

Stadt Witzenhausen

**Bebauungsplan Nr. 18
„Gewerbegebiet Nord“
5. Änderung**

Begründung

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Stadt Witzenhausen

Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Nord“ 5. Änderung

Begründung

Auftraggeber
Stadt Witzenhausen

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Hauptstraße 30
34434 Borgentreich

Telefon: 05644 / 9811864
Email: stadtbauplus@web.de

Borgentreich, Juli 2026

Inhalt

1	Allgemeine Begründung	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Lage des Plangebietes	4
1.5	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.6	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.7	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	5
1.7.1	Regionalplan Nordhessen 2009	5
1.7.2	Altflächen	5
1.7.3	Wasserschutzgebiete	6
1.7.4	Hochwasserrisikogebiet	6
1.7.5	Bodendenkmal	6
1.7.6	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan	6
1.7.7	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18	7
1.8	Bestand	7
1.8.1	Naturraum	7
1.8.2	Boden	8
1.8.3	Nutzungsstruktur	9
1.8.4	Verkehr	9
2	Planung, Begründung der Festsetzungen	10
2.1	Planvorhaben	10
2.2	Sondergebiet (SO) Drogeriemarkt	11
2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
2.4	Stellplätze und Garagen	12
2.5	Nutzung der Sonnenenergie	12
2.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
2.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
2.8.1	Grundstücksfreiflächen	14
2.8.2	Beleuchtungsanlagen	15
2.8.3	Begrünung der Dachflächen	15
2.8.4	Begrünung der Fassaden	15
2.8.5	Gehölzschnitt	16
2.9	Örtliche Bauvorschriften	16
2.9.1	Werbeanlagen	16
2.10	Naturschutzrechtliche Belange	17
2.10.1	Rechtliche Grundlagen	17
2.10.2	Umweltauswirkungen	18
2.10.3	Artenschutz	18
2.10.4	Schutzgut Boden	19
2.11	Ver- und Entsorgung	19
2.12	Flächenbilanz	20

2

3	Anlagen	20
	Anlage 1: Gutachten für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Rossmann-Marktes in Witzenhausen	20

Abbildungen

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	4
2	Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, ohne Maßstab	7
3	Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab	9
4	Geplanter Drogeriemarkt, ohne Maßstab	10

Tabellen

1	Flächenbilanz	20
---	---------------	----

1 Allgemeine Begründung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat in ihrer Sitzung am 24.09.2024 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Nord“ in der Gemarkung Witzenhausen beschlossen.

1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Die Stadt Witzenhausen beabsichtigt, mit der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Nord“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Drogeriemarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Damit soll die Verlagerung und Erweiterung eines in der Altstadt ansässigen Drogeriemarktes, der dort nicht nach den heutigen Anforderungen betrieben werden kann, ermöglicht werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Innenentwicklung i. S. der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB ermöglicht, wodurch eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke vermieden werden kann.

