



Bauleitplanung der Stadt Heringen (Werra)

Kernstadt

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 20

„Im Ried“

3. Änderung

Entwurf 2. Offenlage

Planstand: 09.07.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30

E-Mail: mwolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	5
1.2	Verfahrensstand	6
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	7
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung	10
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	12
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	14
3	Inhalt und Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	17
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	17
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	17
3.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	18
3.6	Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzung)	19
4	Landschaftspflege und Naturschutz	19
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	19
4.2	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen	21
4.3	Artenschutz und Schutzgebiete	21
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
5.1	Überschwemmungsgebiet	22
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	22
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	24
5.4	Abwasserbeseitigung	25
5.5	Abflussregelung	25
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	26
6	Brandschutz	27
7	Verkehrsanlagen	27
8	Infrastrukturleitungen (Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien, etc)	28
9	Immissionsschutz	29
10	Denkmalschutz	30
11	Altlasten und Bergbau	30
12	Bodenordnung	30
13	Flächenbilanz	31

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Abbildung ohne Maßstab, genodet

1 Vorbemerkungen

Das bisherige Bauleitplanverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Im Ried“ wurde durch das Büro *Ingenieurgesellschaft rebo consult aus 36414 Unterbreizbach* betreut. Nach der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Oktober-November 2016) traten artenschutzrechtliche Konflikte für Teilbereiche des Plangebietes auf, so dass die Planung noch einmal überarbeitet wurde und somit eine erneute Entwurfsoffenlage gemäß § 4a Baugesetzbuch durchgeführt wurde. Das *Planungsbüro Holger Fischer aus 35440 Linden* führte im Auftrag der Stadt Heringen (Werra) sowie des Vorhabenträgers das Bauleitplanverfahren zur zweiten Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 4a Baugesetzbuch nur für den Teilbereich Aldi / Rewe fort. Gleichzeitig hatte das Planungsbüro Holger Fischer und die Stadt Heringen auch die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Ried“ - 2. Änderung initiiert, die mittlerweile genehmigt und wirksam ist.

Das bisher durchgeführte Bauleitplanverfahren Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ – 2. Änderung ist gemäß den Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan bisher auch nicht aus wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heringen entwickelt. Vor allem für den Bereich (der hier vorliegenden 3. Änderung) der geplanten Ansiedelung des Einzelhandels (Erweiterung Logo-Getränkemarkt, ehemaliger Lidl-Markt (Umgestaltung zu Drogeriemarkt) und geplanter Lebensmittelmarkt) weist der derzeit noch wirksame Flächennutzungsplan gemischte Baufläche und Sonderbaufläche aus. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ – 3. Änderung, der in diesem Bereich Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO vorsehen soll, derzeit nicht vollständig gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die geplanten Flächen für die Erweiterung Logo-Getränkemarkts, die Umgestaltung des ehemaligen Lidl-Marktes zu einem Drogeriemarkt und den geplanten Lebensmittelmarkt werden nun über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Im Ried“ als Sondergebietsflächen ausgewiesen. Auch die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht diese Art der Nutzung für diesen Bereich nicht vor so dass sie dritte Änderung erforderlich wird. Aufgrund der Problematik der nach § 30 BNatSchG geschützten Lebensräume, die im Süden angrenzen und im Hinblick auf die vorhandenen Feuchtbiotope und die schlechten Baugrundverhältnisse sollen die bisherigen Mischgebietsflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Im Ried“ reduziert (zurückgenommen) werden und zu Gunsten der angrenzenden, entsprechend ausgewiesen Flächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden.

Der restliche Geltungsbereich des ursprünglichen B-Plans Nr. 20 „Im Ried“ (nördlich angrenzender Bereich) wird im Zusammenhang mit einer künftigen Gewerbeflächenerweiterung und erforderlicher Umzonierungen im Bereich „Im Ried“ weiter verfolgt (geplante 4. Änderung). Auch für diese Fortsetzung des Verfahrens wird dann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Durch den erneuten Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB betreffend der 3. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Im Ried“ und den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Im Ried“ werden die Planungsebenen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches wieder zusammengeführt, so dass im Zuge der oben genannten Verfahren die Stellungnahmen der einzelnen Verfahrensschritte in die abschließende Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB und den daraus resultierenden Satzungs- und Feststellungsbeschluss münden.

Mit der Übernahme und Fortführung des Verfahrens wurden sowohl die Plankarte, die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes durch das Planungsbüro Holger Fischer grundlegend überarbeitet. Gleichzeitig wurden die Vorgaben des Bebauungsplanes mit dem aktuellen Bauantrag verglichen und in Übereinstimmung gebracht. Zusätzlich wurde ein Umweltbericht im Sinne des § 2a Baugesetzbuch erstellt, der sowohl die Belange des Umweltschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes wie auch auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung bewertet.

Die Stadt Heringen hat hierzu einen erneuten Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 22.06.2017 gefasst. Mit dem Beschluss wurde auch bestimmt, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung zunächst auf das Gebiet des Einzelhandels sowie die südlich und südwestlich angrenzenden Ausgleichsflächen beschränkt wird. Die übrigen nördlichen und westlichen Gewerbe- und Einzelhandelsflächen werden durch eine separate Planänderung fortgeführt bzw. ebenfalls komplett neu überplant. Aufgrund laufender Bauanträge werden daher nun die Einzelhandelsflächen im Südwesten über die vorliegende Bauleitplanungsänderung betrachtet und bauplanungsrechtlich vorbereitet. Ergänzend zur Bauleitplanung wurden auch eine Auswirkungsanalyse (12/2017) sowie eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse (Vergrößerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes, 04/2018) für den geplanten Einzelhandelsstandort in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind mit dem Regierungspräsidium Kassel abgestimmt und werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren mitberücksichtigt.

Auch die detaillierten Ausgleichsmaßnahmen auf den südlich angrenzenden Ausgleichsflächen wurden in mehreren Abstimmungsgesprächen mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde in Bezug auf die Pflegemaßnahmen und Abgrenzungen näher bestimmt.

1.1 Planziel und Planerfordernis

Im Bereich des heutigen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Geschäftszentrums im Norden der Stadt Heringen (Werra) haben sich in den letzten Jahren verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelgeschäfte), Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen etabliert. Über die zweite Änderung wurde nun der Aldi-Markt sowie der REWE und REWE-Getränkemarkt bauplanungsrechtlich gesichert. Die im Plangebiet der dritten Änderung ehemals angesiedelten Märkte (Lidl, ein Getränkemarkt sowie eine Metzgerei) sollen nun eine städtebauliche Neuordnung erfahren, in dem ein neuer Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 1200 m², ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1000 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 550 m² bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Der Lebensmittelmarkt soll im Bereich der Parzelle 160/14 neu errichtet werden kommen. Der ehemalige Lidl Markt auf der Parzelle 160/26 wird umgebaut und dort soll der Drogeriemarkt entstehen. Und der bestehende Getränkemarkt auf der 160/27 soll eine entsprechende Vergrößerung und Modernisierung erfahren. In der Summe dieser Neuansiedlung und Umbau erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit den verschiedenen Zweckbestimmungen, so dass die Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 durch die vorliegende Bauleitplanung geändert werden müssen. Somit stellt die Planung eine Ergänzung der übrigen Einzelhandelsmärkte dar und stellt somit gleichzeitig die Grundversorgung der Stadt Heringen dar. Erschlossen werden diese Flächen über den bereits ausgebauten Riedweg. Auch die Parkplatzgestaltung im Bereich der Sondergebiete wird ergänzend zu den Baufenstern dargestellt, aufeinander abgestimmt und durch textliche Festsetzungen und die Darstellung von Umgrenzung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten festgesetzt.

