



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 99 „Schmiedeweg“**

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

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

**Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB**

Oktober 2018

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>3</b>
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	3
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>4</b>
2.1	Verfahrensschritte .....	5
2.1.1	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB .....	6
<b>3</b>	<b>Strukturelle Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2	Verkehrsanbindung .....	7
3.3	Lärmschutz.....	8
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	10
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	10
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	11
4.4.1	Realnutzung, Biotop- und Artenschutz.....	11
4.4.2	Grundwasserschutz.....	11
<b>5</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.....</b>	<b>12</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.1.1	„Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO.....	12
5.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO .....	14
5.2	Aufschiebende Bedingungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB .....	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .	15
5.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	15
5.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Baumassenzahl (BMZ / Zahl der Vollgeschosse	15
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen .....	16
5.3.4	Bauweise .....	16
5.3.5	Baugrenzen .....	16
5.4	Verkehrsflächen .....	17
5.5	Fläche für Aufschüttung/ Grünfläche.....	17
5.6	Grünordnung .....	18
5.6.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich .....	20
5.7	Altstandort Sägewerk Röse KG (ehemalige Schreinerei) .....	20
5.8	Baugestaltung .....	21
<b>6</b>	<b>Hinweise, nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>21</b>
6.1	Denkmalpflege .....	21
6.2	Altlasten / Bodenkontaminationen.....	21
6.3	Bodenschutz.....	21
6.4	Niederschlagswasser .....	22
6.5	Grundwasserschutz.....	22
6.6	Außenbeleuchtung .....	22
6.7	Ver- und Entsorgung .....	23
6.7.1	Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen .....	23
6.7.2	Telefon .....	23
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>23</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets, Ausschnitt OSM.....</i>	<i>3</i>
<i>Abbildung 2: Ursprüngliche Plangebiet inkl. nun herausgenommenem WA.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (Stadt Stadtallendorf) .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Nutzungsgliederung im Plangebiet .....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 6: FNP - Ausschnitt .....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil .....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 8: Nutzungsschablone - Planteil .....</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 9: Regelquerschnitt Straße - Ausschnitt (agc - aqua geo consult GmbH) .....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 10: Lärm-/Sichtschutzwall mit -wand .....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 11: Schemaskizze – Regenwassernutzung .....</i>	<i>19</i>

**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: Lage des Plangebiets, Ausschnitt OSM

Die Fa. Geißler Infra GmbH hat der Stadt gegenüber das Interesse an einer Entwicklung des ehem. gewerblich genutzten Areals nordwestlich der „Herrenwaldkaserne“ vorgetragen. Das rd. 3,4 ha große Gelände liegt innenstadtnah, zwischen *Schmiedeweg*, *Tirpitzstraße* und *Niederrheinischer Straße* und grenzt im Südwesten an die großflächige Wohnbebauung zwischen *Liebigstraße* und *Schmiedeweg*.

Nachdem nun mit der Erschließung des 4. Teilabschnittes des Baugebietes „Kronäcker“ begonnen wurde, zeichnet sich bereits ab, dass noch eine große Anzahl an Interessenten bei der Vergabe von Bauplätze nicht berücksichtigt werden können. Darüber hinaus ist auch ein grö-

ößerer Bedarf an Eigentumswohnungen sowie Wohnungen für Bundeswehrsoldaten der angrenzenden Kaserne zu verzeichnen.

In Gesprächen mit der Fa. Geißler wurde daher vereinbart, dass sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau in verdichteter Form im o.g. Plangebiet umgesetzt werden soll. Die Veräußerung bzw. Vergabe der Bauplätze und Wohnungen soll sich an den städtischen Rahmenbedingungen orientieren und in Abstimmung mit der Stadt erfolgen.

Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet aufgrund der innenstadtnahen Lage sowie der angrenzenden, ausgedehnten Wohnbebauung zwischen *Liebigstraße* und *Schmiedeweg* einerseits und durch die „Herrenwaldkaserne“ im Osten und mehrerer ebenfalls lärmintensiver Verkehrstrassen (Bahnlinie, *Niederrheinische Straße*) andererseits hinsichtlich Nachfrage und Vorbelastungen sehr gut für eine, die Wohnbebauung ergänzende, Mischnutzung. Diese umfasst beispielsweise die Entwicklung kleinerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäckerei, Kiosk, Apotheke) und Dienstleister (z.B. Friseur, Ärzte, Gastronomie) innerhalb des „Urbanen Gebiets“, aber auch größere Gewerbebetriebe wie beispielsweise eine Tagespflegeeinrichtung oder emissionsintensivere Handwerksbetriebe im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“.

Für die nördliche Hälfte des geplanten „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ hat ein lokaler Handwerksbetrieb bereits Interesse bekundet – hier ist eine Verlagerung des jetzigen Betriebsstandorts geplant. Aufgrund der Produktionsweise ist der Betrieb als „das Wohnen nicht wesentlich störend“ einzustufen (Produktion vorwiegend in großen Hallen), wodurch sich die betreffende Lage mit der geplanten Gebietsausweisung besonders gut als neuer Betriebsstandort eignet.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Aufgrund der östlich angrenzenden „Herrenwaldkaserne“ sowie der sich im Umfeld entwickelten, z.T. reinen Wohnbebauung erfolgte hinsichtlich des Immissionsschutzes im Vorfeld bereits eine intensive Abstimmung zwischen Stadt, Investor und Bundeswehr. Demnach wurde die vorliegende Gebietsgliederung beschlossen, welche einen begrünten Lärmschutzwall zum Kasernengelände hin mit anschließender Nutzungs-

staffelung „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ – „Urbanes Gebiet“ sowie im Anschluss „Allgemeines Wohngebiet“ vorsieht.