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

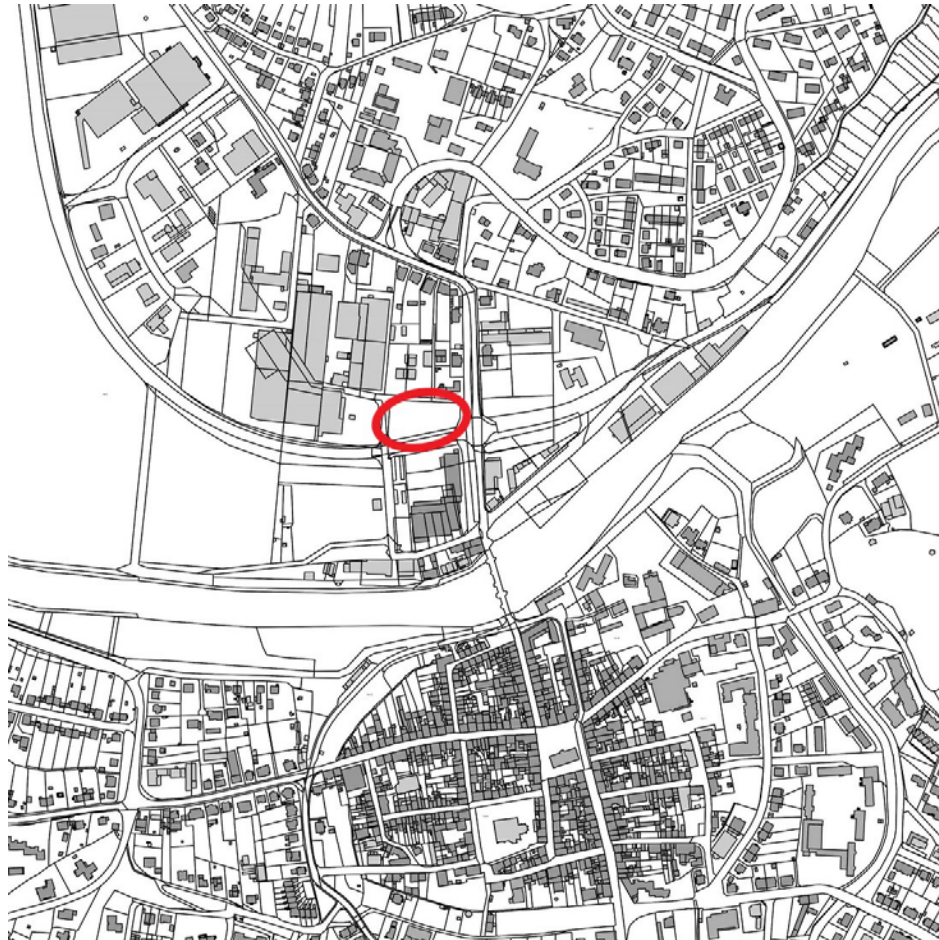
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

1.4 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in dem nördlichen Bereich der Kernstadt Witzenhausens an der Bundesstraße 80. Östlich, südlich und westlich des Plangebietes befinden sich drei (großflächige) Lebensmittelmärkte. Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein Gewerbegebiet an, nördlich befindet sich ein gemischt genutztes Quartier.

■ Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 138/39 und 138/52
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 65/51
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 65/51

- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 138/53 und dessen geradliniger nördlicher Verlängerung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Witzenhausen: 65/51, 138/39, 138/52 (teilweise) und 138/53.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigelegt.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a (2) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.7 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

1.7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

In dem Regionalplan Nordhessen 2009 sind die Flächen des Plangebietes als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ dargestellt. Die südlich entlang des Plangebietes verlaufende Straße Unter den Weinbergen ist als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand“ eingezeichnet.

1.7.2 Altflächen

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerunreinigungen im Sinne von § 57 des Hessischen Wassergesetzes) bekannt.

1.7.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebieten. Belange des Grundwasserschutzes werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

1.7.4 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Werra. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte können diese Flächen bei einem Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit (HQExtrem-Hochwasserereignis), mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ20) zum Teil überströmt werden. Es wird eine hochwassersichere Bebauung empfohlen.

1.7.5 Bodendenkmal

In der Nähe des Plangebietes wurden 1990 beim Umbau der B 80 bis dahin im Boden verborgene Reste einer eisenzeitlichen Siedlung des ersten vorchristlichen Jahrtausends und eines vielleicht gleich alten Bestattungsortes sowie steinzeitliche und mittelalterliche Funde festgestellt. Daher ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass auch im Plangebiet Spuren älterer menschlicher Tätigkeit im Boden vorhanden sind. Somit stellt das Plangebiet ein archäologisches Kulturdenkmal (Bodendenkmal) dar.

Aufgrund der Bedeutung dieser Bodenfunde sind im Plangebiet im Vorfeld aller Bodeneingriffe archäologische Voruntersuchungen zur Erkundung des Bodendenkmals durchzuführen.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 64/3 befindet sich ein Einzelkulturdenkmal und ein Flächendenkmal. Dies ist über einen denkmalschutzrechtlichen Antrag zu berücksichtigen.

