

7. Änderung des Bebauungsplanes
Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“
Stand 11.04.1997

Begründung - Entwurf

Stand: November 2025

Für das Gebiet:

Gemarkung: Grebendorf
Flur: 13
Flurstück-Nr.: 57/48

Begründung: gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planaufstellende
Kommune: Gemeindeverwaltung Meinhard-Grebendorf
Sandstraße 15
37276 Meinhard-Grebendorf

Eigentümer / Investor: 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH
New – York – Ring 6
22297 Hamburg

Planverfasser: Ingenieurbüro Steffen Mey
Sertürnerstraße 2a
98693 Ilmenau

Bearbeiter: Dipl.-Bauing. (FH) Steffen Mey



MEINHARD

Gemeinde Meinhard
Sandstraße 15
37276 Meinhard

Planverfasser:
Ingenieurbüro
Steffen Mey
Dipl.- Bauingenieur (FH)



Sertürnerstraße 2a
98693 Ilmenau / Thür.

t.: 03677 / 462 776
f.: 03677 / 462 777
mobil: 01713179377
e-mail: info@ib-mey.de

Inhaltsverzeichnis:

1 Einführung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

1.1 Historie

1.2 Vorhabenbeschreibung

2 Anlass und Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

2.1 Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

2.2 Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

3 Planungsgrundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

3.1 übergeordnete Planungen

3.2 Rechtliche Grundlagen

4 Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Beschreibung des Gebietes,

- Bebauung,
- Nutzung

4.3 Vorhandene Erschließung

- siedlungswirtschaftliche Erschließung
- Verkehrserschließung

4.4 Landschaft, Natur, Umwelt

4.5 Eigentum

5. Planungskonzept der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

5.1 Ausgangssituation

5.2 Verfahren

5.3 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Meinhard-Grebendorf

5.5 Kosten

6. Planinhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

6.1 bauplanungsrechtliche Inhalte,

6.2 bauordnungsrechtliche Inhalte

6.3 Abwägungen von Stellungnahmen aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange
und der Öffentlichkeit

noch ausstehend

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

noch ausstehend

7. Wesentliche Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

7.3 Verkehr

7.4 Ver- und Entsorgung

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

7.6 Immission

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Anlagen:

Anlage 1: Baugrundgutachten vom 03.07.2024 und Protokoll zur Schadstoffbelastung vom 31.07.2024

1.Einführung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes

Meinhard – Grebendorf, An der Schindersgasse“ in Kraft getreten am 11.04.1997

1.1 Historie – Bebauungsplan: Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

Die Gemeindevertretung hat am 13.12.1996 den Bebauungsplan: Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ als Satzung beschlossen. Mit Durchführung des Anzeigeverfahrens und dessen Bekanntmachung wurde er am 11.04.1997 rechtskräftig. Im Geltungsbereich sind fünf Misch- und zwei Gewerbegebiete festgesetzt.

Die sibobeton Kurhessen/Leinetal GmbH & Co . KG hatte später mit der Gemeinde Meinhard über eine Teilfläche des Gewerbegebietes 1, das Grundstück in
37276 Meinhard - Grebendorf, Riethweg 6,
Gemarkung Grebendorf
Flur 13, Flurstück Nr. 57/48,

einen Pachtvertrag abgeschlossen und dort bis 2022 ein Werk zur Betonherstellung betrieben. Dass Werk wurde geschlossen und die Anlagen bis zum Ende des Pachtvertrages im Jahr 2023 zurückgebaut.

Bei dem Bemühen der Gemeinde, eine Nachnutzung zu finden, kam es zum Kontakt mit der Netto Marken-Discount Stiftung und Co.KG und in der Folge mit der CEV Handelsimmobilien GmbH aus Hamburg. Beide sind Tochtergesellschaften des EDEKA-Verbundes.

Nach sorgfältiger Prüfung bekundete die Fa. Netto gegenüber der CEV Interesse, am Standort eine Filiale zu betreiben. Die CEV Handelsimmobilien GmbH errichtet im Rahmen ihrer üblichen Geschäftstätigkeit auch Gebäude für den Betrieb von Netto – Filialen. Vor diesem Hintergrund wurden die Verhandlungen mit der Gemeinde Meinhard über den Ankauf des Grundstückes angestrengt. Der Erfolg der Grundstückskaufverhandlungen war jedoch auch davon abhängig, dass auf dem Grundstück Baurecht für die Errichtung der Netto-Filiale geschaffen werden kann. Dem widerspricht jedoch, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan für alle Gewerbegebiete Einzelhandelsbetriebe als Nutzungsart grundsätzlich ausgeschlossen sind. In Interessenübereinstimmung beantragte die CEV Handelsimmobilien GmbH bei der Gemeinde Meinhard die Änderung des Bebauungsplanes dahingehend, dass das Bauvorhaben baurechtlich genehmigt und die von der Gemeinde gewünschte Nachnutzung des Grundstückes erreicht werden kann.

Die Gemeindevertretung hat am 11.07.2024 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 durchzuführen.

Um die Interessen der Gemeinde zu wahren, wurde der für o. g. Vorhaben nötige und deswegen zu ändernde Bereich des Gewerbegebietes GE1 des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ als künftiges Gewerbegebiet GE1.1 definiert und auf das Flurstück 57/48, Flur 13, Gemarkung Grebendorf begrenzt.