Die bisher im Rahmen der 2. Änderung ausgewiesenen Ausgleichsflächen im Süden und Südosten des Sondergebietes werden in den Pflegemaßnahmen optimiert und an die artenschutzrechtlichen Anforderungen angepasst. Hierzu gab es einen entsprechenden Ortstermin mit der Oberen und Unteren Naturschutzbehörde, wo die einzelnen Maßnahmen auf der Fläche erörtert und festgelegt wurden.

Durch die Änderungen der Planziele im Geltungsbereich und den Modifizierungen im Bereich der Sondergebiete sind die bisher festgelegten textlichen Festsetzungen noch einmal für den reduzierten Geltungsbereich mit der Ausweisung der Sondergebiete grundlegend überarbeitet worden. Vom Grundsatz her (Sicherung der Einzelhandelsstandorte im Norden von Heringen) wird an der Planung festgehalten, zumal die bisherigen Einzelhandelsplanungen im Bereich der Kernstadt (Innerortslage) nicht weiterverfolgt werden.

Mit der Aufstellung der FNP-Änderung sollte die bisherige Nutzung (Einzelhandelsbetriebe) überplant und Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zur Darstellung gelangt eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 Baunutzungsverordnung. Zusätzlich werden die südlich und südöstlich angrenzenden Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs.3 BauNVO für einen Discounter (Lebensmittel), einem Getränkemarkt sowie einem Drogerie-Markt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung werden gemäß dem heutigen Bestand und der Planung (Vergrößerung und Verlagerung) modifiziert sowie die Umgestaltung des Mischgebietes in ein Sondergebiet im Süden berücksichtigt. Darüber hinaus werden die heutigen Nutzungen und die baulichen Anlagen im Plangebiet erfasst und gesichert. Gleichzeitig werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst.

1.2 Verfahrensstand

Die einzelnen Verfahrensdaten zum Aufstellungsbeschluss, zur frühzeitigen Beteiligung und zur Beteiligung der Entwurfsöffentlichkeit liegen dem Planungsbüro Holger Fischer noch nicht vollständig vor und werden zur Satzungsbeurteilung nachgetragen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	26.03.2015 Bekanntmachung 09.04.2015*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	05.10.2015 – 06.11.2015 Bekanntmachung: 24.09.2015*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 01.10.2015 Frist 06.11.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 20.10.2016 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	24.10.2016 – 25.11.2016 Bekanntmachung 13.10.2016*
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 4 (2) BauGB	Anschreiben 13.07.2018 Frist analog § 4a i.V.m.§ 3 Abs. 2 BauGB
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs.3 i.V.m. § 3 (2) BauGB	23.07.2018 – 24.08.2018einschl. Bekanntmachung 13.07.2018*
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Heringen (Werra).

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Lage: Nordosten der Kernstadt

Flur: Flur 2

Flurname: Flurstücke, 160/14, 160/19tlw.,160/26, 160/27, 166/7tlw., 353/10tlw.und 353/15tlw.

Größe: rd. 1,8ha (incl. Ausgleichsflächen und Straßen)

Exposition: Das Gelände ist eben, fällt im Bereich der Ausgleichsflächen nach Südwesten hin ab.

Nutzungen: Getränkemarkt, Landmetzgerei, Lagerfläche, Brache, landwirtschaftliche Flächen (Grünlandbrachen und Ausgleichsflächen).

Angrenzende Nutzungen: Im Norden grenzen Gewerbebetriebe und Grünlandflächen an, im Osten Einzelhandelsbetriebe, im Westen Wohnbebauung, im Süden Grünlandbrachen und Ausgleichsflächen an.

Geplante Ausweisungen: Sondergebiet mit der Zweckbestimmungen großflächiger Einzelhandel (hier Lebensmittel) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB.

1.4 Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt (siehe Abb. 2). Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen ist die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Zuge der Entwurfsoffenlage im Oktober / November 2016 hat sich das Regierungspräsidium Kassel (Obere Landesplanungsbehörde) mit dem Schreiben vom 28.11.2016 bereits zu der Planung geäußert. Durch die jetzt getroffenen Festsetzungen geht die Stadt Heringen (Werra) davon aus, dass die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs.4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Grund der Annahme ist das Ergebnis des im Dezember 2017 beauftragten Gutachtens (Auswirkungsanalyse)¹ sowie der Ergänzung zur Auswirkungsanalyse vom April 2018. Nachfolgend wird die Zusammenfassung der Auswirkungsanalyse aufgeführt²:

¹ BBE, Auswirkungsanalyse, Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Riedweg 4 in Heringen (Werra), 12/2017
Stellungnahme zur Ansiedlung eines flächenseitig erweiterten Drogeriemarktes 04/2018

² telefonische Freigabe der BBE, Herr Vlcek, am 10.07.2018



Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Riedweg in Heringen (Werra)

7. Zusammenfassung

Nachfolgend werden die wichtigsten Aspekte der vorliegenden Untersuchung zu den Auswirkungen, die aus der geplanten Revitalisierung des Nahversorgungszentrums im Riedweg in Heringen resultieren, zusammengefasst.

