



Bauleitplanung der Stadt Stadtallendorf, Kernstadt

**Begründung zum
Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 24
„An der Herrenwaldstraße“ – 4. Änderung im Bereich „Wetzlarer Straße“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planstand: (03/2019)

Bearbeiter B-Plan:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
M.Sc. Stadt- und Regionalplanung D. Röttger

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de, d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahren und Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	7
1.4.2	Flächennutzungsplan	7
1.5	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
2	Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen	10
3	Inhalt und Festsetzungen	11
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	12
3.3	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	13
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	14
	Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima	19
	Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	19
	Landschaft	19
	Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)	19
	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	20
	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	20
	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	20
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	21
5.1	Überschwemmungsgebiet	21
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	21
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	22
5.4	Abwasserbeseitigung	23
5.5	Abflussregelung	24
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	24
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	25
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	25
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	25
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	26
6.4	Wasserversorgung und Abwasserversorgung	26
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	26
6.6	Brandschutz	26
7	Flächenbilanz	28

8	Bodenordnung	28
9	Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten	28
10	Denkmalschutz	29
11	Immissionsschutz	29

Abb. 1: Übersichtskarte des Plangebietes

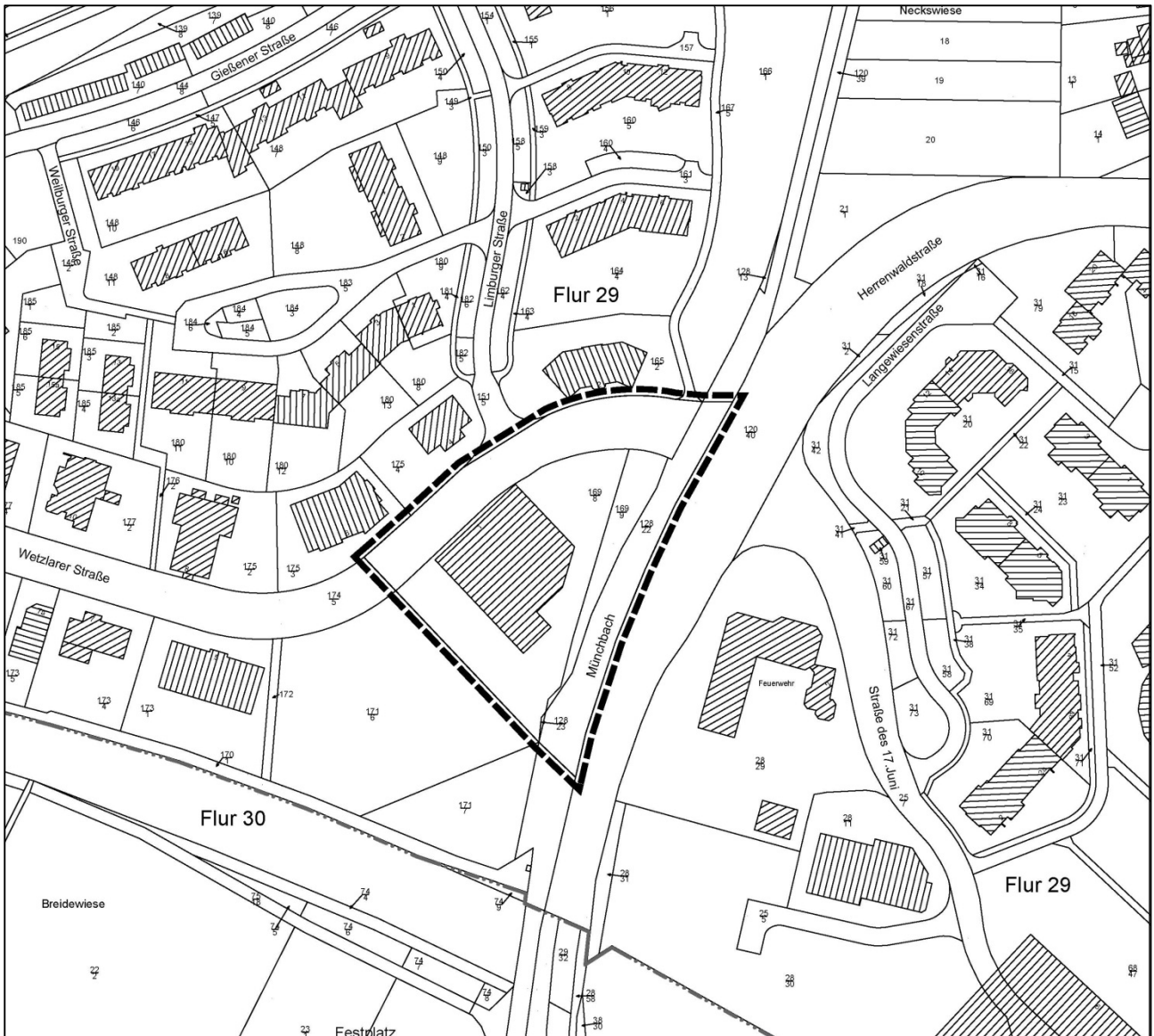


Abbildung genordet, ohne Maßstab

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat am 07.02.2019 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“- 4. Änderung im Bereich „Wetzlarer Straße“ in der Kernstadt beschlossen. Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich derzeit das ehemalige Einrichtungshaus Hülsta. Mit der teilräumlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „An der Herrenwaldstraße“ – 3. Änderung aus dem Jahr 2000, das entsprechend ein Sondergebiet Möbelhaus festsetzt, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einer Nachverdichtung der bisher gewerblich genutzten Flächen bzw. Immobilie geschaffen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Das vorhandene Gebäude soll umgebaut werden und sowohl gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen als auch Wohnen beinhalten. Das Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung. Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet in Urbanes Gebiet) und der Ausnutzung (GRZ) werden die Baugrenzen gegenüber den bisherigen Festsetzungen der 3. Änderung abgeändert und an den Bestand angepasst. Gleichzeitig werden die bisherigen textlichen Festsetzungen auf ihre städtebauliche Notwendigkeit und auf die aktuellen Gesetzesgrundlagen hin überprüft und angepasst.

Abb. 2: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.natureg.hessen.de (25.02.2019)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, daher wird das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Herleitung des Innenbereiches resultiert aus den vorhandenen Gebäuden und Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Die Rahmenbedingungen der Innerortslage stellt der Ent-

wässerungsgraben, die Grundstücksverhältnisse, der rechtskräftige Bebauungsplan und die vorhandenen Nutzungen im Gebiet dar.

