

Stadt Heringen (Werra)

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich

„Leimbacher Straße“

Vorentwurf

Planstand: 11.05.2023

Projektnummer: 23-2785

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Verfahrensart und -stand	7
2. Verkehrliche und städtebauliche Konzeption	7
3. Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	8
3.2 Artenschutzrechtliche Belange	9
3.3 Schutzgebiete	9
4. Allgemeiner Klimaschutz	10
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	10
5.1 Schutzgebiete	11
5.2 Oberirdische Gewässer	11
5.3 Wasserversorgung / Löschwasser	11
5.4 Abwasserbeseitigung	12
6. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	13
6.1 Altlastenverdächtige Flächen	13
6.2 Bergbau	13
6.3 Kampfmittel	13
6.4 Vorsorgender Bodenschutz	13
6.5 Denkmalschutz	13
7. Immissionsschutz	13
8. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	14
8.1 Abfallbeseitigung	14
9. Bodenordnung	14
10. Flächenbilanz	14
11. Anlagen und Gutachten	14

1. Vorbemerkungen

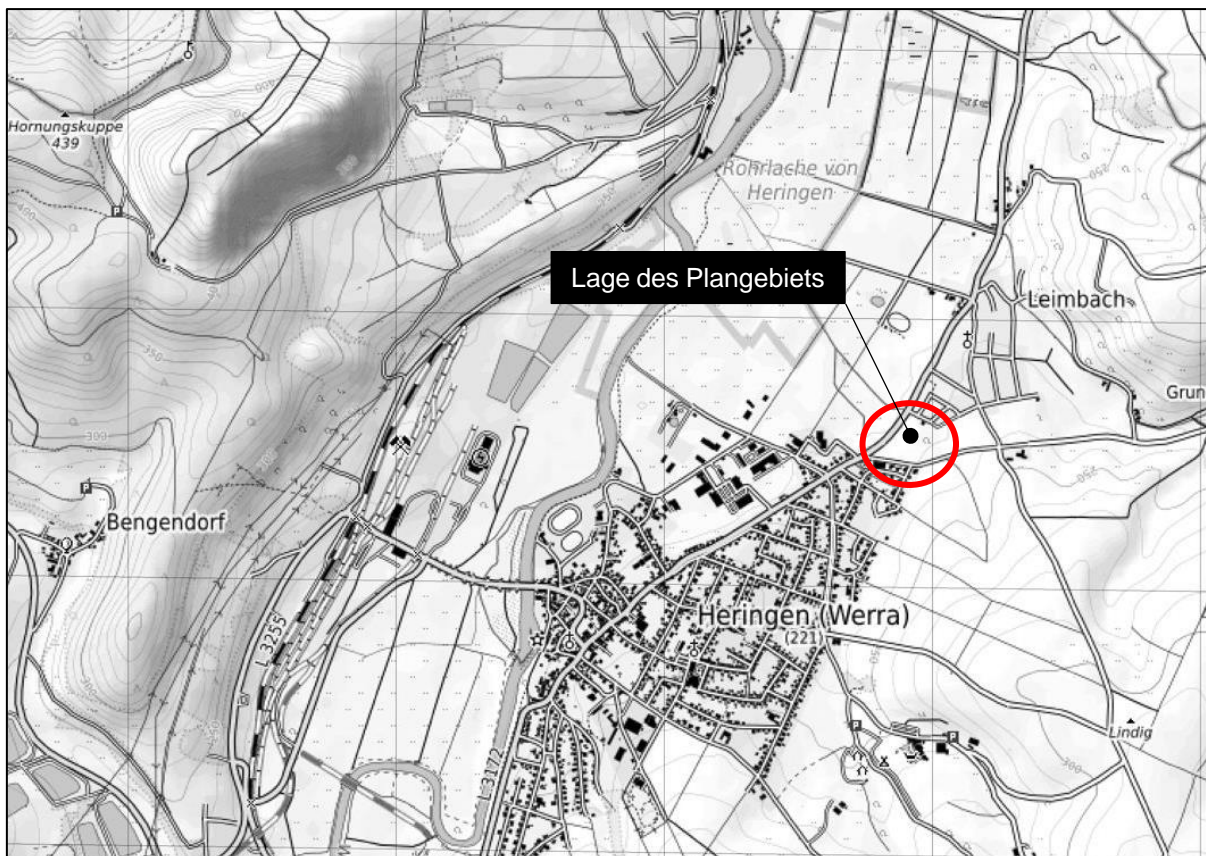
1.1 Planerfordernis und -ziel

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

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

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

Übersichtskarte



Quelle: Opentopomap.org; bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

Luftbild



Quelle: natureg.hessen.de; bearbeitet

Fotodokumentation



1.3 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

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

Ziel 1

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

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

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

Ziel 2

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

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

Ziel 3

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

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

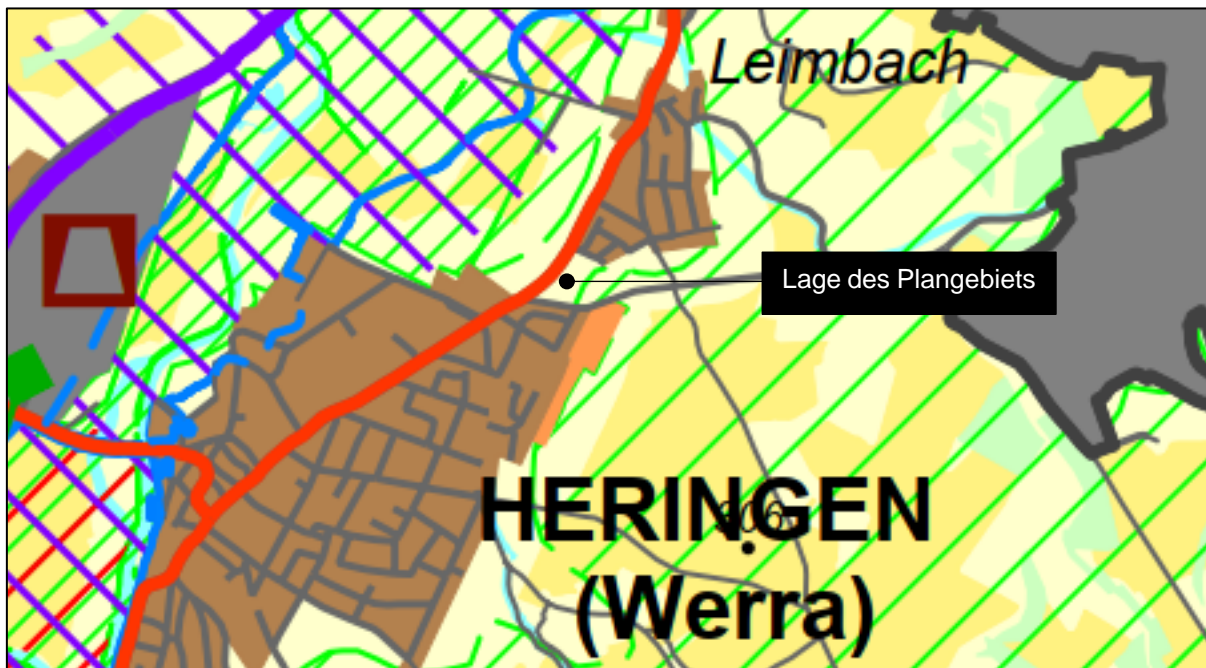
Im Zuge der Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde der Stadt Heringen (Werra) mitgeteilt, dass vorliegend ein Antrag auf Abweichung von den Zielen und Darstellungen des Regionalplanes Nordhessen 2009 und des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 erforderlich wird, da sich das Vorhaben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

