



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

### **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

***- Beschleunigtes Verfahren -***

Januar 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
2.1	Verkehrsanbindung .....	3
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	3
3.2	Verfahrensschritte .....	4
3.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
3.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	6
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	6
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4.3.1	Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“.....	7
4.3.2	Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße, 2. Änderung“ .....	8
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	8
4.4.1	Grundwasserschutz .....	8
4.4.2	Denkmalschutz.....	9
4.4.3	Weitere Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	9
<b>5</b>	<b>Vorhabenbeschreibung .....</b>	<b>10</b>
5.1	Wettbewerbskonzept.....	10
<b>6</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>12</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.1.1	„Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO .....	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ...	13
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse .....	13
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	14
6.2.4	Bauweise.....	14
6.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen .....	14
6.3	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage .....	14
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen .....	14
6.4.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	14
6.5	Ver- und Entsorgung .....	15
6.6	Grünordnung / Berücksichtigung von Umweltbelangen .....	16
6.6.1	Grünordnung .....	16
6.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
6.7.1	Festsetzungen / Planungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung .....	18
<b>7</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>21</b>

## **Abbildungen**

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – (OpenStreetMap)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich auf Katasterbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)</i> .....	2
<i>Abbildung 4: Flächennutzungsplan - Ausschnitt</i> .....	7
<i>Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Niederkleiner Straße" (inkl. Darstellung der Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung)</i> .....	7
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Niederkleiner Straße" (inkl. Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung)</i> .....	8
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Niederkleiner Straße – 2. Änderung" - (inkl. Darstellung der Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung)</i> .....	8
<i>Abbildung 8: Wettbewerbsbeitrag 1. Preisträger (Modell - BUERO BB, Stuttgart)</i> .....	10
<i>Abbildung 9: Wettbewerbsbeitrag – 1. Preisträger (Visualisierung - BUERO BB, Stuttgart)</i> .....	10
<i>Abbildung 10: Wettbewerbsbeitrag – 1. Preisträger (Lageplan - BUERO BB, Stuttgart)</i> .....	11
<i>Abbildung 11: Bebauungsplan – Planteil</i> .....	12

## **Teil B: Textliche Festsetzungen**

## **Teil C: Planteil**

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

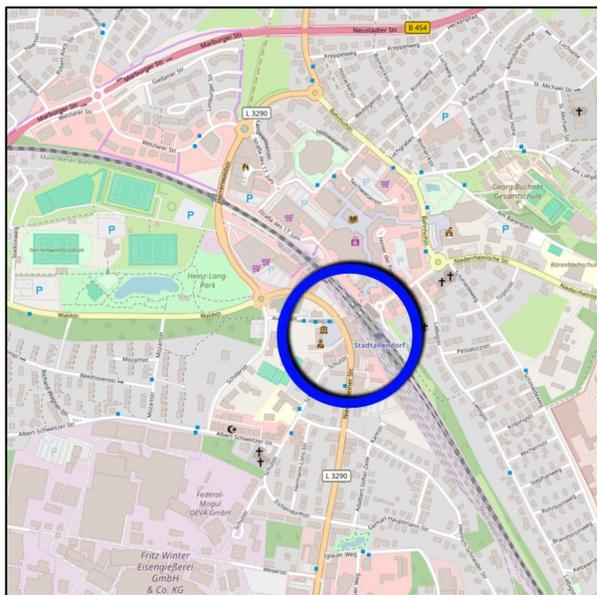


Abbildung 1: Räumliche Lage – (OpenStreetMap)

Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs hat die Stadt Stadtallendorf die Grundlagen für die Erweiterung des Dokumentations- und Informationszentrums (DIZ) sowie die Neugestaltung des Aufbauplatzes gelegt. Es ist geplant, dass der im Juli 2023 mit dem ersten Platz ausgezeichnete Siegerentwurf des Architekturbüros BUERO BB, Stuttgart in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro, Doris Herrmann, Wilnsdorf realisiert wird. Daher gilt es, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Entwurfskonzepts zu schaffen (vgl. auch Kapitel 5 – Vorhabenbeschreibung).