1.7.6 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

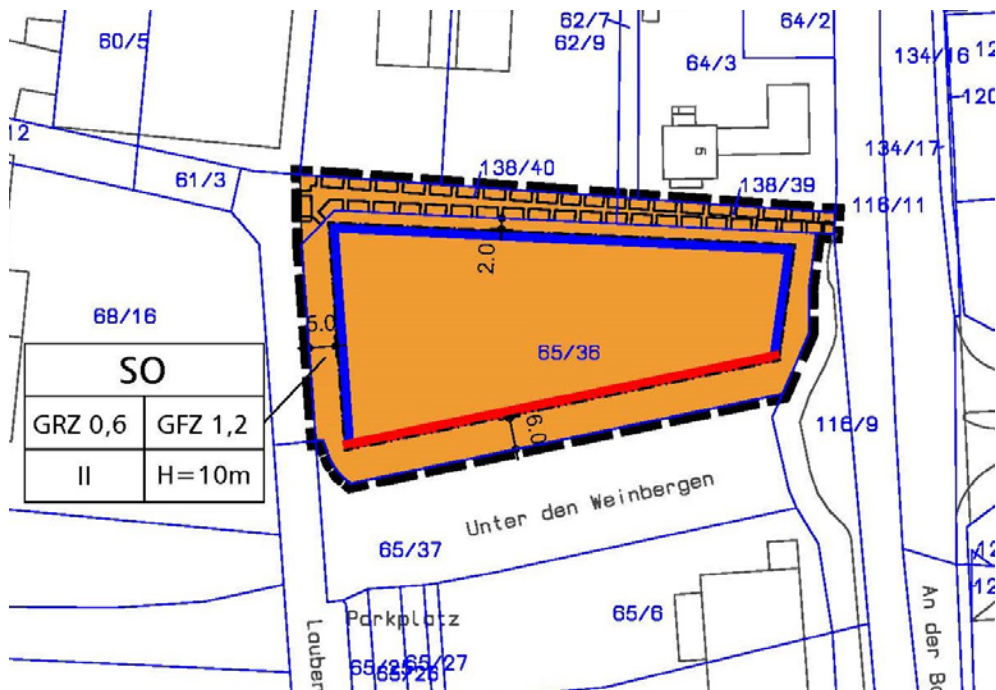
In dem gültigen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Stadt Witzenhausen sind die Flächen des Plangebietes als Sonderbaufläche dargestellt. Der

Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

1.7.7 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18

Das Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Nord“ umfasst den Geltungsbereich der seit 2011 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18. Die Flächen des Plangebietes sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Möbel und Heimtextilien mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche.

■ Abbildung 2: Rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, ohne Maßstab



1.8 Bestand

1.8.1 Naturraum

Witzenhausen liegt in dem Naturraum „Unteres Werraland“ (Naturraum 358), dessen Kernstück das weite Eschweiger Becken ist. Das Plangebiet be-

findet sich in der naturräumlichen Teileinheit „Witzenhausen-Hedemündener Werratal“ (Naturraum 358.4).

Die unmittelbar flussbegleitenden Tallagen des Naturraumes werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind waldfrei. *„Die flussbegleitende Grünlandaue wird stellenweise durch Kies- und Sandentnahme verändert. Das südlich der Werra gelegene Soodener Bergland wie auch die nördlich der Werra zu den Randplatten des Thüringer Beckens aufsteigenden Hänge sind bewaldet und tragen gesteinsabhängig in kleinräumigem Wechsel überwiegend durch trockene Standorte gekennzeichnete Wälder und Forsten.“*¹

1.8.2 Boden

Das Plangebiet befindet sich in der früheren Werraaue auf einer Höhe von ca. 134 m NHN und ist nahezu eben.

Die Böden in dem Plangebiet sind entsprechend ihrer Nutzung anthropogen überformt. In den befestigten Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind verloren gegangen. In den vergrasteten Bereichen sind die Böden weniger gestört, die Grasnarbe erhöht die Filterfunktion des Bodens.

Der BodenViewer Hessen enthält keine Aussagen über das Plangebiet.

1 <http://atlas.umwelt.hessen.de>

1.8.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet stellt sich als vergraste Brachfläche dar. Die westlichen Bereiche sind geschottert und durch Befahren und Lagerung von Baumaterial teilweise vegetationsfrei. In dem Plangebiet wachsen keine Gehölze.

Entlang seiner nördlichen Grenze verläuft in dem Plangebiet ein Weg, der der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke dient.

■ Abbildung 3: Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab



1.8.4 Verkehr

Südlich entlang des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 80 (Unter den Weinbergen), die mit einem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg ausgebaut ist. Das Plangebiet wird von dem Laubenweg erschlossen, der an die B 80 angebunden ist.