- Die Stadt Heringen möchte im Riedweg 4 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.695 m² schaffen. Es ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters (ca. 1.200 m²), eines Drogeriemarktes (ca. 693 m²), eines Getränkemarktes (ca. 750 m²) und eines Fleischers (ca. 52 m² VK) geplant.
- Bei dem Projektstandort handelt es sich um eine **eingeführte Handelslage**, die vormals bereits durch einen Lebensmittelmarkt (Lidl) und einen Getränkemarkt (Logo) belegt wurde. Seit der Ab-siedlung von Lidl im März 2014 wird der Standort ausschließlich von Logo (ca. 278 m²) und einem lokalen Fleischer (ca. 52 m²) genutzt. Die vormalige Fläche von Lidl (ca. 690 m²) soll nunmehr durch einen Drogeriemarkt wiederbelegt werden. Der Lidl-Markt soll auf dem Nachbargrundstück neu errichtet werden, während der Getränkemarkt durch einen Anbau erweitert werden soll.
- Unter Berücksichtigung der branchenüblichen Marktzutrittsgrößen für die jeweiligen Konzepte ist zu konstatieren, dass die projektierten Betriebe den aktuellen Flächenanforderungen entsprechen und als konzeptkonform einzustufen sind. Somit kann an diesem Standort eine **tragfähige Nahversor-gungsstruktur** entwickelt werden.
- Der **Projektstandort** befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt und ist trotz seiner städtebaulichen Randlage als verbrauchernah einzustufen. Der Standort grenzt unmittelbar an den Siedlungskörper der Kernstadt und ist fußläufig aus diesem Gebiet erreichbar. Im fußläufigen Nahbereich des Vorhabenstandortes (800 m-Laufweg) leben derzeit fast 1.400 Einwohner, was einem Anteil von rd. 47 % der Bewohner der Kernstadt entspricht. Demnach kann der Standort einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Heringener Kernstadt leisten.
- Das **Lebensmittelangebot** in Heringen wird durch einen Supermarkt (REWE) und einen Discounter (Aldi) geprägt, die aktuell eine Umstrukturierung ihres Standortes planen. Mit der Umsetzung der avisierten Flächenerweiterung werden die Angebotsstrukturen an dem gemeinsam genutzten Standort im Gewerbegebiet von Heringen deutlich aufgewertet, da zudem auch ein Getränkemarkt der REWE an diesen Standort verlagert wird. Trotz der Angebotsaufwertung kann die lokale Kaufkraft für Lebensmittel nicht vollständig in Heringen gebunden werden, da die Bindungsquote bei lediglich rd. 91 liegen wird.
- Die Kaufkraftbindungsquote weist bei **Drogeriewaren** mit rd. 69 auf einen hohen Kaufkraftabfluss hin. In Heringen ist kein Drogeriemarkt vorhanden, so dass diese Waren lediglich im Randsortiment der Lebensmittelmärkte bzw. in einem Sonderpostenmarkt angeboten werden. Die Ansiedlungsvorhaben dienen somit der verstärkten Kaufkraftbindung vor Ort, so dass zukünftig Einkaufsfahrten zu umliegenden Handelsstandorten minimiert werden können. Somit wird durch die Projektvorhaben auch die Funktionsfähigkeit von Heringen als Mittelzentrum gestärkt.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** des geplanten Nahversorgungszentrums erstreckt über die Stadt Heringen und umliegende Orte, die im regionalplanerisch ausgewiesenen Verflechtungsbereich der Stadt liegen (u.a. Gemeindeteile von Wildeck und Philippsthal). Auf Grund der geographischen Randlage grenzt Heringen direkt an den Freistaat Thüringen, so dass auch einzelne thüringische Gemeinden – auch hinsichtlich bereits bestehender Kundenaustauschbeziehungen – zum Einzugsbereich zählen. In dem Einzugsgebiet des Projektvorhabens leben ca. 17.200 Personen, die im Bereich Lebensmittel auf ein jährliches Nachfragevolumen von rd. 38,5 Mio. EUR und im Segment Drogeriewaren von rd. 5,4 Mio. EUR zurückgreifen können.
- Der projektierte Lebensmitteldiscounter wird in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich rd. 12 % erzielen, der Drogeriemarkt wird auf Grund seines Alleinstellungsmerkmals eine



Auswirkungsanalyse - Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Riedweg in Heringen (Werra)

höhere Marktdurchdringung von rd. 37 % erreichen. Es verbleiben demnach auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale, die von anderen lokalen Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern gebunden werden können.

- Der Umsatz der avisierten Verkaufsflächen wird aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern u.a. aus Heringen rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste erreichen – mit Ausnahme eines Getränkemarktes – für keinen Anbieter einen Wert, der auf eine Geschäftsaufgabe schließen lässt. Auf Grund der Höhe der Umsatzverluste, aber vor allem der Stabilität und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, ist keine Abschmelzung des bestehenden Angebots zu prognostizieren. Mit Blick auf einen bestehenden Getränkemarkt im Riedweg (Getränke-Profi) ist Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten Getränkemarktes von 750 m² auf 550 m² zu empfehlen.

Für die Betriebe in umliegenden Gemeinden von Heringen sind – mit Ausnahme von Philippsthal – geringe Umsatzverluste zu erwarten, die deutlich unterhalb des 10 %-igen Abwägungsschwellenwertes der Unverträglichkeit liegen. Lediglich für die Gemeinde Philippsthal sind erhöhte Umsatzumverlagerungen aus der dortigen Fachmarktlage zu erwarten, die jedoch vor allem aus der legitimen Eigenbindung der Kaufkraft in Heringen durch das Projektvorhaben resultiert. Auf Grund der Höhe der durchschnittlichen Umsatzverluste (rd. 12 %) und insbesondere der hohen Stabilität der betroffenen Handelsbetriebe ist kein Rückzug dieser Anbieter zu erwarten.

- Die **absatzwirtschaftlichen Auswirkungen** der Lidl-Ansiedlung werden sich im gewissen Sinn relativieren. Mit der im April 2014 erfolgten Absiedlung von Lidl haben sich die Kundenumsätze auf die bestehenden Anbieter in Heringen und im Einzugsgebiet verteilt. Mit der nunmehr geplanten „Wiederansiedlung“ werden die damaligen Umsätze wieder „zurückgeholt“, so dass sich die Angebotslage – wenngleich in einer unterschiedlichen Flächenkonstellation – wie im Jahr 2014 darstellt.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Projektvorhabens ist entscheidend, ob durch die ausgelösten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine Beeinträchtigung des (faktischen) innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Heringen ist auf Grundlage der geringen Umsatzumverlagerungen aus diesem Bereich auszuschließen. Ebenso ist ein vorhabeninduzierter Abbau der wohnortnahen Versorgung nicht zu erwarten, da eine Absiedlung prägender Lebensmittel- oder auch sonstiger Anbieter in bestehenden Nahversorgungslagen nicht anzunehmen ist. Dies trifft auch auf die Orte im räumlichen Umfeld von Heringen zu, da keine Absiedlung von Betrieben in integrierten Lagen anzunehmen ist.

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für den Planungs- und Genehmigungsprozess des Vorhabens.

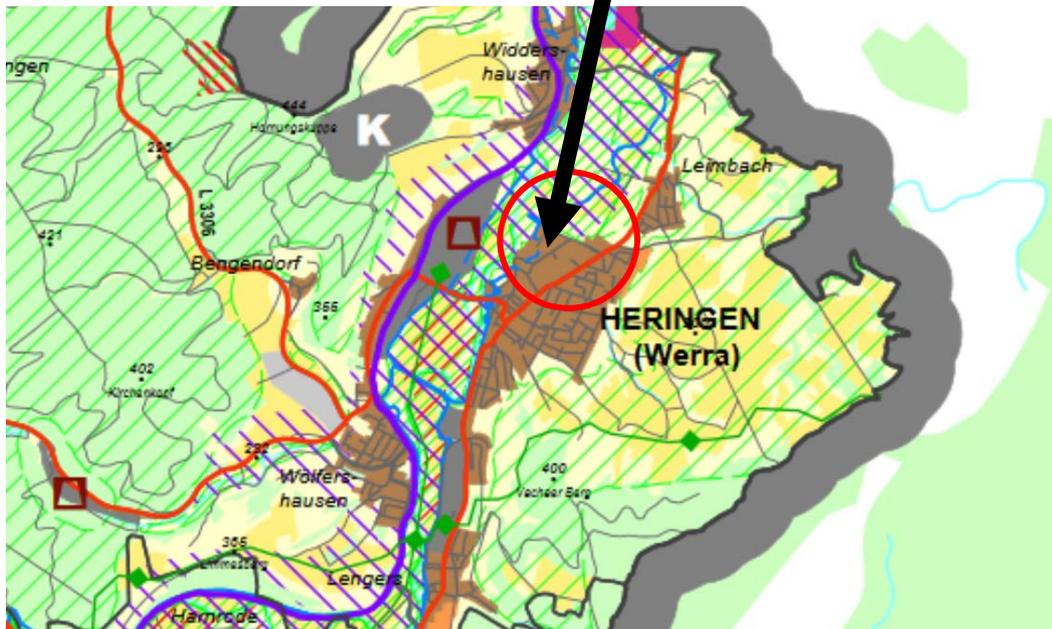
BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Dipl.-oec. Mathias Vlcek
Projektleiter

