

Gemeinde Herleshausen, Ortsteil Herleshausen

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“

Vorentwurf

Planstand: 31.10.2025

Projektnummer: 25-3012

Projektleitung: 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	10
1.6 Verbindliche Bauleitplanung	11
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	13
1.8 Verfahrensart und -stand	14
<b>2. Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>14</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>15</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>16</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Verkehrsflächen	18
4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	18
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>19</b>
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen	19
5.2 Gestaltung von Werbeanlagen	20
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	20
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>20</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	21
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	21
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>22</b>
7.1 Überschwemmungsgebiete	22
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz	22
7.3 Oberflächengewässer	23
7.4 Abwasserbeseitigung	24
7.5 Abflussregelung	25
<b>8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund</b>	<b>25</b>
<b>9. Kampfmittel</b>	<b>26</b>

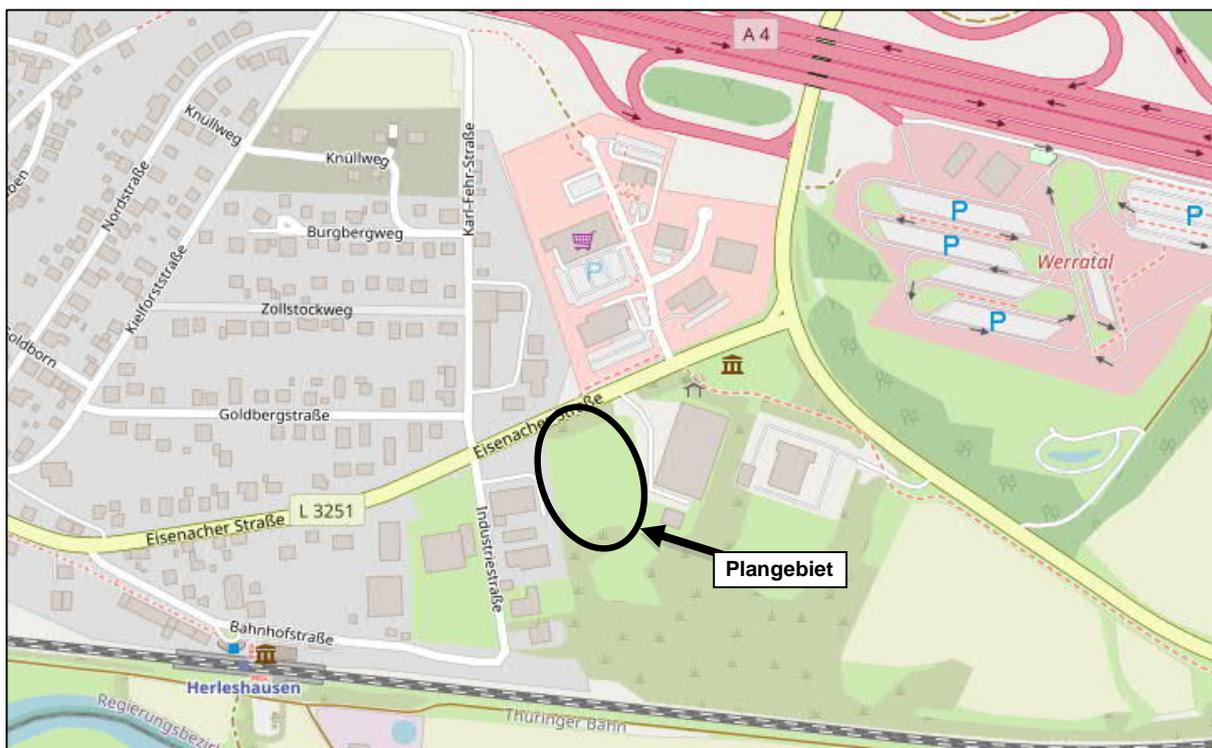
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>26</b>
<b>11. Denkmalschutz.....</b>	<b>27</b>
<b>12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>27</b>
<b>13. Bodenordnung.....</b>	<b>27</b>
<b>14. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>27</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Der im Ortsteil Herleshausen am Standort Brandenburgstraße nördlich der Eisenacher Straße bestehende Lebensmittelmarkt der Firma Rewe stellt gegenwärtig zusammen mit dem baulich eigenständigen Getränkemarkt maßgeblich die lokale Grundversorgung im Gemeindegebiet sicher. Aufgrund des Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation entsprechen die beiden Verkaufsbauwerke nicht mehr den aktuellen Maßgaben des Betreibers sowie den betrieblichen Anforderungen an marktübliche Vollsortiments- und Getränkemarkte. Seitens der MIBEG DEVELOPMENT GMBH als Vorhabenträger ist daher im Bereich südlich der Eisenacher Straße die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> einschließlich zugehöriger Stellplatz- und Freiflächen als Verlagerung des bestehenden Standortes unweit nördlich des Plangebietes vorgesehen. Das geplante Gebäude für die beiden Märkte soll in Richtung der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, sodass sich die Stellplatz- und Freiflächen in Richtung Osten orientieren. Die verkehrliche Erschließung ist im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt ausgehend von der Eisenacher Straße vorgesehen.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2025), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das vorgesehene Baugrundstück befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991, der hier Gewerbegebiet festsetzt. Mit einer den Ursprungsplan ergänzenden 1. Änderung erfolgte bereits 1995 eine teilräumliche Umwidmung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zulässigkeit eines Heimwerkmarktes und eines Gartencenters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup>. Zudem wurde auch betriebsgebundenes Wohnen bauplanungsrechtlich zugelassen. Schließlich wurde 2008 im Zuge einer 2. Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich ausnahmsweise eine gewerbliche Nutzung auf einer Grundfläche von bis zu 3.800 m<sup>2</sup> zugelassen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens soll nunmehr ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag, aufgestellt werden. Dabei dient der seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Vorhabens- und Erschließungsplan mit den darin enthaltenen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevanten Inhalten und Planungsvorgaben als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte mit Schreiben des Vorhabenträgers an die Gemeinde vom 04.06.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 01.07.2025 gefasst. Besonderer Berücksichtigung bedürfen im Bauleitplanverfahren insbesondere die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die artenschutzrechtlichen Vorgaben und Anforderungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll teilräumlich den für den Bereich des Plangebietes bestehenden rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1995 und der 2. Änderung von 2008 ersetzen.