1.2 Verfahren und Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	07.02.2019 Bekanntmachung: 23.03.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	Bekanntmachung: 23.03.2019 Frist 01.04.2019 – 08.05.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben 25.03.2019 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Oberhessischen Presse.

Für eine angemessene längere Auslegungsdauer der Planunterlagen im Rahmen der Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB liegen wichtige Gründe vor. Der Auslegungszeitraum erfolgt unter anderem über die Feiertage (Ostern) und innerhalb der Osterferien, so dass die Auslegung fünf Wochen und drei Tage beträgt. Eine weitere Verlängerung der Auslegungsdauer wird aufgrund des Planziels (Nachverdichtung einer bereits gewerblich genutzten Fläche) für nicht notwendig erachtet.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche mit 7.438 m² deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden in den letzten Jahren keine Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Kumulierende Vorhaben im Sinne des § 10 Abs.4 UVPG liegen nicht vor, d.h., es bestehen keine Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern, die in einem engen Zusammenhang stehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3

Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das am westlichen Rand der Kernstadt gelegene Plangebiet wird im Norden durch die Wetzlarer Straße, im Westen durch den „Münchbach“ sowie die Herrenwaldstraße und im Süden durch angrenzende gewerbliche Nutzungen sowie eine Bahntrasse begrenzt. Darüber hinaus stellen sich die weiteren umgebenden Nutzungen als vielseitig dar. Nördlich und östlich befinden sich vor allem Wohnnutzungen sowie der Feuerwehrtandort der Stadt Stadtallendorf. Das Plangebiet ist von der gewerblichen Nutzung des Einrichtungshauses Hülsta geprägt, womit ein hoher Versiegelungsgrad für Pkw-Stellplätze und Anlieferungsbereiche einhergeht. Lediglich im nördlichen Plangebiet entlang der „Wetzlarer Straße“ sind einige Straßenbäume gepflanzt, darüber hinaus befindet sich dort eine Freifläche (Grünfläche) mit Sträuchern. Im Osten entlang des „Münchbaches“ sind ebenfalls Laubsträucher und -Bäume vorhanden, die das Plangebiet zur Herrenwaldstraße optisch abtrennen. Die Erschließung findet über zwei Zufahrten, nördlich sowie südlich des bestehenden Gebäudes, statt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 4. Änderung im Bereich „Wetzlarer Straße“ umfasst in der Gemarkung Stadtallendorf, Kernstadt in der Flur 29 die Flurstücke: 169/8, 169/9, 128/22tlw., 128/23 und 174/5tlw.

Größe: 7.438 m², rd. 0,7 ha

Lage: Westlicher Rand der Stadtmitte (Kernstadt) von Stadtallendorf

Exposition: Das Plangebiet ist nahezu eben

Nutzung: Einrichtungshaus, Pkw-Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Lagerflächen, Grünflächen

Angrenzende Nutzungen: Das Plangebiet liegt inmitten von Misch- und gewerblichen Nutzungen. Nördlich angrenzend befinden sich Wohn- und Mischnutzungen und ein Park. Östlich angrenzend befindet sich der Feuerwehrtandort der Stadt sowie gewerbliche Nutzungen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein unbebautes Gewerbegrundstück. Südlich befindet sich zudem die Bahntrasse der Main-Weser-Bahn, die Stadtallendorf mit Marburg und Schwalmstadt-Treysa – Kassel verbindet.

Geplante Ausweisung: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Anzahl der Bauplätze / Bebauung: Die Baugrenzen werden im nördlichen und südlichen Plangebiet zurück genommen. Das Gebäude soll für eine gewerbliche Nutzung (Physio- und Ergotherapiepraxis, Kleiderladen und Bürgerbüro des Deutschen Roten Kreuz) sowie für Dienstleistungen (Arztpraxen und Tanzstudio) und Wohnungen (Wohnungen, teilw. für Betreutes Wohnen) umgebaut werden.

Abb. 3: Ansicht von Wetzlarer Straße



Abb. 4: Ansicht 2 von der Wetzlarer Straße



Abb. 5: Pkw-Stellplätze, südliches Plangebiet



Abb. 6: Herrenwaldstraße und „Münchbach“



Eigene Aufnahmen (02/2019)

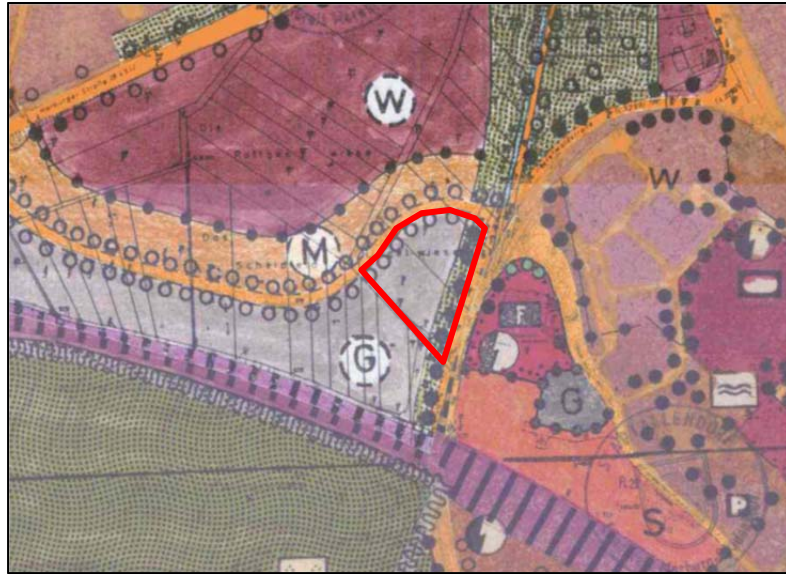
1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.3-1) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen, da für die vorgesehen Bebauung die ausgewiesenen Flächen Vorranggebiet Siedlung Bestand in Anspruch genommen werden.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf aus dem Jahr 1990 als gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Abb. 7: FNP-Ausschnitt der Stadt Stadtallendorf

