

Marktgemeinde Niederaula, Ortsteil Niederaula

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 54**

„An der Ziegelei“

Entwurf

Planstand: 23.04.2025

Projektnummer: 24-2950

Projektleitung: Böttger / Adler

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 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
1.4 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung .....	6
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>13</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4 Verkehrsflächen .....	15
3.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes .....	15
3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	15
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>16</b>
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
4.2 Werbeanlagen.....	16
4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter .....	17
4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	17
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>17</b>
5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	17
5.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	18
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>18</b>
6.1 Überschwemmungsgebiete .....	18
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	18
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen .....	20
6.4 Abwasserbeseitigung.....	20
6.5 Abflussregelung .....	21
<b>7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....</b>	<b>21</b>
<b>8. Kampfmittel.....</b>	<b>22</b>

<b>9. Immissionsschutz .....</b>	<b>22</b>
9.1 Trennungsgrundsatz .....	22
9.2 Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt .....	22
<b>10. Denkmalschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>23</b>
<b>12. Bodenordnung.....</b>	<b>24</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>24</b>

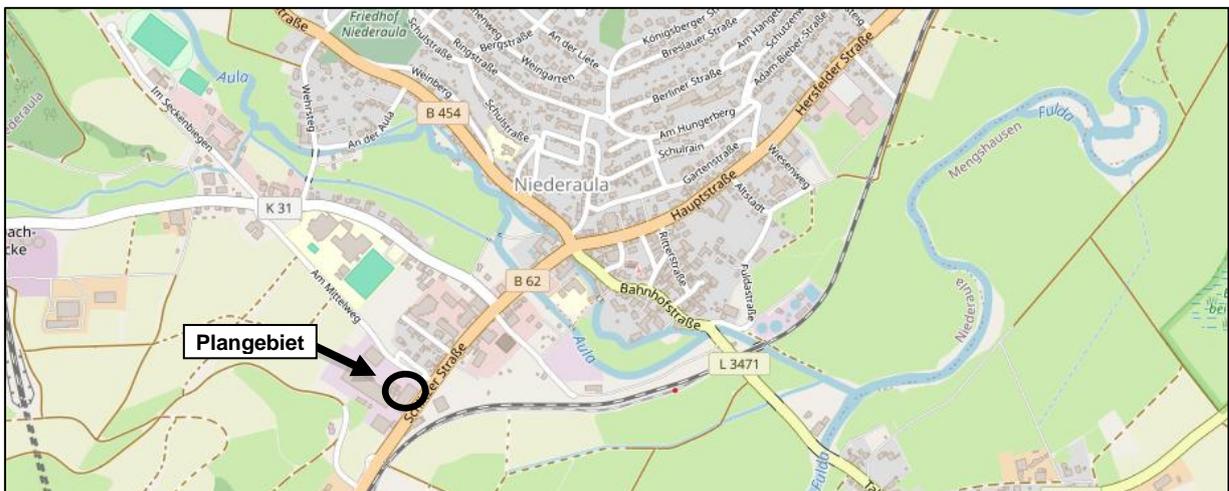
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Firma Rewe betreibt im Ortsteil Niederaula am Standort Hattenbacher Straße 5a seit über 30 Jahren einen Lebensmittelmarkt sowie einen räumlich davon getrennten Getränkemarkt, die zusammen mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter im Ortsteil Niederaula die lokale Grundversorgung sicherstellen. Aufgrund des Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und der Warenpräsentation entsprechen die beiden Märkte der Firma Rewe letztlich jedoch nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Zudem ist die dem bestehenden Lebensmittelmarkt vorgelagerte Stellplatzanlage von ihrer Fläche her begrenzt und die Einfahrt insbesondere von der Schlitzer Straße vergleichsweise beengt. Im Ergebnis entsprechen die Märkte daher nicht mehr den qualitativen Anforderungen an einen marktüblichen Vollsortimentsmarkt bzw. den aktuellen Maßgaben des Betreibers, wengleich die summierte Verkaufsfläche des Lebensmittel- und des Getränkemarktes mit gegenwärtig rd. 1.970 m<sup>2</sup> eine marktübliche Dimensionierung besitzt. Eine Erweiterung am Bestandsort ist aufgrund des hier fehlenden Flächenangebots nicht möglich.