Das Dokumentations- und Informationszentrum (DIZ) in Stadtallendorf ist die erste und älteste Gedenkstätte in

der Bundesrepublik Deutschland zum Thema Zwangsarbeit. Gleichzeitig ist das DIZ bundesweit die einzige Dokumentations- und Forschungsstätte, die zu den drei folgenden Themen arbeitet: *Kriegswirtschaft und Industrieverbrechen in Deutschland in den Jahren 1933- 45* sowie *Zwangsarbeit im NS-Regime* und *Konversion von Kriegs- in Friedenswirtschaft nach Ende des 2. Weltkrieges*. Das DIZ verfügt über ein deutschlandweit bedeutendes Archiv zu den oben genannten Themen. Es bleibt derzeit aufgrund der gegebenen räumlichen Ausstattung unter seinen Möglichkeiten und kann seiner Bedeutung nicht gerecht werden. Infolgedessen hat sich die Stadt Stadtallendorf mit dem Projekt RÜSTUNG.STADT.WANDEL für eine Förderung in dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus 2022“ beworben und ist nunmehr mit der Erweiterung des Dokumentations- und Informationszentrums, einer Neugestaltung des Aufbauplatzes sowie mit der Erstellung eines Konzepts zur Anlage von Geschichtsparcours eines von 18 Nationalen Projekten des Städtebaus im Jahr 2022.<sup>1</sup>

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“ aus 1989, der für diesen zentralen Bereich in Stadtallendorf zur Schaffung eines umfassenden planungsrechtlichen Rahmens aufgestellt wurde. Insbesondere ist die Ergänzung/Änderung der planerischen Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen in einem räumlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Alte Niederkleiner Straße“ erforderlich.

Die Erweiterung des DIZ sowie die Umgestaltung des städtebaulichen Umfelds am *Aufbauplatz* dient der Weiterentwicklung einer kultur- und bildungspolitischen Institution in der Stadt Stadtallendorf, die darüber hinaus eine wichtige Bedeutung für die Kultur- und

<sup>1</sup> zitiert aus: Stadt Stadtallendorf, Auslobung - Erweiterung Dokumentations- und Informationszentrum (DIZ) Stadtallendorf, 05.04.2023

Bildungslandschaft der gesamten Region besitzt. Sie ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 01.06.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“ in der Kernstadt beschlossen.

Die Planänderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

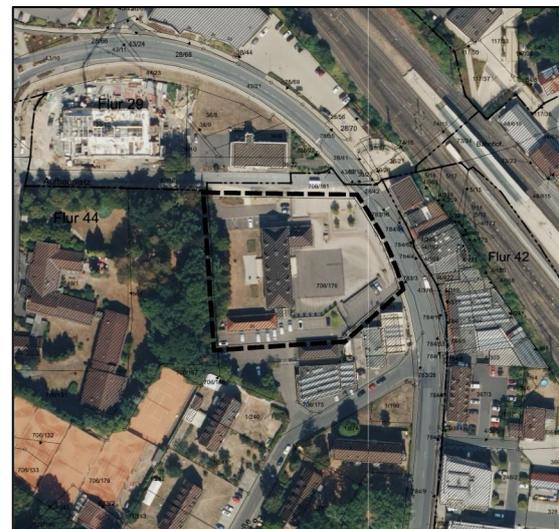
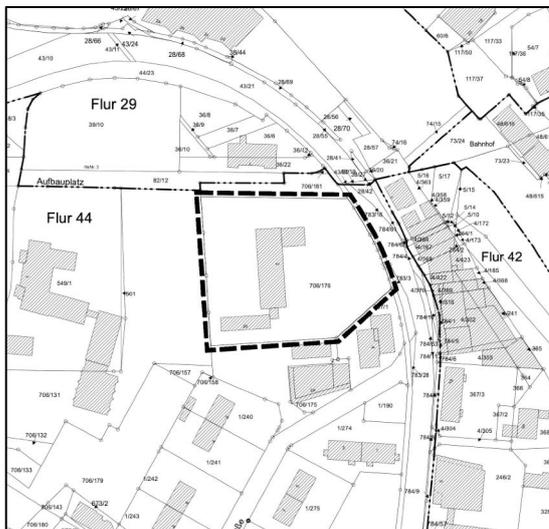


Abbildung 2: Geltungsbereich auf Katasterbasis (HVBG)      Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Kernstadt Stadtallendorfs. Es umfasst in erster Linie das Grundstück des sog. *Aufbaugesäudes* sowie des östlich vorgelagerten *Aufbauplatzes*. Das Gebäude ist ursprünglich als Verwaltungsgebäude des in Allendorf angesiedelten Sprengstoffwerkes der Dynamit Nobel Aktiengesellschaft (DAG) errichtet worden. In der Folge beheimatete es nach dem Krieg die sog. Aufbaugesellschaft des Landes Hessen. Später wurde es von der Stadt Stadtallendorf erworben und ist seither Sitz der örtlichen Polizeistation sowie des sog. Dokumentations- und Informationszentrums.