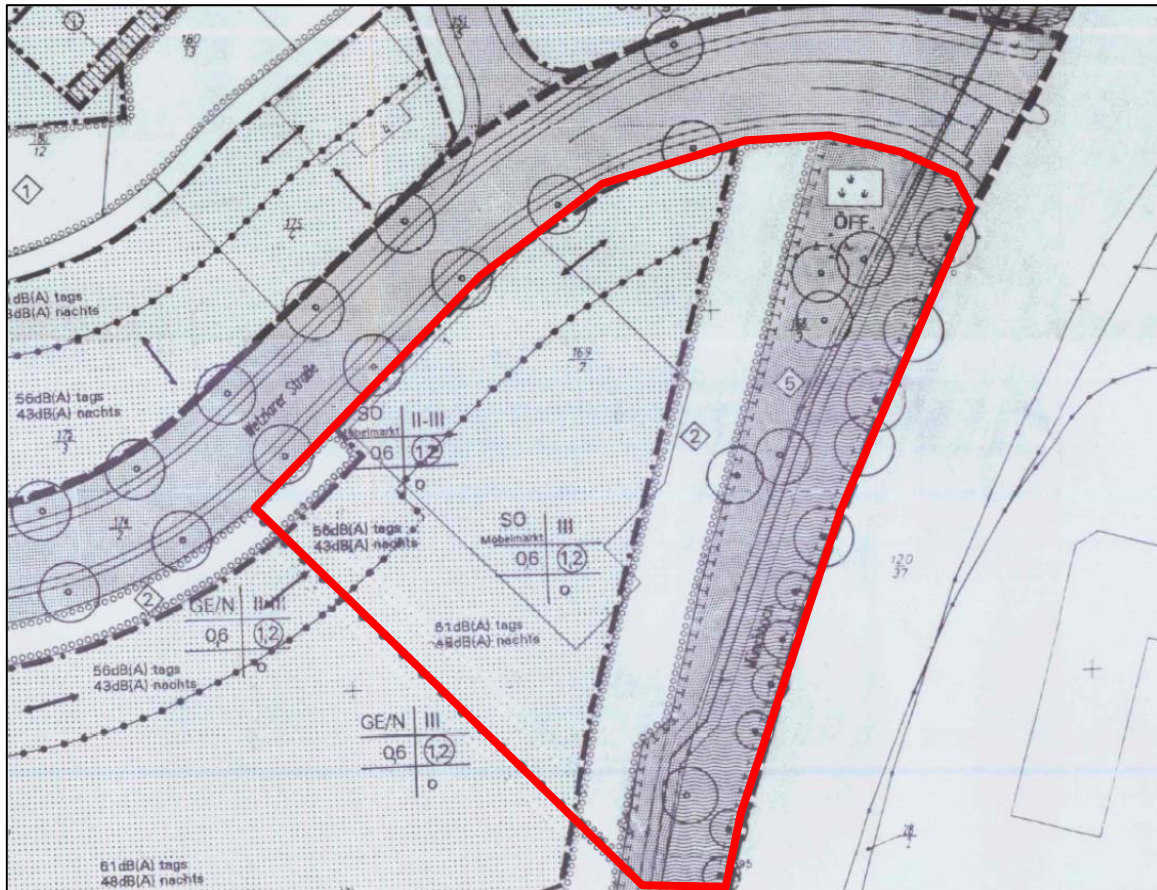
Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan somit zunächst entgegen. Der Bebauungsplan wird unter Anwendung von § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 3. Änderung (aus dem Jahr 2000). In der nachfolgenden Planzeichnung ist die genaue Lage erkennbar. Der Bebauungsplan weist im vorliegenden Planbereich Sondergebiet (Möbelmarkt) gemäß § 11 BauNVO aus. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6, die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei III bei einer offenen Bauweise. Zur Straße hin ist auch die Firstrichtung festgesetzt. Gleichzeitig sind zum Straßenbereich und im übrigen Plangebiet flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Angrenzend zur östlichen Gebäudefassade sind Flächen für Anpflanzungen festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 4. Änderung im Bereich „Wetzlarer Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 1. Bis 3. Änderung durch die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ersetzt.

Abb. 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 3. Änderung (Jahr 2000)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Das Planziel ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,6, Eine Vollgeschossigkeit von Z = III und die offene Bauweise) werden aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 3. Änderung übernommen. Lediglich die Geschossflächenzahl wird von GFZ = 1,2 auf 1,5 erhöht.

Neben der Anpassung der Baugrenzen und einer Erhöhung der Geschossflächenzahl kann eine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen erfolgen.

2 Städtebauliche Konzeption und Rahmenbedingungen

Das Planziel des Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Sinne des § 6a BauNVO zur Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und für die Nachfolgenutzung des bestehenden Gebäudes, eines ehemaligen Einrichtungshauses (Möbel), zur Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen. Darüber hinaus soll eine bauliche Nachverdichtung eines bebauten Grundstückes ermöglicht werden. Neben den bereits bestehenden Nutzungen im Gebäude (Tanzstudio, Arztpraxis und Wohnungen) liegen konkrete Anfragen von einer Physio- und Ergotherapiepraxis, einem Bekleidungsgeschäft und einem Bürgerbüro des Deutschen Roten Kreuzes vor. Auf den oberen Etagen würde sich auch die Unterbringung von Wohnungen (Wohnungen, teilw. für Betreutes Wohnen) anbieten. Die Zufahrtsbereiche über die „Wetzlarer Straße“ werden beibehalten.

Konkrete Pläne zum Umbau und zur Baukonzeption liegen zum derzeitigen Zeitpunkt vor und beinhalten die oben aufgeführten Nutzungen. Aufgrund der Größe und der Baustruktur des vorhandenen Gebäudes ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für einen Umbau, die eine Folgenutzung attraktiv machen und aufgrund der Lage städtebaulich sinnvoll sind.

Die Rücknahme und Anpassung der Baugrenzen, vor allem im nördlichen und östlichen Plangebiet, sowie der Erhalt von Baumpflanzungen an dieser Stelle sowie im südwestlichen Bereich sollen eine visuelle Unterbrechung der Gebäudefassade bewirken und damit die Beeinträchtigung des Ortsbildes minimieren. Folglich wird das bestehende derzeit gewerblich genutzte Plangebiet überplant und die überbaubaren Flächen optimiert. Dies entspricht somit den Vorgaben des Baugesetzbuches i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB (...sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden...), den Zielen des Raumordnungsgesetzes und des Baugesetzbuches (Stichwort Innenentwicklung vor Neuausweisung von Bauflächen in den Außenbereich). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bodenschutzklausel des Abs. 2 wird über die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt und beachtet. Es kommt somit ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung (§ 13a BauGB).

