

Stadt Heringen (Werra)

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Leimbacher Straße“

## **Vorentwurf**

Planstand: 29.06.2023

Projektnummer: 23-2785

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Verkehrliche und städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2.1 Grundflächenzahl .....	11
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	11
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	11
3.4 Verkehrsflächen .....	11
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
3.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
<b>4. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>13</b>
4.1 Dachgestaltung .....	13
4.2 Gestaltung von Einfriedungen .....	13
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	13
4.4 Stellplätze .....	13
4.5 Werbeanlagen.....	14
4.6 Grundstücksfreiflächen .....	14
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>14</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
5.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	15
5.3 Schutzgebiete .....	15
<b>6. Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>16</b>
7.1 Schutzgebiete .....	16
7.2 Oberirdische Gewässer .....	17
7.3 Wasserversorgung / Löschwasser.....	17

7.4	Abwasserbeseitigung.....	18
<b>8.</b>	<b>Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>18</b>
8.1	Altlastenverdächtige Flächen.....	18
8.2	Bergbau .....	18
8.3	Kampfmittel .....	18
8.4	Vorsorgender Bodenschutz .....	18
8.5	Denkmalschutz .....	19
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....</b>	<b>19</b>
10.1	DIN-Normen.....	19
10.2	Abfallbeseitigung.....	19
<b>11.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>19</b>
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>20</b>
<b>13.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>20</b>

## 1. Vorbemerkungen

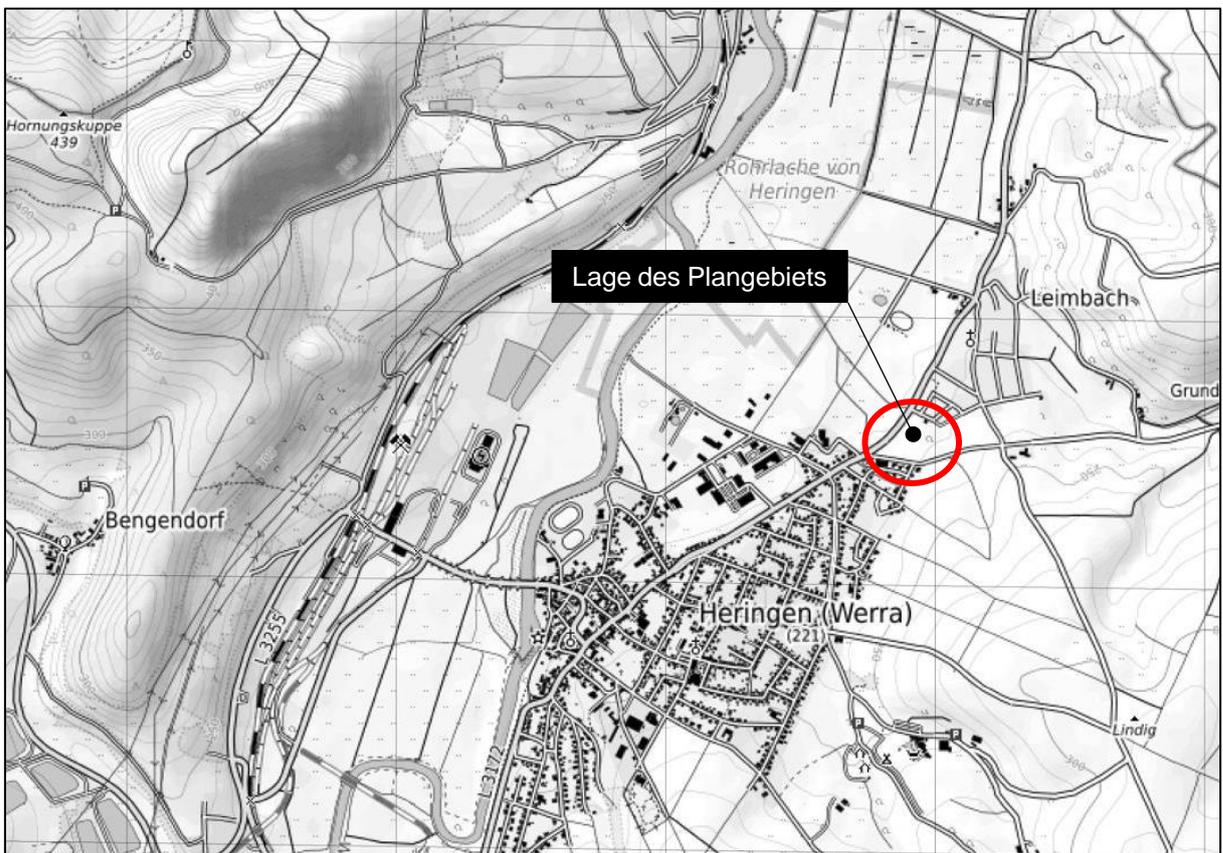
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Firma Saller Gewerbebau aus Weimar ist an die Stadtverwaltung der Stadt Heringen (Werra) mit dem Ansinnen herangetreten, im Bereich der Leimbacher Straße zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Leimbach einen Lebensmittelmarkt mit ca. 2.100 qm Verkaufsfläche und einen Non-Food-Fachmarkt anzusiedeln.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen (Werra) hat sich in ihrer Sitzung am 10.11.2022 mit dem Vorhaben intensiv beschäftigt, es grundsätzlich als sinnvoll eingestuft und einstimmig den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Leimbacher Straße“ sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt gefasst.