Basis für den noch zu erstellenden und erforderlichen Zielabweichungsantrag wird eine Auswirkungsanalyse sein, welche die städtebaulichen und handelswirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht (u.a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Heringen und in umliegenden Gemeinden). Eine entsprechende Vor-Untersuchung liegt aus Februar 2022 vor. Diese wird aufgrund der aktuell schwierigen und sich verändernden Rahmenbedingungen im Einzelhandel und dem Immobilienmarkt sowie Änderungen in der Sortimentskonzeption des Vorhabenträgers momentan fortgeschrieben.

Die Auswirkungsanalyse liegt den Planunterlagen bei. Der für das Projekt erforderliche Zielabweichungsantrag wird nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren für die vorliegende Bauleitplanung fertiggestellt und mit den zuständigen Dienststellen u.a. beim Regierungspräsidium Kassel abgestimmt bzw. zur Entscheidung durch die Regionalversammlung eingereicht. Auf eine weitergehende Auseinandersetzung mit den o.g. Vorgaben soll im Rahmen des vorliegenden Vorentwurfes daher zunächst verzichtet werden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen primär zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und zur Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen. Die Ergebnisse der Beteiligung werden dann in das Zielabweichungsverfahren und die weitere Planung Eingang finden.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



Quelle: Regionalplan Nordhessen 2009, bearbeitet

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

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

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

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

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	10.11.2022 _____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	_____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	_____
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	_____

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

2. Verkehrliche und städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird über die Leimbacher Straße (L3172) und von dort aus abzweigend über den Fülleroder Weg erschlossen. Im Bereich der Landesstraße verläuft ein straßenbegleitender Rad- und Fußweg, der im Rahmen der Verkehrsplanung berücksichtigt werden muss, andererseits aber auch die Erreichbarkeit des Planstandorts mit dem Rad oder zu Fuß sicherstellt. Die Grundstückszufahrt soll über den Fülleroder Weg erfolgen. Zur Landesstraße hin werden Zufahrten ausgeschlossen. Der Knotenpunkt und die Landesstraße werden zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wird geprüft, ob Anpassungen an dem Knotenpunkt (Aufweitungen, etc.) notwendig werden. Die Ergebnisse finden dann Eingang in den Entwurf der Planunterlagen.