Eine teilräumliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist hingegen nicht erforderlich, da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für den Bereich des Plangebietes bereits ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt wird. Die vorgesehenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können aus dieser Darstellung entwickelt werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage südlich der Eisenacher Straße am östlichen Ortseingang von Herleshausen in unmittelbarer Nähe zur Autobahnanschlussstelle Herleshausen an die Bundesautobahn BAB 4 und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha (9.912 m<sup>2</sup>). Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Herleshausen, Flur 6, die Flurstücke 79/32 teilweise, 79/33 teilweise sowie 79/52 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- |         |   |
|---------|---|
| Norden: | Gemischte Nutzungen sowie bisheriger Rewe-Getränkemarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Klingen“ von 1992 und dessen 1. Änderung von 1993                   |
| Osten:  | Gewerblich genutztes Gebäude sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 sowie dessen 1. Änderung von 1995 und 2. Änderung von 2008 |
| Süden:  | Bislang unbebaute Grün- und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991  |
| Westen: | Gewerbliche Nutzungen sowie Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Eisenacher Straße / Industriestraße“ von 1987  |

Das Plangebiet umfasst bislang baulich ungenutzte Freiflächen mit flächigen Gehölzbeständen in den Randbereichen und einer bestehenden, asphaltierten Zufahrt auf die Eisenacher Straße. Darüber hinaus werden zur Sicherung der Erschließung gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, neben dem Bereich der Grundstückszufahrt, auch Teilabschnitte der Eisenacher Straße außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Das Gelände ist topografisch weitgehend eben mit leichtem Gefälle nach Westen hin.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (02/2025)

### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“ sollen im Bereich der baulich bislang ungenutzten Freiflächen südlich der Eisenacher Straße die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup>, zuzüglich Gastronomie/Café auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup>, als Verlagerung des bestehenden Rewe-Standortes unweit nördlich des Plangebietes 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, Ur. 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.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend der Vorhabensplanung eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> für einen Getränkemarkt sowie eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt zuzüglich Gastronomie/Café auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt, sodass das Vorhaben einen Verkaufsflächenumfang oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit aufweist und auch die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschreitet. Dabei wird unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB vorliegend auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen werden entsprechend der vorgelegten Bebauungskonzeption Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben getroffen. 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.

#### **1.4 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gegenstand der folgenden Ausführungen ist daher die Prüfung der vorgesehenen Planung im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Hessen (4. Änderung aus dem Jahr 2021, Fünfte Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000) und des derzeit rechtsgültigen Regionalplanes Nordhessen 2009. Diese umfassen verschiedene Zielvorgaben und Grundsätze für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- und Zentralitätsgebot, Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot umschreiben lassen.

#### **4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen**

##### **6-1 (Z) Zentralitätsgebot:**

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*
- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

##### **6-2 (G) Kongruenzgebot:**

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.*

#### **Ziel 1 des Regionalplanes Nordhessen 2009**

*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 **Zentralitätsgebot** und **Kongruenzgebot** 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 Gemeinde Herleshausen im System der zentralörtlichen Gliederung raumordnerisch als Grundzentrum festgelegt ist, wird dem Zentralitätsgebot zwar zunächst nicht entsprochen. Gleichwohl kommt der zentrale Ortsteil Herleshausen grundsätzlich auch als Standort für großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> in Betracht, sofern diese der Grundversorgung dienen.