Für die bestehenden und geplanten Nutzungen werden vor allem die im Süden des Plangebietes bestehenden Parkplatzflächen zur Verfügung gestellt. Um die oben genannte visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes weiter zu minimieren, werden parallel zum angrenzenden Gewerbegebiet Baumpflanzungen im Abstand von 10 m vorgesehen. Die bisherige Umfahrung des Gebäudes wird auch durch die vorliegende Bauleitplanung aufrechterhalten und gesichert, was über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich war. Die abschließende neue Freiflächengestaltung für das Gelände bei Umnutzung des Gebäudes liegt zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht vor, jedoch übernimmt die Bebauungsplanänderung die bisherigen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf die östlich angrenzende Gewässerparzelle. Das Urbane Gebiet wird gemäß den heutigen Nutzungen vor Ort von dem Gewässerabschnitt des *Münchbaches* weiter deutlich getrennt. Die vorhandenen Grünflächen und Böschungsbereiche sind über die vorliegende Bauleitplanung weiter zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs.1 Nr.25ab BauGB).

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ – 4. Änderung aufgenommen worden.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „An der Herrenwaldstraße“ sowie der 1. bis 3. Änderung durch die vorliegende 4. Änderung ersetzt werden.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. zulässig sind:

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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten*, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen*.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

*Gemäß textliche Festsetzung 1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO im Bebauungsplan jedoch festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen unzulässig sind. Aufgrund der Lage und der umgebenden Wohn- und Mischnutzungen sowie daraus resultierender Nutzungsstrukturen ist aus immissionsschutzrechtlicher

Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten städtebaulich begründet. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes begründet sich aus der Lage des Gebietes am Rand der Kernstadt von Stadtallendorf sowie den umgebenen Nutzungen und der geplanten Nutzungsmischung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung setzt die vorliegende Bebauungsplanänderung daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort und der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung der Grundflächenzahl liegt somit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Urbane Gebiete. Mit der Verwendung der GRZ wird somit dem Bauherr ein hinreichender Gestaltungsspielraum sowie die Umsetzung der geplanten Bauungskonzeption ermöglicht.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das urbane Gebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 1,5** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Urbanen Gebiet zudem aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und soll im Zusammenhang mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine optimale Ausnutzung der Bebauung schaffen. Nach der gesetzlichen Regelung des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, werden demnach nicht angerechnet.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein

Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = III** fest, sodass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Eine Festsetzung zur Höhenbegrenzung wird nicht aufgenommen, da die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse die Höhenentwicklung bereits ausreichend begrenzt. Die Konzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes sieht ebenfalls keine festgesetzte Höhenbegrenzung vor, sodass an dieser Stelle auch nachträglich kein Erfordernis dazu gesehen wird.

Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und der Gebietscharakter weiter verfolgt wird (keine Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Plan).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise zurückgenommen, teilweise auf den aktuellen Bestand angepasst, sodass sie ausreichend dimensioniert sind, um den Bauherrn bei der Anordnung der Gebäude eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu gewähren. Gemäß Textlicher Festsetzung 1.2 gilt für das Urbane Gebiet, das Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten. Somit kann eine gewisse Varianz der Ausnutzung des Grundstückes erzielt werden.

3.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Nachfolgende Festsetzungen werden aus Gründen der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt, aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen sowie zur Verbesserung des Klimaschutzes mit in die Planung aufgenommen.

Gemäß der Festsetzung 1.3.1 sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren (verringerte Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate) und den Grad der Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Aus Gründen der Betriebssicherheit kann im Einzelfall von dieser Festsetzung abgewichen werden (z.B. Betriebssicherheit oder Belastung durch entsprechende Fahrzeuge (Feuerwehr)).

Gemäß Festsetzung 1.3.2 gilt es die Gehölze entlang des *Münchbaches* regelmäßig Auf-den-Stock zu setzen, standortfremde Gehölze sind zudem zu entfernen.

Die Wiese ist extensiv zu pflegen, eine Mahd ist auf 1 bis 2 mal pro Jahr zu begrenzen und eine Düngung der Fläche ist ausgeschlossen. Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste. (Festsetzung 1.4.3). Die Festsetzung dient auch der Mindestdurchgrünung im Urbanen Gebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurden. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch die nachfolgenden Ausführungen (**integrierter landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**) Rechnung getragen. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden dabei die Belange des Umweltschutzes entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und werden im Folgenden in einigen wesentlichen Punkten dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Februar 2019 eine Geländebegehung durchgeführt. Die zum Aufnahmezeitpunkt vorhandenen und erkennbaren Biotop- und Nutzungstypen werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Stadtallendorf und wird im Westen und Norden von einem angrenzenden Mischgebiet, im Osten von der Herrenwaldstraße (L 3290) und im Süden durch eine Böschung von einem benachbarten Gewerbegebiet begrenzt.

Es wird derzeit größtenteils von einem mehrgeschossigem Gewerbebau sowie den umgrenzenden gepflasterten Stellplatzflächen eingenommen. Vor den südlichen Ecken des Gebäudes sind zwei kleinere angelegte Grünflächen mit Ziergehölzen vorhanden. Im Norden der Gewerbefläche befindet sich eine intensiv gepflegte Grünanlage. Durch den westlichen bis nördlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft die Wetzlarer Straße, durch den östlichen Teil die Grabenparzelle des *Münchbaches* samt Gewässerrandstreifen und einer angrenzenden schmalen Grünlandfläche. Der bebaute Bereich des vorhandenen Gewerbegebietes wird nach Süden und Osten hin durch eine Böschung von dem benachbarten Gewerbegebiet bzw. dem Bereich des *Münchbaches* und des Grünlandstreifens getrennt.

Die intensiv gepflegte Grünanlage im Norden der Gewerbefläche weist einen Vielschnittrasen mit einzelnen eingepflanzten Kiefern (*Pinus* sp.) sowie eine geschlossene Ziergehölzpflanzung aus Schneebeere (*Symphoricarpos* sp.) zur angrenzenden Wetzlarer Straße hinauf. Eine weitere geschlossene Hecke aus Schneebeere befindet sich entlang des gesamten östlichen Böschungsbereiches. Im Norden wird diese auf kleiner Fläche von einem Brombeer-Bestand (*Rubus fruticosus*) überwuchert. Oberhalb der Böschung befinden sich weitere schmale Vielschnittrassen-Streifen. Insgesamt wurden nachfolgend aufgeführte Pflanzenarten auf den intensiv gepflegten Rasenflächen erhoben.

Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Löwenzahn	<i>Taraxacum officinale</i>
Gänseblümchen	<i>Bellis perennis</i>
Gewöhnliche Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Hirtentäschelkraut	<i>Capsella bursa-pastoris</i>

Die südliche Böschung in Richtung des benachbarten Gewerbegebietes wird von einzelnen Rosensträuchern (*Rosa* sp.) und ruderaler Gras- und Krautflur eingenommen, die sich bis auf das benachbarte Grundstück erstreckt. Zum Aufnahmezeitpunkt wurden folgende charakteristische Arten aufgenommen

Rainfarn	<i>Tanacetum vulgare</i>
Gewöhnlicher Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Acker Kratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Gewöhnliche Kratzdistel	<i>Cirsium vulgare</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>
Gewöhnliches Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen-Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Weidenröschen	<i>Epilobium</i> sp.
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Erle	<i>Alnus glutinosa</i>

Im Bereich der Wetzlarer Straße befinden sich drei Straßenbäume, zwei Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*) und eine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Der *Münchbach* im Osten des Plangebietes führte zum Untersuchungszeitpunkt kein Wasser. Der Bach ist auf gesamter Länge mit Steinen befestigt. In seiner Sohle sowie in seinem Randbereich hat sich durch die vermutlich schon länger anhaltende Trockenheit eine erste Ruderalvegetation, hauptsächlich bestehend aus Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Labkraut (*Galium* sp.), Habichtskraut (*Hieracium* sp.) und Eichen-Jungwuchs (*Quercus* sp.), etabliert. Im Böschungsbereich des Baches waren darüber hinaus Rosen- und Birken-Jungwüchse (*Betula pendula*) vorhanden. Die schmale Wiesenfläche zwischen der Böschung zur Gewerbefläche im Westen und der Böschung des *Münchbaches* im Osten ist hauptsächlich durch Ausläufer der Schneebeeren-Hecke geprägt. Östlich des *Münchbaches* trennt ein schmaler Streifen von intensiv gepflegtem Straßenbegleitgrün den Böschungsbereich des Baches von der Herrenwaldstraße.

Auf diesem Streifen befindet sich an der Kante zur Böschung des Mönchbaches durchgehend eine Baumreihe aus Birken.



Abb. 9: Blick aus dem südlichen Bereich des Plangebietes nach Nordwesten auf den bebauten Bereich der Gewerbefläche.



Abb. 10: Blick aus dem westlichen Teil des Plangebietes nach Nordosten über die Wetzlarer Straße auf den mehrgeschossigen Gewerbebau.



Abb. 11: Blick aus dem südlichen Bereich des Plangebietes nach Norden auf den östlichen Teil der Gewerbefläche und die Schneebeeren-Hecke (*Symphoricarpos* sp.) mit Vielschnitttrassen.



Abb. 12 : Blick aus dem nördlichen Teil des Plangebietes in südwestlich Richtung auf den Gewerbebau und Stellplatzfläche.



Abb. 13: Intensiv gepflegte Grünanlage mit buschiger Kiefer-Anpflanzung (*Pinus* sp.) und Schneebeeren-Hecke im Norden des Plangebietes. Im Hintergrund das östlich angrenzende Mischgebiet.



Abb. 14: Blick von der südlich angrenzenden Gewerbefläche auf die mit ruderaler Gras- und Krautflur sowie einzelnen Gehölzen bewachsene Böschung an der Grenze zum Plangebiet.



Abb. 15: Blick in nördliche Richtung auf die mit Schneebeere bedeckte östliche Böschung, den Grünlandstreifen, den Münchbach und die östlich angrenzende Herrenwaldstraße im Osten des Plangebietes.



Abb. 16: Blick aus dem trockenen Münchbach nach Süden über Grabenparzelle. An der Oberkante der östlichen Böschung des Baches ist die Birken-Baumreihe zu sehen.



Abb. 17: Bachunterführung unterhalb der Wetzlarer Straße im Norden des Plangebietes. Links sich ausbreitender Brombeer-Bewuchs.



Abb. 18: Befestigte Sohle des Münchbaches.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen geringer (versiegelte Flächen, intensiv gepflegte Grünanlage) und mittlerer (ruderales Gras- und Krautflur, Gehölze, Grabenparzelle des Münchbaches) naturschutzfachlicher Wertigkeit.

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf Vegetation und Biotopstrukturen damit geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der Eingriffsminimierung setzt der Bebauungsplan eine Anpflanzung von Laubbäumen fest. Bei Abgang sind diese zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung „uferbegleitende Gehölze“ sind die Gehölze entlang des *Münchbaches* regelmäßig Auf-den-Stock zu setzen und standortfremde Gehölze zu entfernen. Die Wiese innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung „Wiese (öffentlich)“ ist extensiv zu pflegen (ein- bis zweischürige Mahd), eine Düngung ist unzulässig.

Artenschutz

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt.

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Für die Vögel und Fledermäuse gilt, dass insbesondere im Bereich der Gehölze grundsätzlich mit Vorkommen von (vorwiegend allgemein häufigen) Arten gerechnet werden kann.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Bau- und Abrissmaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Abrissarbeiten und Rodungen ist während der Brutzeit von Vögeln (1. März bis 30. September) sowie während der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) abzusehen und diese auf Februar bis März bzw. September bis November zu verlegen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.

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

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem innerhalb des bestehenden Orts- bzw. Stadtgefüges bereits bisher baulich genutzte Flächen für eine neue Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der im Plangebiet auf größeren Flächen bereits gegebenen Bebauung und Versiegelung (Asphalt, Beton, Schotter) sind überwiegend keine natürlichen Bodenprofile mehr anzunehmen. Vielmehr sind durch die Bautätigkeiten der Vergangenheit durchgängig anthropogene Überformungen (Befahrung, Abgrabungen, Auffüllungen) gegeben. Für das Plangebiet wird analog zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Im Rahmen der Eingriffsminimierung für den Boden setzt der Bebauungsplan fest, dass Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster, zu befestigen sind. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich weitgehend auf das Plangebiet selbst, wo mit einer geringfügigen weiteren Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sind insgesamt nicht zu erwarten.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 534-001 „WSG Wohratal-Stadtallendorf“ der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Landschaft