Mit der Aufstellung dieses „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem konkreten Bedarf an Wohn- und Geschäftsbebauung durch Nachverdichtung in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat daher in ihrer Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Schmiedeweg“ in der Kernstadt beschlossen.

## 2 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007<sup>1</sup> 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 wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere 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 Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen 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>1</sup> BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

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

<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>G E e 1</b>	<b>G E e 2</b>	<b>M U</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	4.612	8.735	14.315
Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	0,6	0,6
<i>Zulässige Grundflächen im m<sup>2</sup></i>	3.690	5.241	8.589
<b>Zulässige Grundflächen im m<sup>2</sup> - gesamt</b>	<b>17.520</b>		

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> Grundflächen 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.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

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. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht vorgesehen.

## **2.1 Verfahrensschritte**

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	03.05.2018
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 24.09.2018 bis 26.10.2018
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 24.09.2018 bis 26.10.2018
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 05.11.2018 bis 16.11.2018
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___. ___. 2018
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___. ___. 2018

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

### 2.1.1 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung sowie im Anschreiben an die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahme im Rahmen dieser erneuten Offenlegung nur den nachfolgend genannten Änderungsinhalten zugelassen sind:

1. Im Zuge der erfolgten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege Bedenken gegen die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb einer nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Gesamtanlage geäußert. Dies hatte zu Folge, dass dieser, als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzte Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs herausgenommen werden musste.