Im Osten befindet sich jenseits der angrenzenden Niederkleiner Straße der Bahnhof Stadtallendorfs. Im Norden schließt die zentrale Bushaltestelle am Aufbauplatz an. Westlich schließt sich das Grundstück des *Parkhotels* Stadtallendorf an. Südlich befindet sich die Bebauung entlang der Schulstraße die hier durch eine Tankstelle sowie das Gebäude eines Fachmarkts geprägt wird.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst in der Flur 44 ein Teilstück des Flurstücks 706/176 (tw.) in der Gemarkung Stadtallendorf.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha. Die Abgrenzung orientiert sich dabei an der für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Fläche.

## **2.1 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Kernstadt westlich der Niederkleiner Straße (L 3290), der Hauptein- bzw. –ausfallstraße in südlicher Richtung. Sie bildet mit ihrem schnurgeraden Verlauf in Nord-Süd-Richtung auch gleichzeitig das Rückgrat der südlichen Kernstadt. Darüber hinaus stellt sie die Trennlinie zwischen den überwiegenden Gewerbe-/Industrienutzungen im Westen und den überwiegenden Wohnnutzungen im Osten dar.

Das Stadtbusnetz wird in der Niederkleiner Straße gebündelt, d.h. der Busbahnhof am *Aufbauplatz* wird von allen Buslinien angefahren. Die Ankunfts- bzw. Abfahrzeiten der Linienbusse richten sich im wesentlichen nach den Ankunfts und Abfahrtszeiten der DB-Züge im Bahnhof Stadtallendorf. Weiterhin wird von hier die *Expressbuslinie X 35* bedient. Neben den ÖPNV-Angeboten wird am Aufbauplatz sowie am Bahnhof auch ein B&R-Angebot vorgehalten.

## **3 Verfahren**

### **3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007 wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung von Planungsvorhaben vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>2</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiele die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

<sup>3</sup> ebenda

### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>4</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>MU</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	2.289
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8
<b>Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>1.831</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet siedlungsstrukturell innerhalb der Ortslage Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Kernstück der Regelung ist dabei das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a Abs. 2 BauGB:

- Hinsichtlich der erforderlichen Beteiligungsverfahren gelten die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB: Demnach kann von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.
- Darüber hinaus können diese Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB „ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“<sup>5</sup> aufgestellt werden. Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

### **3.2 Verfahrensschritte**

Die Bauleitplanung wird im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.06.2023

<sup>4</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

<sup>5</sup> „Baurecht“: Krautberger/ Stüer - Entwurf der Städtebaurechtsnovelle 2017, S. 3

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—·—·—
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—·—·—

### 3.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>6</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>7</sup>

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>8</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>9</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der*

<sup>6</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>7</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>8</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>9</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.<sup>10</sup>

### 3.3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### Beurteilung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant, die Umwidmungssperrklausel wird somit nicht berührt.

Das Projekt entspricht weiterhin den Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung. Es werden Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt, die bereits planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert sind. Diese sind vorrangig als versiegelte Platz- und Verkehrsflächen sowie Gebäudegrundflächen anzusprechen.

Zum Schutz des Bodens werden Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen eingefügt. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Hofflächen, Fußwege und Stellplätze der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet.

Die Stadt sieht die Überplanung der Grundstücksflächen zur Erweiterung der kulturellen und bildungspolitischen Angebote im Rahmen einer Innenentwicklung als städtebaulich erforderlich an.

## **4 Planerische Rahmenbedingungen**

### **4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)**

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ aus.

Diese Flächenausweisung umfasst die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Die Bauleitplanung dient u.a. der Weiterentwicklung der kommunaler Kultur- und Bildungseinrichtungen in innerstädtischer Lage. Sie folgt somit auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Die Planung entspricht den Zielen und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

---

<sup>10</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

### 4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

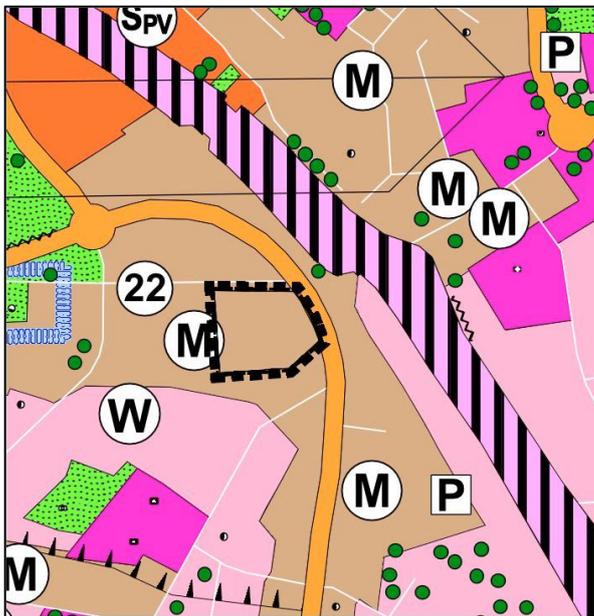


Abbildung 4: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dar.