Der geplante Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt dienen auch nach dem geplanten standörtlich verlagerten Neubau in Verbindung mit einer entsprechenden geringfügigen Vergrößerung auf maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Getränkemarkt und maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt zuzüglich Gastronomie/Café auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich, 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. 95 % der Verkaufsfläche, wohingegen die nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente lediglich rd. 5 % der Verkaufsfläche belegen. Entsprechend der gutachterlichen Bewertung umfasst das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens im Wesentlichen das Gemeindegebiet von Herleshausen selbst, wo die höchste Marktdurchdringung erreicht wird. Darüber hinaus werden Kaufkraftzuflüsse auch aus dem unmittelbar südlich des Projektstandortes liegenden Ortsteil Lauchröden der Gemeinde Gerstungen sowie aus den Eisenacher Stadtteilen Göringen, Wartha und Neuenhof angenommen, da diese über keine eigenen Versorgungseinrichtungen verfügen und der geplante Einzelhandelsstandort aus diesen Orten zügig anfahrbar ist. Gleichwohl wird festgehalten, dass die Nachbargemeinden Gerstungen, Creuzburg, Wildeck und Ringgau hinsichtlich ihres Grundversorgungsangebotes ansonsten jeweils gut aufgestellt sind, wodurch Zuflüsse aus diesen Gemeinden zum Projektstandort nach Herleshausen als untergeordnet zu bewerten sind. Stattdessen wird darauf verwiesen, dass die Angebote der Nachbargemeinden auch für die Herleshausener Einwohner selbst eine Einkaufsalternative darstellen. Ferner wird ausgeführt, dass die Mittelzentren Sontra und insbesondere Eisenach ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot aufweisen, das den Einwohnern aus dem Einzugsgebiet des Planvorhabens ebenfalls als Einkaufsalternative dient. Entsprechend wird eine überörtliche Ausweitung des Einzugsgebiets durch die Umsetzung des Vorhabens 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 Herleshausen, wenn dann nur als untergeordnet zu bewerten sind.

#### **4. Änderung des LEP 2021**

6-4 (Z) Beeinträchtungsverbot:

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. [...]*

#### **Ziel 2 des Regionalplanes Nordhessen 2009**

*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 **Beeinträchtungsverbot** 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 das geplante Vorhaben primär der langfristigen Standortsicherung und somit auch der Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden erwarten lässt. Durch die aus Betreibersicht günstige Lage und Sichtbarkeit sowie die Nähe zur Wohnbebauung entfällt auch die bislang vorhandene topografische Hürde, die fußläufige Erreichbarkeit wird verbessert und damit die lokale Grundversorgung gestärkt. Die geplante Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 100 m<sup>2</sup> führt gemäß der gutachterlichen Bewertung nur zu geringen Mehrumsätzen in der Größenordnung von rd. 0,3 Mio. EUR. Gleichwohl wurde in der gutachterlichen Umverteilungsrechnung der gesamte Umsatz des modernisierten Marktverbundes angesetzt, um der gegebenen bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für einen Lebensmittelmarkt mit maximal 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt am bisherigen Standort im Sinne eines sogenannten „worst-case“-Ansatzes Rechnung zu tragen. Dabei zeigen die Ausführungen zur Umsatzherkunft, der realisierbaren Marktabschöpfungsquoten wie auch die prognostizierten Umlenkungswirkungen, dass die Verlagerung des bestehenden Standortes als Maßnahme zur Sicherung und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten ist, ohne wesentliche Ausstrahlungseffekte auf die Nachbarkommunen bzw. negative Auswirkungen auf die dortigen Versorgungsstrukturen zu entfalten. Etwaige Umsatzverluste würden sich vorwiegend auf den Altstandort in Herleshausen konzentrieren und sind als marktinterne Konsolidierung zu werten, nicht als Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen anderer Gemeinden. Insgesamt verbessert das Vorhaben die wohnungsnahen Versorgung, erhöht die Betriebsqualität und erreicht dies ohne wesentliche Ausstrahlungseffekte auf Nachbarkommunen, sodass es mit dem Beeinträchtungsverbot vereinbar ist.