i.V. Dipl. Geogr. Eva Hauke

Erfurt, 28. Dezember 2017

Abb.2: RPN 2009



Zusammenfassend kann aufgeführt werden, dass eine Beeinträchtigung des faktischen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Heringen auf Grundlage der geringen Umsatzverlagerung aus diesem Bereich auszuschließen ist. Ebenso ist ein vorhabeninduzierter Abbau der wohnortnahen Versorgung nicht zu erwarten, da ein Absiedlung prägender Lebensmittel- oder sonstiger Anbieter in bestehenden Nahversorgungslagen nicht anzunehmen ist. Dies trifft auch auf die Orte im räumlichen Umfeld von Heringen zu, da keine Absiedlung von Betrieben in integrierten Lagen anzunehmen ist. Auch in der ergänzenden Auswirkungsanalyse zur Größe der geplanten Ansiedlung des Drogeriemarktes Müller wird im Fazit festgehalten, dass negative Auswirkung auf Basis der erhöhten Verkaufsfläche der jeweiligen Einzelsortimente des flächenseitig erweiterten Drogeriemarktes primär nicht anzunehmen sind. Aus gutachterlichen Sicht ist nicht von schädlichen Auswirkungen auf die umliegenden Bestandsanbieter in dem dargestellten Einzugsbereich Gebiet bzw. auch darüber hinaus auszugehen. Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche ist daher als unkritisch zu sehen, zumal Heringen als ausgewiesenes Mittelzentrum für die Ansiedlung eines solchen Anbieters qualifiziert ist. Die beiden Auswirkungsanalysen werden den Auslegungsunterlagen des Bebauungsplanes bei der Stadt Heringen beigelegt und sind entsprechend einsehbar.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der bisherigen Begründung wird aufgeführt, dass die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes nach erfolgter Abstimmung mit der Oberen Verwaltungsbehörde in einem zusätzlichen Verfahren erfolgen soll. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, hat das Planungsbüro Holger Fischer der Stadt Heringen empfohlen, die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heringen hat deshalb den Aufstellungsbeschluss sowie die Einleitung der Entwurfsverfahren am 22.6.2017 beschlossen. Während der Bebauungsplan in die erneute Entwurfsverfahren (2. Offenlage) gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt wird, wird für die Änderung des Flächennut-

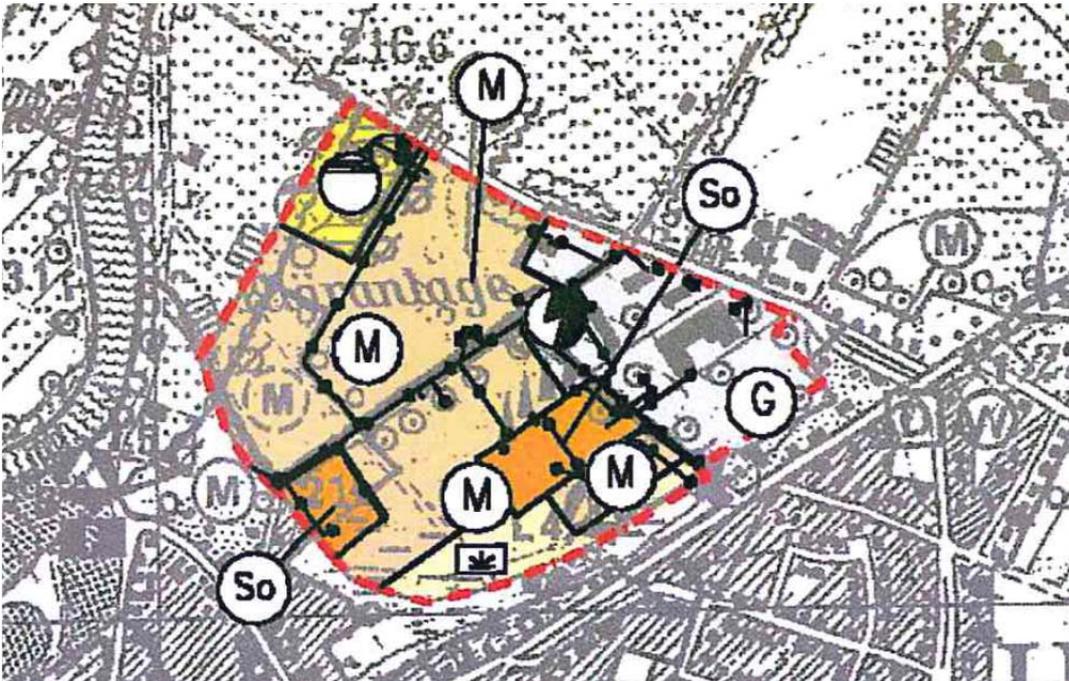
zungsplanes die erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen des Bebauungsplanes, die bisher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, werden auch als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Flächennutzungsplan-Änderung gewertet und in den entsprechenden Verfahrens- und Genehmigungsunterlagen dokumentiert.

Wie auf der nachfolgenden Abbildung erkennbar (siehe Abb. 3), ist der gesamte Bereich des Sondergebietes bereits als geplante gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heringen dargestellt. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß dem Bebauungsplan „Im Ried“ die Teilflächen differenzierter dargestellt (siehe Abb. 4). Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Im Ried“ – 3. Änderung wird die Mischbaufläche nun in Teilbereichen als Sonderbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 4 Baunutzungsverordnung umgewandelt, die südwestlich an die Sonderbauflächen dargestellten gemischten Bauflächen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt. Die südlich angrenzenden Ausgleichsflächen werden weiterhin gemäß § 5 Abs. 2 Nr.10 Baugesetzbuches dargestellt.

Abb.3: Gesamt FNP (Genehmigung vom 28.09.1999)



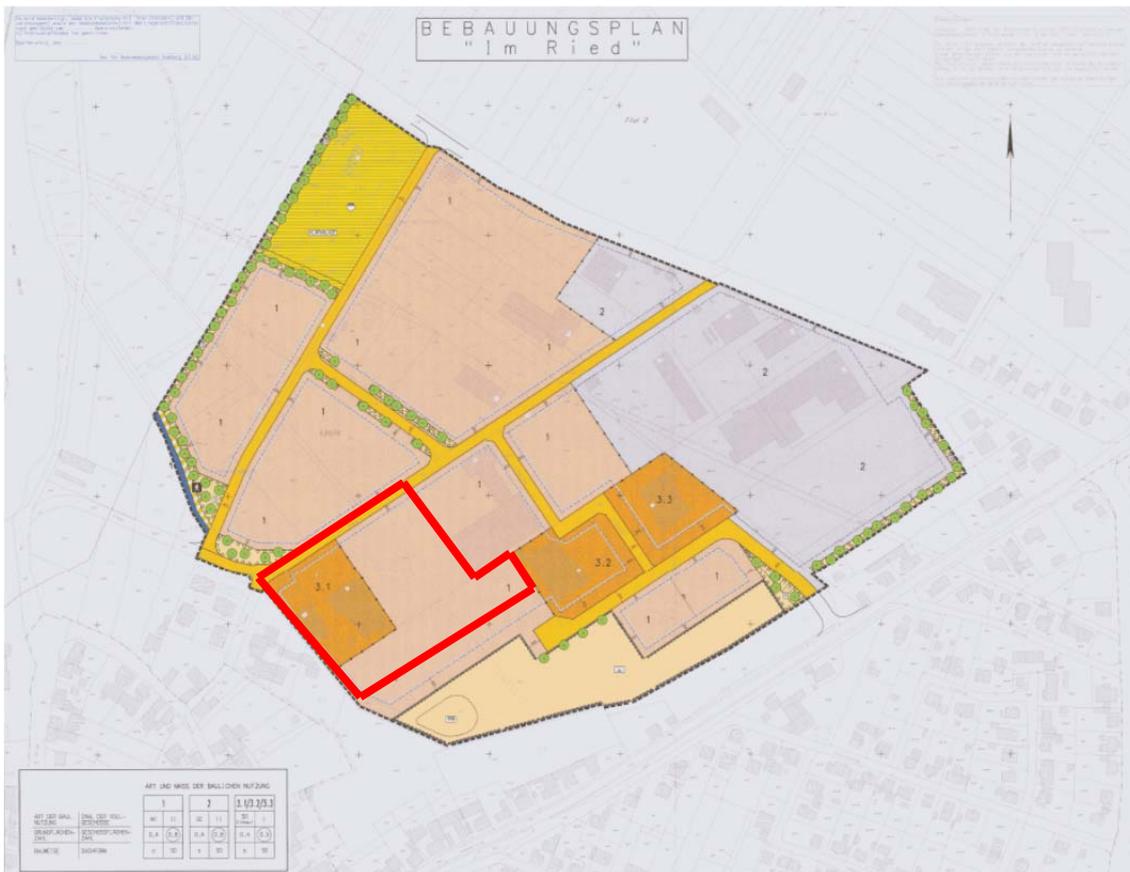
Abb.4: 5. FNP-Änderung (2007)