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV erschlossen. Die von Stadtbus- und Regionalbuslinien bedienten Bushaltestellen An der Bohlenbrücke und Laubenweg befinden sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 150 - 200 m.

2 Planung, Begründung der Festsetzungen

2.1 Planvorhaben

Eine Drogeriemarktkette beabsichtigt, ihren bestehenden Standort in der Altstadt in das Plangebiet zu verlagern. Der bestehende Drogeriemarkt in der Altstadt hat eine Verkaufsfläche von 355,9 m² und entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Mit dem Neubau im Plangebiet soll die Verkaufsfläche auf 750 m² vergrößert werden.

Weiterhin sollen mit dem Neubau die Kundengänge verbreitert, die Regalhöhen verringert (niedriger), die Einrichtung kundenfreundlich platziert und das Sortiment vor allem im Biobereich erweitert werden. Diese aktuellen Anforderungen sind an dem bestehenden Standort nicht realisierbar.

■ Abbildung 4: Geplanter Drogeriemarkt², ohne Maßstab



2.2 Sondergebiet (SO) Drogeriemarkt

In dem Sondergebiet (SO) Drogeriemarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente dürfen 35% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Ein Drogeriemarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche wäre planungsrechtlich ggf. auch in einem Mischgebiet zulässig. Das Plangebiet wird jedoch als Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel festgesetzt, da sich in der Nachbarschaft drei teilweise großflächige Einzelhandelbetriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel befinden. Diese räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben, die in einem funktionellen Zusammenhang stehen, bilden eine Agglomeration von Einzelhandel, daher wird die Ausweisung als Sondergebiet (SO) vorgenommen.

Für die geplante Verlagerung und Erweiterung des Drogeriemarktes wurde ein Gutachten³ erstellt, in dessen Auswirkungsanalyse die

- Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben
- absatzwirtschaftlichen Auswirkungen
- städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen
- Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

untersucht werden. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Das Planvorhaben steht den kommunalplanerischen Zielstellungen des ISEK 2017 nicht entgegen und ist aus fachlicher Sicht als teintegriert i. S. d. LEP Hessen 2020 zu bewerten und demnach aus fachgutachterlicher Sicht konform hinsichtlich normativer Aspekte (§ 11 Abs. 3 BauNVO sowie LEP Hessen 2020).“

Aus fachgutachterlicher Sicht sind negative Auswirkungen auf die weiteren Nutzungen in der Altstadt aufgrund des weiterhin bestehenden Alleinstellungsmerkmals der Angebotsstruktur des (fakt.) ZVB sowie der ebenfalls weiterhin existierenden Einkaufsverflechtungen (spezielle Angebote gibt es nur in der Altstadt) zwischen nördlichem Versorgungsstandort und Altstadt somit nicht zu erwarten ...“⁴

3 Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH: Gutachten für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Rossmann-Marktes in Witzenhausen. Dortmund, Januar 2026

4 A.a.O., Seite 46

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei Vollgeschossen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

2.4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze einschließlich Ladestationen für Elektroautos sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Garagen und Carports wird aus städtebaulichen Gründen geringfügig eingeschränkt, da diese aufgrund ihrer Baukörper Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild haben können.

2.5 Nutzung der Sonnenenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind bauliche und technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie auf mindestens 70 % der Dachfläche bei einer Dachneigung unter 10° und 50 % der Dachfläche bei einer Dachneigung über 10° vorzusehen. Damit wird eine Nutzung der Dachflächen größerer Gebäude für die Sonnenenergienutzung in dem Plangebiet vorgeschrieben. Die Festsetzung greift erst für Gebäude ab einer Grundfläche von mehr als 50 m², damit sind Nebengebäude von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung stellt einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Energiewende dar, durch den Ausbau erneuerbarer Energien werden die Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen und die Kohlendioxid-Emissionen reduziert. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien liegen gemäß § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes im überragenden öffentlichen Interesse.