Seitens der Firma Rewe ist daher im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes der Firma Zange nordwestlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes mit integriertem Getränkemarkt und Fleischtheke sowie einem Bäckerei-Café mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> als Verlagerung des unweit des Plangebietes bestehenden Marktstandortes vorgesehen. Im Zuge der Planung soll ein Rückbau der straßenseitigen Gebäude sowie der vollversiegelten Freiflächen der vormaligen Ziegelei und somit eine städtebauliche Neuordnung und Umgestaltung im Bereich des Plangebietes erfolgen. Der Marktkörper soll in Richtung der nordöstlich angrenzenden Straßenparzelle Am Mittelweg angeordnet werden, sodass sich die künftigen Stellplatz- und Freiflächen in Richtung der Schlitzer Straße orientieren und in Verbindung mit einer entsprechenden architektonischen Gestaltung eine repräsentative Eingangssituation geschaffen wird. Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehende, südwestlich gelegene Grundstückszufahrt ausgehend von der Schlitzer Straße (B 62) vorgesehen. Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des bestehenden Standortes ist aufgrund des laufenden Mietvertrages zunächst ausgeschlossen. Zudem wird eine konkrete Nachbelegung durch einen Non-Food-Fachmarkt oder auch durch eine einzelhandelsfremde Nutzung durch die Marktgemeinde Niederaula angestrebt, wodurch der Gemeinde bereits gegenwärtig eine Interessensbekundung für die Nachnutzung des Bestandsstandortes durch einen Non-Food-Fachmarkt vorliegt.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2025), bearbeitet

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung im Bereich des Plangebietes sowie für die Umsetzung des geplanten Vorhabens geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Bereich des eigentlichen Baugrundstückes sowie die Sicherung der Erschließung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 umfasst in der Gemarkung Niederaula, Flur 10, das Flurstück 161/1 teilweise, in der Gemarkung Niederaula, Flur 14, die Flurstücke 24/9 teilweise und 78/19 teilweise sowie in der Gemarkung Niederaula, Flur 17, die Flurstücke 102/3 teilweise und 142/2 teilweise und somit eine Fläche von insgesamt rd. 1,1 ha (10.884 m<sup>2</sup>). Hiervon entfallen rd. 0,9 ha (8.847 m<sup>2</sup>) auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und rd. 0,2 ha (2.037 m<sup>2</sup>) auf die Straßenverkehrsflächen der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62).

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Straße Am Mittelweg und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Zusammenlegung Am Mittelweg / Jahnstraße“ von 2016 sowie daran angrenzend Wohnnutzungen
- Osten: Liegenschaften der Raiffeisen Handelsgesellschaft und Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Schlitzer Straße“ von 2025 (Eingeschränktes Gewerbegebiet)
- Süden: Gemischte Nutzungen und eine einzelhandelsbezogene Nutzung
- Westen: Überwiegend ungenutzte Liegenschaften der vormaligen Ziegelei bzw. des Baustoffhandels der Firma Zange sowie ein Gewerbebetrieb für Verkehrssicherungssysteme

Der Bereich des Plangebietes umfasst die Flächen des Betriebsgeländes der vormaligen Ziegelei bzw. des Baustoffhofes der Firma Zange einschließlich der bestehenden Zufahrt.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (01/2025)

Diese Flächen sind im Bestand fast vollständig versiegelt und umfassen die straßenseitigen Gebäude des ehemaligen Ziegelei-Geländes einschließlich der dazugehörigen Freiflächen und eines Schornsteins sowie die bestehende Zufahrt auf die Schlitzer Straße. Darüber hinaus umfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Sicherung der Erschließung im Südosten Teilabschnitte der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62), die sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt befinden. Das Gelände ist topografisch weitgehend eben mit leichtem Gefälle nach Westen hin.

### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen im Bereich des ehemaligen Ziegelei-Geländes nordwestlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem Getränkemarkt und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> als Verlagerung des unweit des Plangebietes bestehenden Standortes geschaffen werden.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Da es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO handelt und zugleich auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten wird, wird im Bebauungsplan ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird weiterhin festgesetzt, dass das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> einschließlich Bäckerei/Back-Shop mit Bestuhlung dient. Ein Einzelhandelsgutachten, welches die städtebauliche Verträglichkeit und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung darlegt, wurde bereits erstellt. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das nachfolgende Kapitel 1.4 sowie insbesondere auf die als Anlage beigefügte Auswirkungsanalyse der BBE HANDELSBERATUNG GMBH verwiesen. Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des bestehenden Standortes ist aufgrund des laufenden Mietvertrages zunächst ausgeschlossen. Zudem wird eine konkrete Nachbelegung durch einen Non-Food-Fachmarkt oder auch durch eine einzelhandelsfremde Nutzung angestrebt.

#### 1.4 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 werden verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

##### **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.*

Nach dem **Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, während sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. Da die Marktgemeinde Niederaula im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum gilt, wird dem Zentralitätsgebot zunächst nicht entsprochen. Jedoch wird der Ausnahmetatbestand, nach welchem die Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zum Zwecke der Grundversorgung in den zentralen Ortsteilen (hier: Ortsteil Niederaula) von Grundzentren zulässig ist, erfüllt. Weiterhin wird der Lebensmittelmarkt auch nach dem geplanten standörtlich verlagerten Neubau in Verbindung mit der entsprechenden Verkaufsflächenerweiterung der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dienen, sodass dem raumordnerischen Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot entsprochen werden kann. Das Vorhaben ist nach der entsprechenden gutachtlichen Bewertung schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit weiterhin hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. So belaufen sich die nahversorgungsrelevanten Sortimente auf rd. 96 % der Verkaufsfläche, wohingegen die nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente lediglich rd. 4 % der Verkaufsfläche belegen. Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Niederaula sowie auf die Ortsteile Breitenbach und Oberjossa (Gemeinde Breitenbach am Herzberg) und auf den Stadtteil Untere Wegfurth (Stadt Schlitz). Aus diesen Orten ist der geplante Lebensmittelmarkt zügig anfahrbar und da hier keine größeren Lebensmittelanbieter existieren, stellt auch bereits der bestehende Lebensmittelmarkt die Lebensmittelversorgung für diese Orte mit sicher. Eine überörtliche Ausweitung des Einzugsgebiets wird ausgeschlossen, da zahlreiche Lebensmittelmärkte in umliegenden Orten über ein attraktives und auch ein betriebstypengleiches Angebot verfügen, sodass Kunden- und Kaufkraftabflüsse aus diesen Orten und aus deren Umfeld nach Niederaula nicht zu erwarten sind. Zudem wird ausgeführt, dass die gegenwärtige Umsatz-Kaufkraft-Relation des Lebensmittelhandels in dem betrachteten Einzugsgebiet mit rd. 90 % auf einen Kaufkraftabfluss hinweist, der rd. 1,7 Mio. EUR beträgt. Mit der Umsetzung des Projektvorhabens werden nunmehr Konsumenten aufgrund des verbesserten Angebots verstärkt ihre Nachfrage unmittelbar vor Ort tätigen, sodass auch mit einer Rückholung von bislang abfließender Kaufkraft zu rechnen ist.

Die Umsätze, die Lebensmittelmärkten außerhalb des Einzugsgebietes dadurch verloren gehen, werden bezüglich ihrer sehr geringen Höhe von weit unter 1 % und der breiten räumlichen Streuung nicht zu einer Absiedlung von Lebensmittelmärkten in umliegenden Orten führen. Entsprechend wird ausgeführt, dass die Höhe der Umsatzrückholung nicht auf überdimensionierte Werte hindeutet, die beispielsweise auf eine über das Einzugsgebiet hinausgehende Versorgungsfunktion der lokalen Lebensmittelanbieter oder auf eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl standortunangepassten Verkaufsfläche hinweisen.