Darüber hinaus ist die Niederkleiner Straße, die im Osten des Plangebiets angrenzt, im Flächennutzungsplan als „sonstige örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die geplante Festsetzung als „urbanes Gebiet“, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des DIZ im Bereich des Aufbauplatzes geplant ist, entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

### 4.3.1 Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“

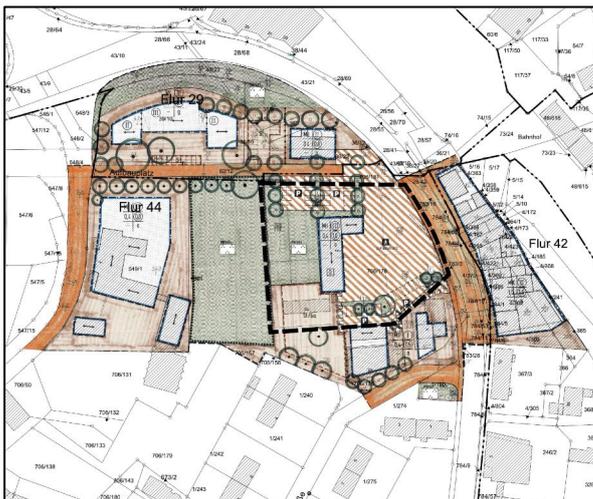


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Niederkleiner Straße" (inkl. Darstellung der Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 08.12.1989, umschließt den um das Aufbaugebäude liegenden Bereich zwischen der Schillerstraße und der Niederkleiner Straße bzw. der Eisenbahntrasse der Main-Weser-Bahn in der Kernstadt.

Folgende Ziele lagen der Aufstellung dieses Bebauungsplans zugrunde<sup>11</sup>:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung im bis dahin unbeplanten Innenbereich um das Aufbaugebäude

<sup>11</sup> zitiert aus: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße“

- Städtebauliche Neuordnung des unmittelbar um das Aufbaugebäude befindlichen Bereichs
- Schutz der Grünflächen und Baumbestände durch entsprechende Festsetzungen

Abbildung 6: *Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Niederkleiner Straße" (inkl. Darstellung des Geltungsbereichs der 3. Änderung)*

#### 4.3.2 Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße, 2. Änderung“

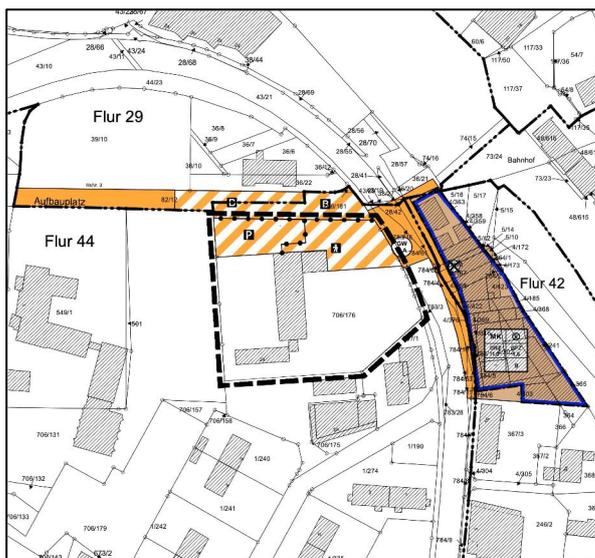


Abbildung 7: *Bebauungsplan Nr. 27 "Alte Niederkleiner Straße – 2. Änderung" - (inkl. Darstellung der Geltungsbereichsgrenze der 3. Änderung)*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße, 2. Änderung“, in Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.08.2009, umschließt den nördlich und östlich des Aufbauplatzes liegenden Bereich. Vor allem der „Ladenzeile“ entlang der Niederkleiner Straße galt seinerzeit die planerische Aufmerksamkeit. In der Begründung zum Bebauungsplan werden wesentliche Festsetzungsinhalte wie folgt zusammengefasst:

„Ziel dieses Bebauungsplans ist es, die Voraussetzungen zum Erhalt einer möglichst attraktiven verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Wohnsiedlungsbereich der südlichen Kernstadt zu ermöglichen. Eine weitergehende Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen und Gaststättenbetrieben die diesen Bereich versorgen, soll daher durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) gesteuert werden.