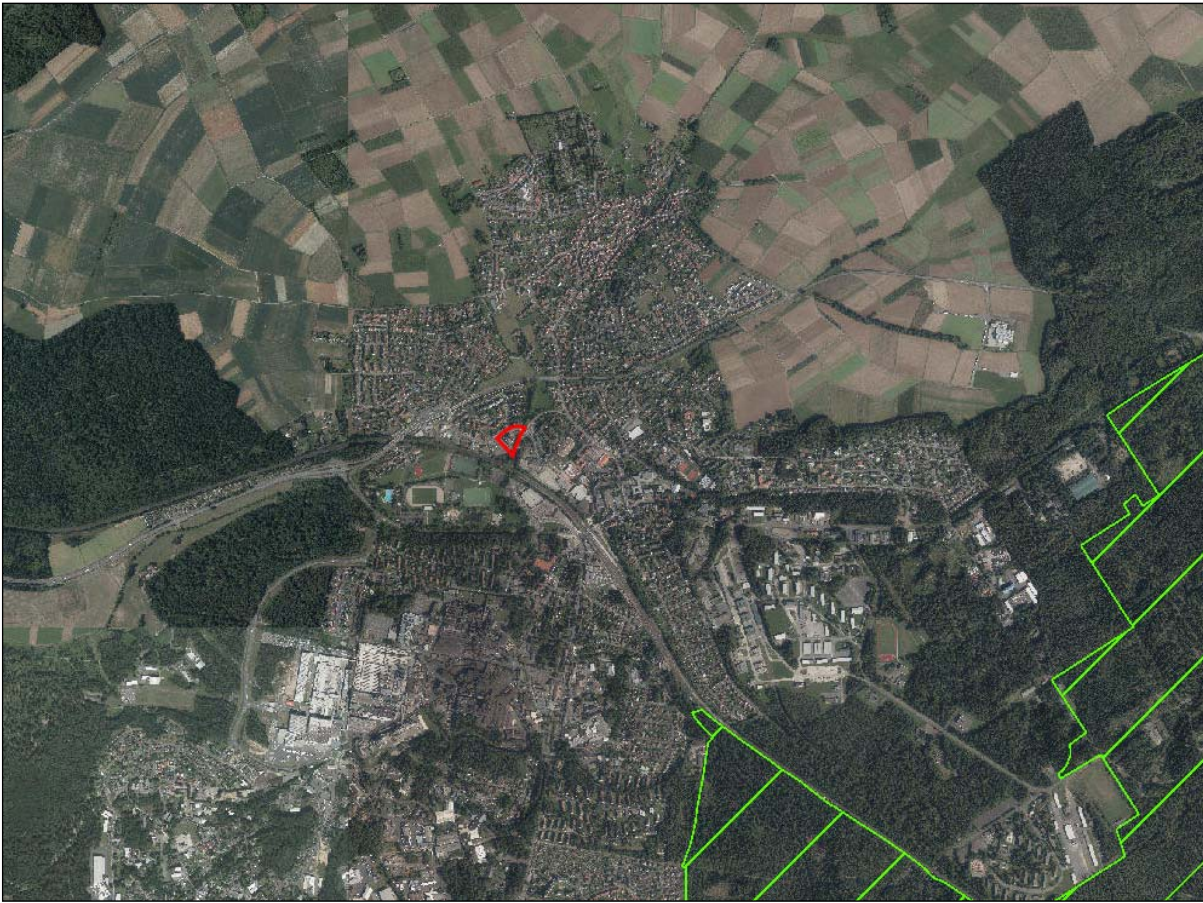
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich auf einer Fläche, die bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegt. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Gewerbeflächen, Mischgebiete und Verkehrsflächen geprägt. Der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Umbau des bestehenden Gewerbebaus wird daher voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- bzw. Landschaftsbild zur Folge haben.

Betroffenheit von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete)

Bei dem nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet 5120-303 „Herrenwald östlich Stadtallendorf“ in rd. 1,4 km südöstlicher Entfernung (Abb. 19).

Da es durch die vorliegende Planung somit zu keiner Flächenbeanspruchung von Natura 2000-Gebieten kommt und diese auch nicht im Einwirkungsbereich der Planung liegen, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Abb. 19: Lage des Plangebietes (rot markiert) zum FFH-Gebiet 5120-303 „Herrenwald östlich Stadtallendorf“.



Quelle: www.natureg.hessen.de, Zugriffsdatum: 19.02.2019

(genordet, ohne Maßstab)

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft zur östlich, westlich und südlich vorhandenen Wohnbebauung. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzung (Physio- und Ergotherapiepraxis, Kleiderladen und Bürgerbüro des Deutschen Roten Kreuz) sowie für Dienstleistungen (Arztpraxen und Tanzstudio) und Wohnungen (Wohnungen, teilweise für Betreutes Wohnen) ergeben sich für die Wohnqualität der benachbarten Wohnbereiche voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Be-

eintrachtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die Anzahl von Wohneinheiten im MU wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, daher kann der abschließende Bedarf an Trinkwasser nicht-quantifiziert werden kann.

Deckungsnachweis

Die Stadt geht aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und aufgrund des bestehenden Versorgungsnetzes davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für dieses Gebiet gesichert werden kann.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Die Stadt geht aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und aufgrund des bestehenden Versorgungsnetzes jedoch davon aus, dass die technischen Anlagen ausreichen.

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes WSG Wohratal-Stadtallendorf. Die Ge- und Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), der Neuanpflanzung von Bäumen, der Anlage eines Grünstreifens (Verkehrsbegleitgrün) entlang der „Wetzlarer Straße“ sowie der Fläche für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), der Neuanpflanzung von Bäumen, der Anlage eines Grünstreifens (Verkehrsbegleitgrün) entlang der „Wetzlarer Straße“ sowie der Fläche für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im östlichen Plangebiet verläuft der *Münchbach*. Der Gewässerrandstreifen wird eingehalten.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im östlichen Plangebiet verläuft der Münchbach. Dieser wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Münchbach und dessen Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht tangiert und durch die Plandarstellung geändert.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) als gesichert gelten kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Aufgrund der Lage des Gebietes im Innerortsbereich wird von der Ableitung des Abwassers im Mischsystem ausgegangen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Kapazität der Abwasserleitung im Bereich der „Wetzlarer Straße“ beträgt ø DN 500 Mischsystem (Bestand) wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung überprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), der Neuanpflanzung von Bäumen, der Anlage eines Grünstreifens (Verkehrsbegleitgrün) entlang der „Wetzlarer Straße“ sowie der Fläche für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), der Neuanpflanzung von Bäumen, der Anlage eines Grünstreifens (Verkehrsbegleitgrün) entlang der „Wetzlarer Straße“ sowie der Fläche für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Entwässerung im Trennsystem

Entfällt, da Mischsystem vorhanden ist DN 500.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Innenbereich.

Vorflutverhältnisse

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Innenbereich.

Hochwasserschutz

Im östlichen Plangebiet verläuft der Münchbach. Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Im östlichen Plangebiet verläuft der Münchbach. Der Hochwasserschutz ist nicht betroffen.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die Festsetzung zur Befestigung der neu anzulegenden Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise (1.3.1), der Neuanpflanzung von Bäumen, der Anlage eines Grünstreifens (Verkehrsbegleitgrün) entlang der „Wetzlarer Straße“ sowie der Fläche für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt

Hinweise für den Vorhabenträger: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

Flächenversickerung

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

Muldenversickerung

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

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen.

Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

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

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über die „Wetzlarer Straße“ (nördliches Plangebiet). Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist der Einfahrtsbereich nördlich des bestehenden Gebäudes im Bebauungsplan festgesetzt (aufgrund der Trassenführung der Wetzlarer Straße, da hier nur eine eingeschränkte Einsehbarkeit für die Verkehrsteilnehmer besteht). Die Grundstückszufahrt südwestlich des Gebäudes kann weiterhin gemäß bisherigem Bestand genutzt werden.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Durch die textliche Festsetzung 1.2 wird zudem gewährleistet, dass innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

zulässig sind.

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den Grundstücken explizit zugelassen (soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können), sodass im Ergebnis dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden kann.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Unmittelbar vor dem Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Wetzlarer Straße“, wo Anschluss an eine Buslinie besteht.

Darüber hinaus befindet sich in rd. 600 m Entfernung der Bahnhof von Stadtallendorf, worüber eine Verbindung nach Marburg sowie Schwalmstadt-Treysa und Kassel besteht.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Das Gebiet ist an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Stadt abgestimmt werden.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Infrastrukturleitungen (Strom, Telekom etc.) befinden sich nach derzeitigem Erkenntnisstand im Randbereich des Plangebiets. Die im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf vorzubringenden Hinweise zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

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

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.

(DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

MU (GFZ ab 0,7) 3.200 ltr./min. = 192m³/h

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 36 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleiten bestimmter Fenster oder Stellen über 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.
5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des

DVGW Nr. W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1), auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7.438 m ²
Fläche Urbanes Gebiet gesamt	3.530 m ²
Versiegelung im MU (GRZ 0,6*)	2.118 m ²
Straßenverkehrsflächen	2.080 m ²
Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	114 m ²
T-Fläche (Wiese)	567 m ²
Wasserflächen (Münchbach)	1.146 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist Kapitel 4 zu entnehmen.

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,6 maximal durch 2.118 m² versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen). Die zu erwartende Neuversiegelung dürfte aber niedriger liegen, da die angegebene Grundflächenzahl lediglich die maximal anzunehmende Versiegelung im Bereich des Urbanen Gebietes vorgibt. Die bereits heute schon versiegelten Flächen werden durch die vorliegende Bauleitplanung nur geringfügig erweitert (im Norden des Plangebietes), was im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden städtebaulich befürwortet wird.

8 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 BauGB ist nicht erforderlich.

9 Bergrecht, Baugrund, Geologie, Altlasten

Der Stadt Stadtallendorf liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor.

10 Denkmalschutz

Werden darüber hinaus bei Erdarbeiten weitere Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21HDSchG).

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Wohn- Misch- und gewerblichen Nutzungen sowie der sonstigen Nutzungen und Freiflächen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen ergeben sich aus den angrenzenden gewerblichen- und Mischgebietsnutzungen sowie dem Verkehr, bestehend aus der südlich verlaufenden Bahntrasse, der östlich angrenzenden Herrenwaldstraße und der nördlich angrenzenden „Wetzlarer Straße“. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wurden daher schalltechnische Berechnungen durchgeführt und ein entsprechendes Immissionsgutachten erstellt, deren Ergebnisse wie folgt zusammengefasst werden können:

Auf der Grundlage der in den an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Emissionskontingente für alle Gewerbe- und Mischgebietsflächen ergibt sich im Bereich des Plangebietes die Einhaltung der Orientierungswerte. Die Berechnung zeigt für die gewerblichen Geräusche, dass die Ausweisung des Plangebietes in Urbanes Gebiet aus Sicht des Schallschutzes möglich ist.

Die Prognoseberechnungen der Straßen- und Bahnverkehrsgeräusche ergeben im Plangebiet zur Tagzeit die Einhaltung des Orientierungswertes von $L = 63 \text{ dB(A)}$. Zur Nachtzeit ergeben sich Überschreitungen des Orientierungswertes von $L = 50 \text{ dB(A)}$. Die Überschreitungen betragen an den der Landesstraße und der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten bis zu $\Delta L = 11 \text{ dB}$. Damit wird auch der für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gemäß 16. BImSchV zur Nachtzeit geltenden Immissionsgrenzwert von $L = 54 \text{ dB(A)}$ um bis zu $\Delta L = 7 \text{ dB}$ überschritten. Unmittelbare Maßnahmen, wie z. B. die einer Lärmschutzwand erscheint städtebaulich unrealistisch. Daher wird vorgeschlagen, den erforderlichen Schallschutz durch passive Maßnahmen am Gebäude sicherzustellen.

Entsprechend der DIN 4109 sind folgende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich:

In den gemäß Abbildung 10 bis 12 als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rollladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07 (Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen), Abschnitt 7 erfüllen. Für die Schlafräume ab dem Lärmpegelbereich IV ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich V	$R'_{w,ges} = 45 \text{ dB}$
Büronutzung: Lärmpegelbereich III	$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich V	$R'_{w,ges} = 40 \text{ dB}$

Abb. 19: Lärmpegelbereiche Erdgeschoss **Abb. 20: Lärmpegelbereiche Obergeschoss**