## **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. [...]*

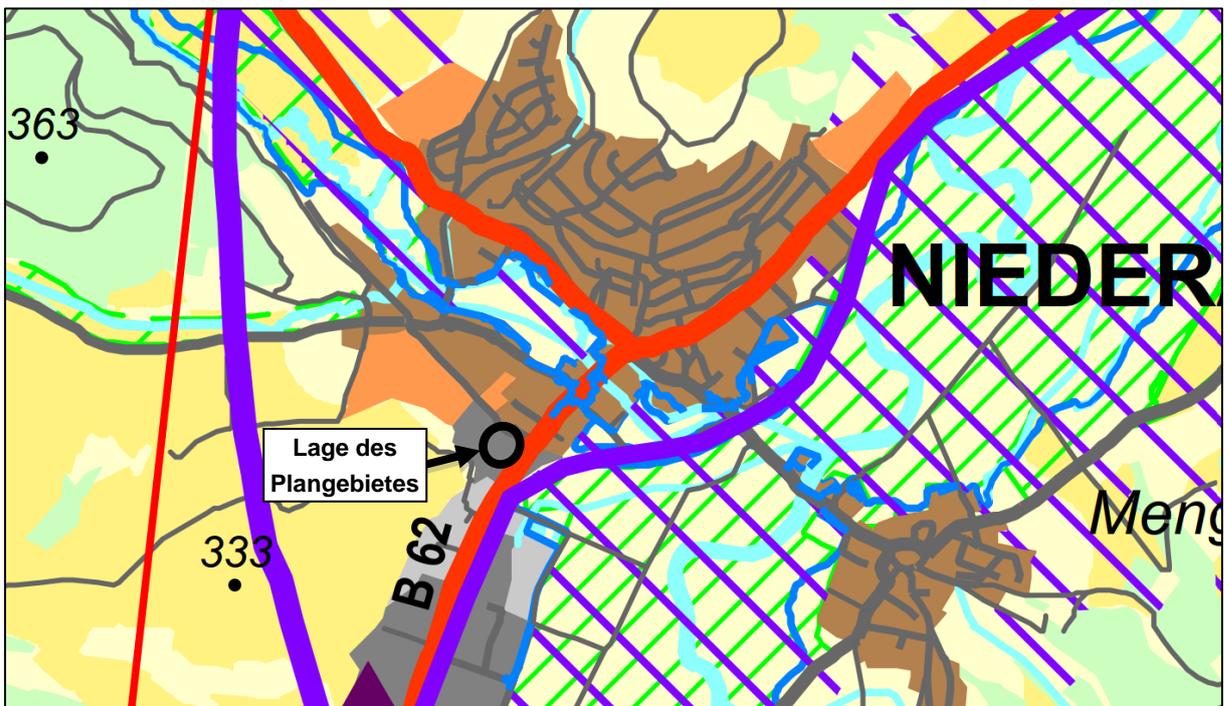
Das Beeinträchtigungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Auch diesbezüglich gilt, dass der Lebensmittelmarkt sowohl gegenwärtig als auch künftig der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dient. Da es sich lediglich um eine räumlich geringfügige Verlagerung eines bestehenden Versorgungsstandortes handelt und sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespield hat, ist von einer Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht auszugehen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann nach der entsprechenden gutachtlichen Bewertung auch in Ermangelung solcher schutzwürdigen Bereiche im Gemeindegebiet Niederaula ausgeschlossen werden. In Ergänzung wird daher ausgeführt, dass infolge der Umsetzung der Planung auch keine vorhabeninduzierten schädlichen Auswirkungen auf bestehende Lebensmittelanbieter in Streulagen in Niederaula ausgelöst werden und entsprechend kein Abbau von wohnortnahen Versorgungsangeboten erkennbar ist. Auch im Umland von Niederaula sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen festzuhalten. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die als Anlage beigefügte Wirkungsanalyse verwiesen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. Eine einzelhandelsbezogene Nachnutzung des bestehenden Standortes ist aufgrund des laufenden Mietvertrages zunächst bis 2031 ausgeschlossen. Zudem wird eine konkrete Nachbelegung durch einen Non-Food-Fachmarkt oder auch durch eine einzelhandelsfremde Nutzung durch die Marktgemeinde Niederaula angestrebt, wodurch bereits gegenwärtig eine Interessensbekundung durch einen Non-Food-Fachmarkt vorliegt.