Die Stadt möchte mit dem Vorhaben das lokale Handelsangebot ertüchtigen sowie ihre Versorgungsfunktion als Mittelzentrum ausbauen. Die vorliegende Bauleitplanung ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

### Übersichtskarte



Quelle: Opentopomap.org; bearbeitet

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 1,2 ha südöstlich der Leimbacher bzw. Dippacher Straße (L 3172) im Übergangsbereich zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Leimbach. Zum Nachweis der gesicherten Erschließung werden die vorgenannte Landesstraße (L 3172) wie auch die Ortsstraße „Fülleroder Weg“ in den Geltungsbereich einbezogen.

Westlich des Plangeltungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten finden sich Gehölzstrukturen. Ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Getränkemarkt grenzen im südlichen Bereich an das Plangebiet, wobei sich im südwestlichen Bereich ein Mischgebiet anschließt. Nördlich befinden sich die Wohnlagen von Leimbach.

Das Plangebiet selbst wird als Grünland genutzt. An der nordöstlichen Grenze sind linienförmige Gehölzbereiche vorhanden.

### Luftbild



Quelle: natureg.hessen.de; bearbeitet

## Fotodokumentation



### 1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Nordhessen 2009 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ (Grundsatz der Raumordnung) dargestellt. Darüber hinaus sind folgende Zielvorgaben des Regionalplan Nordhessen 2009 zu berücksichtigen:

#### Ziel 1

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.*

*Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird.*

*(...) Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung sowie den Umweltschutz (insbesondere Verkehrsvermeidung) in das Siedlungsgebiet zu integrieren.*

## Ziel 2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere dann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, wenn:

- die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden oder
- Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des zentralen Ortes hinausgehen oder
- negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind.

## Ziel 3

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie großflächige Vergnügungs- und Unterhaltungseinrichtungen sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