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

Die Stadt Heringen (Werra) befürwortet ein Heranrücken des Vorhabens an die Landesstraße, da der Stadtteil Leimbach im Zuge der Baumaßnahme mit der Kernstadt zusammenwächst und durch das Vorhaben ein städtebaulicher Lückenschluss erfolgen kann.

Objektplanung



Quelle: Saller Gruppe

3. Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht findet zum Entwurf nach Einholung der umweltrelevanten Stellungnahmen Eingang in die Planunterlagen.

3.2 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

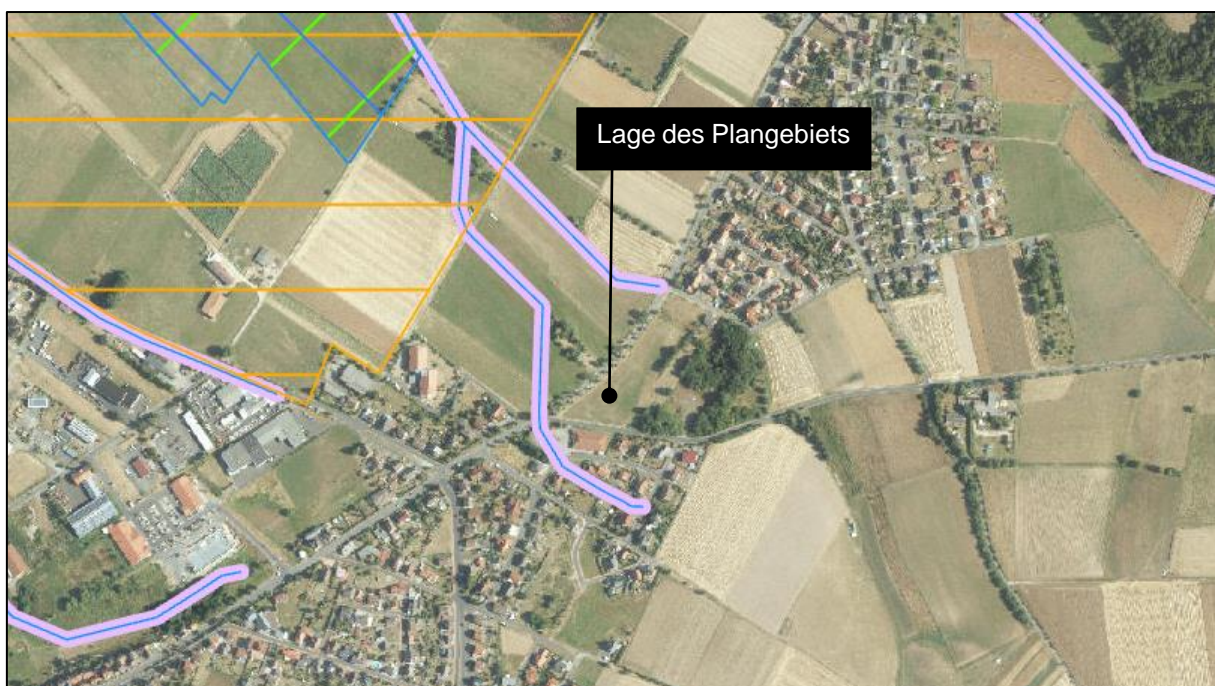
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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

3.3 Schutzgebiete

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

Schutzgebiete



Quelle: natureg Hessen

4. Allgemeiner Klimaschutz

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

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

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

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Schutzgebiete

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

5.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Lediglich im Südwesten im Bereich der Landesstraße quert ein verrohrter Graben die Landesstraße, welche in diesem Bereich als Bestand in den Geltungsbereich aufgenommen wird.