### 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.*

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Der geplante Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden. Darüber hinaus sind im Umfeld des Planstandortes Fuß- und Radwege sowie Bushaltpunkte vorhanden. So ist der Standort zwar baulich und funktional in das Siedlungsgefüge des Ortsteils Niederaula eingebunden, aber aufgrund der Lage nicht unmittelbar als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus ist im **Regionalplan Nordhessen 2009** für den Bereich des Plangebietes „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt, sodass dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nicht entsprochen wird und die Planung auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zunächst nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### Regionalplan Nordhessen 2009



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Im Hinblick auf die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel wird ein **Zielabweichungsverfahren** von den Festlegungen des Landesentwicklungsplanes Hessen und des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Nordhessen 2009 beantragt und durchgeführt.

Nach Vorabstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Kassel soll hierzu ein vereinfachtes Verfahren auf der Grundlage der im Rahmen der Bauleitplanung einzuholenden Stellungnahmen der entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen, so dass dem Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen ohne ein weiteres eigenständiges Beteiligungsverfahren ein Beschlussvorschlag über den Abweichungsantrag vorgelegt werden kann.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der **Flächennutzungsplan** der Marktgemeinde Niederaula von 2014 stellt für den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes überwiegend „Gemischte Baufläche“ sowie im nordwestlichen Bereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der **Berichtigung** für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst.

### **1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

### **1.7 Verfahrensart und -stand**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine **Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG** durchgeführt wurde. Die Vorprüfung ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich ist.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann gegebenenfalls entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	20.03.2025 Bekanntmachung: _____.____.
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>	Anschreiben: _____.____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____.____.

Die Bekanntmachungen erfolgten im „Niederaulaer Wochenblatt“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der Bereich des Plangebietes liegt in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar westlich der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) am südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Niederaula in Richtung Niederjossa, von wo aus in nordöstlicher Richtung der Anschluss an die Bundesstraße B 454 sowie in südlicher Richtung eine überörtliche **Anbindung** an die Bundesautobahn BAB 7 erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer gut erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) über die bestehende rund 12 m breite Zufahrt des ehemaligen Ziegelei-Geländes. Die Lage und Dimensionierung der bestehenden Zufahrt bleiben grundsätzlich unverändert. Darüber hinaus wird auch weiterhin der Verkehr für den bestehenden Sonderpreis-Baumarkt, die Geschäftsstelle der Diakonie sowie die gewerblichen Nutzungen der rückwärtig angrenzenden Gewerbeflächen über die Zufahrt erfolgen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist nicht von einer wesentlichen Zunahme des derzeitigen Ziel- und Quellverkehrsaufkommens am bestehenden Standort auszugehen. Entsprechend des Standortwechsel kommt es jedoch zu einer geringfügigen, räumlichen Verlagerung des Ziel- und Quellverkehrsaufkommens in Richtung des südwestlichen Ortseingangs des Ortsteil Niederaula. Die verkehrsbezogenen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung wurden mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege, vorabgestimmt und in der Planung entsprechend berücksichtigt. Im Hinblick auf die im Zuge der Anbindung des Plangebietes an die Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) erforderlichen Maßnahmen wurde zur Sicherung der Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechts für die geplante Errichtung einer Linksabbiegespur und für eine entsprechende Umgestaltung des Straßenraumes der Straßenverlauf entlang des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 einbezogen.

Anhand einer von der KH PLANWERK GMBH erstellten und der Begründung als Anlage beigefügten **Verkehrsuntersuchung** zur verkehrlichen Anbindung des Einzelhandelsstandortes wurde bereits die gesicherte verkehrliche Erschließung in Bezug auf den motorisierten sowie nicht motorisierten Verkehr im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben überprüft. Hierbei wurden die zu erwartenden Verkehrsbelastungen ermittelt und entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise für die Einmündung auf die B 62 durchgeführt. Demnach ist die Leistungsfähigkeit der Einmündung auf die B 62 ausreichend, da die mittleren Rückstaulängen bis zu einem Fahrzeug betragen, sofern die Einfahrt zur Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes ausreichend weit von der Einmündung entfernt ist. Des Weiteren ist zur zusätzlichen Optimierung des Verkehrsflusses im Bereich des Zufahrtbereiches geplant die Fahrbahn der B 62 für die Errichtung einer Linksabbiegerspur entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) aufzuweiten. Die geplante Aufweitung der B 62 in Richtung Niederaula erfolgt auf der östlichen Seite um ca. 1,75 m innerhalb der bestehenden Straßenparzelle auf eine Breite von 5,50 m, sodass in Richtung der Ortsmitte des Ortsteils Niederaulas die Vorbeifahrt gewährleistet ist. Die Richtungsfahrbahn Schlitz der B 62 bleibt im Zuge der Baumaßnahmen unverändert.