Darüber hinaus soll der planungsrechtliche Rahmen für die Realisierung der geplanten Neugestaltung des Aufbauplatzes inkl. des Baus eines Busbahnhofes geschaffen werden.“<sup>12</sup>

Darüber hinaus soll der planungsrechtliche Rahmen für die Realisierung der geplanten Neugestaltung des Aufbauplatzes inkl. des Baus eines Busbahnhofes geschaffen werden.“<sup>12</sup>

## 4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

### 4.4.1 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und

<sup>12</sup> zitiert aus: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Alte Niederkleiner Straße, 2. Änderung“, S.10

Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, aufgeführt.

#### 4.4.2 Denkmalschutz

Das Gebäude der ehemaligen Hauptverwaltung der *DAG Allendorf* (Aufbaugeschäft) im Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt den Status eines Einzelkulturdenkmals gem. § 2 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG). Daher wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB die denkmalschutzrechtliche Festlegung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Rahmen der weiteren Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend zu berücksichtigen.

#### 4.4.3 Weitere Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach *Natureg Hessen* sind für das Plangebiet keine durch Verordnung geschützten Gebiete verzeichnet, Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Gemäß *Geoportal Hessen* sind auch keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch finden sich im Regionalplan keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen.

## 5 Vorhabenbeschreibung

### 5.1 Wettbewerbskonzept



Abbildung 8: Wettbewerbsbeitrag 1. Preisträger (Modell - BUERO BB, Stuttgart)

Die Ziele des Wettbewerbs zur Erweiterung des DIZ werden auf baulich-räumlicher Ebene wie folgt dargestellt: „Das Aufbaugebäude sowie das darin befindliche DIZ liegen in Stadtallendorf an einer stadträumlich exponierten Lage und an einem historischen Ort mit hoher Symbolkraft. Aufgrund der fehlenden Ablesbarkeit der Nutzung und der nicht signifikant wahrnehmbaren Einbindung des DIZ in die Umgebung, kann es als Gedenkstätte im Aufbaugebäude im Stadtraum nicht wahrgenommen werden. Der vorgelagerte Aufbauplatz weist starke gestalterische Defizite auf und entwickelt keine einladende Wirkung. Mit dem zu planenden Erweiterungsbau und der Neugestaltung des Aufbauplatzes soll an zentraler Lage in der Stadt ein neuer Akzent gesetzt werden, um das DIZ sichtbar in den Fokus zu rücken

und stadträumlich wirksam werden zu lassen. Der zu planende Neubau (Anbau) für das DIZ soll dessen Arbeitsfähigkeit und Funktionalität wesentlich steigern. Zur bestehenden Dauerausstellung sollen insbesondere Flächen für Wechselausstellungen, Veranstaltungen und Wissenschaftliches Arbeiten entstehen.“<sup>13</sup>



Abbildung 9: Wettbewerbsbeitrag – 1. Preisträger (Visualisierung - BUERO BB, Stuttgart)

In den Erläuterungen zum Siegerentwurf von BUERO BB, Stuttgart in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro, Doris Herrmann, Wilnsdorf werden die wesentlichen Elemente des Entwurfs wie folgt beschrieben: „Das DIZ Stadtallendorf ist eines der bedeutendsten und ältesten Gedenkstätten zum Thema Zwangsarbeit in Deutschland. Es liegt in einer lebendigen kleinen Stadt an einem zentralen Ort. Dennoch strahlt die bestehende Ausstellung wenig Präsenz in den Stadtraum oder gar über die Perimeter der Stadt aus. Aufgrund von Vorgaben aus dem Denkmalschutz wird sich dies zumindest städtebaulich auch

<sup>13</sup> zitiert aus: Stadt Stadtallendorf, Auslobung - Erweiterung Dokumentations- und Informationszentrum (DIZ) Stadtallendorf, 05.04.2023

zukünftig nicht verändern. Es wird deshalb ein Neubau vorgeschlagen, der eine Präsenz aus seiner Baukörperlichkeit heraus entwickelt und das Gesamtensemble zu einem unverwechselbaren Ort machen soll. Der Neubau wird als kompakter quadratischer und monolithischer Block vorgeschlagen, der neben dem Bestandsgebäude steht und diesen erweitert. Er wird über einen gläsernen Brückenbau an das bestehende Aufbaugebäude angeschlossen. Der Kubus wird mit einer Stampflehmfassade vorgeschlagen, die nur von wenigen, gezielt gesetzten Öffnungen unterbrochen wird.