Die Häufung extremer Wetterlagen in den vergangenen Jahren hat gezeigt, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel auch eine Aufgabe der Städte und Gemeinden ist, der die Kommunen bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen. Mit der BauGB Novelle 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden „... zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmög-

lichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien ... insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.“⁵

Die Nutzung der Sonnenenergie z. B. mit Photovoltaik-Anlagen rentiert sich über einen mittelfristigen Zeitraum, so dass trotz anfänglichen höheren Investitionskosten mittelfristig Gewinne erwirtschaftet werden. Der erzeugte Strom kann in das Netz eingespeist und / oder zur Eigennutzung verwendet werden. Den anfänglichen Investitionen in den Bau von Anlagen zur Sonnenenergienutzung steht der Nutzen zum Klimaschutz und zur Energiewende gegenüber, denen in der Abwägung Vorrang gegeben wird.

2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der bestehende Weg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, der der Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke dient wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flurstücke 62/5, 62/9 und 64/3 belastet. Damit soll die bestehende Erschließung der Grundstücke rechtlich gesichert werden.

2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die entlang der östlichen und südöstlichen Grenze des Sondergebiets gelegenen Flächen sind als artenreiche trockenheitsresistente Staudenbeete mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu entwickeln. Die festgesetzten Pflanzflächen befinden sich im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen, somit stellt die Festsetzung der Staudenbeete keine Einschränkung der baulichen Nutzung in dem Sondergebiet dar.

In den vergangenen Jahren wurden in vielen Städten positive Erfahrungen mit der Anlage von Staudenbeeten gemacht, wofür eine Vielzahl entsprechender Saatgutmischungen verfügbar ist. Das Ziel bei der Anlage der Staudenbeete sollte in einer kontinuierlichen Blüte vom zeitigen Frühjahr bis in den Herbst hinein bestehen.

Die Staudenbeete dienen der Stadtgestaltung und dem Artenschutz. Artenreiche Staudenbeete bieten über mehrere Monate Blüheffekte und tragen damit zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei. Die Staudenbeete können zahlreichen Insekten als Lebensraum und Nahrungsgrundlage dienen.

Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist aus Gründen des Arten- und Wasserschutzes unzulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen jeder

Art sind unzulässig. Gehölzpflanzungen können mit zunehmendem Aufwuchs die Stauden verdrängen und sind daher unzulässig.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind zeitgleich zur Bauausführung, spätestens im Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

2.8.1 Grundstücksfreiflächen

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen; Behindertenstellplätze sind davon ausgenommen. Flächige Stein-, Kies-, Split- oder Schotterschüttungen, die nur der Freiraumgestaltung dienen, sind unzulässig. Damit soll in dem Plangebiet eine zusätzliche, nicht erforderliche Flächenbefestigung vermieden werden. Gärtnerisch angelegte Freiflächen wirken sich positiv auf das Mikroklima aus und bilden eine Ergänzung des Lebensraums für Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. Damit wird im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes seine Vegetationsausstattung erhöht. Die Bäume können eine Erweiterung des Lebensraums für Vögel und Insekten bieten und tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Bäume begrenzen die Aufheizung im Sommer und erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Schattenbereich ihrer Kronen. Mit ihrer Blattfläche wirken Bäume zudem als Staubfilter und entziehen durch Photosynthese der Stadtluft das Treibhausgas Kohlendioxid.

Die Einschränkungen für die Bauherrenschaft werden in Abwägung mit den positiven Auswirkungen auf die Gestaltung des Ortsbildes und den ökologischen Nutzen für vertretbar gehalten, der Bauherrenschaft bleibt ein breites Spektrum zur Gestaltung der Freiflächen.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind zeitgleich zur Bauausführung, spätestens im Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

2.8.2 Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung sollte zum Schutz dämmerungs- und nachaktiver Insekten auf das notwendige Maß begrenzt werden. Beleuchtungsanlagen sind in insektenschonender Bauweise mit geschlossenen Leuchtkörpern herzustellen und mit insektenschonenden Leuchtmitteln mit einem nicht anlockenden Lichtspektrum auszustatten. Die einschlägigen Empfehlungen und Hinweise in der Broschüre „Nachhaltige Außenbeleuchtung“⁶ des Landes Hessen und von Naturschutzorganisationen sind zu beachten.

2.8.3 Begrünung der Dachflächen

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, die nicht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen vermindern die Erwärmung der Dachflächen und somit die Aufheizung der Luft, sie wirken als Staub- und Schallfilter sowie luftbefeuchtend und dienen der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Gründächer können Insekten und Vögeln einen zusätzlichen Lebensraum bieten bzw. diesen erweitern.