#### **4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen**

##### *6-3 (Z) Integrationsgebot:*

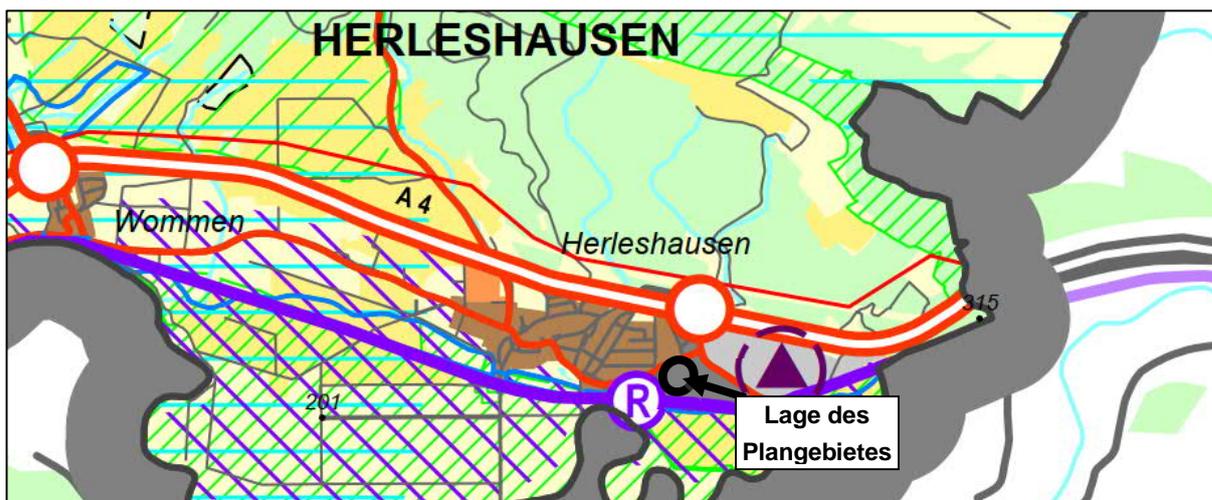
- *Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.*
- *Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup>, zu begrenzen.*
- *Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.*

##### **Ziel 3 des Regionalplanes Nordhessen 2009**

*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 und siedlungsstrukturellen **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 Bushaltepunkte vorhanden. Der neue Standort bietet dabei eine Verbesserung der Erreichbarkeit und Sichtbarkeit des Standortes im Vergleich zum bisherigen Standort. Vor allem die fußläufige Erreichbarkeit aus der Ortslage Herleshausen wird optimiert, da der Standort ohne topografische Hürden näher an die Wohnbebauung heranrückt. So ist der Standort zwar baulich und funktional in das Siedlungsgefüge eingebunden, aber aufgrund der Lage innerhalb eines durch einzelhandelsbezogene und gewerbliche Nutzungen geprägten Umfeldes nicht unmittelbar als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebietes im **Regionalplan Nordhessen 2009** raumordnerisch als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt, sodass dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot nicht entsprochen wird und die Planung auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### Regionalplan Nordhessen 2009



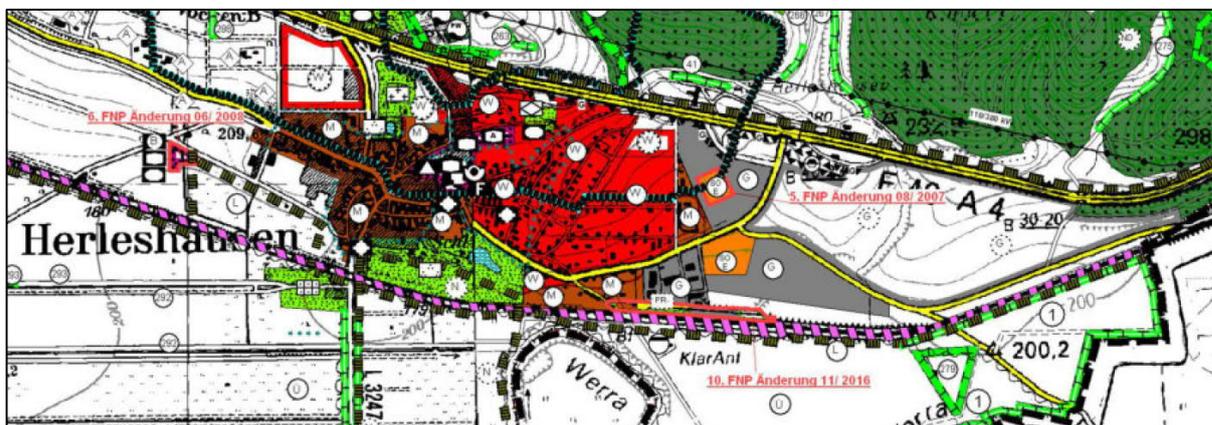
Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Im Hinblick auf die geplante Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird aufgrund des entgegenstehenden raumordnerischen Integrationsgebotes ein entsprechendes **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 durchgeführt werden, sodass 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 Gemeinde Herleshausen stellt für den Bereich des Plangebietes bereits „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes demnach nicht entgegen.