Abbildung 10: Wettbewerbsbeitrag – 1. Preisträger (Lageplan - BUERO BB, Stuttgart)

Es entsteht etwas Archaisches, ein Speichergebäude aus Erde. Erde, die schon immer da war und für immer da sein wird. Erde, die trotzdem ephemere und vergänglich ist - Erde, die durch Erosion weggewaschen wird wie die Erinnerung, wenn wir sie denn nicht hüten. Der Neubau schiebt sich hinter dem Anbaugebäude so weit nach Norden, wie das Baufenster es zulässt. Man sieht so nun schon vom Bahnhof, dass hier etwas Neues steht. Die Außenanlagen des DIZ leiten den Besucher zu dem neuen Eingang des DIZ im Neubau und bauen Grünstrukturen zwischen DIZ und der lebendigen Innenstadt auf, die verbindende Wirkung entfalten. Die Oberflächen des Freiraums falten sich auf, neigen sich flächig zu dem historischen Gebäude, ohne es zu hofieren. Die neu geschaffene Freifläche wird zum Bege-

nungsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Der Entwurf entfernt sich in seiner Choreografie von alt Bekanntem und ermöglicht neue Perspektiven und eigene Standortbestimmung in der Begegnung mit der Geschichte.“<sup>14</sup>

<sup>14</sup> zitiert aus: Buero BB, Stuttgart: Wettbewerbsbeitrag – *Ein Monolith im Stadtraum*, 7.2023



Zulässig sind, gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Flankierend dazu wurden die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für diesen Gebietstyp an die Rahmenbedingungen der hierfür vorrangig in Frage kommenden Bereiche (innerstädtische, gewachsene und oft dicht bebaute Gebiete) durch höhere Dichtewerte angepasst.

Zur Klarstellung der gewünschten zulässigen Nutzung im Plangebiet (sowie dem Ausschluss von potenziellen Konflikten mit der unmittelbaren Umgebung) wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die nach § 6a Abs. 3 vorgesehenen Ausnahme der Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der geplanten Nutzungsintensität für das „urbane Gebiet“ mit 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl nutzt dabei den Orientierungsrahmen gem. § 17 BauNVO für diesen Gebietstyp für die sog. „GRZ I“ aus und gewährleistet angesichts der innerstädtischen Lage eine stadtverträgliche bzw. auf die angrenzend umgebende Bebauung angepasste Bebauungsdichte und entspricht dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Somit wird hier eine urbane Bauweise entwickelt und gleichzeitig auch eine gute Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption der bebauten Ortslage gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (--> sog. GRZ II), ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse**

Die Geschossflächenzahl wird, auf 1,8, bei einer Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen (Z: III) festgesetzt. Auch diese Parameter korrespondieren mit der um Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstruktur und dem planerischen Grundsatz zur gebotenen Verdichtung im Siedlungsbereich.

### 6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im „urbanen Gebiet“ (MU) darf die Traufhöhe (TH) max. 9,0 m betragen. Diese wird ermittelt von der Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (= Traufhöhe) als oberen Bezugspunkt in senkrechter Projektion zum festgelegten Höhen-Bezugspunkt mit einer Höhe von 237,50 m (Meter über Normal-Höhen-Null) als unteren Bezugspunkt. Diese Festsetzung orientiert sich an der künftigen erdgeschossigen Zugangsebene des DIZ, die sich zwischen dem Aufbaugebäude und dem Erweiterungsbau befindet (OK FF entspricht einer Höhe von 237,50 m (NHN)).

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des obersten Vollgeschosses.

### 6.2.4 Bauweise

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur sowie des geplanten Bebauungskonzepts wird für das „urbane Gebiet“ (MU) gem. § 22 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Damit wird u.a. eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung gewährleistet und darüber hinaus eine städtebauliche Struktur vorgegeben, die sich in die angrenzend vorhandene, ebenfalls offene Bebauungsstruktur einfügt.

### 6.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Baugrenzen werden so festgelegt, dass ein Baufenster innerhalb des Plangebiets entsteht. Die Baugrenzen orientieren sich an den Außenkanten des Bestandsgebäudes (Aufbaugebäude) und dem im Wettbewerb entwickelten Baukörper des Siegerentwurfs. Dabei bieten die gewählten Grenzen einen gewissen Spielraum für die Gestaltung der künftigen Gebäudekubatur.

## 6.3 **Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt. Diese wird als introvertierter Museumsgarten gestaltet, der der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Innerhalb der „Parkanlage“ sind untergeordnete und dienende Gestaltungselemente/Nutzungen, wie z.B. Wege, Sitzbereiche/Ruhezonen, Spielbereiche allgemein zulässig. Flächenversiegelungen sind dabei nach Möglichkeit durch wasserdurchlässige Ausbauvarianten zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken.