Der vorliegende Entwurf begründet die Planung für dieses Gewerbegebiet GE1.1, der teilweise Entscheidungen und Festsetzungen des z. Z. gültigen Bebauungsplanes aber auch solche, die für das angestrebte Vorhaben existenziell sind, zugrunde liegen. Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan, die das

Areal GE1.1 nichtbetreffen, z.B. jene, die für die Mischgebiete M1 – M5 definiert wurden, bleiben hier unberücksichtigt.

Für eine bessere Übersicht sind die Festsetzungen für das neue GE1.1 in der Planzeichnung in verschiedenen Farben dargestellt:

- | | |
|------------------------|---|
| schwarz | – unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und für das GE1 gültig übernommen |
| schwarz und gestrichen | – dem angestrebten Vorhaben geschuldet für das GE1.1 aufgegebene Festsetzung |
| rot | - für das angestrebte Vorhaben und ausschließlich für das GE1.1 - Areal neu erforderliche Festsetzungen |

Hinweis:

Vorangegangene Änderungen des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 betreffen oder überlagern den Änderungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes nicht.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Die 5. BEMA Grundstücksverwaltung GmbH beabsichtigt, einen Neubau für den Betrieb einer Filiale der Netto-Marken-Discount Stiftung & Co. KG im Geltungsbereich des künftigen GE 1.1 zu errichten.

Der Neubau soll an der nördliche Grundstücksgrenze entlang des Riethwegs errichtet werden.

Ein Pultdach für die Belegung mit Photovoltaikmodulen und mit einer Firsthöhe von ca. 7.50 m überspannt einen weitgehend rechteckigen Gebäudegrundkörper, dessen südöstliche Ecke wiederum ein modernes Fassadensystem erhält, das von großen verglasten Bereichen ergänzt wird.

Die Gebäudekonstruktion ist so geplant, dass die Räumlichkeiten selbst im Sommer nicht klimatisiert werden müssen.

Im Winter sorgt die hochwertige Gebäudekonstruktion dafür, dass der Energiebedarf für die Beheizung zu 90% aus Wärmerückgewinnungen beim Lüftungssystem und bei der Kälteproduktion für Kühlzellen und -schränke gedeckt wird. Für Energiebedarfsspitzen wird eine Wärmepumpenkaskade vorgehalten.

Gebäudekonstruktion und Haustechnik sorgen im Zusammenwirken so für eine enorme Energieeffizienz, die sich in einem Primärenergiebedarf widerspiegelt, der mindestens 20% niedriger ist als die Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes.

Die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG als Mieterin des Objektes möchte künftig auf knapp 800 m² Verkaufsfläche ein etwa 5000 Artikel umfassendes Nahversorgungssortiment an Waren des kurzfristigen Bedarfs anbieten, das in niedrigen, gut zugänglichen Regalen optimal präsentiert werden sollen. Aus den geplanten Verkaufs- und Nebenräumen resultiert eine Bruttogrundfläche (BGF) des Gebäudes von ca. 1.200 m².

Mit dem Neubau der Netto -Filiale geht eine signifikante Aufwertung des Plangebietes und mit dem dafür abzuschließenden 15-jährigen Mietvertrag eine langfristige Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde Meinhard einher.

2. Anlass und Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997

2.1 Anlass der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997

Die Planung des Investors, der 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, Hamburg (vertreten durch die CEV Handelsimmobilien GmbH, Hamburg) kollidiert wegen der Nutzungsbeschränkung, Einzelhandelsbetriebe sind in allen Gewerbegebieten unzulässig, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Einschränkung wurde bereits 1996 festgesetzt und wird von der Gemeinde heute für den Änderungsbereich anders bewertet.

2.2 Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes

Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“

Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf, „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997 ist es, den Konflikt zwischen der Planung des Investors und dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Meinhard städtebaulich verträglich zu lösen.

Dafür beantragte der Investor bei der Gemeinde den Aufstellungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2024 mehrheitlich gefasst.

Die vom Investor vorgeschlagene Aufhebung der im Bebauungsplan Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 festgesetzten Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsart Einzelhandel für den Änderungsbereich, hier das künftige Gewerbegebiet GE 1.1, wird von der Gemeinde Meinhard mitgetragen. Mit der Zulassung von Einzelhandelsnutzungen i. S. des angestrebten Neubauvorhabens für den Lebensmitteleinzelhandel gehen in der Konsequenz auch Änderungen beim Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und anderen Festsetzungen einher.

3. Planungsgrundlagen für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

3.1 Übergeordnete Planungen

- Flächennutzungsplan Gemeinde Meinhard Teilplan II West Stand 22.10.1999
- Bebauungsplan Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

3.2 Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 I Nr. 176

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge Bundes – Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. 03 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 03. 2021 (BGBl. I S. 540),
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.11.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282)

Straßenverkehrsgesetz (StVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 03.2003 (BGBl. I S. 310, 919),
zuletzt geändert durch Art. 70 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I Nr. 323)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 1110, S. 1386), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S.189)

Hessische Bauordnung in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 14.10.2025 (GVBl. 2018 S. 198)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft -
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) in der Fassung vom 08.06.2023, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)

Hessische Ausführungsverordnung zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKrWG)
vom 06.03.2013 (GVBl. 2013,80), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 3. 05.2018 (GVBl. S. 82)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung – Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) in der Fassung vom 28.09.2007 (GVBL.I 2007, 652) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, ber. S. 701)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung:
Hessen: Verweis auf Bundesrecht (UVPG)

Hessisches Wasserhaushaltsgesetz (HWG) in der Fassung vom 28. Mai 2018, gültig ab 06. Juni 2018, zuletzt geändert am 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)

4. Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst mit dem Flurstück Nr. 57/48 Gemarkung Grebendorf, Flur 13, Riethweg 6, 637276 Meinhard - Grebendorf, ein Areal von ca. 4.662m²

Er beginnt im Süden und Westen an den Flurstücksgrenzen zu den Nachbarflurstücken 57/39 und 57/49. An den anderen beiden Seiten endet er an kommunalen Straßen:

- im Osten: An der Schindersgasse
- im Norden: Riethweg

4.2 Beschreibung des Gebietes (Bestand)

- Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Alle Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem bis 2023 hier betriebenen Betonwerk vorhanden waren, wurden abgebrochen.