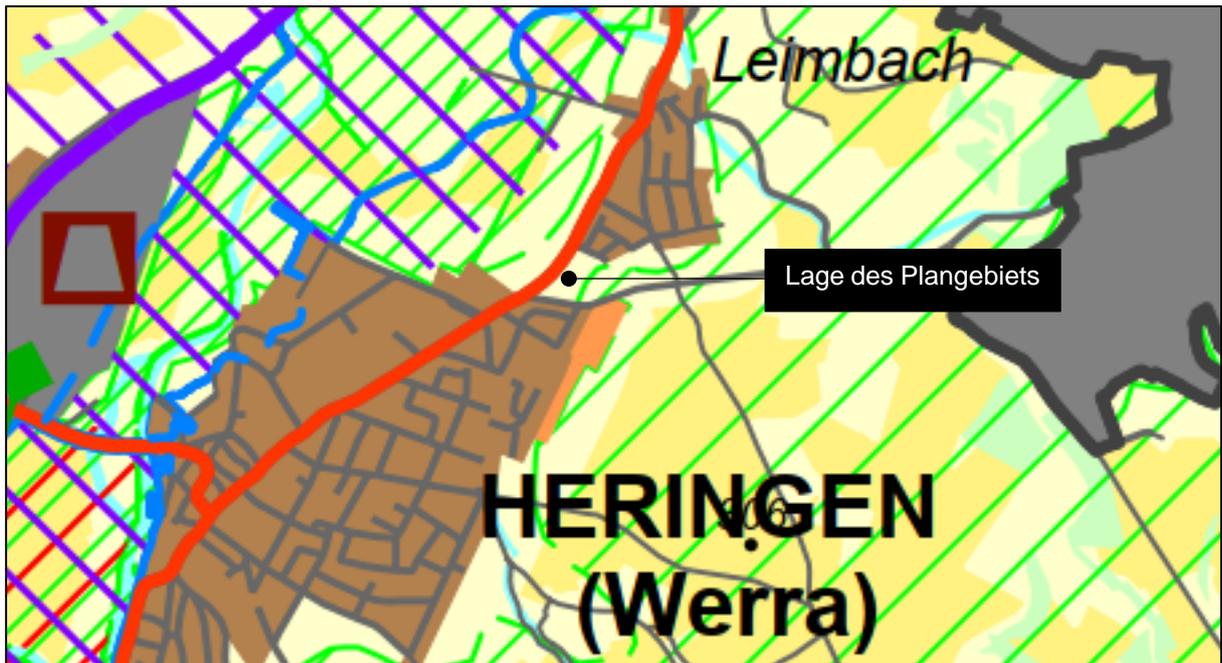
Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb von Innenstadtbereichen oder Stadt- und Ortsteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o. g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind.

Im Zuge der Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde der Stadt Heringen (Werra) mitgeteilt, dass vorliegend ein Antrag auf Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 und des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 erforderlich wird, da sich das Vorhaben u.a. außerhalb des Siedlungsbereiches befindet und eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung derzeit nicht besteht bzw. diese durch ein entsprechendes Prüfverfahren hergestellt werden muss.

Basis für den noch zu erstellenden und erforderlichen Zielabweichungsantrag ist eine Auswirkungsanalyse, welche die städtebaulichen und handelswirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht (u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Heringen und in umliegenden Gemeinden).

Die Auswirkungsanalyse liegt den Planunterlagen bei. Der für das Projekt erforderliche Zielabweichungsantrag wird nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die vorliegende Bauleitplanung fertiggestellt und mit den zuständigen Dienststellen u.a. beim Regierungspräsidium Kassel abgestimmt bzw. zur Entscheidung durch die Regionalversammlung eingereicht. Auf eine weitergehende Auseinandersetzung mit den o.g. Vorgaben soll im Rahmen des vorliegenden Vorentwurfes daher zunächst verzichtet werden. Die vorliegenden Unterlagen dienen primär zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und zur Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen. Die Ergebnisse der Beteiligung werden dann in das Zielabweichungsverfahren und die weitere Planung Eingang finden.

### Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heringen (Werra) stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. „Grünland“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer Sonderbaufläche erfolgt daher im Parallelverfahren.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Südwestlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 40 "Beim Gerstenbaum" an, welcher ein Mischgebiet festsetzt. Südlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 29 „Im Benzelsloch“ ein allgemeines Wohngebiet fest.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	10.11.2022 _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	_____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	_____
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

Die Bekanntmachungen erfolgten im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Heringen (Werra)