Unter bautechnischen Gesichtspunkten stellen Dachbegrünungen eine zusätzliche Isolationsschicht dar, durch die Temperatur- und Schallamplituden gedämpft werden. Dachbegrünungen können das Raumklima im Sommer verbessern und die Energiekosten bei der Klimatisierung von Gebäuden reduzieren. Zudem schützen sie die Dachhaut vor Witterungseinflüssen und können deren Lebensdauer verlängern.

Den Investitionen in die Herstellung und Pflege von Begrünungen flacher oder schwach geneigter Dächer steht in der Abwägung der ökologische und bautechnische Nutzen gegenüber. Für die Herstellung von Gründächern sind technisch ausgereifte Systeme verfügbar, deren Mehrkosten sich gegenüber konventionellen Dacheindeckungen über einen langfristigen Zeitraum in einem vertretbaren Rahmen befinden. Die Kosten für den Pflegeaufwand extensiv begrünter Dächer sind gering.

2.8.4 Begrünung der Fassaden

Öffnungsfreie Fassadenabschnitte sind aus Gründen des Klima- und Hitzeschutzes zu 50% mit einer Fassadenbegrünung flächig zu bepflanzen. Fassa-

6 Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg): Nachhaltige Außenbeleuchtung. Wiesbaden, o.J.

denbegrünungen vermindern die Erwärmung der Wandflächen und begrenzen die Aufheizung der Luft, sie wirken als Staub- und Schallfilter sowie luftbefeuchtend. Durch Verschattung und Verdunstung kühlen die Pflanzen das Mikroklima ab und senken die Temperatur der Hauswand, wodurch in innerstädtischen Lagen mit einem hohen Versiegelungsgrad ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet wird.

Zudem können Fassadenbegrünungen Insekten und Vögeln einen zusätzlichen Lebensraum bieten bzw. diesen erweitern.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind zeitgleich zur Bauausführung, spätestens im Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

2.8.5 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen (z. B. „Auf den Stock setzen“) darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Damit sollen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen hinsichtlich der Artengruppe Vögel vermieden werden.

2.9 Örtliche Bauvorschriften

2.9.1 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen werden weitgehend aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 übernommen.

Bei den Festsetzungen für Werbeanlagen ist zwischen den berechtigten Interessen der ansässigen Betriebe an Eigenwerbung und der stadträumlichen Wirkung von Werbeanlagen abzuwägen. Großflächige oder freistehende Werbeanlagen mit größerer Höhenentwicklung können stadträumlich über weitere Entfernungen wirken und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben. Um negative Auswirkungen durch Werbeanlagen im Umgriff der denkmalgeschützten Gesamtanlagen der Altstadt und der Nordstadt sowie der Kulturlandschaft der Werraau zu vermeiden, werden örtliche Bauvorschriften zu Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind zur Eigenwerbung und Warenanpreisung auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll die Errichtung eigenständiger Werbeanlagen unmittelbar an Verkehrsflächen vermieden und eine Dominanz des öffentlichen Straßenraums durch Werbeanlagen gemindert werden. Die Werbefläche von eigenständigen Wer-

beanlagen darf eine Größe von 10 m² und eine Höhe von 6,00 m nicht überschreiten. Nach Angaben der DSM Deutsche Städte Medien GmbH beträgt das Maß von Großflächen-Werbetafeln 3,60 x 2,60 m (9,36 m²), die somit im Plangebiet errichtet werden können. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Werbeanlage / ein Werbepylon ausschließlich zur Eigenwerbung bis zu einer Höhe von 6,00 m mit einer Werbefläche von maximal 2,00 x 2,00 m zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Bauwerken unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe nicht überragen, ihre Gesamtfläche darf je Fassade 15 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht nicht zulässig, eine Blendwirkung auf den Kfz-Verkehr ist auszuschließen. Werbeanlagen dürfen keine Abbildungen enthalten, die die Formen amtlicher Beschilderungen imitieren. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine überstrahlende Wirkung ausüben.

2.10 Naturschutzrechtliche Belange

2.10.1 Rechtliche Grundlagen

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a (2) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung der Eingriffe und deren Ausgleich sind nicht erforderlich, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist damit ausgesetzt.