Das Grundstück besitzt von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von ca. 0,5 m. Das Gelände fällt in dieser Richtung allmählich ab. Böschungen oder Ähnliches sind nicht vorhanden.

- Nutzung

Das Areal ist zur Zeit ungenutzt.

4.3 Vorhandene Erschließung

- siedlungswirtschaftliche Erschließung

Wasserversorgungs- und abwasserentsorgungsseitig ist der Standort an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Die Stromversorgung ist über das Netz der Elektrizitätswerke Rohmund sichergestellt.

- Verkehrserschließung

Das Plangebiet besitzt über die Straße „An der Schindersgasse“ eine Verbindung zur Bundesstraße 249 und ist über den Riethweg und die Gartenstraße im Gemeindegebiet gut erreichbar. Fußläufig benötigen Einwohner Meinhards maximal 15 Minuten bis zum Planstandort. Die nächste Haltestelle des ÖPNV in der Schwebdaer Straße ist ca. 230 m entfernt und in 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

4.4 Landschaft, Natur, Umwelt

- Landschaftsbild

Der Planstandort liegt am südlichen Zugang zum Gemeindegebiet. Das unmittelbare Umfeld ist gewerblich geprägt, grenzt jedoch im Westen und Norden unmittelbar an die nächste Wohnbebauung.

Von der B249 aus gesehen unterbricht das Gemeindegebiet Meinhards eine von landwirtschaftlichen Nutzflächen und mehreren kleinen Seen geprägte Auenlandschaft der Werra. Es erscheint als Zugang zu einem nordöstlich dahinter gelegenen Höhenzug entlang der Thüringisch-Hessischen Landesgrenze, der weiter nördlich in die Hessische Schweiz übergeht.

Das Landschaftsbild des Gemeindezugangs wird von drei Nutzungsarten getragen: einer Photovoltaikfreianlage im Osten, dem Gewerbegebiet in der Mitte und von der Wohnbebauung entlang der Schwebdaer Straße, die etwa gleichgroße Flächen belegen. Der im Plangebiet angestrebte Neubau beansprucht mit Nebenanlagen weniger als 5% der Summe der vorgenannten Flächen verschiedener Nutzungsarten und wird somit kaum Einfluss auf das Landschaftsbild ausüben.

- Natur

Das Grundstück ist immer noch geprägt von der Vornutzung als Betonwerk. Mit dem Rückbau der Gebäude und Ausrüstungen wurde eine lose Recyclingschicht aufgebracht. Es ist derzeit kein Bewuchs vorhanden, der Nistmöglichkeiten für Vögel oder Rückzugsorte für andere geschützte Tiere bieten könnte. Der anstehende Boden ist massiv gestört und dauerhaft geschädigt. Die Versickerung von Niederschlägen mag teilweise möglich sein, weil die Oberfläche nicht versiegelt ist. Der oberflächennah anstehende Auelehm besitzt jedoch nur geringe Durchlässigkeiten.

Insgesamt besitzt das Plangebiet als Biotop mindere Bedeutung.

- Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, zeitweilige Wasserläufe, Nassstellen oder Quellen.

Der Grundwasserflurabstand lag bei Ende der Baugrunduntersuchung etwa 2,00 bis 2,20 m unter Geländeoberfläche.

- Boden

Am Standort dominieren Talablagerungen der Werra mit Lehm, Sand und Kies. Die natürliche Bodenschichtung ist durch anthropogene Einflüsse teilweise beseitigt oder durch Auffüllmassen ersetzt bzw. überlagert worden. Anfallendes Niederschlagswasser würde aufgrund des ebenen Geländes im natürlichen ungestörten Baugrund versickern und den Grundwasserleiter speisen. Durch die zurückliegende Bebauung bzw. Nutzung und die Auffüllungen danach sind die natürlichen Verhältnisse teils stark gestört. Darüber hinaus kann der für eine geordnete Versickerung geforderte Mindestabstand zur höchsten Grundwasseroberfläche bzw. bis zum Stauhorizont von 1,0 m am Standort nur schwer gewährleistet werden. Auf Grund dieser Gegebenheiten ist eine Versickerung von Regenwasser in einer Anlage auf der Fläche nicht möglich. Der anstehende Boden kann somit kaum Funktionen im Naturhaushalt übernehmen.

4.5 Eigentum

Das zum Änderungsbereich gehörige Flurstück 57/48, Gemarkung Grebendorf, Flur 13, befinden sich im Eigentum der 5. BEMA Grundstücksverwaltungs- GmbH, Hamburg (vertreten durch die CEV Handelsimmobilien GmbH, Hamburg).