Verlauf verrohrter Graben

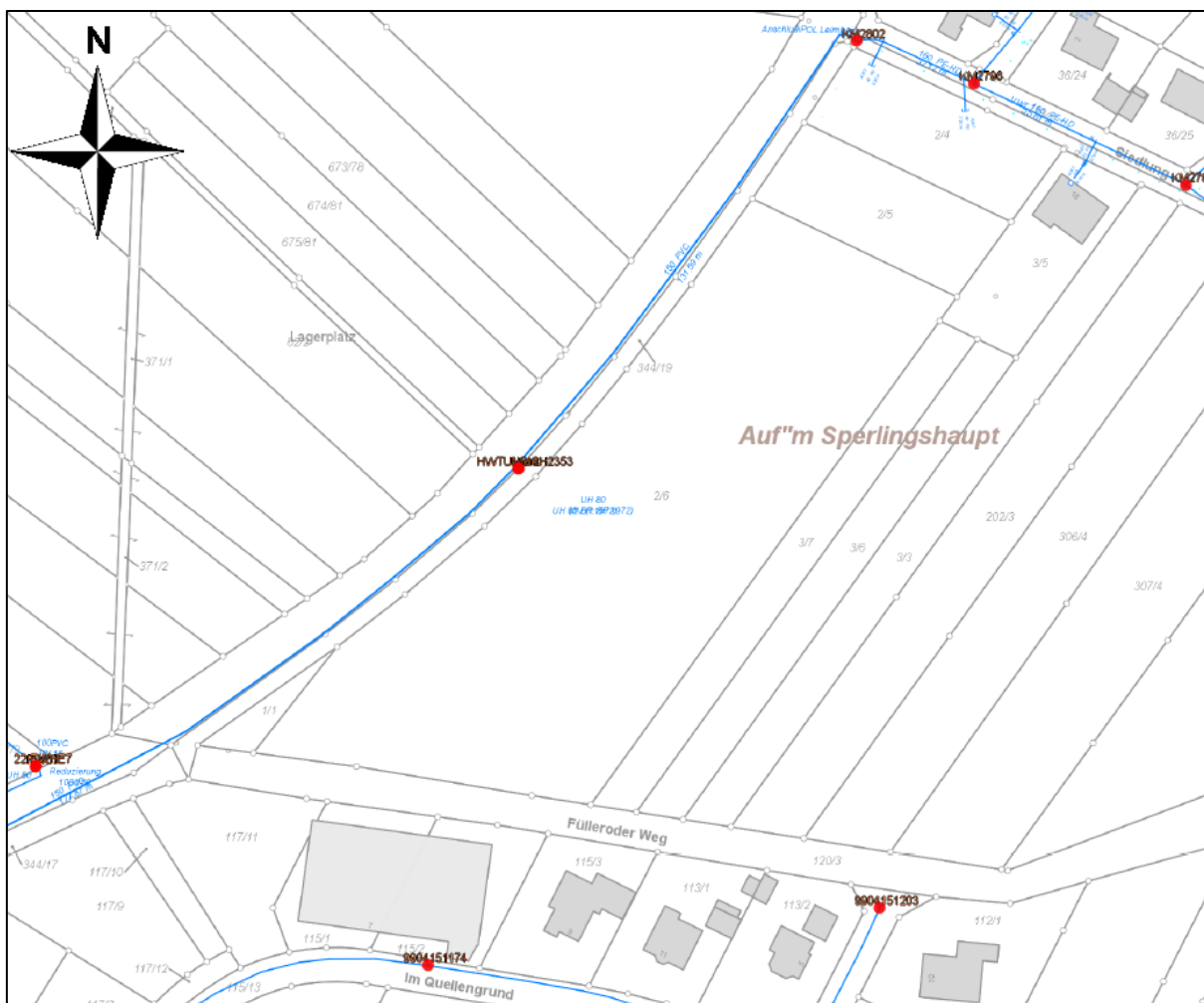


Quelle: natureg Hessen

5.3 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung erforderlich. Grundsätzlich ist die Versorgung durch die bestehenden Infrastrukturen in der Leimbacher Straße (DN 150) gesichert. Aktuelle Durchflussmengen der Hydranten liegen gegenwärtig nicht vor. Ein Auftrag zur Erhebung der Daten wurde von der Stadt veranlasst. Das Merkblatt Schutz von Versorgungsanlagen des Magistrats der Stadt Heringen (Werra) und des Wasserbeschaffungsverbandes "Ostteil, Kreis Hersfeld-Rotenburg" ist zu beachten. Es wird ergänzend auf die Wasserversorgungssatzung der Stadt Heringen (Werra) hingewiesen.

Leitungsübersicht Trinkwasser Bestand



Quelle: Magistrat der Stadt Heringen (Werra)

5.4 Abwasserbeseitigung

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

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

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

Es wird ergänzend auf die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Heringen (Werra) hingewiesen.

6. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

6.1 Altlastenverdächtige Flächen

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

6.2 Bergbau

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

6.3 Kampfmittel

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

6.4 Vorsorgender Bodenschutz

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

6.5 Denkmalschutz

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

7. Immissionsschutz

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

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

8. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

8.1 Abfallbeseitigung

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

9. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

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

11. Anlagen und Gutachten

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

Planstand: 11.05.2023

Projektnummer: 23-2785

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de