### 2. Verkehrliche und städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird über die Leimbacher Straße (L3172) und von dort aus abzweigend über den Fülleroder Weg erschlossen. Gemäß Verkehrsplanung verläuft im Bereich der Landesstraße ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg, der die Erreichbarkeit des Planstandorts mit dem Rad oder zu Fuß sicherstellt. Die Grundstückszufahrt soll über den Fülleroder Weg erfolgen. Zur Landesstraße hin werden Zufahrten ausgeschlossen. Der Knotenpunkt und die Landesstraße werden zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen. Im Bereich des Knotenpunkts kommt es zu einer Aufweitung des Kreuzungsbereichs. Auf der Leimbacher Straße wird ein Linksabbiegestreifen ergänzt. Die Ergebnisse der Verkehrsplanung sind unverbindlich im Vorentwurf des Bebauungsplanes vermerkt. Die Verkehrsplanung wird zum Entwurf konkretisiert

Entlang der Landesstraße sind gemäß § 23 Abs. 1 und 2 HStrG die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone zu beachten. Entsprechend dem Flächenangebot, dem Zuschnitt des Areals und der Objektkonzeption des Vorhabenträgers wird das Baufenster innerhalb des Bebauungsplans im Norden angeordnet, so dass der sich ergebende vordere/südliche Teil des Grundstücks als Stellplatzfläche genutzt werden kann. Das Baukonzept sieht damit eine Bebauung teilweise innerhalb der Bauverbotszone vor. Dementsprechend wird mit hessen mobil im Rahmen des Verfahrens abgestimmt werden, ob gemäß §23 Abs. 8 HStrG eine Ausnahme von den Verboten des § 23 Abs. 1 HStrG möglich ist, so dass die geplante Bebauung entsprechend der Baugrenzen in der Plankarte an die Landesstraße heranrücken und ein effiziente Grundstücksausnutzung verwirklicht werden kann.



### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplan ist grundsätzlich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO entsprechend der vorliegenden Objektplanung des Vorhabenträgers und den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt.

Das Vorhaben im Plangebiet wird durch die Baugrenzen eng gefasst und durch eine sogenannten Knödelinie in zwei Bereiche unterteilt. Im Bereich des Sondergebietes Einzelhandel mit der lfd. Nr. 1 sind Lebensmittelmärkte mit integrierter Gastronomie (Back-Shop) mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 2.100 qm zulässig.

Für den Bereich des Sondergebietes Einzelhandel mit der lfd. Nr. 2 werden verschiedene Sortimente festgesetzt. Zulässig sind Drogeriemärkte mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 750 qm, Gemischtwarenhäuser mit den Sortimenten Drogerie-, Parfümeriewaren, Papier/Schreib-/Spielwaren, Elektro/Multi-Media, Haushaltwaren, Textilien, Lebensmittel von maximal 1.000 qm, Textilfachmärkte mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 790 qm und Elektrofachmärkte mit einer jeweils zulässigen Verkaufsfläche von maximal 900 qm.

Durch die enge Abgrenzung der Teilgebiete kann die absolut realisierbare Verkaufsfläche begrenzt werden und der Entstehung überdimensionierter Verkaufsflächen oder mehrerer Märkte vorgebeugt werden. Der „Umweg“ über die Baugrenzen zur Beschränkung der entstehende Verkaufsflächen ist in der Bauleitplanung erforderlich, da die Festsetzung der Anzahl der Märkte bzw. von Obergrenzen der Verkaufsflächen nach der geltenden Rechtsprechung (Vermeidung „Windhundrennen“) nicht möglich und zulässig sind.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der vorliegend geplanten Verkaufsflächen und Sortimente wird im weiteren Planverfahren u.a. im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung (verträglichkeitsgutachten) und eines für das Vorhaben erforderlichen Zielabweichungsverfahrens von den Zielen des Regionalplan Nordhessen und des Landesentwicklungsplanes Hessen geprüft und erörtert.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO baulich zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf GRZ = 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend des Orientierungswertes der Baunutzungsverordnung beabsichtigt eine effiziente Ausnutzung des Plangebietes und der begrenzten zur Verfügung stehenden Flächen. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 auf bis zu 0,9 ist für die Anlage von Stellplätzen zulässig, wenn diese im in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden und somit auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit Z = I festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf Ihre Zahl angerechnet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und den ausreichenden Abständen der überbaubaren Flächen zu den benachbarten bzw. bebauten Siedlungsbereichen wird vorliegend die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse als ausreichend erachtet und zum gegenwärtigen Planungsstand auf eine weitergehende Höhenfestsetzung verzichtet.

### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind damit entsprechend der bereits vorliegenden Objekt-Vorplanung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Plankarte mit Hilfe von Baugrenzen definiert, innerhalb derer gebaut werden darf. Diese werden eng um die geplanten Baukörper herum festgesetzt, so dass die maximal zulässigen Grundflächen (und damit auch indirekt die Verkaufsflächen) begrenzt werden und insgesamt keine städtebaulich unverträglichen oder überdimensionierten Verkaufsflächen entstehen können.

Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. §14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsflächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb der Baugrenzen sowie den mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird v.a. die Anordnung der Stellplatzanlagen im Süden des Plangebiets fixiert.

Die Baugrenzen greifen vorliegend in die gemäß § 23 Abs. 1 und 2 HStrG zu beachtende Bauverbots- und Baubeschränkungszone ein. Dementsprechend soll mit hessen mobil im Rahmen des weiteren Verfahrens abgestimmt werden, unter welchen Voraussetzungen gemäß §23 Abs. 8 HStrG eine Ausnahme von den Verboten des § 23 Abs. 1 HStrG zugelassen werden kann. Die Ergebnisse der weitergehenden Abstimmungen finden in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang.

### 3.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt werden in der Planzeichnung durch entsprechende Liniensignaturen entlang der Leimbacher Straße festgesetzt.

Der Knotenpunkt im Bereich Leimbacher Straße / Fülleroder Weg wird in den Geltungsbereich einbezogen, da hier in Abhängigkeit der Ergebnisse der noch ausstehenden bzw. in Bearbeitung befindlichen Verkehrsuntersuchungen bauliche Anpassungen und Veränderung erforderlich werden können.

### **3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Eingriffsminimierung, zur Förderung der Versickerung, Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Minimierung der Auswirkungen durch künstliches Licht werden die nachstehend aufgeführten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Stellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen, wasserdurchlässigem Belag oder ähnlicher Oberfläche auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Dem Spritzwasserschutz dienende Gebäudeumrandungen sind bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude zulässig.

Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Blendwirkungen und Ausleuchtungen benachbarter Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches sind unzulässig.

### **3.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In der Plankarte werden die bestehenden alleeartig angeordneten Bäume entlang der Leimbacher Straße zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume sind aus städtebaulichen Gründen und zur Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig, um in diesen Fällen eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 14-16 cm vorzusehen, um bereits im Zuge der Anpflanzung entsprechende Mindestqualitäten sicherstellen zu können.

Zur Förderung der Gebietsdurchgrünung, zur Eingriffsminimierung und zur Verzögerung des Oberflächenabflusses sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss für eine entsprechende Wirkung und Qualität eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig und heutzutage problemlos kombinierbar. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. selbstverständlich zulässig.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart, die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und negative Auswirkungen zu minimieren. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **4.1 Dachgestaltung**

Im Bebauungsplan sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen, damit sich die Dächer der geplanten Bebauung in die ortstypische Farbgestaltung einfügen. Flachdächer bis 10 Grad Neigung, Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen werden von dieser Festsetzung allerdings ausdrücklich nicht erfasst, da Flachdächer zu begrünen sind und sich entsprechend harmonisch einfügen. Im Falle von Solar- und Fotovoltaikanlagen wird der Erzeugung regenerativer Energie Vorrang vor gestalterischen Aspekten eingeräumt.

##### **4.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall (Mindestbodenabstand 0,15 m) in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit bedruckten Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) aus gestalterischen Gründen unzulässig. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (gem. Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken, um den Grünanteil im Plangebiet zu fördern und eine harmonische Integration ins Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen.