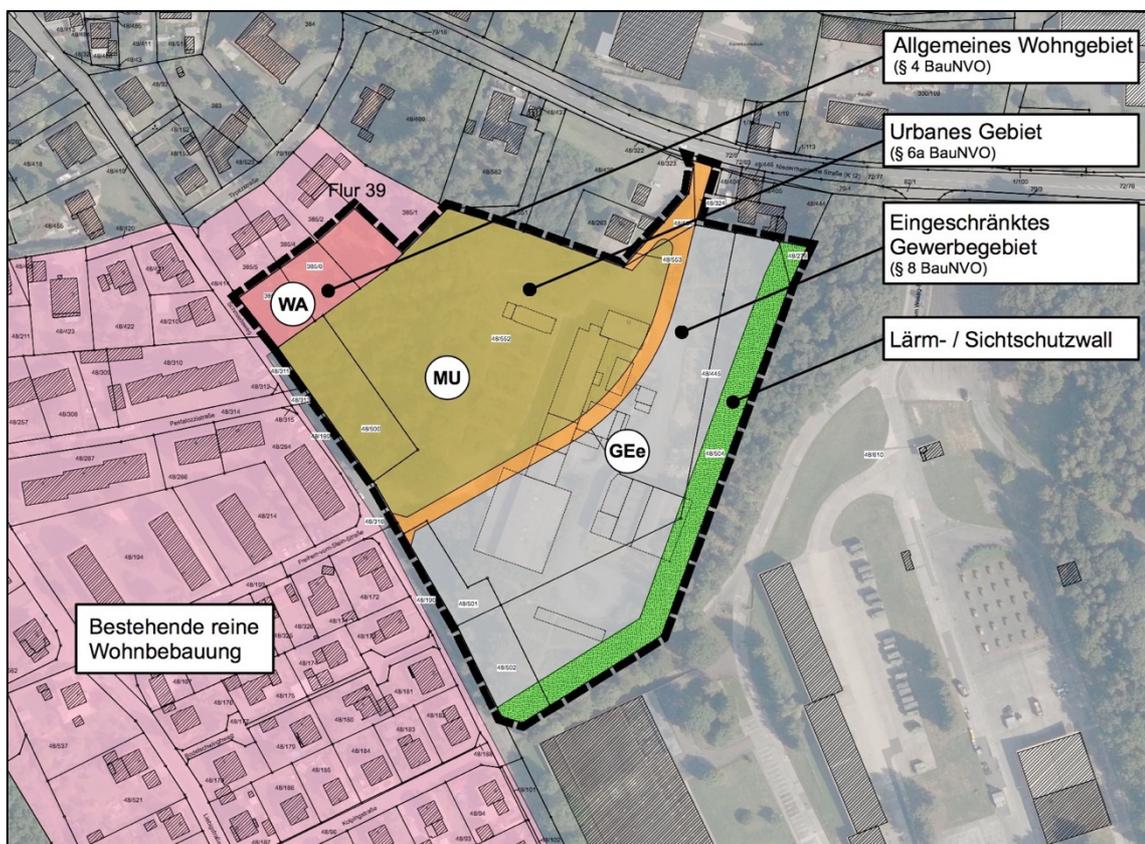


Abbildung 2: Ursprüngliche Plangebiet inkl. nun herausgenommenem WA

2. Darüber hinaus wurde das Volumen der erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung und Pufferung von Oberflächenwasser neu berechnet. Demzufolge musste der bislang festgesetzte Wert von 6,52 l/qm auf nun 14,13 l/qm angehoben werden. Damit, z.B. im Falle der Realisierung von begrünten Dachflächen, eine Reduzierung dieses Wertes im Einzelfall möglich ist, wird eine entsprechende Öffnungsklausel eingefügt.
3. Von Seiten der oberen Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass die Pionierholzbestände im Bereich des festgesetzten „urbanen Gebietes“ noch nicht als „Wald“ i.S. Waldgesetz (HWaldG) zu bewerten sind. Demgegenüber ist im Norden des festgesetzten „eingeschränkten Gewerbegebietes“ (GEe1) ein rd. 1.700 m<sup>2</sup> großer Bereich als „Wald“ einzustufen. Die geplante Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet bedarf vorlaufend einer Rodungsgenehmigung. Daher wird, auf Anregung der oberen Forstbehörde, dieser Bereich mit einer „aufschiebenden Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 BauGB überlagert, der zufolge die Zulässigkeit zur Nut-

zung dieses Bereichs als Gewerbegebiet erst mit Vorliegen einer Rodungsgenehmigung eintritt.

4. Aus Gründen des vorsorgenden Artenschutzes wurden, auf Grundlage einer ergänzenden Kartierung potenzieller Habitatgehölze, zwei Bäume als vorrangig zu erhaltend festgesetzt und Auflagen zur weiteren Vorgehensweise im Falle einer erforderlichen Rodung formuliert.

### 3 Strukturelle Rahmenbedingungen

#### 3.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 3: Plangebiet auf DOP-Basis (Stadt Stadtallendorf)

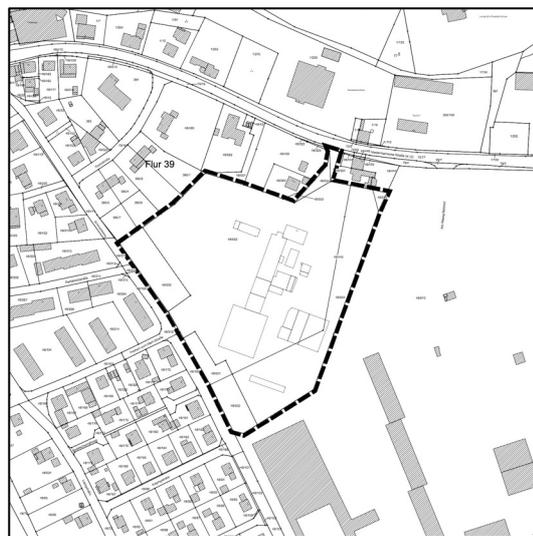


Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis

Das rd. 3,3 ha große Plangebiet liegt westlich der „Herrenwaldkaserne“, zwischen *Schmiedeweg*, *Tirpitzstraße* und *Niederrheinischer Straße* und grenzt im Südwesten an die großflächige Wohnbebauung zwischen *Liebigstraße* und *Schmiedeweg*.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs orientiert sich an dem ehem. gewerblich genutzten und von Anwaldungen umsäumten Areal, welches noch einen zentralen Gebäuderiegel aufweist. Im östlichen Randbereich befinden sich Bauschuttablagerungen aus einer bereits erfolgten Abbruchtätigkeit.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst dabei die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Stadtallendorf:

Flur: Flurstücke:

39 48/279, 48/324, 48/445, 48/500, 48/501, 48/502, 48/504, 48/552, 48/554.

#### 3.2 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die *Niederrheinischen Straße* im Nordosten sowie den *Schmiedeweg* im Westen und wird in Form einer durchgängigen Erschließungsstraße ausgeführt, welche die gewerblichen von den gemischten Bauflächen trennt.

### 3.3 Lärmschutz

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)
3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Trennungsgrundsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“*

Für die räumliche Planung ergibt sich daraus, dass die aus der Nachbarschaft der verschiedenen Baugebietsarten möglichen Konflikte soweit wie möglich bereits planerisch gelöst werden müssen. Für bereits in der Örtlichkeit bestehende Konflikte gilt, dass diese soweit als möglich, beseitigt oder gemindert werden müssen (Optimierungsgebot und Verschlechterungsverbot).

*„Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt. Vielfach wird hieraus die Forderung abgeleitet, dass die einzelnen Baugebiete immer lückenlos nach dem Grad ihrer Schutzwürdigkeit gestaffelt werden müssen, also in der Reihenfolge:*

- . *reines Wohngebiet (WR),*
- . *allgemeines Wohngebiet (WA),*
- . *Misch- oder Dorfgebiet (MD),*
- . *usw..*

*So wird beispielsweise in der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 19.5.1972 (MABl S. 295) anlässlich der Einführung der Vornorm zu DIN 18005 - Blatt 1 - (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich des Lärmschutzes gefordert, dass die Planungsrichtpegel aneinandergrenzender Baugebiete sich in der Regel um 5 dB(A) unterscheiden sollen. Im Hinblick auf die für die einzelnen Gebietstypen geltenden Planungsrichtpegel (Vornorm DIN 18005 Tabelle 4) würde dies bedeuten, dass reine Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbegebiete und Industriegebiete (letztere jedenfalls was den Tagesrichtpegel anbelangt) nur in dieser Staffelung nebeneinanderliegen dürfen und keines der Zwischenglieder übersprungen werden darf.“<sup>5</sup>*

Diesem Prinzip folgend wurde das Plangebiet, entsprechend der geplanten überwiegenden Nutzungsprägung durch die Festsetzung von Baugebieten nach den §§ 5 – 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedert.