5. Planungskonzept der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

5.1 Ausgangssituation im rechtskräftigen Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung

Der von der 7. Änderung betroffene Bereich des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 ist als Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Die gemäß § 8 (3) allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Auf den mit GE1 bezeichneten Gewerbeflächen westlich der Haupteerschließungsstraße sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht nach § 4 ff. BImSchG genehmigungspflichtig sind (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen, ausnahmsweise zulässig sind:

Tankstellen, Kfz-Handel mit/ohne Werkstatt, Mineralöl-+ Brennstoffhandel, Landwarenhandel und Pflanzenhandel (§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit der maximalen Grundflächenzahl 0,6 nach § 19 BauNVO, der maximal zulässigen Traufhöhe mit Bezug auf die Höhe der Straßenkante der Haupteerschließungsstraße und der maximal zulässigen Höhe der Fußbodenoberkante über oder unter dem Bezugspunkt definiert.

Es wurde eine Offene Bauweise auf mit Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Teilflächen bestimmt.

5.2 Verfahrensart, Verfahrenskosten

- beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes kommt im städtebaulichen Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung gleich. Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 der Gemeinde Meinhard ist mit ca. 4.700 m² kleiner als 20000 m².

Mit dem Vorliegen dieser beiden Voraussetzungen, darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert werden.

Der Antrag der CEV Handelsimmobilien GmbH wurde dahingehend formuliert und von der Gemeinde Meinhard beschlossen.

5.3 Flächennutzungsplan Gemeinde Meinhard Teilplan II West Stand 22.10.1999

Mit der Bekanntmachung am 22.10.1999 ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde Meinhard Teilplan II West in Kraft getreten. Der FNP stimmt inhaltlich mit dem Bebauungsplan Meinhard – Grebendorf überein. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Gewerbegebiet 1 befindet sich nach FNP innerhalb einer gewerblichen Baufläche. Der vorliegende Änderungsentwurf des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ betrifft eine Teilfläche des Gewerbegebietes 1. Der Gebietstyp Gewerbegebiet soll beibehalten werden. Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ kollidiert mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan Meinhard, Teilplan II West Stand 22.10.1999 nicht.

5.4 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die 5. BEMA Grundstücksverwaltungs GmbH, Hamburg (vertreten durch die CEV Handelsimmobilien GmbH, Hamburg)

6. Planinhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

Für das Gebiet der 7. Änderung werden folgende Planinhalte festgesetzt:

6.1 bauplanungsrechtliche Inhalte:

Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 BauGB :

Gewerbegebiet GE nach § 8 (1) BauNVO

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird für den Änderungsbereich GE 1.1, wie im Bebauungsplan Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 bereits für das Gewerbegebiet GE 1 definiert, beibehalten.

Die gemäß § 8 (3) allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten wird auch für den Änderungsbereich GE 1.1 übernommen, weil es auch heute noch im Interesse der Gemeinde liegt.

~~Auf den mit GE1 bezeichneten Gewerbeflächen westlich der Hauerschließungsstraße sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht nach § 4 ff. BImSchG genehmigungspflichtig sind (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).~~

Auf diese Festsetzung wird im Änderungsbereich GE 1.1 verzichtet. Das angestrebte Neubauvorhaben ist nach § 4 ff. BImSchG nicht genehmigungspflichtig. Die festgesetzte Beschränkung ist deswegen nicht mehr erforderlich.

~~Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen, ausnahmsweise zulässig sind:~~

~~Tankstellen, Kfz-Handel mit/ohne Werkstatt, Mineralöl + Brennstoffhandel, Landwarenhandel und Pflanzenhandel (§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO).~~

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird für den Änderungsbereich GE 1.1 aufgehoben. Das angestrebte Neubauvorhaben des Lebensmittel-einzelhandels ist dann als „nicht erheblich belästigendes Gewerbe aller Art“ im Änderungsbereich Gewerbegebiet GE 1.1 nach § 8, (1),(2), Nr. 1 BauNVO zulässig, weil mit der zusätzlich festgesetzten Verkaufsflächenzahl die Kleinflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes im städtebaulichen Sinne definiert ist. Die aktuelle Rechtsprechung verwendet 800m² Verkaufsfläche als Schwellenwert zur Beurteilung, ob ein Einzelhandelsbetrieb großflächig ist. Wird der Schwellenwert nicht erreicht, sind wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht zu erwarten.

Insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt können ausgeschlossen werden.

Maß der baulichen Nutzung nach §9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- Größe der überbaubaren Grundstücksfläche:

Herleitung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO in der Neufassung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 I Nr. 176

- Ermittlung der Grundfläche nach § 19(4) Satz 1 BauNVO

Grundfläche der geplanten baulichen Hauptanlage (Gebäude): 1.203 m²

Grundfläche der geplanten Nebenanlagen (Stellplätze und Zufahrten):

2 Stellplätze 3,50 x 5,00 m	
1 Stellplatz 3,00 x 5,00 m	
59 Stellplätze 2,70 x 5,00 m	825 m ²
Zufahrten, Fahrgassen, Rampenzufahrt	1.721 m ²

Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten i.S. §19 (4) Satz 1 BauNVO 2.546 m²

Summe der geplanten Grundflächen 3.749 m²

- Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(4) Satz 2 BauNVO

Demnach darf die zulässige Grundfläche von 2.797 m² durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Zulässige Grundfläche n. §19(4)2: 2.797 m² x 1,5 (50%-ige Überschreitung) 4.196m²

Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,80: 4.662 m² x 0.80 = 3.730m²

Unter Berücksichtigung der o. g. Regelung der BauNVO beträgt die zulässige Grundfläche 3.730m²

- Überschreitung der GRZ II

Die Summe der geplanten Grundflächen (3.749 m²) übersteigt die zulässige Grundfläche in geringfügigem Ausmaß um 19 m² (0.5%) was nach §19 (4) Satz 2 zugelassen werden darf.