##### **4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter etc. gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

##### **4.4 Stellplätze**

Aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit einerseits und der guten Erreichbarkeit aus den Ortslagen von Heringen und Leimbach andererseits wird abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Heringen bestimmt, dass im Sondergebiet ein Kfz-Stellplatz je 27 qm Verkaufsfläche nachzuweisen ist. Damit sind vorliegend bei voller Ausnutzung der gemäß Objektplanung möglichen 3.100 qm Verkaufsfläche 115 Stellplätze nachzuweisen. Die Anwendung der geltenden Stellplatzsatzung (ohne Änderungsfestsetzung) würde indes über 200 Stellplätze erfordern. Im Sinne der Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs wird die Reduktion des Stellplatzangebotes vorliegend als zulässig und der nunmehr festgesetzte Schlüssel sowohl aus stadtplanerischer Perspektive (u.a. reduzierter Flächenverbrauch, etc.) als auch von Betreiberseite aus als ausreichend erachtet.

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden darüber hinaus (mit Ausnahme des durch die vorstehende Festsetzung geänderten §4 der o.g. Satzung) durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Heringen (Werra) in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt. Insbesondere auf § 2 bis § 3 der Stellplatzsatzung vom 04.07.1995 sei an dieser Stelle hingewiesen:

*Paragraph § 2: Gestaltung der Stellplätze: Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit mehr als 1.000 qm Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.*

*Paragraph § 3: Größe der Stellplätze, Garagen und Abstellplätze. Folgende Stellplatzgrößen werden festgesetzt: Für einen Personenkraftwagen oder einen Lastkraftwagen bis zu 2,5 t zul. Gesamtgewicht oder einem Omnibus mit höchstens 10 Sitzplätzen oder einem Anhänger 18 qm. (...)*

#### **4.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen können aus städtebaulich-gestalterischer Perspektive wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebietes nehmen. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Leimbach mit deutlichen Bezügen in Richtung Außenbereich. Um das Projekt auch hinsichtlich der Werbeanlagen möglichst harmonisch zu integrieren und die potenziellen Auswirkungen zu begrenzen, wird festgesetzt, dass bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) unzulässig sind.

#### **4.6 Grundstücksfreiflächen**

Bezugnehmend auf die allgemein geltenden Regelungen des § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO und zur Förderung der Gebietsdurchgrünung wird klarstellend aufgenommen, dass die nicht durch Haupt- und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Grundstücksflächen unversiegelt als Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

### **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

#### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan bzw. zum Flächennutzungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht und die Ausgleichskonzeption finden zum Entwurf nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen Eingang in die Planunterlagen.

## **5.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind generell zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.
- f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

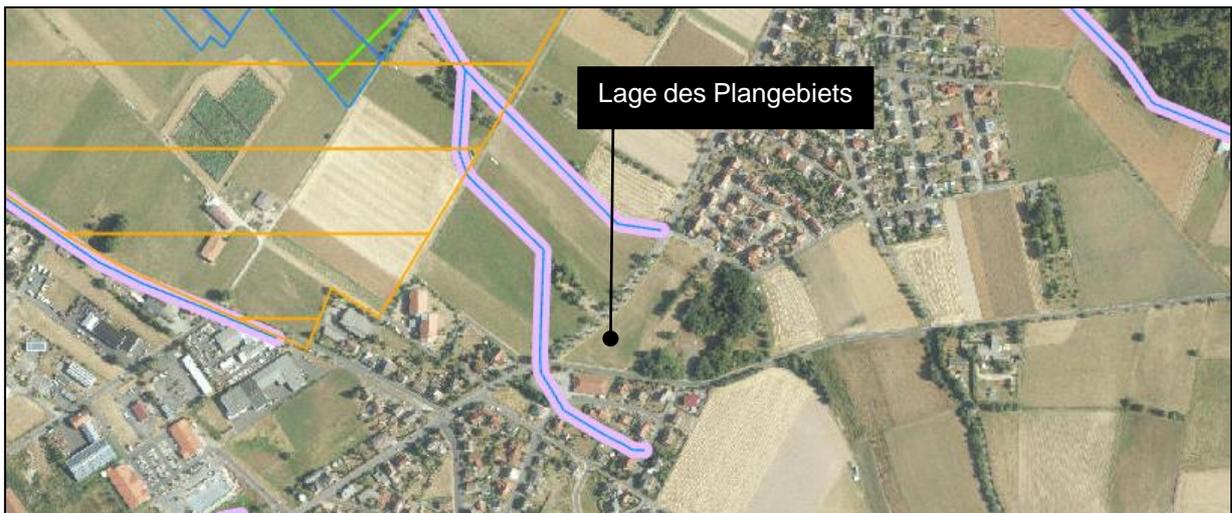
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird für das Plangebiet ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse an dieser Stelle zum Entwurf integriert werden. Mit den entsprechenden Erhebungen wurde im März 2023 begonnen. Abschließende Ergebnisse liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