---

<sup>5</sup> zitiert aus: [www.dr-frank-schroeter.de/](http://www.dr-frank-schroeter.de/)

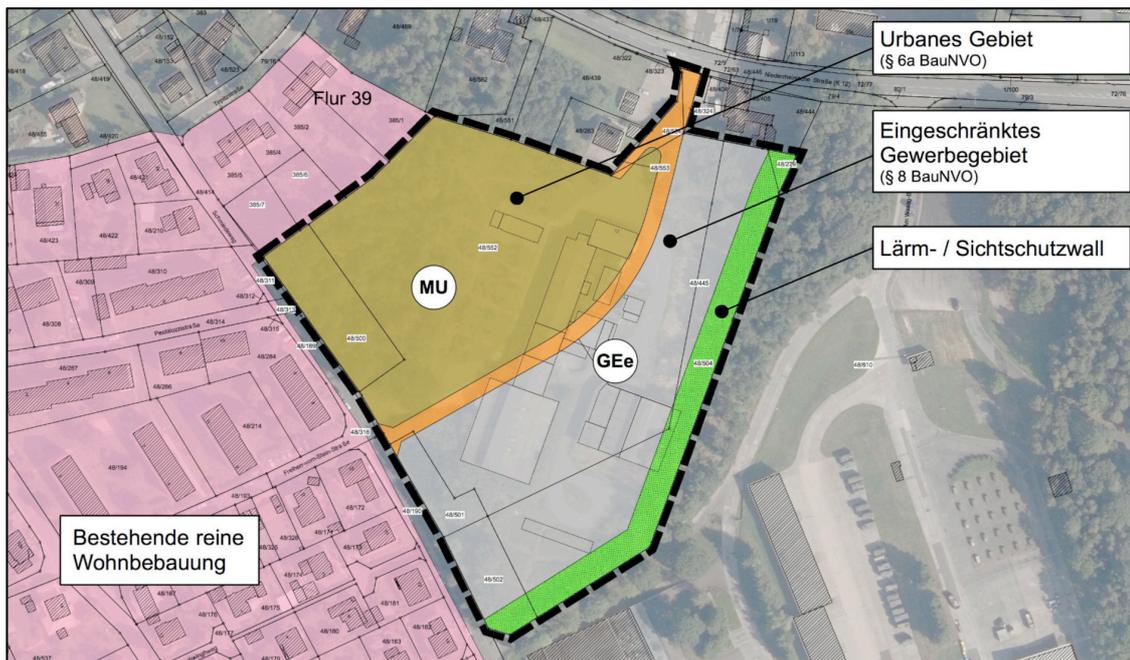


Abbildung 5: Nutzungsgliederung im Plangebiet

Folgende Gebietstypen finden Anwendung:

- Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gem. § 8 BauNVO

Dabei wurde die Festsetzung eines „Eingeschränkten Gewerbegebietes“ (GEe) gewählt, da das Plangebiet zum einen unmittelbar an die „Herrenwaldkaserne“ und zum anderen an den durch Wohnnutzung geprägten Bereich südwestlich des Schmiedewegs angrenzt.

*Die horizontale Gliederung eines Baugebiets nach Kriterien des allgemeinen Störungsgrades in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ i.S.v. § 6 BauNVO und in ein Gewerbegebiet mit „nicht erheblich nachteiligen Gewerbebetrieben“ (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ist durch § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO gedeckt. Diese Einschränkung ist grundsätzlich auch erforderlich, wenn dem Baugebiet ein überwiegend wohngenutztes Gebiet gegenüberliegt. Die - gesamtbezogen zu beurteilende - Eigenart des Gewerbegebiets bleibt dadurch gewahrt.<sup>6</sup>*

Die vorliegende Planänderung entspricht daher dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG<sup>7</sup> sowie dem Verschlechterungsverbot und stellt aufgrund der bereits vorhandenen, großflächigen Wohngebiete in der unmittelbaren Umgebung keine Einschränkungen für den Kasernenbetrieb dar.

<sup>6</sup> VGH-BADEN-WÜRTTEMBERG – URTEIL, 3 S 1278/88 VOM 06.12.1989

<sup>7</sup> Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

## 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.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

#### 4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

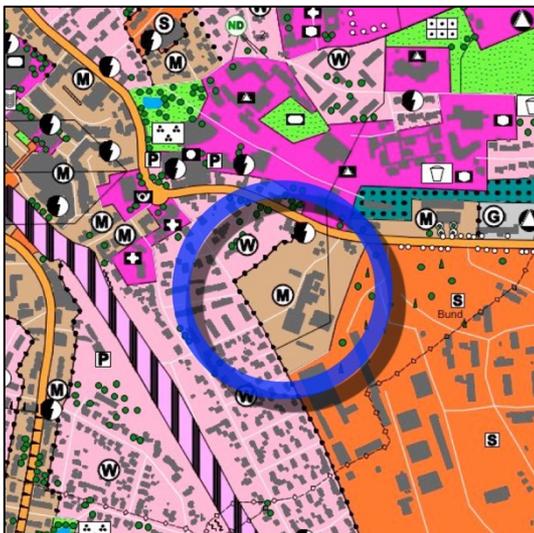


Abbildung 6: FNP - Ausschnitt

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf als „Mischbaufläche“ (M) dargestellt.