### Lageplan Aufstellbereich auf der B 62



KH Planwerk GmbH, Stand: 04/2025 / Vorentwurf

Darüber hinaus verläuft einseitig auf der westlichen Seite der B 62, u.a. entlang des ehemaligen Ziegelei-Geländes, ein kombinierter Rad- und Gehweg in einer Breite von etwa 3 m. Die Trennung zwischen Geh- und Radweg wurde bislang durch unterschiedlich farbige Pflasterungen (grau und rot) dargestellt. Zwischenzeitlich wurde die Benutzungspflicht für Radfahrer und Fußgänger jedoch von der Verkehrsbehörde aufgehoben und entsprechende Beschilderungen und Markierungen entfernt. Gründe hierfür sind die vorhandenen Breiten, welche nicht den Anforderungen für eine getrennte Nutzung genügen bzw. eine Zonierung aufgrund der zu geringen Gehwegbreite unzulässig ist. Um eine gemeinsame Nutzung als "kombinierter Rad- und Gehweg" normenkonform herzustellen, ist eine einheitliche Pflasterung – beispielsweise in grauer Farbe – sowie die Anbringung der entsprechenden Beschilderung erforderlich. Darüber hinaus ist gemäß dem **Radverkehrskonzept des Landkreises Hersfeld-Rotenburg** zur Verbesserung der Verkehrsqualität und -sicherheit des Radverkehrs in Fahrtrichtung Niederaula perspektivisch vorgesehen die B 62 innerhalb der Straßenparzelle auf der östlichen Seite zu verbreitern, um einen Schutzstreifen mit gestrichelter Markierung in einer Breite von ca. 1,50 m anzulegen. Im Bereich der geplanten Linksabbiegerspur wäre ein entsprechendes Vorgehen nur anteilig innerhalb der Straßenparzelle umsetzbar.

Da die Flächen der Zufahrt im Zuge der vorliegenden Planung eigentumsrechtlich nicht veräußert wurden, wurde zur Sicherung der geplanten verkehrlichen Erschließung für den entsprechenden Bereich bereits ein Geh- und Fahrrecht in Form einer Grunddienstbarkeit beurkundet. Demnach wird dem Eigentümer des neu gebildeten Grundstücks auf Dauer das Recht eingeräumt, die Flächen zum Fahren und Gehen, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen zu benutzen. Entsprechend der Abgrenzung der privatrechtlichen Regelung setzt der vorliegende Bebauungsplan entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit **Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** fest.

### 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

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes für den Bereich des eigentlichen Baugrundstückes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** fest und bestimmt, dass das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung **Lebensmitteleinzelhandel** der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> einschließlich Bäckerei/Back-Shop mit Bestuhlung dient.

Mit der Festsetzung kann die Umsetzung des geplanten Vorhabens bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Gemeindegebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

#### 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. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens, zugleich werden der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung hinreichend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes und des bereits im Bestand hohen Versiegelungsgrades wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die **Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrungen** bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,9$  überschritten werden darf.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt für das Sondergebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6**. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des geplanten Vorhabens und somit eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Bebauung innerhalb des Plangebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** innerhalb des Sondergebietes auf ein Maß von **10,0 m**. Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt die Höhe von 212,0 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für den bestehenden Schornstein sowie für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

Ferner wird zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild festgesetzt, dass die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Stelen 8,0 m und die maximale Höhe von Pylonen 15,0 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt beträgt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich die Baugrenzen an der Planung mit der vorgesehenen Lage der Hauptbaukörper und der Stellplatzflächen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung sowie zur Schaffung des Baurechts für die geplante Aufweitung der Fahrbahn der Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) im Zuge geplanten Errichtung einer Linksabbiegespur werden im Bebauungsplan im Bereich der Straßenparzelle der Bundesstraße B 62 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt.