### Flächennutzungsplan



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im **Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“** von 1991, der im Bereich des Plangebietes überwiegend Gewerbegebiet und entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ sowie entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Fließgewässerrenaturierung“ mit zum Erhalt vorgesehenen Sträuchern festsetzt. Für das Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,6$  und eine Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,8$  fest. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Maß von  $Z = II$  und die maximale Traufhöhe auf 7,0 m begrenzt. Hinsichtlich der Dachgestaltung werden nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens  $15^\circ$  und höchstens  $30^\circ$  zugelassen. Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Fließgewässerrenaturierung“ wird festgesetzt, dass das Fließgewässer naturnah zu gestalten und zu pflegen ist. In den verrohrten Teilbereichen ist das Gewässer zu öffnen und zu renaturieren. Der 10 m breite Uferstreifen ist mit Auengehölzen und Röhrichten zu bepflanzen. Die vorhandenen Weidengehölze und Schilfröhrichtbestände sind zu erhalten. Ansonsten sind die Uferbereiche sich selbst zu überlassen. Eine Mahd ist nicht vorzunehmen.

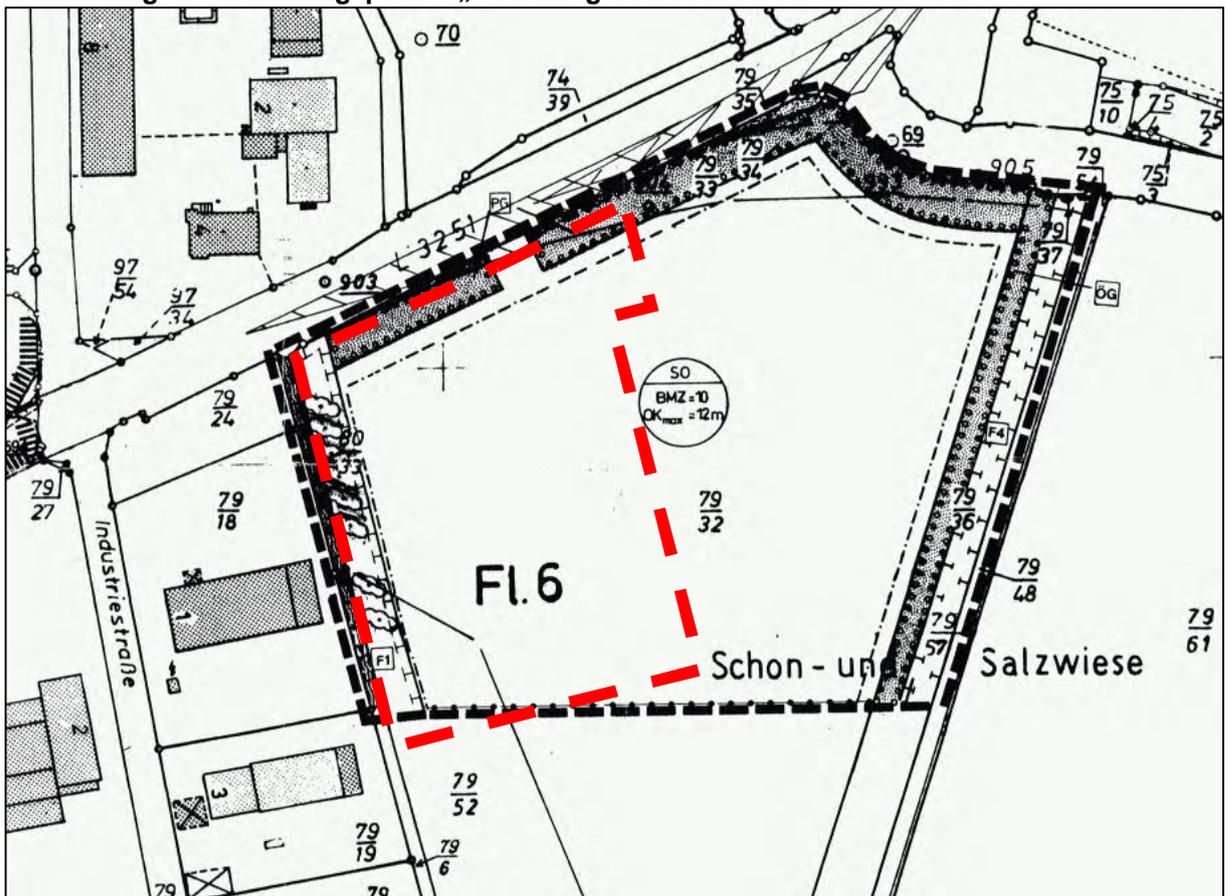
### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991



Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der **1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“** von 1995, deren Geltungsbereich den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 umfasst, erfolgte die teilräumliche Umwidmung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Heimwerkermarkt mit Gartencenter“. Die 1. Änderung setzt für das Sondergebiet fest, dass ein Handwerkermarkt und ein Gartencenter zulässig sind. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 3.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Wohnung für Hausmeister, Betriebsinhaber oder Betriebsbeauftragte zugelassen werden kann. Zum Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung nur noch eine Baumassenzahl von 10 festgesetzt. Zudem wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 12 m über dem höchsten Abschnitt der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Entlang der Randbereiche werden weiterhin private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Fließgewässerrenaturierung“ mit zum Erhalt vorgesehenen Sträuchern festgesetzt. Schließlich wurde eine Festsetzung zur Zuordnung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 gelten, mit Ausnahme der Ergänzungen der 1. Änderung, im Übrigen unverändert fort.