Die zukünftige Festsetzung als "Gewerbliche Baufläche" (G) widerspricht demnach in diesem Bereich den Darstellungen des FNP.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]" (§ 13a Abs. 2

BauGB). Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung innerhalb bereits bestehender großflächiger gewerblich und gemischter Bauflächen vorbereitet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Schmiedeweg“ wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existieren keine verbindlichen Bauleitpläne.

## **4.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen**

### **4.4.1 Realnutzung, Biotop- und Artenschutz**

vgl. Anlage 1: Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“

### **4.4.2 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 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.

## 5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans



Abbildung 7: Bebauungsplan - Planteil

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO

Entsprechend der geplanten, sehr heterogenen Nutzungsstruktur zwischen den Wohn- und Gewerbeflächen wird gem. § 6a BauGB als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Dieses dient der bedarfsgerechten Entwicklung eines zentralen Wohn-, Arbeits- und Versorgungsquartiers.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im wesentlichen Unterschied zum „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO muss jedoch die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Damit ist dieser Gebietstyp geradezu auf die Bedürfnisse von gewachsenen innerstädtischen Quartieren maßgeschneidert und spiegelt die gelebte Wirklichkeit wider.

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.

*Urbane Gebiete sollen eine Nachverdichtung in Städten und besonders in Ballungsräumen dahingehend ermöglichen, dass Wohnen und Gewerbe in Innenstadtlagen bauplanungsrechtlich erleichtert wird. Sie bieten gegenüber klassischen Mischgebieten ein flexibleres Verhältnis der Nutzungen Wohnen und Gewerbe und ermöglichen ohne besondere Begründung ein höheres Maß der Verdichtung.*<sup>8</sup>

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die nach § 6a Abs. 3 vorgesehenen Ausnahme der Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>9</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „*kerngebietstypische Vergnügungsstätte*“<sup>10</sup>:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

<sup>8</sup> zitiert aus: Bundesrat Drucksache 708/16 vom 31.03.17

<sup>9</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>10</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>11</sup>

*Sex-Shops*<sup>12</sup>:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

### 5.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders im Sinne des Trennungsgrundsatzes werden die in Nachbarschaft zu Wohngebieten liegenden gewerblich dominierten Bereiche als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt.

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf "*das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe*". Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das Wohnen auch im „Eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe) grundsätzlich nicht erlaubt ist. Ausnahmsweise ist hier, analog dem „uneingeschränkten“ Gewerbegebiet, aber das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn dieses dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird eine Beschränkung von Einzelhandel auf den Werksverkauf und ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Davon ausgenommen ist als nicht innenstadtrelevante Warengruppen der Verkauf von Kfz und Kfz-Zubehör.

Analog dem „Urbanen Gebiet“ (MU) werden auch hier Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen.

## 5.2 **Aufschiebende Bedingungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

Die im Norden des als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festgesetzten Bereichs derzeit noch befindlichen dichten Gehölzbestände sind, gem. Aussage der Oberen Forstbehörde, als „Wald“ i.S. des HWaldG zu bezeichnen. Demnach bedarf die planerische Vorbereitung zu Bebauungszwecken einer Rodungsgenehmigung. Auf Anregung der Oberen Forstbehörde wird dies durch die überlagernde Festsetzung einer „aufschiebenden Bedingung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB sichergestellt, der zufolge die Zulässigkeit der „darunter“ liegend festgesetzten Gewerbenutzung erst mit Vorliegen einer Rodungsgenehmigung eintritt.

---

<sup>11</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

<sup>12</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

<b>Nutzungsschablone:</b>									
<b>Teilbereich</b>	<b>Gebietstyp</b>	<b>GRZ</b>	<b>GFZ</b>	<b>BMZ</b>	<b>VG</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Dachneigung</b>	<b>Dachform</b>	<b>Gebäudehöhen</b>
①	MU	0,6	2,0		III	a	0° - 20°	SD, FD, PD	TH 9,5m
②	GEE 1	0,8		6,0		a			OK 10m
③	GEE 2	0,6		5,0		o			OK 9m

Abbildung 8: Nutzungsschablone - Planteil

#### 5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird zum einen entsprechend der geplanten Nutzungsintensität für die jeweiligen Gebietstypen festgesetzt und zum anderen innerhalb des Plangebiets so gestaffelt, dass die Dichtewerte von den östlich in Richtung der „Herrenwaldkaserne“ liegenden „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ (GEE1 und GEE2) zu den westlich liegenden großflächigen Wohnbauflächen hin abnehmen.

Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen nutzen dabei zwar die gem. § 17 BauNVO max. zulässigen Dichtewerte nicht immer voll aus, gewährleisten angesichts der innerstädtischen Gemengelage jedoch eine verträgliche Bebauungsdichte und entsprechen dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

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 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

#### 5.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Baumassenzahl (BMZ / Zahl der Vollgeschosse

Eine ähnliche Staffelung wie bei der Grundflächenzahl (GRZ) findet sich auch bei der:

- Geschossflächenzahl (GFZ) innerhalb des „Urbanen Gebiets“ (MU: 2,0) bzw.
- der Baumassenzahl (BMZ) innerhalb der „Eingeschränkten Gewerbegebiete“ (GEE 1: 6,0 - GEE 2: 5,0).<sup>13</sup>

Hierbei korrespondieren die jeweiligen Dichtewerte mit der jeweils festgesetzten GRZ sowie

- der Zahl der Vollgeschosse (MU: 3 - III) bzw.
- der Höhe baulicher Anlagen (GEE 1: OK 10 m - GEE 2: OK 9 m).