Als zulässige Grundfläche nach §19(2) BauNVO wird festgesetzt: GRZ 0,805

- Verkaufsflächengröße:

Diese Festsetzung unterbindet die Ansiedlung jeglicher großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Die Verhältniszahl begrenzt die maximal zulässige Verkaufsflächengröße im Änderungsbereich des Bebauungsplanes, das neue GE 1.1 ist 4662 m² groß, auf weniger als 800 m². Der Schwellenwert zu großflächigen Handelsbetrieben liegt nach aktuellen Rechtsprechungen bei 800 m². Bei größeren Einrichtungen sind nach § 11 (3) Nr.3 schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des §3 des BImSchG, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten. Mit der Festsetzung der Verkaufsflächenzahl wird ausgeschlossen, dass vom Plangebiet eine solche Entwicklung ausgeht.

Für die Gewerbefläche GE 1.1 wird eine Verkaufsflächenzahl von max. 0,171 festgesetzt.

- Höhenlage baulicher Anlagen:

Geschossigkeit:

Aus städtebaulichen Erwägungen, zur Erhaltung des Landschaftsbildes und in Anlehnung an die für ein Gewerbegebiet typischen Gebäudehöhen wird für das Gewerbegebiet GE 1.1 die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 begrenzt.

Traufhöhe:

~~- Bezugspunkt der für die Nutzungsschablone als Maximalwert ausgewiesene Traufhöhe ist die Höhe der Straßenkante der Haupteerschließungsstraße des Baugrundstückes, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes.~~

Unter Berücksichtigung des angestrebten Neubaus für den Lebensmitteleinzelhandel und dessen funktionalen Anforderungen aus dem Betriebskonzept des Betreibers, für die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach und statischen Erfordernissen beim Dachtragwerk wird für das GE 1.1 die Traufhöhe mit 6,60 m über dem Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt.

Die geplante Traufhöhe erzeugt keine Konflikte mit den gesetzlichen Regelungen zu den Abstandsflächen. Das Baugrundstück liegt im Kreuzungsbereich von Riethweg, Gartenstraße und An der Schindersgasse in einem gewerblichen Umfeld. Die nächste Wohnbebauung befindet sich westlich in 82 m Entfernung. Konflikte mit nachbarlichen Interessen sind nicht erkennbar.

Bezugspunkt der für die Nutzungsschablone als Maximalwert ausgewiesene Traufhöhe ist die Höhe der Straßenkante des Baugrundstückes am Riethweg, gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes und liegt bei + 160,15 m. Er ist in der Planzeichnung dargestellt.

Gebäudeeinordnung:

- Für die Bereiche der GE darf die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses an keiner Stelle mehr als 1,00 m über oder unter dem Bezugspunkt liegen.

Für die höhenmäßige Gebäudeeinordnung wurde der Gründungsempfehlung des Baugrundgutachters gefolgt. Das Gebäude soll möglichst oberhalb des festgestellten Grundwasserspiegels gegründet werden. Die Zufahrt zur Entladerampe, die 1,30 m unter Fertigfußbodenhöhe liegt, gibt den niedrigsten Gründungshorizont vor. Aus der Korrespondenz des Grundwasserspiegels und der Gründungstiefe ergibt sich also die höhenmäßige Einordnung des Fertigfußbodens bei +160.58 m.

Die allgemeine Festsetzung für Gewerbegebiete GE im Bebauungsplan Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997 wird für das Gewerbegebiet GE 1.1 beibehalten.

~~- Die Traufe i.S. dieser Festsetzung ist die senkrechte Schnittlinie der verlängerten Außenwandfläche mit der Dachhaut.~~

Die Traufhöhe i. S. dieser Festsetzung ist der senkrechte Abstand des Schnittpunktes der verlängerten Linie entlang der Wandaußenfläche mit der Oberseite der Dachhaut zum Bezugspunkt am Riethweg.

- Bauweise und Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB:

Bauweise: o - offene Bauweise

Die angestrebte Bebauung besteht aus einem einzelnen Gebäude, das mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden soll. Seine größte Länge liegt unter 50 m.

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 (1) und (2) Satz 1 wird man dieser Bauart gerecht.

überbaubare Grundstücksfläche:

Hauptanlagen:

Die Position des angestrebten Neubaus wird in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung einer hinreichend großen Fläche mit dem lt. Planzeichenverordnung vorgeschriebenen Planzeichen „Baugrenze“ definiert. Die Baugrenze darf vom Gebäude nicht überschritten werden. Das Gebäude darf jedoch kleiner als die mit Baugrenze gekennzeichnete Fläche sein und von deren Kontur abweichen.



Baugrenze um die überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen:

Im Gewerbegebiet GE 1.1 ist die Fläche für die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO mit dem Sonstigen Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ gekennzeichnet. Auf ihr sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Im Zusammenhang mit dem angestrebten Neubauvorhaben sollen auf dieser Fläche Parkplätze, Fahrgassen, Zufahrten und eine freistehende Werbeanlage errichtet werden. Der Gesetzgeber lässt das nach o. g. Verordnung ausdrücklich zu, die Darstellung in der Planzeichnung definiert Größe, Kontur und Position im Plangebiet.