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1995



Ausschnitt nicht geordnet, ohne Maßstab

Schließlich wurde mit der **2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“** von 2008 ergänzend festgesetzt, dass in dem Sondergebiet ausnahmsweise eine gewerbliche Nutzung auf einer Grundfläche von bis zu 3.800 m<sup>2</sup> zulässig ist. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Das vorgesehene Baugrundstück befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 sowie mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Südwesten des Plangebietes fast vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung von 1995 und der 2. Änderung von 2008. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt südlich der Eisenacher Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herleshausen-Ost“ von 1991 einschließlich der 1. Änderung von 1995 und der 2. Änderung von 2008 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

### 1.7 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 sich der Bereich des Plangebietes unmittelbar angrenzend zu bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen entlang der Eisenacher Straße befindet und für diesen Bereich bereits langjährig Bauplanungsrecht für eine städtebauliche Entwicklung und Erschließung besteht, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

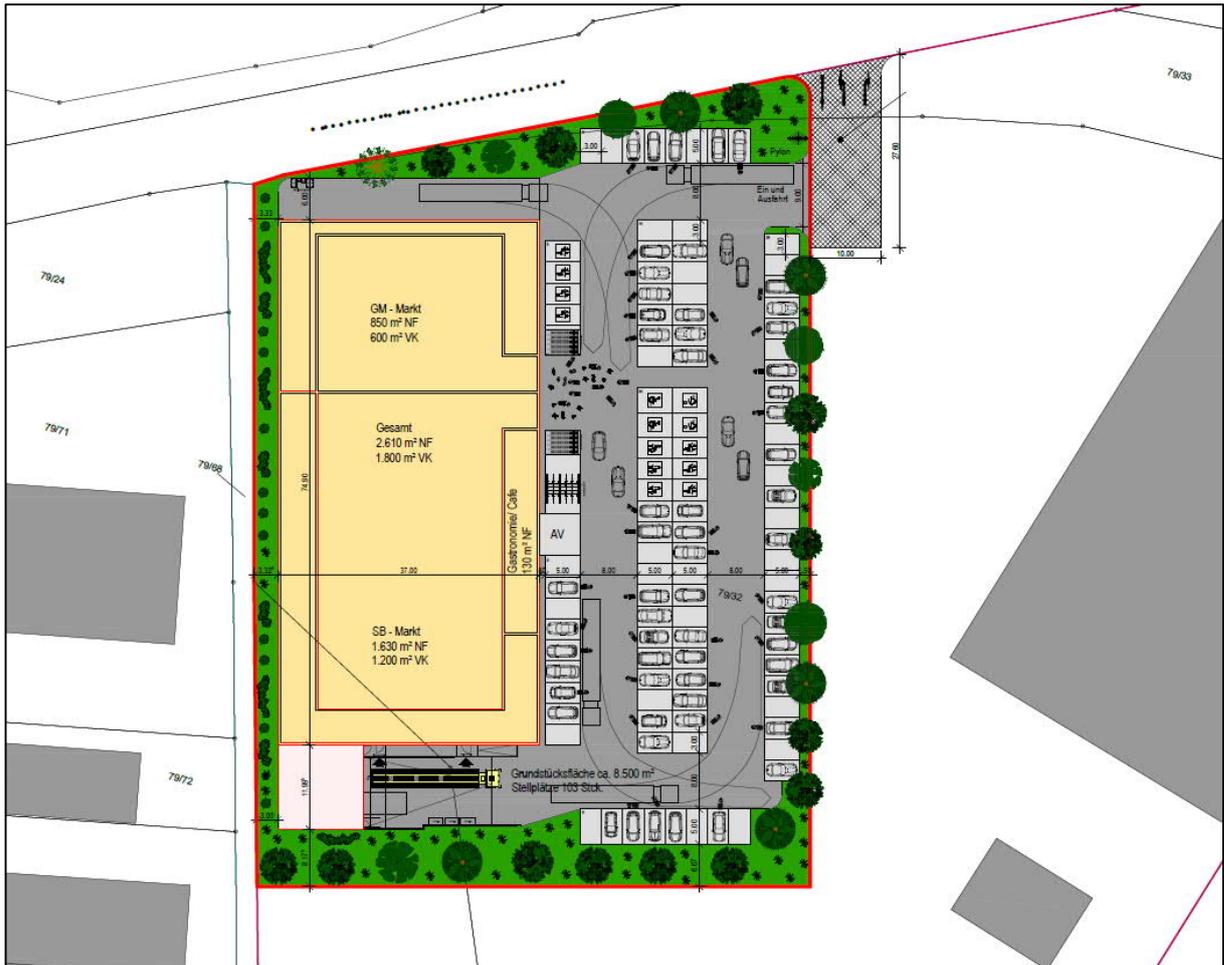
Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	01.07.2025 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
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 in der Wochenzeitung der Gemeinde Herleshausen „Der Südringgau“.