### 3.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionschutzgesetzes

Entsprechend der Annahmen der erstellten Schallimmissionsprognose wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit glattem Asphalt und die Anlieferungszone mit glattem Asphalt oder Beton zu befestigen sind.

### 3.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt fest, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig ist.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Laubbaum oder je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 1,5 m je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m<sup>2</sup> gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. 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 Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Niederaula sowie entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Schlitzer Straße (Bundesstraße B 62) sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält daher entsprechende Festsetzungen zur Dachgestaltung und setzt fest, dass ausschließlich Dächer mit einer Neigung von maximal 15° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien zu verwenden sind; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

##### **4.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des Standortes sowie die Lage unmittelbar angrenzend zu klassifizierten überörtlichen Verkehrswegen begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus gestalterischer Sicht einzuschränken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

#### 4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im Gebäude vorzusehen oder außerhalb des Gebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

#### 4.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind.

Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung der Freiflächen gesichert werden kann.

### 5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

#### 5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

## 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

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.

## 6. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### 6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Jedoch befindet sich in weiterer südöstlicher Richtung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Fulda.

### 6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen des Neubaus eines Lebensmittelmarktes nur in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Entsprechend der im Zuge des Brandschutzkonzeptes für den geplanten Teilabbruch der im Osten gelegenen Halle durchgeführten Durchflussmessung der Stadtwerke Bad Hersfeld vom 12.03.2025 kann aus dem öffentlichen Netz im Umkreis von 300 m zum Plangebiet eine Löschwassermenge von 2.041 l/min entnommen werden, was einer Leistung von 122,5 m<sup>3</sup>/h entspricht. Entsprechend kann die Erschließung als gesichert gelten.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand der werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bereich des Plangebietes ist darüber hinaus bereits fast vollständig versiegelt. Der Bebauungsplan enthält gleichwohl Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten. Darüber hinaus sind bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz im Bereich der bestehenden Zufahrt. Die Flächen der bestehenden Zufahrt wurden im Zuge der vorliegenden Planung eigentumsrechtlich nicht veräußert. Jedoch wurde zur Sicherung der Anbindung an die hier bestehenden Entwässerungsleitungen, einschließlich des gegebenenfalls notwendigen Ausbaus der Entwässerungsleitungen, eine diesbezügliche Regelung in Form einer Grunddienstbarkeit beurkundet. Entsprechend der Abgrenzung der privatrechtlichen Regelung setzt der vorliegende Bebauungsplan entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze, innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel, mit **Leitungsrechten zu belastende Flächen** fest.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen im Gemeindegebiet ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Niederaula (Bem.-Gr. 8400 EW, d.h. GrKIs 3).

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten sind.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet, entstehen.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### **7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

#### *Baugrund*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## 8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## 9. Immissionsschutz

### 9.1 Trennungsgrundsatz

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten, gewerblichen und einzelhandelsbezogenen Nutzungen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

### 9.2 Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt

Seitens des Dipl.-Ing. (FH) Oliver Mummert wurde eine **Schallimmissionsprognose** zur Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit des geplanten Vorhabens erstellt. Die Untersuchung legt dar, dass sich die zukünftig zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Pkw-Fahrverkehr, die Nutzung der Einkaufswagen, die Lkw-Fahrvorgänge einschließlich der Verladung sowie die gebäudetechnischen Aggregate zum Kühlen und Heizen auszeichnen. Die im Inneren der Verkaufs- und Arbeitsräume entstehenden Geräusche werden im Hinblick auf den Eintrag in die Nachbarschaft hingegen als nicht immissionsrelevant bewertet, da das geplante Gebäude entsprechend gut gedämmt wird und die Eingangsbereiche mit Windfängen versehen werden. Die zu erwartende Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt in der direkten Nachbarschaft wurde an den folgenden Immissionsorten (IP) in der Umgebung untersucht:

- IP 1: Jahnstraße 1 (Südwest-Fassade, 1. Obergeschoss)
- IP 2: Jahnstraße 3 (Südwest-Fassade, 1. Obergeschoss)
- IP 3: Jahnstraße 4 (Südwest-Fassade, 1. Obergeschoss)
- IP 4: Jahnstraße 5 (Südwest-Fassade, 1. Obergeschoss)
- IP 5: Schlitzer Straße 34 (Südwest-Fassade, 1. Obergeschoss)
- IP 6: Schlitzer Straße 40 (Nordwest-Fassade, 2. Obergeschoss)

Dabei werden für die Immissionspunkte IP 1 bis IP 5 die Immissionswerte für Allgemeines Wohngebiet und für den Immissionspunkt IP 6 die Immissionswerte für Mischgebiet herangezogen. Die Betriebszeiten des Marktes liegen ausschließlich im Beurteilungszeitraum Tag gemäß TA Lärm Nr. 6.4. Da jedoch die Möglichkeit besteht, dass Mitarbeiter bereits vor 06:00 Uhr am Markt ankommen, und dass Mitarbeiter und Kunden noch nach 22:00 Uhr vom Markt abfahren, werden im Rahmen der Prognose auch die Nachtzeiten betrachtet.

Hierbei wurde insbesondere auch die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit einer nächtlichen Belieferung der Bäckerei durch ein Fahrzeug der Pkw-Klasse bis 3,5 t nebst zugehöriger Verladetätigkeit untersucht. Entsprechend der geplanten sowie bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung findet die Untersuchung nach der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm – TA Lärm) statt.

Aus der Prognoseberechnung geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 an allen untersuchten Immissionspunkten unter Einhaltung von Auflagen eingehalten werden können. Dies gilt für die Beurteilungszeiträume Tag wie auch Nacht. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß TA Lärm Nr. 6.1 werden ebenfalls an allen untersuchten Immissionspunkten eingehalten. Ferner wird der anlagenbezogene Kfz-Verkehr auf öffentlichen Straßen als unkritisch bewertet, sodass aus Sicht des Immissionsschutzes hier keine organisatorischen Maßnahmen notwendig sind. Liefervorgänge mit Lkw vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr sind aus Gründen des Immissionsschutzes hingegen zwingend auszuschließen, wohingegen Liefervorgänge mit einem Fahrzeug der Pkw-Klasse bis max. 3,5 t grundsätzlich als immissionsschutzrechtlich unbedenklich bewertet werden.

Als Auflagen müssen die Einkaufswagensammler als „lärmarm“ zertifiziert sein und eine nächtliche Belieferung des Marktes durch Lkw muss ausgeschlossen werden, da es aufgrund der engen Einmündung am Gebäude Schlitzer Straße 40 (Immissionspunkt IP 6) andernfalls zu einer Überschreitung des nächtlichen Richtwerts führen würde. Unter Einhaltung der vorgenannten Auflagen wird der geplanten Nutzung durch die gutachterliche Untersuchung die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit gemäß TA Lärm bestätigt. Weiterhin wird ausgeführt, dass es sich bei dem Nachweis über die Immissionen des geplanten Rewe-Marktes um eine repräsentative Nutzung, für die im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen handelt. Eine theoretische Ansiedlung anderer Betriebe mit ähnlichen Betriebszeiten und Nutzungsintensitäten wird daher als immissionsschutzrechtlich unbedenklich bewertet, sofern die in der Prognose formulierten Auflagen beachtet werden.

## **10. Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

## **11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 zu beachten und einzuhalten sind.

Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

## **12. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Fischer, Stand: 23.04.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 23.04.2025
- Auswirkungsanalyse, BBE Handelsberatung GmbH, Stand: 16.12.2024
- Verkehrsuntersuchung, KH Planwerk GmbH, Stand: 22.04.2025
- Schallimmissionsprognose, Dipl.-Ing. (FH) Oliver Mummert, Stand: 05.04.2025

Planstand: 23.04.2025

Projektnummer: 24-2950

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

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)