## 6.4 **Öffentliche Verkehrsflächen**

### 6.4.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der größte Teil des zentralen innerstädtischen Platzes wird klarstellend entsprechend der heute bereits bestehenden Nutzung, bzw. dem für die Neugestaltung des

Aufbauplatzes angepassten Platzbedarfs, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Hinsichtlich ihrer besonderen Haupt-Zweckbestimmung wird diese in zwei Nutzungsbereiche gegliedert:

1. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich":

Hier soll der neu gestaltete Stadtplatz inkl. aller heute üblicherweise vorhandenen Elemente und Einrichtungen entstehen. Dieser urbane Aufenthaltsraum wird z.B. mit einem Informationspavillon, Fahrradabstellanlagen, etc. ausgestattet und so zu einem modernen Quartiersplatz im Zentrum der Kernstadt entwickelt.

2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche" :

Dieser Bereich soll zukünftig -wie auch jetzt schon- dem ruhenden Verkehr dienen, relevante Änderungen sind hier nicht vorgesehen.

Neben der Hauptnutzung können somit darüber hinaus auch Vorhaben bzw. Anlagen zugelassen werden, die dem öffentlichen Charakter des zentralen innerstädtischen Platzes entsprechen und auch dieser Funktion dienen (z.B. Bänke, Pavillon, Spielgeräte in den Randbereichen)

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße „Aufbauplatz“ und in der Niederkleiner Straße in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann somit in das Plangebiet erweitert werden.

Die öffentliche Ver- und Entsorgung soll somit über die bestehende Anlagen in den vorgenannten Straßen gesichert werden. Hier stehen leitungsgebundene Medien und Infrastrukturen zur Verfügung. Die konkrete Dimensionierung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen werden durch die Stadt als Vorhabenträger eingeholt.

### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist über die Niederkleiner Straße an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die Trinkwasserversorgungsleitung gesichert.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das örtliche Abwassernetz der Stadtallendorf geleitet.

### Niederschlagswasser - Konzept

Gem. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser insbesondere Niederschlagswasser von der Person bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die bundesrechtlichen Regelungen sehen gem. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach Angabe der Stadt sollen innerhalb des Gebiets die Wege-, Hof- und Terrassenflächen wasserdurchlässig befestigt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird. Daneben erfolgt die Entwässerung über die Bankettflächen und Freiflächen, in denen das Oberflächenwasser teilweise versickern soll.

Für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine Sammlung und Versickerung auf den zugeordneten Grundstücksflächen im Plangebiet vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

## **6.6 Grünordnung / Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 war das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – um damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Zur Vermeidung und Minderung wurden aber grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Umfeld sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz getroffen (Mindestanforderungen an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zu Bepflanzungen inkl. einer beispielhaften Pflanzliste).

### 6.6.1 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung ins Ortsbild sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

#### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

#### Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf das Umgebungsmaß Bezug nehmen.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

#### Gehölzerhalt

Aufgrund ihrer Funktionen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze künftig dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

#### Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage der Änderungsinhalte liegen nicht auf der Hand.

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten. Es wird daher empfohlen, eine artenschutzfachliche Bestandskontrolle und -beurteilung unmittelbar vor einem geplanten Vorhaben durchzuführen. Hierzu werden folgende Hinweise und Empfehlungen im Rahmen der Bauleitplanung gegeben.

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist z.B. vor Beginn baulicher durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.

Zur Förderung der heimischen, siedlungsaufsuchenden Tierwelt sollten angemessene Dachüberstände, Nischen, Nistkästen oder Fledermausziegel in die Bauplanung mit einbezogen werden (siehe Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Aufgrund der Problematik der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungseinrichtungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung der Umwelt sollen ausschließlich umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen eingesetzt werden. Zu empfehlen sind LED-Lampen, die so installiert werden, dass nur geringe Fernwirkungseffekte möglich sind. (Vergleiche: *Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen*)

## **6.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine

städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.<sup>15</sup>

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der seinerzeit neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, *„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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“* Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

#### 6.7.1 Festsetzungen / Planungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Die Festsetzungen zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen sowie die Festsetzung einer Grünfläche wirken Aufheizungseffekten entgegen und tragen, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Siedlungskörper von Stadtallendorf besitzt hier noch eine Bebauung mit größeren Freiflächenanteilen. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

Weiterhin wurden im Zusammenhang mit der Auslobung des Wettbewerbs zur Erweiterung und Neustrukturierung des DIZ Nachhaltigkeitsziele und Rahmenbedingungen zum aktiven Klimaschutz durch die Stadt formuliert, die im Folgenden zitiert werden:<sup>16</sup>

„Der Nachhaltigkeitsaspekt ist für das Gesamtkonzept in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht in Bezug auf Effizienz, Konsistenz und Suffizienz darzustellen.