## 2. Beschreibung des Vorhabens

Der im Ortsteil Herleshausen am Standort Brandenburgstraße nördlich der Eisenacher Straße bestehende Lebensmittelmarkt der Firma Rewe stellt gegenwärtig zusammen mit dem baulich eigenständigen Getränkemarkt maßgeblich die lokale Grundversorgung im Gemeindegebiet sicher. Aufgrund des Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation entsprechen die beiden Verkaufsbauwerke nicht mehr den aktuellen Maßgaben des Betreibers sowie den betrieblichen Anforderungen an marktübliche Vollsortiments- und Getränkemarkte. Seitens der MIBEG DEVELOPMENT GMBH als Vorhabenträger ist daher im Bereich südlich der Eisenacher Straße die Neuerrichtung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.800 m², zuzüglich Gastronomie/Café auf einer Fläche von 150 m², sowie einschließlich zugehöriger Stellplatz- und Freiflächen als Verlagerung des bestehenden Standortes unweit nördlich des Plangebietes vorgesehen. Das geplante Gebäude für die beiden Märkte soll in Richtung der westlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden, sodass sich die Stellplatz- und Freiflächen in Richtung Osten orientieren. Die verkehrliche Erschließung ist im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt ausgehend von der Eisenacher Straße vorgesehen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie auch die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgen durch Anschluss an das bestehende Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz im Bereich der Eisenacher Straße. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

### Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)



Planungsgruppe Bensing und Partner GmbH, Stand: 08.09.2024

Ausschnitt nicht genordet, ohne Maßstab

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage südöstlich der Eisenacher Straße am östlichen Ortseingang des Ortsteils Herleshausen sowie in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschlussstelle Herleshausen, von wo aus über die Bundesautobahn BAB 4 sowie auch unter anderem über die Landesstraße L 3251 eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet gut erreichbar sowie über den nächstgelegenen Haltepunkt „Herleshausen, Rewe Markt“ in rd. 250 m Entfernung auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die Haltestelle befindet sich nördlich des Plangebietes, unmittelbar nordöstlich des Bestandsgebäudes des Lebensmittelmarktes der Firma Rewe. Die verkehrliche **Erschließung** ist im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt ausgehend von der Eisenacher Straße vorgesehen.

Im Zuge des geplanten Vorhabens bleibt der bisherige Kundeneinzugsbereich im Wesentlichen unverändert, sodass auch keine erhöhte Einkaufshäufigkeit bzw. Kundenfrequenz zu erwarten ist. Mithin ist im Ergebnis nicht von einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen, sondern vielmehr von einer Verlagerung der bestehenden **Verkehrsmengen** und Verkehrsströme auszugehen. Die der äußeren Erschließung dienende Eisenacher Straße ist insofern hinreichend dimensioniert, um das Verkehrsaufkommen auch künftig leistungsfähig aufzunehmen und abzuwickeln.

#### 4. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet werden und es können dezidiert Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben getroffen werden. Entsprechend der vorgelegten Baukonzeption und des geplanten Vorhabens setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher im Einzelnen fest, dass innerhalb der mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein **Getränkemarkt** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> und innerhalb der mit „B“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein **Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zuzüglich Gastronomie/Café auf einer Fläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig ist.

Als Verkaufsfläche dient grundsätzlich der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Windfang, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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. Entsprechend der vorgelegten Baukonzeption und des geplanten Vorhabens werden zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes getroffen.

##### 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes, zugleich entspricht die Festsetzung auch den Maßgaben des Ursprungsplanes von 1991. Der Umfang der zulässigen Bebauung sowie das Maß der künftig möglichen Versiegelung werden somit entsprechend 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 Kundenstellplätzen innerhalb des Plangebietes sowie einer effizienten Nutzung des Baugrundstückes wird jedoch festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von **Stellplätzen mit Zu- und Umfahrlen** bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Entsprechend der vorgelegten Bebauungskonzeption und des geplanten Vorhabens wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1** begrenzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Bebauung innerhalb des Plangebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Entsprechend des geplanten Vorhabens begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von 8,5 m. Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Weiterhin begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen auf ein Maß von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

#### 4.3 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung. 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 vorhabenbezogene 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.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der äußeren Erschließung wurde der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Eisenacher Straße sowie die bestehende Grundstückszufahrt ausgehend von der Eisenacher Straße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, sodass über die Festsetzung von **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auch das Baurecht für gegebenenfalls erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen des Straßenraumes und die Ausgestaltung der zukünftigen Zufahrt sowie der entsprechenden Gehwege für Fußgänger geschaffen werden kann.