<sup>13</sup> Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen insbesondere in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird gem. § 21 BauNVO innerhalb der „Eingeschränkten Gewerbegebiete“ eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt.

Die etwas höheren Dichtewerte innerhalb des GEe 1 resultieren aus der bereits konkreten Anfrage eines lokalen Handwerksbetriebs nach der Fläche – dieser produziert innerhalb großer Hallen und benötigt hierfür entsprechend geringfügig höhere Zulässigkeiten.

### 5.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Im „Urbanen Gebiet“ (MU) darf die Traufhöhe (TH) max. 9,5 m betragen, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante (Oberkante Attika) des obersten Vollgeschosses.

In den „Eingeschränkten Gewerbegebieten“ ist eine Gebäudehöhe von max. 10 m (GEe 1) bzw. 9 m (GEe 2) zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss.

Dabei korrespondieren auch die Höhen mit den sonstigen Maßen baulicher Nutzung innerhalb der jeweiligen Baugebietstypen.

### 5.3.4 Bauweise

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur sowie der jeweiligen Vorhaben innerhalb der verschiedenen Gebiets-typen werden gem. § 22 BauNVO folgende Bauweisen festgesetzt:

- „Urbanes Gebiet“: Abweichende Bauweise (a).  
„Eingeschränkte Gewerbegebiete“: GEe 1 - Abweichende Bauweise (a).  
GEe 2 - Offene Bauweise (o).

Dabei orientiert sich die Bauweise innerhalb des GEe 2 an der dort umgebenden Bebauungsstruktur der jeweils angrenzenden Wohnbauflächen.

Die „abweichenden Bauweise“ (a) innerhalb des MU sowie des GEe 2 wurde gewählt, damit die geplante Bebauung nicht unnötig in den Ausdehnungsmöglichkeiten beschränkt wird und auch z.B. eine unter Immissionsschutzgesichtspunkten ggf. sinnvolle riegelartige Bebauungsstruktur nicht verhindert wird bzw. entspricht innerhalb des GEe 2 auch den konkreten Anforderungen (große Hallen) des Handwerksbetriebs. Die „abweichende Bauweise“ dabei in der Weise definiert, dass die Länge der Hausformen länger als 50 m sein darf, jedoch - wie in der offenen Bauweise - die seitlichen Grenz-abstände zu wahren sind.

### 5.3.5 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb aller Baugebiete durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschließungsstraßen sowie der Grundstücksgrenzen.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (auch: Zufahrten zu den Garagengeschossen), Feuerwehraufstellflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind zulässig, ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports entlang öffentlicher Straßen.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt über die im Nordosten verlaufende *Niederrheinischen Straße* sowie den *Schmiedeweg* im Westen und wird in Form einer durchgängigen Erschließungsstraße ausgeführt, welche die gewerblichen von den gemischten Bauflächen trennt. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

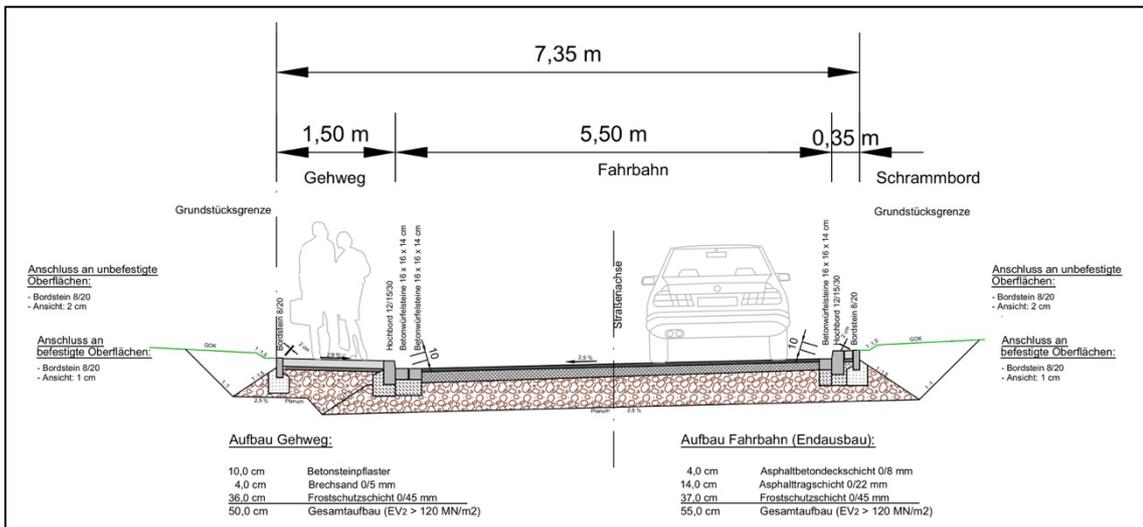


Abbildung 9: Regelquerschnitt Straße - Ausschnitt (agc - aqua geo consult GmbH)

Es ist geplant, die Straße in einer Gesamtbreite von 7,35 m auszubauen und einseitig einen Gehweg zu führen. Die Ausbaubreite der Fahrbahn lässt, unter Berücksichtigung der Zulässigkeiten in den angrenzenden Gebietstypen, mit 5,50 m auch den Begegnungsverkehr zweier Lkw zu.