Ebenso entfällt die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB und die Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Unabhängig davon sind mögliche Umweltauswirkungen und die Belange des Artenschutzes auch im beschleunigten Verfahren zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

2.10.2 Umweltauswirkungen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Drogeriemarktes auf einer durch Verkehrsimmissionen belasteten, vergrasten Brachfläche im Innenbereich. Mit den grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen der Laubbäume auf den Grundstücksfreiflächen, der Fassaden und Dachbegrünung und der Anlage von Staudenbeeten werden negative Auswirkungen der Bebauung und Flächenbefestigung gemindert.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird gegenüber der rechtskräftigen 1. Änderung die festgesetzte Baufläche zugunsten einer Verkehrsfläche (Teilfläche des Laubenwegs) verkleinert. Die Gesamtgröße der Bau- und Verkehrsflächen wird jedoch nicht vergrößert. Somit werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht bereits nach der rechtskräftigen 1. Änderung zulässig sind.

2.10.3 Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich als vergraste Brachfläche ohne Gehölze dar. Die Vegetationsstrukturen in dem Plangebiet können aufgrund dessen Lage im Innenbereich Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten der Siedlungsflächen als Lebensraumbestandteil dienen. Dementsprechend ist überwiegend von einem Vorkommen der typischen Stadtlebensgemeinschaft auszugehen.

Hinweise auf ein Vorkommen besonders empfindlicher Arten oder im Bestand gefährdeter Brutvögel wurden bei den Ortsbegehungen im Frühjahr 2025 nicht gefunden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Vegetationsstruktur ist nicht davon auszugehen, dass dies als existenzieller Lebensraum für Vögel in Betracht kommt.

Mit den Regelungen zum Gehölzschnitt und für Beleuchtungsanlagen werden Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, mit denen Verstöße gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verhindert werden sollen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und seiner Vegetationsstruktur ein signifikanter negativer Einfluss auf lokale Populationen ausgeschlossen werden kann. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind daher nicht erkennbar.

2.10.4 Schutzgut Boden

Die Flächen des Plangebietes sind bereits teilweise befestigt. In diesen Bereichen sind die Böden stark gestört, die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend verloren gegangen.

Bei einer Umsetzung des Planvorhabens dürfen maximal 80 % der Grundstücksfläche bebaut und befestigt werden (Kappungsgrenze der GRZ 0,8), mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereichen kann sich der Boden weniger gestört entwickeln.

Die geplante Bebauung des langjährlich brachliegenden Plangebietes als innenstadtnaher Einzelhandelsstandort stellt sich als Maßnahme der Innenentwicklung dar, wodurch eine weitere Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Siedlungszwecke vermieden werden kann. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der Bodenschutzklausel des BauGB entsprochen.

2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger oder die Stadt Witzenhausen angeschlossen. Entsprechende Leitungstrassen für die Stadt Witzenhausen / die Versorgungsträger verlaufen in den das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Witzenhausen und das Verbot der Einleitung von Oberflächenwasser in fremde Flächen wird verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei neu oder nachträglich installierten Trinkwasserleitungen vor Inbetriebnahme gemäß § 14 der Trinkwasserverordnung 2001 eine Untersuchungspflicht besteht, bevor das Wasser an den Verbraucher abgegeben wird. Der Untersuchungsumfang sollte die Parameter Escherichia Coli, Enterokokken und Coliforme Bakterien, sowie die Koloniezahl bei 22° C und 36° C beinhalten. Es ist sinnvoll, vor der Probenentnahme neu oder nachträglich installierte Trinkwasserleitungen zu spülen und zu desinfizieren. Die Befunde der Trinkwasseruntersuchungen sind gemäß § 13 der Trinkwasserverordnung 2001 dem Werra-Meißner-Kreis, Fachbereich Gesundheit, Verbraucherschutz und Veterinärwesen zuzuleiten.

2.12 Flächenbilanz

■ Tabelle 1: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m ²
1.	Sondergebiet	4.084 m ²
2.	Straßenverkehrsfläche	288 m ²
	Gesamt	4.372 m ²

Auf der Fläche des Sondergebietes sind 378 m² (8,65%) als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

3 Anlagen

Anlage 1: Gutachten für die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Rossmann-Marktes in Witzenhausen

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Dortmund, Januar 2026