#### 4.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt fest, dass Pkw-Stellplätze in **wasserdurchlässiger Bauweise**, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Porenpflaster, zu befestigen sind. Die Festsetzung gilt nicht für Parkplätze, die barrierefrei zugänglich sein müssen. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen wird zudem festgesetzt, dass zur **Außenbeleuchtung** Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden sind. Leuchtmittel sind technisch und konstruktiv so auszuwählen, anzubringen und zu betreiben, dass Lichteinwirkungen auf Grünflächen, Bäume und sonstige Gehölzbestände auf ein Minimum begrenzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen des Baugrundstückes mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie 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 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Schließlich wird festgesetzt, dass zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass insbesondere zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. 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. Zudem sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. 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.

## 5. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der Vorhabensplanung wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind. Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes im Übergang zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen sollen zudem erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Dacheindeckung nicht glänzende Materialien zu verwenden sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

## 5.2 Gestaltung von 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 räumliche Nähe zu angrenzenden Grün- und Freiflächen begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von **Werbeanlagen** aus gestalterischer Sicht einzuschränken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

## 5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für **Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

## 5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der vorhabenbezogene 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 standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen 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 und auch in durch Einzelhandelsnutzungen geprägten Bereichen 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 Außenanlagen und Freiflächen gesichert werden kann.

## 6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 6.1 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 Bauleitplan 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 zum Bauleitplan 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. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. 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, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Durchführung faunistischer Erhebungen erfolgt auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der insbesondere eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich gegebenenfalls notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Mit der Durchführung faunistischer Erhebungen wurde bereits begonnen; die Ergebnisse werden nach Fertigstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan berücksichtigt. Ein erster Ergebnisbericht der faunistischen Untersuchungen ist der vorliegenden Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits als **Anlage** beigelegt.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 und somit außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit und somit außerhalb des Zeitraums vom 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.

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

### **7.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Unmittelbar südlich der Bahntrasse sowie in rd. 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich jedoch das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Werra (Staatsanzeiger für das Land Hessen Ausgabe Nr. 01/2011, S. 21), welches bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchfließen oder für Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht wird.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes tangiert das Risiko-Überschwemmungsgebiet (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen.

### **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der vorgesehenen Nutzungen in entsprechendem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

#### *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.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) 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 zulässigen Maßnahmen ist grundsätzlich 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 vorhabenbezogene 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. Zudem enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplatzflächen, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers 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 grundsätzlich nicht zu erwarten.

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **7.3 Oberflächengewässer**

#### *Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. In der östlich an das Plangebiet angrenzenden Parzelle (Flurstück 79/68) verläuft jedoch ein verrohrter Graben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

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

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz im Bereich der Eisenacher Straße, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 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.

#### *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.

### *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.

## **7.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich grundsätzlich kein weiterer Handlungsbedarf. Verwiesen wird jedoch auf die Lage des Plangebietes, das im Südwesten ein sogenanntes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem) tangiert. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Vorliegend ist jedoch davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden. Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, bei der Planung und Bauausführung die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu berücksichtigen.

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplatzflächen sowie 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.

## **8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund**

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

#### *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.

### **9. Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

### **10. 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 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 unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB vorhabenbezogen festgesetzten zulässigen Nutzungen im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen einzelhandelsbezogenen und gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Darüber hinaus ist der Bereich des Plangebietes bauplanungsrechtlich bereits für entsprechende gewerbliche bzw. einzelhandelsbezogene Nutzungen vorgesehen, während im Zuge des geplanten Vorhabens auch die maßgeblichen Schallquellen eher nach Osten und nicht in Richtung schutzbedürftiger Immissionsorte an der Wohnbebauung im Bereich der westlich gelegenen Ortslage orientiert sind. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **11. 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).

## **12. 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.

## **13. Bodenordnung**

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

## **14. Anlagen und Gutachten**

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan), Planungsgruppe Bensing und Partner GmbH, Stand: 22.10.2025
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 31.10.2025
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen, Plan Ö GmbH, Stand: 07.11.2025
- Auswirkungsanalyse zur Verlagerung der Rewe-Filiale in Herleshausen, BBE Handelsberatung GmbH, Stand: 27.02.2025

Planstand: 31.10.2025

Projektnummer: 25-3012

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)