## **5.3 Schutzgebiete**

Der Geltungsbereich liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasser- und Heilquellenschutzgebiet. Die nächstgelegenen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind das Naturschutzgebiet Nr. 1632002 bzw. FFH-Gebiet Nr. 5026-301 *Rohrlache von Heringen*, das Vogelschutzgebiet Nr. 5026-402 *Rhäden von Obersuhl und Auen an der mittleren Werra* im Westen in ca. 450 m Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2636002 *Auenverbund Werra* in ca. 250 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes.

## Schutzgebiete



Quelle: natureg Hessen

## 6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Festsetzungen zur Dachbegrünung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Stellplätze sind zudem mit Pflaster-, Verbundsteinen, wasserdurchlässigem Belag, oder ähnlicher Oberfläche auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen. Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) und flächige Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Diese Maßnahmen tragen zur Eingriffsminimierung bei und sind angelegt, um die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung zu fördern und die klimabezogenen Auswirkungen des Vorhabens zu minimieren (Rückhaltung Niederschlagswasser und Förderung der Versickerung im Plangebiet).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

## 7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### 7.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und auch außerhalb amtlich festgesetzter und geplanter Wasser- und Heilquellenschutzgebieten.



#### **7.4 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist bereits durch die bestehenden Anlagen im Fülleroder Weg an die kommunale Infrastruktur angeschlossen. Weitere Details werden im Zuge der nachfolgenden Objekt- und Erschließungsplanung beplant. Auf Ebene der Bauleitplanung kann zum gegenwärtigen Planungsstand davon ausgegangen werden, dass die Abwasserbeseitigung sichergestellt ist bzw. sichergestellt werden kann.

Vorliegend sei zudem auf die allgemein geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt zudem, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Es wird ergänzend auf die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Heringen (Werra) hingewiesen.

### **8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### **8.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Informationen zu Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Altlasten liegen nicht vor und werden auch nicht erwartet. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

#### **8.2 Bergbau**

Im Plangebiet hat untertägiger Bergbau stattgefunden. Bei Bautätigkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind an den geplanten Gebäuden baulich Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Das betroffene Gebiet wird von Bergwerksfeldern auf Salz der K+S Kali GmbH, 34117 Kassel überdeckt.

#### **8.3 Kampfmittel**

Informationen über Kampfmittel liegen gegenwärtig nicht vor. Der Kampfmittelräumdienst wird im Verfahren jedoch beteiligt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### **8.4 Vorsorgender Bodenschutz**

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

## 8.5 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, welche die Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche untersucht. Zu nennen sind hierbei die Wohnbebauung im Fülleroder Weg im Süden (Auswirkungen durch Verkehr und Geräusche auf dem Stellplatzareal) sowie im Stadtteil Leimbach in den südlichen Bereichen der Straße *Siedlung* durch Andienungsvorgänge im Norden des geplanten Marktes. Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

## 10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

### 10.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Heringen (Werra) während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### 10.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

## 11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## **12. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt. Die Flächenbilanz wird zum Entwurf nach Integration der Kompensationsflächen, etc. in die Planung integriert.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Vorplanung Untersuchung Knotenpunkt
- Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- Schalltechnische Untersuchung (folgt zum Entwurf)
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)
- Fachbeitrag Artenschutz (folgt zum Entwurf)

Planstand: 29.06.2023

Projektnummer: 23-2785

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)