Die Erweiterung des Dokumentations- und Informationszentrums muss einen Beitrag zur Umsetzung des kommunalen Klimaschutzkonzepts leisten. Hierzu ist die spezifische Heizlast des DIZ durch die Neuordnung des Gebäudes und die Verlagerung von Nutzungen zu reduzieren. Daher ist im Erweiterungsbau ein möglichst niedriger flächenbezogener Heizbedarf anzustreben. Im Zusammenhang mit dem Neubau ist eine Photovoltaikanlage vorzusehen.

Darüber hinaus sieht das Klimaschutzkonzept der Stadt Stadtallendorf eine Anpassung des urbanen Raumes an die durch den Klimawandel erwartbaren Veränderungen des Stadtklimas vor. Basierend auf dieser Grundlage ist die Neugestaltung des

---

<sup>15</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

<sup>16</sup> Zitiert aus: Stadt Stadtallendorf, Auslobung - Erweiterung Dokumentations- und Informationszentrum (DIZ) Stadtallendorf, 05.04.2023

Aufbauplatzes vorgesehen und wird im Rahmen des *Grünen Bandes* als wertvoller, innerstädtischer Baustein im Sinne der Klimafolgenanpassung umgesetzt.

Für Erstellung, Pflege sowie den späteren Rückbau gilt:

- Einsatz umweltfreundlicher/ökologischer/mikroplastikfreier Baustoffe und Berücksichtigung ihrer Recyclingfähigkeit
- Robustheit der Flächengestaltung und Ausstattung (Alltagsgebrauch, Starkregenereignisse, Vandalismusresistenz)
- bevorzugter Einsatz standortgerechter, klimaresistenter, Pflanzenarten und Förderung der ökologischen Vielfalt
- ein an den Klimawandel angepasster Stadtraum

Zur Stärkung der sozialen Nachhaltigkeit sind die Flächen inklusiv zu gestalten; sie sollen für alle sozialen Gruppen attraktiv, zugänglich, verständlich und nutzbar sein.“

Die ersten Preisträger erläutern, die ihrem Entwurf zugrunde liegenden Konzepte zum Außenraum daher auch wie folgt: <sup>17</sup>

„Um das DIZ bleibt ebenerdig eine großzügig niveaugleiche Freifläche erhalten. Der hinter dem Haus liegende Garten bleibt unverändert und wird barrierefrei angebunden. Im ersten Bauabschnitt werden die der Stadt zugewandten Flächen neu ausgebildet. Auf Straßenniveau wird ein kubischer Infopoint und -platz im Stadtraum eingebracht. Er ist Treffpunkt für die ankommenden Menschen und bietet erste Informationen zur Geschichte des Ortes. Ein kompakter Baumhain, mit in zufälliger Dichte versammelter Bäume baut eine raumbildende neue Grünstruktur auf. Sie schaffen einen Puffer zum urbanen Stadtraum, geben Schatten und bilden kleine Lichträume. Fahrrad- und Behindertenstellplätze stehen an den Eingängen zur Verfügung. Unter den Bäumen überbrücken gefaltete Oberflächen den Höhenunterschied des Geländes. Sie ermöglichen überall Zutritt, laufen gegen das orthogonale Ordnungssystem. Die von dem Gebäude ausgehenden Bewegungsachsen werden gebrochen und durch frei wählbare neue Zugangslinien ersetzt, man kann sich nähern oder Distanz halten. Die Oberflächen bestehen aus Gräsern und krautigen Pflanzen, wassergebundenen Decken und befestigten Streifen, die sich zu barrierefrei nutzbaren Wegen verdichten. Der Ausbau des Freiraums ist durch den Erhalt von Flächen und der Wiederverwendung von Material sehr wirtschaftlich möglich. Klimagerechte Bäume, einheimische krautige Pflanzen sowie regionale Blütenwiesensamen kommen zum Einsatz. Die Grünfläche wird Teil des Grüngürtels der Stadt Stadtallendorf und ist ein Beitrag zur klimatischen Entlastung im Stadtraum. Durch den Entwurf wird ein Ort geschaffen, der zur Auseinandersetzung mit den dort gezeigten Inhalten in einer behutsamen Annäherung einlädt.“

## 7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen oder verfahren sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

---

<sup>17</sup> Zitiert aus: Stadt Stadtallendorf, Auslobung - Erweiterung Dokumentations- und Informationszentrum (DIZ) Stadtallendorf, 05.04.2023

## 8 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Urbanes Gebiet (MU)	2.289 qm	42,8 %
Grünfläche	368 qm	6,8 %
Verkehrsfläche (Fußgängerbereich)	2.077 qm	38,6 %
Verkehrsfläche (Parkfläche)	641 qm	11,9 %
	<b>5.375 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## 9 Begriffsbestimmungen

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)**

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)**

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Baugrenze**

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### **Offene Bauweise – o**

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Stadt Stadtallendorf,

Januar 2024