1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.01.2006 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2006.

Die Sondergebietsfläche 3.1 ist mit einem Logo Getränkemarkt sowie einem Lidl Markt (jetzt aufgegeben) verwirklicht worden, allerdings ist die festgesetzte Grundflächenzahl zu knapp bemessen. Das südlich angrenzende Mischgebiet 1 ist bisher unbebaut.

Abb. 5: Bebauungsplan „Im Ried“ – 1.Änderung

Ausschnitt genordet, rot markiert der Geltungsbereich der 3.Änderung, ohne Maßstab

Durch die 3. Änderung werden gegenüber der verbindlichen Bauleitplanung folgende Änderungen vorgenommen:

1. Die Sondergebietsfläche 3.1 wird um rund 55 m nach Osten verlängert, so dass die bisher vorgesehene aber nicht umgesetzte Mischgebietsfläche mit beansprucht wird. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 angehoben und somit eine Nachverdichtung im Bestand ermöglicht.
2. Erweiterung des Angebotes Einzelhandel im Bereich der Sondergebietsflächen.
3. Die Erschließung der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über den Parkplatz zwischen dem Sondergebiet 1 und 2 zu Gunsten der Stadt Heringen festgesetzt, damit auch künftig Betriebsfahrzeuge für Pflegemaßnahmen im Bereich des Ausgleichsflächen die Fläche anfahren können
4. Die bisher zum bisherigen Sondergebiet 3.2 angrenzende südwestliche Mischgebietsfläche wird zu Gunsten der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zurückgenommen (zusätzlicher Ausgleich).
5. Modifizierung der textlichen Festsetzungen bezogen auf die Reduzierung des Geltungsbereiches, die Sondergebietsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

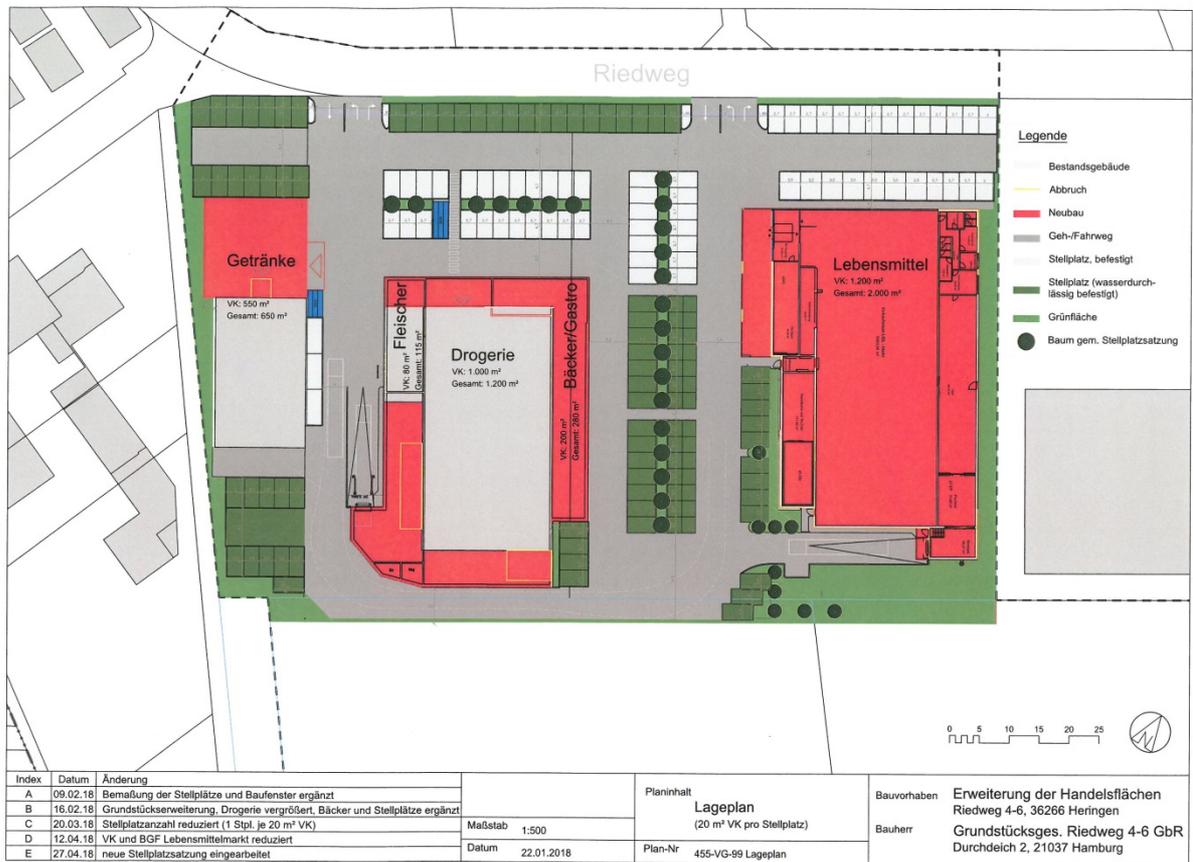
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird nun konkret die Vergrößerung der Räumlichkeiten des Getränkemarktes, die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes und der Ersatzbau für den bisherigen Lidlmarkt durch die Errichtung eines neuen Discounters vorbereitet. Die Fläche wurde bereits teilweise im rechtskräftigen Plan als Sondergebiet bauplanungsrechtlich vorbereitet. Mit der Umplanung und Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen werden die bisherige Ausnutzbarkeit der überbaubaren Flächen und die Nutzungsvielfalt optimiert, so dass die Grundversorgung der Stadt Heringen künftig weiter gesichert werden kann.