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Neuanpflanzungen sind durch fachgerechte Pflege zu entwickeln und zu erhalten. Bei Schäden und Zuwiderhandlungen sind Ersatzpflanzungen nach Punkt A 4.1 bis 4.5 in der Höhe des Sachwertes durchzuführen. Die Berechnung des Sachwertes erfolgt nach der METHODE KOCH.

Die allgemeine Festsetzung zur Erhaltung und Pflege von Ersatzpflanzungen aus den Bebauungsplan Meinhard-Grebnendorf „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997 wird für den Änderungsbereich Gewerbegebiet GE 1.1 übernommen. Auch hier sind Pflanzungen festgesetzt, deren Erhalt von naturschutzrechtlicher Bedeutung ist.

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die unter Punkt 4(4.1 bis 4.5) des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997 festgesetzten Pflanzenarten, ihre Qualitäten und Quantitäten wurden für den Änderungsbereich angepasst.
Im Änderungsbereich nicht vorgesehene Pflanzungen wurden für diesen gestrichen.

Unter Punkt 4.6 wurde eine Festsetzung zur Eingrünung ergänzt.

~~Fensterlose Außenwände über 50 m² sind mit Kletter- und Rankpflanzen gemäß Punkt A 4.5 zu begrünen.~~

Der angestrebte Neubau wird eine moderne Fassadengestaltung bekommen, die hinsichtlich der Öffnungen von der speziellen Raumaufteilung und technologischen Aspekten dominiert wird. Während eine großzügige Glasfassade um den Eingang den Verkaufsraum fast auf Wohnungsbauniveau belichtet (die Belichtungsfläche beträgt ~ 18% der Raumfläche) haben die Außenwände der Nebenräume spärliche Öffnungen ins Freie. Das ist in der Nutzungsart des Gebäudes begründet und typisch für Handelseinrichtungen. In der Konsequenz entstehen relativ große fensterlose Außenwandflächen. Vermeidung unzumutbarer Härte bei der Unterhaltung und vorsorglich zum Unterbinden von Schäden an der Fassade wird für den Änderungsbereich GE 1.1 auf die Festsetzung zur Fassadenbegrünung verzichtet.

~~PKW-Stellplätze sind einzugrünen und durch Pflanzstreifen und Einzelbäumen gemäß Punkt A 4.1 nach jedem mindestens 6. Stellplatz zu gliedern.~~

Für die Gemeinde Meinhard wurde bislang keine Stellplatzsatzung beschlossen. Der Stellplatzbedarf wurde auf Basis der Muster-Stellplatzsatzung des Hessischen Städte- und Gemeindebundes ermittelt.

Auch bei einer Maßnahme der Innenentwicklung, um die es sich bei der Revitalisierung des ehemaligen Standortes der sibobeton Kurhessen/Leinetal GmbH & Co. KG handelt, gilt es mit Grund und Boden schonend umzugehen und den Flächenverbrauch zu optimieren. Das gelingt bei Gewerbebauten für den Lebensmitteleinzelhandel in Verbindung mit dem nutzungsbedingten Bedarf an Stellplätzen und Zufahrten zuallererst durch eine möglichst kompakte und unmittelbar an einer öffentlich Verkehrsfläche angeordneten Anlage. Diesem Optimierungsgebot wird mit der Planung für das angestrebte Neubauvorhaben gefolgt. Sie kollidiert jedoch in der Folge mit der o. g. Festsetzung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“, Stand 11.04.1997.

Wir haben daraufhin die Konsequenzen untersucht, würde die kompakte Stellplatzanlage bebauungsplankonform gegliedert und die Erfahrungen des Investors der 5.BEMA und des Betreibers bei vergleichbaren Objekten recherchiert.

Zweifellos ist durch die Anordnung von Pflanzstreifen, ihre Größe ist im Bebauungsplan nicht definiert, eine visuelle Auflockerung zu erreichen, Bäume in diesen Streifen könnten auch Schatten für die parkenden Fahrzeuge spenden.

Für die Planung haben wir unter Berücksichtigung der insgesamt zu versetzenden Hochborde einschließlich deren Rückenstützen die versiegelten Flächen beider Varianten mit dem Ergebnis bilanziert, dass Pflanzstreifen zwischen den Parklätzen

den Hochbordbedarf steigern und in der Konsequenz mehr anteilige Fläche versiegelt wird als bei der kompakten Stellplatzanlage.

Darüber hinaus überwiegen sowohl beim Eigentümer als auch beim Betreiber die negativen Erfahrungen mit baumbepflanzten Streifen zwischen den Stellplätzen.

Trotz Verträgen, die den Baubetrieben Anwachsgarantien über zwei Perioden abverlangen, wird die Verlustquote bei den Bäumen von beiden Quellen mit 50 % beziffert. Man verweist unisono auf den erhöhten Pflegeaufwand. Das gilt auch für die Entsorgung anfallenden Laubs oder Blütenreste, die auf parkenden PKW auch Spuren hinterlassen können, was wiederum die Kundschaft dazu bringt, die an Pflanzstreifen grenzenden Stellplätze zu meiden.