## 5.5 Fläche für Aufschüttung/ Grünfläche

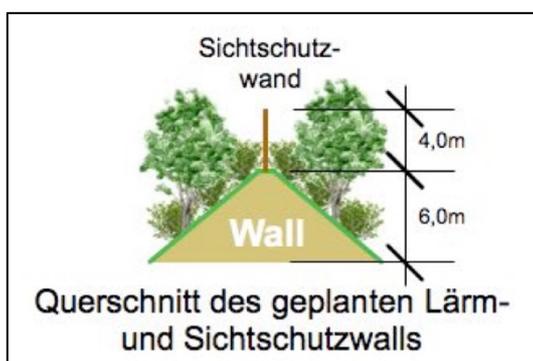


Abbildung 10: Lärm-/Sichtschutzwall mit -wand

Aus Gründen des Immissionsschutzes für die geplanten Baugebiete sowie den Anforderungen der Bundeswehr an den Sichtschutz wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Nr. 25 BauGB zur „Herrenwaldkaserne“ hin ein durchgängiger Lärm- und Sichtschutzwall errichtet.

Der Wall ist als begrünter Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6 m auszuführen und durch die Errichtung einer durchgängigen 4 m hohen Lärm- und Sichtschutzwand zu ergänzen, so dass eine Mindest-Gesamthöhe von durchgängig 10m gewährleistet ist. Wall und Wand sind durch

die Anpflanzung standortheimischer Gehölze zu gliedern und zu begrünen, entsprechend der Artenschutzfestsetzungen sind Nistkästen zu installieren.

## **5.6 Grünordnung**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Gehölzerhalt

Aufgrund der hohen Wertigkeit wurden daher auch die alten Eichenbestände im Süden des „Urbanen Gebiets“ als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Die mit Pioniergehölzen bestandenen Randbereiche im Norden und Westen des „Urbanen Gebiets“ werden als „zu erhaltend“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um das Gebiet entlang dieser Flanken mit einem Gehölzriegel einzurahmen.

Die als „Wald“ gem. HWaldG geltenden Gehölzbestände im Norden des eingeschränkten Gewerbegebietes sind von der o.g. Erhaltungsfestsetzung nicht betroffen. Über die darüber liegende Festsetzung einer „aufschiebenden Bedingung“ nach § 9 Abs. 2 BauGB wird klargestellt, dass die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung erst mit Vorliegen einer Rodungsgenehmigung eintritt.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Stellplatzflächen.

## Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

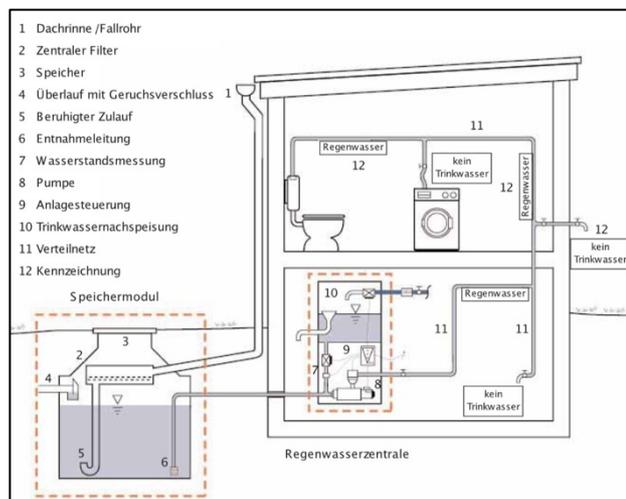


Abbildung 11: Schemaskizze – Regenwassernutzung

Im gesamten Baugebiet soll das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen ist hierfür je Grundstück ein Retentionsvolumen von mind. 14,13 l je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche herzustellen.

Abweichungen hiervon können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch bestimmte Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung) ein niedrigeres Retentionsvolumen auf Grundlage der einschlägigen Regelwerke be-

gründet werden kann.

Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von 0,00130 l/s\*m<sup>2</sup> Grundstücksfläche dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

## Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden über die Festsetzungen zum Gehölzerhalte bzw. -neupflanzungen hinaus Festsetzungen zur Installation von Nistkästen getroffen. Die in Anlage 1 (Erhebungen und Folgenbeurteilung zur "Biologischen Vielfalt"), Kapitel 4 „Artenschutz“ beschriebenen Anforderungen und Hinweise sind dabei grundsätzlich zu beachten (vgl. hierzu auch dazugehörige Karte „Bestand/ Hinweise“).

Demnach sind auch Rodungen und Gebäudeabrisse nur außerhalb der Brutzeit oder unter fachlicher Artenschutzkontrolle auszuführen.

Die im Plan, aus Gründen des vorsorgenden Artenschutz, ausgewiesenen Habitatbäume im Süden des Plangebietes sind grundsätzlich vor Schädigung und Verlust zu bewahren. Nur aus unabwiesbaren Gründen können auch Fällungen zugelassen werden zur Gefährdungsabwehr (Verkehrssicherungspflicht) aber auch wenn belegt wird, dass auf andere Weise eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung nach den Zulässigkeiten des Bebauungsplans nicht zu verwirklichen ist. Die Ausnahme ist an die Auflage zu knüpfen, dass vor Rodung eine fachliche Kontrolle der Habitatbaum-Eingriffe erfolgt und – sofern erforderlich – in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang die Schaffung eines Ersatzhabitates festgelegt wird (siehe hierzu auch die Ausführungen in Anlage 1 zum Bebauungsplan „Erhebungen und Folgenbeurteilung zur Biologischen Vielfalt“).