Ausgehend von der nördlichen Erschließungsstraße (Riedweg) werden die Sondergebietsflächen von Norden her erschlossen und auch die überwiegenden Parkplatzflächen jeweils im Norden der Grundstücke platziert. Die vorhandenen Gebäudestrukturen (Nummer 4 und Nummer vier 4a) werden in der Grundstellung beibehalten und durch Baugrenzen, die etwas großzügiger als der heutige Gebäudebestand ausgewiesen sind, abgesichert. Ergänzt werden diese beiden Gebäudekomplexe durch ein weiteres Baufenster im Nordosten des Plangebietes, auf dem der Lebensmitteldiscounter errichtet werden soll. Neben der Darstellung der Stellplätze sind somit auch die Zu- und Umfahrten sowie die Lieferbereiche zu den Märkten bauplanungsrechtlich abgedeckt. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden die Baufenster etwas restriktiver festgesetzt. Mit der Vergrößerung und Verlagerung der einzelnen Märkte wird neben der Vorgabe der Baufenster die Platzierung der Gebäudekörper bestimmt, gleichzeitig aber über die textliche Festsetzung 1.1.1 die abschließende Verkaufsflächengröße textlich festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben des Vorhabenträgers sowie den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse. Die festgesetzten Grundflächenzahlen können gemäß textlicher Festsetzung 1.2.2 im geringfügigen Ausmaß überschritten werden, sofern die erforderlichen Stellplätze wasserdurchlässig befestigt werden.

Die bisher festgesetzten Stellplätze, Umfahrten und Anpflanzungen im Bereich der Stellplätze werden im Rahmen der zweiten Offenlage nicht mehr im Detail, sondern lediglich in der Fläche und in Kombination mit der textlichen Festsetzung 1.6.1 vorgegeben. Somit besteht im Rahmen der Umgestaltung der Parkplatzsituation bzw. der Neuanlegung der Stellplätze im Bereich der neuen Märkte auf Ebene der Freiflächenplanung bzw. des Bauantrages Gestaltungsfreiheit. Die im Bereich der Stellplätze vorhandenen Infrastrukturleitungen werden durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert und zur Satzung gekennzeichnet, sofern erforderlich. Die Berücksichtigung der Stellplatzsatzung und die entsprechende Anzahl der Anpflanzung von Laubbäumen ist neben der Eingriffsminimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild auch dem Klimaschutz geschuldet, da sich das Baugebiet angrenzend zum erweiterten Auenbereich befindet und somit auch eine wichtige Funktion für die Kaltluftproduktion besitzt. Neben der deutlichen Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Stellplätze können auch die künftigen Gebäude gegenüber der westlich und südlich angrenzende Wohnbebauung harmonisch in das Ortsbild eingebunden werden.

Nachfolgend (Abb. 6) wird die künftige Flächenaufteilung im Bereich der Märkte aufgezeigt.

Abb. 6: Freiflächenplan „Im Ried“ – 3. Änderung



Die Erschließung des Plangebietes wird gemäß dem heutigen Bestand im Bebauungsplan dargestellt und die Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Ausgleichsflächen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Bei der Trassendarstellung kann es zum Satzungsbeschluss hin noch um eine Verschiebung in nord-östliche Richtung kommen. Ansonsten ergeben sich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes keine grundlegenden Änderungen.

Die bisher im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in Gänze auch im Rahmen der zweiten Offenlage übernommen, jedoch aufgrund der artenschutzrechtlichen und biotopschutzrechtlichen Thematik im Bereich der Parzellen 166/7 und 160/19 durch weitere Pflegemaßnahmen optimiert. Hierzu erfolgten entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde. Gleichzeitig werden die bisher bauplanungsrechtlich vorgesehenen Mischgebietsflächen komplett auf Höhe der bestehenden Gebäude (Nummer 4 und Nummer 8) zurückgenommen. In der Summe der Ausgleichsmaßnahmen können in Teilbereichen sogar vorlaufende Ersatzmaßnahmen in einer Höhe von rd. 35.000 Ökopunkten angerechnet werden. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Im Westen des Plangebietes grenzt eine Gewässerparzelle an (Flurstück 373/1). Der Bebauungsplan über-

nimmt die vorhandenen Baugrenzen parallel zur Gewässerparzelle (Bestandsüberplanung), tritt aber deutlich im südlichen Bereich von der Gewässerparzelle zurück.

3 Inhalt und Festsetzungen

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Ried“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Im Ried“ werden durch den Bebauungsplan „Im Ried“ – 3. Änderung aufgehoben.

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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ – 3. Änderung zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes werden gemäß den bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Eine erneute städtebauliche Begründung gegenüber der 1. Änderung ist nur eingeschränkt erforderlich.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Zweckbestimmung Einzelhandel zulässig:

1. Ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200m² (SO 1)
2. Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000m² (SO 2)
3. Ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 550m² (SO 3)

Die Größe der Verkaufsflächen der Märkte sowie der Sortimente können aufgrund der raumordnerischen Einteilung von Heringen als Mittelzentrum sowie den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse begründet werden.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

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 im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes gemäß den bisherigen Festsetzungen die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung ermöglicht. Im Rahmen der zweiten Offenlage wird ergänzend festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO für das Sondergebiet abweichend bestimmt wird, dass eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Die **Bauweise** wird für alle Sondergebiete beibehalten. Gemäß den bisherigen Ausführungen zum Entwurf wird durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vorgegeben, dass größere Baukörper (gegenüber der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand von höchstens 50 m Länge)) zulässig sind (Hausformen ohne Längenbeschränkungen).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb der Baugebiete **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Vorliegend orientieren sich die Baugrenzen grundsätzlich an den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans. Sie wurden im Rahmen der vorangehenden Änderungen des Bebauungsplanes jedoch an die geplante Straßenführung, den neuen Gebäudebestand, die Stellplätze, Böschungen und Grünflächen angepasst. Grundsätzlich sind die Baufenster ausreichend dimensioniert, sodass die bereits vorhandenen baulichen Anlagen gesichert sind und den Bauherrn bei Errichtung neuer Gebäude ein gewisser Spielraum und somit Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Fahrgassen sowie Garagen und Carports zulässig (Festsetzung 1.2.1).

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Festsetzung (1.4.1) zur Befestigung von Fußwegen, Stellplätze und Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrassen, Kies, Rasenkammersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs in die Grundwasserneubildungsrate. Zudem wird der über die Bebauung hinausgehende Grad der Bodenversiegelung gering gehalten. In begründeten Fällen (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) kann bei der gewerblichen Nutzung von der Festsetzung abgesehen werden.

Festsetzungen 1.6.1 und 1.7 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Stellplätze, um einen gewissen Grad an Freiflächenqualität bzw. aus Gründen des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Die Kompensationsmaßnahmen (1.5ff.) gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind im Rahmen der 1. und 2. Änderung und nun 3. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte eine Optimierung der Pflegemaßnahmen, wie der Rückbau von vorbelasteten Flächen, siehe auch Ausführungen in Kapitel 2 und im Umweltbericht. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde bereits größtenteils durchgeführt und ist langfristig gesichert, da die Flächen im Besitz der Stadt sind.

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan Nr.20 „Im Ried“ – 3. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung und die Gestaltung von Einfriedungen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften wurden aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und im Rahmen der vorangehenden Änderungen teilweise geringfügig modifiziert.

Dachgestaltung, Gestaltung baulicher Anlagen:

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO sind für die Dachneigung und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen wurden:

Zulässig sind im Sondergebiet Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 35°. Flachdächer (bis 4°) sind nur zulässig, sofern eine dauerhafte Dachbegrünung erfolgt. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Die Dacheindeckung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen.

