwehr- ist zu beachten.

3. Kosten

Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten sowie die durch den Bau und Betrieb des Vorhabens selbst entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger, Herrn Günter Clemens, Elterbacher Weg 41, 69518 Abtsteinach, zu tragen.

Beerfelden,

Der Magistrat der Stadt Beerfelden

Görig, Bürgermeister

Vorhabenträger:
Günter Clemens, Elterbacher Weg 41
69518 Abtsteinach

Planung:
Architekten- und Ingenieurbüro
Gramlich und Partner
Hirschbergstr. 53, 74838 Limbach
www.gramlich-und-partner.de

Bauleitplanung der
Stadt Beerfelden

Metzkeil 1
64743 Beerfelden
Tel.: 06068/9303-33

Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Hofwiese" gemäß § 12 BauGB

Planverfahren:

1. Aufgestellt gemäß § 12 BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 1. Jan. 2009.
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 1. Jan. 2009.
3. Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 1. Jan. 2009.
4. Der Beschluss, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 1. Jan. 2009 ortsüblich bekannt gemacht 19. Jan. 2009
5. Der beschlossene Entwurf hat gem § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht vom 19. Jan. 2009 bis 19. Feb. 2009 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurde am 9. Jan. 2009 öffentlich bekannt gemacht.
6. Die aufgrund der Beteiligung, öffentlichen Auslegung bzw. Unterrichtung und Erörterung eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden geprüft. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März. 2009 wurde über die Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken ein Beschluss gefasst. 9. April 2009
7. Die Ergebnisse der Beschlussfassung wurden den Einsendern am 27. April 2009 schriftlich mitgeteilt.
8. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beerfelden aufgrund des § 5 HGO und des § 10 (1) BauGB in der Sitzung am 17. März. 2009 Satzung beschlossen.

1 - 8 : Beerfelden, 19. Mai 2009

Stadt Beerfelden Dienstsiegel

Görig, Bürgermeister

9. Durchführung des Anzeige-/ Genehmigungsverfahrens gem. § 11 (1) BauGB, Vermerk des Regierungspräsidenten :

Genehmigt
am 25.06.2009
Az.: 31-5-61 001-50/09
Regierungspräsidium Darmstadt
Im Auftrag

10. Die Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde gem § 12 Baugesetzbuch i.V. § 5 HGO am 9. Juni 2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan seit 9. Juni 2009 rechtsverbindlich.

Beerfelden, 29. Juni 2009

Stadt Beerfelden Dienstsiegel

Görig, Bürgermeister