### 5.6.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist 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 – und 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.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Umnutzung und der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

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 notwendig.

### 5.7 **Altstandort Sägewerk Röse KG (ehemalige Schreinerei)**

Für den Planungsraum gibt es folgenden Eintrag im ALTIS: Altstandort Sägewerk Röse KG (ehemalige Schreinerei), Schlüsselnummer 534.018.050-001.036.

Im Rahmen einer Baugenehmigung zum Abbruch der Schreinerei wurden mit Schreiben vom 14.07.2015 (Gz.: RPGI-43.1-61d0500/3-2015/3B- L 188/2015) durch das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 die Erstellung eines fachlich qualifizierten Gutachtens mittels einer historischen Nutzungsrecherche empfohlen. Dieses kommt zu folgendem Schluss (Auszug „Historische Nutzungsrecherche mit Gefährdungsabschätzung zum Altstandort "Niederrheinische Straße 12" in 35260 Stadtallendorf“, Dietzel & Kornder GmbH – Geologisches Ingenieurbüro, Marburg, 22.10.2015, S. 8):

*„Die Untersuchungsfläche, welche sich am Randbereich des ehemaligen Sprengstoffproduktionsareals Werk Herrenwald der WASAG befand, war in Kriegszweiten weitgehend bewaldet und wies ein Gebäude auf, das wahrscheinlich für Verwaltungszwecke genutzt wurde.*

*Über die zivile Nachnutzung des Geländes finden sich keine Bauakten. Die Fläche diente offenbar von 1949 bis 1993 der Firma Röse zur Holzverarbeitung, d.h. als Sägewerk mit Sperrholz- und Türenproduktion. Im Zuge der historischen Recherche erfolgten drei Begehungen.*

*In den Gebäudebereichen fanden sich keine Hinweise für grundwassergefährdende Kontaminationen. An und in der Gebäudesubstanz ist grundsätzlich mit Faserstäuben (Asbest), künstlichen Mineralfasern (KMF), durch Holzschutzmittel belastete Konstruktionshölzer und Teerstoffen (PAK) zu rechnen.*

*Auf den bewaldeten Flächen war keine Nutzung erkennbar. Die Freiflächen um den Gebäudebestand mit Gestrüpp- und Krautbewuchs weisen Bodenansammlungen auf. Die Ansammlungen sind zeitlich nicht genau einzustufen. Bei den Auffüllungen scheint es sich überwiegend um ortstypisches Boden- und Buntsandstein-Material zu handeln. Da der Ursprung des Materials nicht bekannt ist, sind Bodenkontaminationen*

*nicht ausgeschlossen. Geringfügige Konzentrationen an sprengstofftypischen Verbindungen (STV) und im Zusammenhang mit den Auffüllungen lokal erhöhte Teerstoffgehalte (PAK) sind zu erwarten.*

*Aus der Nutzung des Geländes als Speditionslager, die in den letzten Jahren stattfand, leiten sich keine relevanten Umweltgefährdungen ab.*

*Eine akute Gefährdung des Grundwassers oder oberirdischer Gewässer bzw. ihrer Schutzzonen durch ausgetragene Schadstoffe ist derzeit nicht erkennbar.“*

Darüber hinausgehende Auflagen auf der Bauleitplanung nachfolgenden Genehmigungsebenen werden bei baulicher Inanspruchnahme zu beachten sein.

## **5.8 Baugestaltung**

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zu Außenwerbung, Einfriedungen und Baumaterialien/ Dachausführungen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet.

## **6 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen**

### **6.1 Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### **6.2 Altlasten / Bodenkontaminationen**

Für den Planungsraum gibt es folgenden Eintrag im ALTIS: Altstandort Sägewerk Röse KG (ehemalige Schreinerei), Schlüsselnummer 534.018.050-001.036.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, weitere Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAItBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **6.3 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.

3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

#### **6.4 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### **6.5 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 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.

#### **6.6 Außenbeleuchtung**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit LED Lampen oder rötlich-gelben Natriumlampen ausgestattet werden. Diese Beleuchtungsarten dienen nicht nur dem Tierschutz, sondern sparen auch Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

### 6.7.1 Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Darüber hinaus sind auch die erforderlichen Abstands- und Schutzstreifen der Erd- und Freileitungen bei den jeweiligen Ver- und Entsorgern zu erfragen und zu beachten.

### 6.7.2 Telefon

Fernmelde-Telefoneinrichtungen werden von der Telekom verlegt und unterhalten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

## 7 Begriffsbestimmungen

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

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8** (Beispiel)

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

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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.

### **Baumassenzahl (BMZ) – 8,0** (Beispiel)

*„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $2.000 \text{ qm} * 8,0 = 16.000 \text{ cbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 16.000 cbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der

Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen

### **Vollgeschosse – II**

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

### **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)*

### **abweichende Bauweise – a**

*„In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen ist nicht beschränkt.“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)*

### **Offene Bauweise – o**

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

Stadt Stadtallendorf,

Oktober 2018