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat in natürlichen Materialfarben zu erfolgen. Grelle und fluoreszierende Materialien und ungebrochene Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fenster, Türen und Tore an einem Bauteil können farblich abgesetzt werden. Grell leuchtende Farbtöne sind nicht zulässig. Firmentypische Dekorstreifen sind zulässig.

Somit kann die bisher konstante Gebietsentwicklung bezüglich der Dachform, Dachfarbe und Farbgestaltung der Gebäude fortgesetzt werden, zumal das Gebiet von der Leimbacher Straße und von der nördlichen Ortslage aus weit einsehbar ist.

Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dächern sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig, da zum einen von den Anlagen keine Blendwirkungen ausgehen und die Nutzung der Sonnenenergie dem Klimaschutz dient.

Einfriedungen:

Die Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO kann für die Art der künftigen und bestehenden Nutzung von Bedeutung sein, da Teile des Firmengeländes (zum Beispiel Getränkelagerung und Materiallager) eingezäunt werden müssen. Als Einfriedungen sind daher Holz und Metallzäune ohne Zaunsockel in einer max. Höhe von 2,0 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletter-

pflanzen gemäß 1.7 (Artenliste) zulässig. An den Eckgrundstücken darf der Bewuchs an den zur Verkehrsflächen orientierten Seiten nicht höher als 0,75m sein.

Mülltonnen sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind. Container- und Abstellplätze für sonstige Abfallbehälter sind mit Buschwerk zu umpflanzen.

3.6 Wasserrechtliche Empfehlungen (keine Festsetzung)

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG ist Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die konkrete Festsetzung einer Zisterne sowie deren Mindestgröße oder die Brauchwassernutzung sind nicht festgesetzt worden, da zum einen in den Sondergebieten die Brauchwassernutzung nur in einem sehr eingeschränkten Maß möglich ist und zum anderen die Dachfläche aufgrund des sehr geringen Verbrauchs nicht zur Bemaßung der Zisterne herangezogen werden kann. Es gilt jeweils im Rahmen des einzelnen Bauantrages die Vorgaben des § 37 HWG und § 55 WHG abschließend zu prüfen. Aufgrund der südlich angrenzenden Kompensationsflächen mit dem Entwicklungsziele Gehölze frischer bis feuchter Standorte und extensiv genutzte Feuchtwiesen mit Röhrichten ist die Zuleitung von Dachflächenwasser gewünscht.

Im Rahmen des Bauantrages sind entsprechende Nachweise über die Verwertung von anfallenden und überschüssigen Niederschlagswasser zu führen. Verwiesen wird auch auf die Ausführungen Kapitel 5 folgende.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und Pläne gemäß § 13a BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB erstellt und

dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen, sofern sie über das bisher festgesetzte Maß hinausgehen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.2).

Zum Entwurf (nach Bestätigung des Planungskonzeptes) wurden die abschließenden Festsetzungen und Zuordnungen (von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) in der Planung festgesetzt. Zum Entwurf zweite Offenlage wurden diesbezüglich noch einmal Modifikationen (Optimierung) der Pflegemaßnahmen und ergänzende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt (Ausweisung einer Feuchtwiese, Anlegung von Reptilienhabitaten, etc.). Weitere Ausführungen zu den einzelnen Maßnahmen siehe Umweltbericht, der zum Entwurf 2. Offenlage als Teil der Begründung öffentlich ausgelegt wird.

4.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird eine differenzierte Zuordnung des Eingriffs zu den Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen. Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in geschützte Biotop und potentielle Lebensräume geschützte Reptilienarten werden als Ausgleich die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziele „Neuanlage Feuchtwiese und Großseggenried“ bzw. „Reptilienhabitat“ zugeordnet. Zusätzlich werden die nicht für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes benötigten Anteile der in der Plankarte dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Stadt Heringen als vorlaufender Ersatzmaßnahme angerechnet (35.000 Punkte). Dies entspricht einem Flächenanteil der Maßnahme von 4.024 m², welcher in der Plankarte entsprechend dargestellt ist. Der Flächenanteil für die Neuanlage der „Feuchtwiese und Großseggenried“ bzw. „Reptilienhabitat“ nimmt einem Flächenanteil von 1.012 m² ein.

4.3 Artenschutz und Schutzgebiete

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Schutzgebiete berührt. Der Stadt Heringen und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls keine Erkenntnisse über die unmittelbare Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten in den Bauflächen vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist somit im Rahmen der vorliegenden Planung zunächst nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Pla-

umsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes gegebenenfalls auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO). Zu dieser Thematik haben im Vorfeld der zweiten Offenlage entsprechende Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie der Oberen Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Kassel stattgefunden. Im Umweltbericht erfolgt hierzu eine ausführliche artenschutzrechtliche Potenzialbewertung sowie der Hinweis zu einer ökologischen Baubegleitung zum geplanten Vorhaben.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zu den vorangehenden Änderungen des Bebauungsplanes nicht maßgeblich berührt.

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Aufgrund der Überplanung des Bestandes ergeben sich keine maßgeblichen Änderungen bei der Wasserversorgung für das Plangebiet. Der zusätzliche Wasserbedarf kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Deckungsnachweis

Der Deckungsnachweis wurde überprüft und im Rahmen des aktuellen Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung und im aktuellen Bauantragsverfahren, da die Leitungen für das Gebiet teilweise neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungs-

ebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verwiesen wird auf die eingriffsminimierenden Maßnahmen 1.4.1.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Verwiesen wird auf die eingriffsminimierenden Maßnahmen 1.4.1.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der Auenlage wird / ist der Bauherr im Sondergebiet auf diese Thematik aufmerksam gemacht worden.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt Informationen vor, allerdings befinden sich die Bohrpunkte außerhalb des Geltungsbereiches.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der topographischen Lage wird / ist der Bauherr im Sondergebiet auf diese Thematik aufmerksam gemacht worden.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Stadtwerke Heringen

Bisher erfolgt die Trink- und Löschwasserversorgung für dieses Gebiet über zwei Sticheleitungen. Hier ist bei Bebauung der noch freien Flächen ein Ringanschluss erforderlich.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, jedoch grenzt unmittelbar südwestlich eine Grabenparzelle (Flst. 373/1) an den Geltungsbereich an.

Die Gewässerrandstreifen werden durch die Neuausweisungen nicht tangiert. Die Baugrenzen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes werden in diesen Bereich übernommen, im südwestlichen Teilbereich sogar zurückgenommen.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, jedoch grenzt unmittelbar südlich und südwestlich eine Grabenparzelle (Flst. 373/1) an den Geltungsbereich an. Die Parzelle ist gekennzeichnet.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Gewässerrandstreifen sind außerhalb der vorhandenen Einzelhandelsflächen gesichert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Im Bereich der südwestlichen Ausgleichsflächen werden angrenzend zum Gewässer Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen festgesetzt, so dass das Oberflächengewässer ökologisch aufgewertet wird.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Sondergebiet sind bereits Abwasseranlagen im Plangebiet vorhanden. Die Bauantragsunterlagen sind vorbereitet und liegen zur Genehmigung vor.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Sondergebiet sind bereits Abwasseranlagen im Plangebiet vorhanden. Die Bauantragsunterlagen sind vorbereitet und liegen zur Genehmigung vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der bisherigen Nutzung im Sondergebiet sind bereits Abwasseranlagen im Plangebiet vorhanden. Die Bauantragsunterlagen sind vorbereitet und liegen zur Genehmigung vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung in die südlich angrenzenden Ausgleichsflächen eingeleitet werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung in die Ausgleichsflächen eingeleitet werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Die Bauantragsunterlagen mit Freiflächenplan sind vorbereitet und liegen zur Genehmigung vor.