Bei der Stellplatzplanung wird davon ausgegangen, dass bei der zugrunde gelegten Fahrzeuggeometrie für das Öffnen der Seitentüren anteilig Raum auf dem benachbarten Stellplatz zur Verfügung steht, der z. B. zum Einsteigen auch betreten werden kann. Bei den geplanten Stellplatzbreiten von 2,70 m und z. Z. maximalen PKW-Breiten von 1,90 m, sind bei benachbarten Stellplätzen 80cm zum Einsteigen verfügbar.

Grenzt ein Pflanzstreifen an, müsste der zwangsläufig betreten werden, um den gleichen Effekt zu erreichen. Die Konsequenz: Zerstörte Pflanzstreifen. Außerdem meiden die Kunden erfahrungsgemäß auch deswegen an Pflanzstreifen angrenzende Stellplätze.

Nach sorgfältiger Bewertung aller Vor- und Nachteile soll die Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze mit Pflanzstreifen und Einzelbäumen für den Änderungsbereich GE 1.1 nicht übernommen und auf die Pflanzstreifen soll verzichtet werden. Die Bäume sollen auf dem nicht versiegelten Grundstücksteil gepflanzt werden.

~~Im Teilbereich GE ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gemäß A 4.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Planurkunde festgesetzten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken und die notwendigen Bäume zur Gliederung der Stellplätze sind hierauf anzurechnen.~~

Im Teilbereich GE ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum gemäß A 4.1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Planurkunde festgesetzten Einzelbäume auf den Privatgrundstücken sind hierauf anzurechnen.

~~Die im Plan festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß A 4.1 – 4.3 mit einer Abweichung von max. +/- 2,00 m herzustellen.~~

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume und Gehölzstrukturen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß A 4.1 und 4.3 mit einer Abweichung von max. +/- 2,00 m herzustellen.

~~Die Eingrünung gemäß Punkt A 4.2 und 4.3 ist mindesten zweireihig und im Pflanzrater von max. 1,20 m x 1,20 m auszuführen.~~

Eingrünung

Der gesamte Grundstücksteil außerhalb der Baugrenze und der für Nebenanlagen vorgesehenen Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Absatz 6 BauGB) festgesetzt. Sie besitzt eine Größe von insgesamt ~ 885 m².

Nach dem bei der Bestandsaufnahme ermittelten Bepflanzungsdefizit, dem Pflanzbedarf je 600m² Grundstücksfläche und der Parkplatzgliederung werden 15 Baum- und 6 Strauchpflanzungen geplant. Für den gewünschten Eindruck des eingegrünzten Objektes werden darüber hinaus etwa 4.400 Stück Bodendecker angepflanzt, dauerhaft erhalten und gepflegt.

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB und Absatz 6 BauGB) werden so die entfallenen Kletter- und Rankbepflanzungen, die Pflanzstreifen mit Einzelbäumen zur Parkplatzgliederung und die Eingrünung nach 4.2 gleichwertig ersetzt.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 8a (1) Satz 4 BNatSchG i.V.m. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB

Die ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden im Änderungsbereich vom Eigentümer umgesetzt. Eine andere Zuordnung darüber hinaus ist nicht erforderlich. Auf den Punkt 5 der Festsetzungen wird für den Änderungsbereich GE1.1 verzichtet.

6.2 Bauordnungsrechtliche Inhalte

Bebauung

Dächer:	PD, FD min. 1,5° Dachform Pultdach, Flachdach, Dachneigung min. 1,5°
Fassade:	Als Außenwandbekleidung sind zulässig: Putz, Fassadensysteme mit Hochdrucklaminaten (HPL) nach EN 438-6 In Außenwänden sind zulässig: großflächige Glasfassaden in einem Tragwerk aus Aluminiumpfosten und -riegeln
Freiflächen:	Im Änderungsbereich GE 1.1 sind für das Grundstück zwei Zufahrten mit einer Breite von max. 12,70 m für Kundenverkehr und max. 13,00 m für Lieferverkehr an der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Für den Änderungsbereich GE 1.1 sind zulässig: - für Stellplätze: Pflasterbeläge - für Zufahrten, Fahrgassen: Asphalt

Die hinzugefügten Festsetzungen betreffen ausschließlich den Änderungsbereich und sind nutzungsbedingt notwendig geworden. Die Trennung zwischen Kunden- und Lieferverkehr ist der Örtlichkeit geschuldet und birgt einen Sicherheitsvorteil in sich. Die Breite der Zufahrten ist den Fahrkurven der Liefer-Lkw bzw. dem PKW-Verkehr beim Ein- und Ausfahren geschuldet.

Die Befestigungsarten sind nutzungsbedingt gewählt worden. Die asphaltierten Zufahrten und Fahrgassen werden der höheren Belastung gerecht.

Niedriger belastet, genügt für die Stellplätze Betonpflaster. Die DIN 1986-100 geht für diese Befestigungsart von einer 30%-igen Durchlässigkeit aus. Der oberflächennah anstehende Lehm lässt jedoch eine geordnete Versickerung nicht zu.

Werbeanlagen: Folgende Werbeanlagen für Eigenwerbung der Betreiber sind zulässig:

- 1 Pylon mit max. 10 m² Werbefläche
- 1 Einfahrtsschild mit max. 1,5 m² Werbefläche
- 2 Werbeschilder am Gebäude mit max. je 10 m² Werbefläche
- 1 Werbetafel am Gebäude mit max. 11 m² Werbefläche

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen betreffen bereits sehr konkret das geplante Bauvorhaben und haben meist technische Hintergründe:

Das festgesetzte flachgeneigte Pult- oder Flachdach ermöglicht die Bestückung des Gebäudes mit Photovoltaikanlagen.