Entwässerung im Trennsystem

Die Bauantragsunterlagen sind vorbereitet und liegen zur Genehmigung vor.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt

Vorflutverhältnisse

Die Abflussregelung des zum Plangebiet angrenzenden Gewässers wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Hochwasserschutz

Entfällt

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die Bauantragsunterlagen werden derzeit vorbereitet und die Thematik geprüft.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Brandschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes berührt. Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sind bereits Bestand und können auch unter Berücksichtigung einer behutsamen baulichen Nachverdichtung die Ver- und Entsorgung gewährleisten. Hierzu erfolgt parallel zur Bauleitplanung eine Überprüfung seitens der Stadt bzw. des Projektträgers.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Brandschutz

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind für die vorgesehenen Gewerbegebiete eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden bereit zu stellen. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäude müssen die Grundstücke in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an eine solche öffentlich/rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche angeschlossen sein, so dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen. Die Planung der Löschwasserversorgung für das Baugebiet ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes wird gemäß dem heutigen Bestand im Bebauungsplan dargestellt und ist gesichert (Riedweg). Ansonsten ergeben sich gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes keine Änderungen.

Für die Gestaltung der Stellplatzflächen sind textliche Festsetzungen mit in die Planung aufgenommen worden, die u.a. eine angemessene Durchgrünung des Parkplatzes vorsehen. Auf die Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung wird hingewiesen.

8 Infrastrukturleitungen (Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien, etc)

Im Plangebiet befinden sich Wasserleitungen, Schmutzwasserkanäle sowie Strom, Kabel und Telekommunikationslinien. Die genaue Lage wurde sofern bekannt, nachrichtlich zur Satzung übernommen und dargestellt. Weitere Leitungen der Ver- und Entsorgung (Strom, Telekom etc.) sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht dargestellt und werden, sofern im Plangebiet vorhanden, im weiteren Planverfahren nachrichtlich aufgenommen und zeichnerisch dargestellt.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insb. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführungen vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

EnergieNetz Mitte

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen (**Gas und Strom**), die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

GAS

Damit ist es möglich, in dem ausgewiesenen Gebiet eine Erdgasversorgung anzubieten. Voraussetzung dafür ist, die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Baumaßnahme. Bitte weisen Sie die Grundstückserwerber auf die mögliche Erdgasversorgung hin und teilen Sie uns zum gegebenen Zeitpunkt die Anschriften mit.

Bei evtl. geplanten Baumpflanzungen sind die Standorte und Baumarten unbedingt mit uns abzustimmen. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zwischen Baum und Gasversorgungsanlage grundsätzlich ein Abstand von 2,50m einzuhalten.

STROM

Im Plangebiet befinden sich 1 und 20 kV Versorgungsleitungen sowie Steuerleitungen, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Diese elektrischen Anlagen müssen berücksichtigt werden.

Die evtl. von Ihnen vorgesehenen Bepflanzungen mit Bäumen muss so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

Der Aufbau einer Stromversorgung für das o.g. Gebiet wird erforderlich. Zur zukünftigen Versorgung ist ein Standort für eine Ortsnetzstation abzustimmen.

Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen bitten wir um Beachtung des Merkblattes „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ in der jeweiligen Fassung ist zu beachten. Bei Bedarf stellen wir Ihnen dieses gerne zur Verfügung.

Ferner bitten wir Sie jedoch, den Bauherrn dahin gehend zu informieren, dass vor Baubeginn ein Kundengespräch mit unserem RegioTeam in Bebra (Tel.: 06622 92110) stattfinden sollte, damit die ausführende Baufirma von uns vor Ort auf evtl. Gefahrenstellen hingewiesen werden kann. Dies gilt insbesondere beim Aufstellen von Baukränen und ähnlichen Baumaschinen.

K + S GmbH

Im Bebauungsplan Nr. 20 „Im Ried“ und Nr. 45 „Jagdliches Lagergebäude Bodesruh“ befinden sich E-Kabel unsere Betriebes, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar, zumal die Nutzung im südwestlichen Geltungsbereich bestehen bleibt und es bisher keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der angrenzenden Nutzung gab.

Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in der Leimbacher Straße erfolgt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine weitere Verbesserung des Wohnumfeldes. Die vormals als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen der 3. Änderung als Sondergebiet ausgewiesen oder zurückgenommen, so dass durch die Stellung der künftigen Gebäude der Parkplatzbereich im Norden der Grundstücke nach Süden entsprechend abgeschirmt wird. Auch der Anlieferungsbereich des Drogeriemarktes wird, wie auf der Abbildung 6 erkennbar, so angeordnet, dass von ihm keine Beeinträchtigungen auf die südlich angrenzenden Nutzungen ausgehen. Darüber hinaus verbleibt die Möglichkeit im Rahmen des Bauantragsverfahrens

mögliche bauliche Konsequenzen (zum Beispiel Einhausung der Anlieferungsbereiche) bei immissionschutzrechtlichen Konflikten vorzuschreiben. Der Abstand zwischen dem Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes und der Wohnbebauung im Bereich Leimbacher Straße beträgt rund 150 m. Hinzu kommt die topographische Situation, so dass hier ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Nutzung im westlichen Bereich (Riedweg) kann aufgeführt werden, dass das Gebäude des Getränkemarktes sowie auch des Drogeriemarktes gegenüber des Anlieferungsbereiches des Lebensmittelmarkt einer Abschirmung darstellen.

10 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 Altlasten und Bergbau

Der Stadt Heringen liegen vor der zweiten Entwurfsoffenlage keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Kassel, Bergaufsicht

Im Plangebiet hat untertäger Bergbau stattgefunden. Das betroffene Gebiet wird von Bergwerksfeldern auf Salz der K+S Kali GmbH 34117 Kassel überdeckt.

12 Bodenordnung

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

13 Flächenbilanz

Für das Plangebiet wird zum Entwurf hin eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt, die dann der nachfolgenden tabellarischen Übersicht entnommen werden kann:

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes	17.894 m²
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	11.694 m ²
(Versiegelung bei einer GRZ von 0,8 (zzgl. § 19 Abs.4 BauNVO)	9.355 m ²)
Straßenverkehrsfläche Bestand (Bestand)	1.164 m ²
Ausgleichsflächen Gesamt	5.036 m ²

Die bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Bauflächen, die nun in ein Sondergebiet 1-3 mit 11.694 m² umgewandelt werden, können gemäß festgesetzter Grundflächenzahl von 0,8 mit maximal 9.355 m² versiegelt werden. Hinzu kommt die Überschreitung der Flächen durch Stellplätze und Zu- und Umfahrten.

Gleichzeitig werden im südlichen Teil bisher ausgewiesenen Mischgebietsflächen zurück genommen und in einem Umfang von 5.036 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Weitere Ausführungen und Bilanzierung hierzu sind im Umweltbericht aufgeführt.

Die Straßenverkehrsfläche (Riedweg) ist Bestand.

14 Kosten

Der Stadt Heringen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Heringen und Linden, 22.06.2017 und 10.07.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

Entwurf 2.Offenlage 07/2018

(BG_Im Ried_3Ä_E2Off4aEnd.docx)