Die ästhetischen Erwägungen, die im Bebauungsplanes Meinhard – Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 für die Festsetzung bestimmter Dacheindeckungsfarben verantwortlich waren, können bei Pult- und Flachdächern mit ca. 7,50 m Höhe vernachlässigt werden, weil die Dachflächen nicht mehr einsehbar sind.

Die Beschränkungen bei den Außenwandbelägen wurden neu so festgesetzt, dass die moderne Gebäudegestaltung eines Lebensmittelmarktes möglich wird.

Hinweise Auf die Übernahme der unter Punkt C des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 aufgeführten Hinweise wird für den Änderungsbereich GE 1.1 verzichtet weil sie teils auf veralteten Vorschriften beruhen oder nicht zutreffend sind.

6.3 Abwägungen von Stellungnahmen aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

noch ausstehend

6.4 Nachrichtliche Übernahmen

noch ausstehend

7. Wesentliche Auswirkungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Meinhard-Grebendorf, An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 wird die Renaturierung des ehemaligen Betonwerkstandortes ermöglichen. Mit der Beseitigung der Brachfläche wird eine Aufwertung des Gebietes des Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 einhergehen. Die Nahversorgung der Gemeinde mit Waren des täglichen Bedarfs wird verbessert und langfristig gesichert.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind von der 7. Änderung des Bebauungsplanes Bebauungsplanes Meinhard-Grebendorf „An der Schindersgasse“ Stand 11.04.1997 nicht betroffen.

7.3 Verkehr

Von der bei Durchführung der Planung entstehenden im städtebaulichen Sinne kleinflächige Handelseinrichtung sind keine negativen Verkehrsentwicklungen zu erwarten.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsnotwendigkeit beschränkt sich für das angestrebte Bauvorhaben auf die Medien Strom, Wasser und Abwasser. Fossile Brennstoffe sind nicht mehr erforderlich.

Die Entsorgung von Verpackungen wird in innerbetrieblichen Abläufen organisiert.

7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Boden:

Der Boden am Standort ist durch die Vornutzung als Betonwerk bereits vollständig anthropogen verändert. Negative Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Fläche:

Mit der Renaturierung des ehemaligen Betonwerkstandortes kommt es auch wieder zu einer Teilflächenversiegelung. Etwa 900 m² des Plangebietes bleiben unversiegelt. Der Flächenverbrauch wurde u. A. durch die Trennung von Liefer- und Kundenverkehren minimiert.

Wasser:

Bau-, Anlagen- und Betriebsbedingt werden keine wassergefährdenden Stoffe freigesetzt.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation abgeschlossen. Eine geordnete Versickerung von auf den teildurchlässigen und nicht versiegelten Grundstücksteilen anfallenden Niederschlägen ist baugrundbedingt nicht möglich. Das Verbringen als Schichtenwasser ist rechnerisch nicht zu greifen, kann jedoch stattfinden.

Es führt am Ende zu einer Entlastung der Kanalisation.

Tiere/Pflanzen/Lebensräume:

Bei den bisherigen über die Jahre 2024/2025 verteilten Begehungen wurden am Standort keine Hinweise auf eine dauerhafte Besiedlung von Vögeln oder Fledermäusen gefunden. Für andere geschützte Tier- und Pflanzenarten ist der Standort auf Grund seiner Vornutzung als Betonwerk ebenfalls nicht als Lebensraum geeignet.

Luft / Klima:

Es sind keine negativen Umweltwirkungen ersichtlich.

Landschaft:

Durch das Vorhaben entstehen geringfügige Landschaftsbildveränderungen in Form eines neuen eingeschossigen Gebäudes, dass sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes geordnet in die Umgebung einfügen wird.

Durch die bereits vorhandene Bebauung in der Umgebung ist das Vorhaben nur sehr geringfügig landschaftsbildwirksam.

Mensch:

Von der bei Durchführung der Planung entstehenden im städtebaulichen Sinne kleinflächige Handelseinrichtung sind keine negativen Auswirkungen auf die Menschen zu erwarten.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Infrastrukturelle Einrichtungen (Straßen, Leitungen) werden bei der technischen Ausführungsplanung berücksichtigt.

Durch die starke anthropogene Vorbelastung des Plangebiets können die anlagebedingten Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen als gering eingestuft werden.

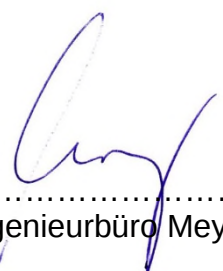
7.6 Immission

Die Abgasemissionen des Gebäudes sind durch den Wegfall fossiler Brennstoffheizungen sehr gering. Moderne Haustechnik, die ohne Verbrennung auskommt und 90% ihrer Heizenergie aus der Kälteproduktion gewinnt, emittiert entsprechen wenige Geräusche. Auf den hochbeanspruchten Zufahrten und Fahrgassen reduziert Asphaltbelag zusätzlich die Rollgeräusche der Fahrzeuge.

7.7 Bodenordnende Maßnahmen

Die Umsetzung der Planung nimmt keine zusätzlichen Flächen in Anspruch. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Ilmenau, d. 27.11.2025



.....
Ingenieurbüro Mey