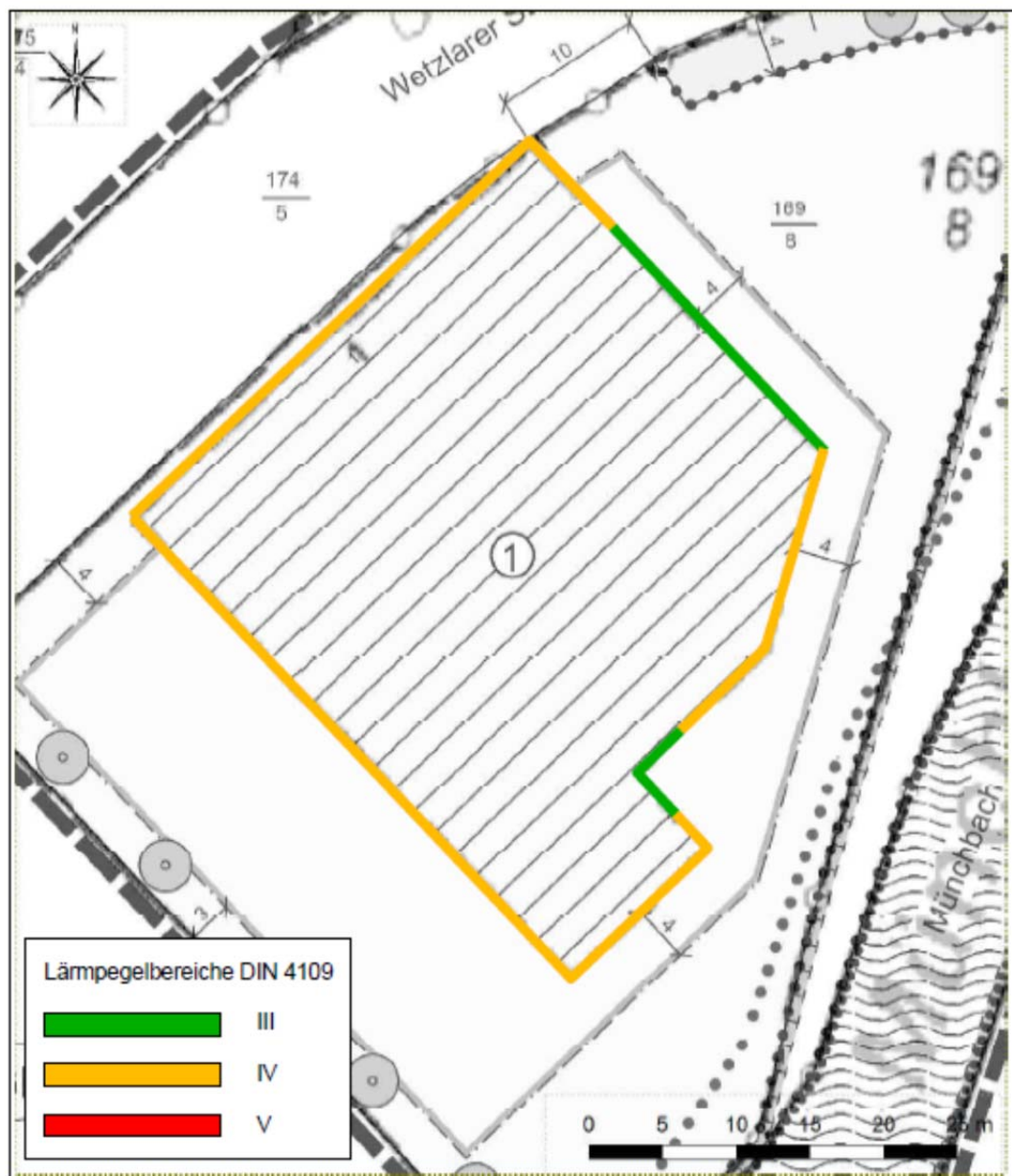


Abb. 10 : Lärmpegelbereiche Erdgeschoß.

Abb. 20: Lärmpegelbereiche Obergeschoss

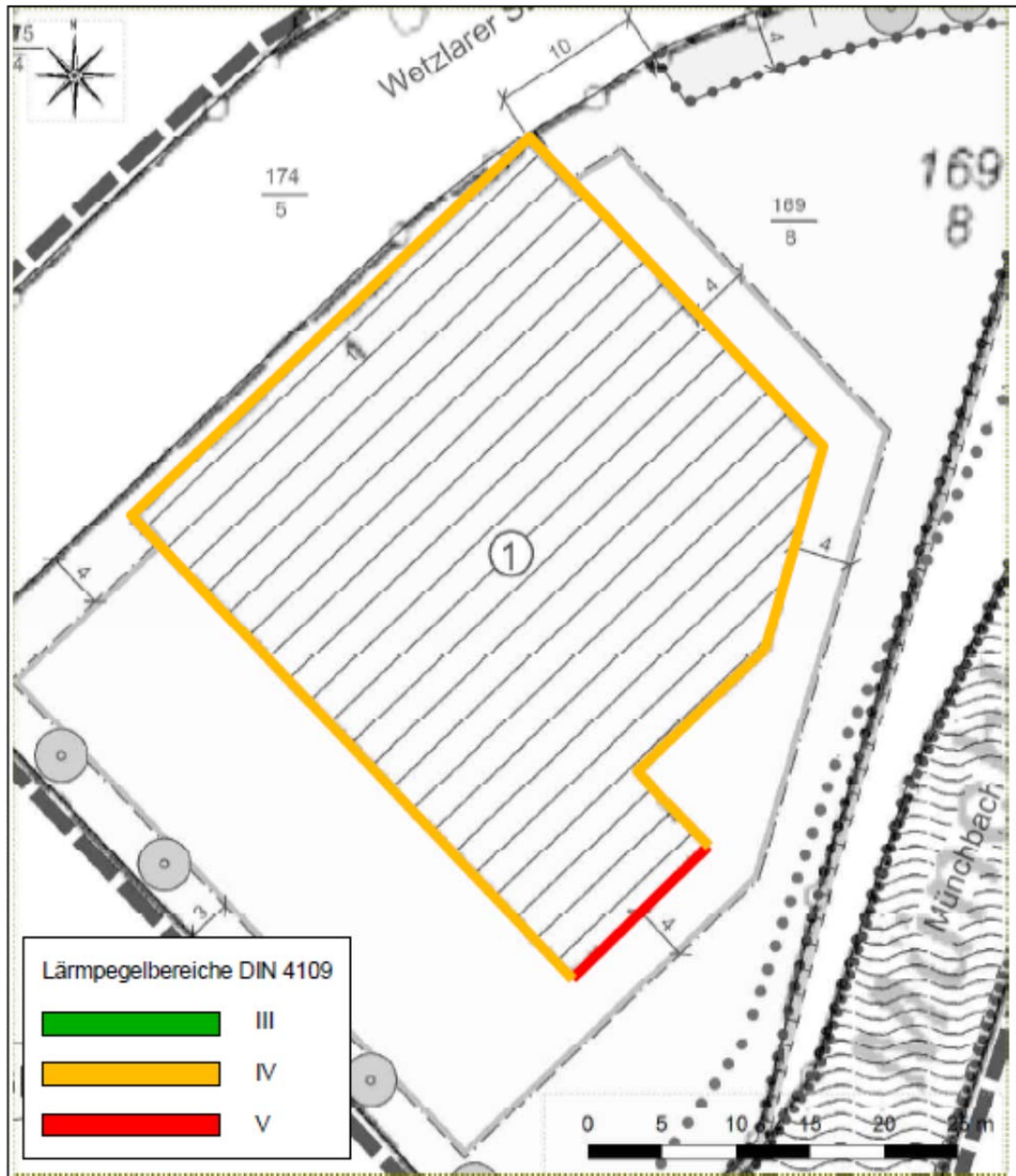


Abb. 11 : Lärmpegelbereiche Obergeschoß.

Abb. 21: Lärmpegelbereiche Dachgeschoss

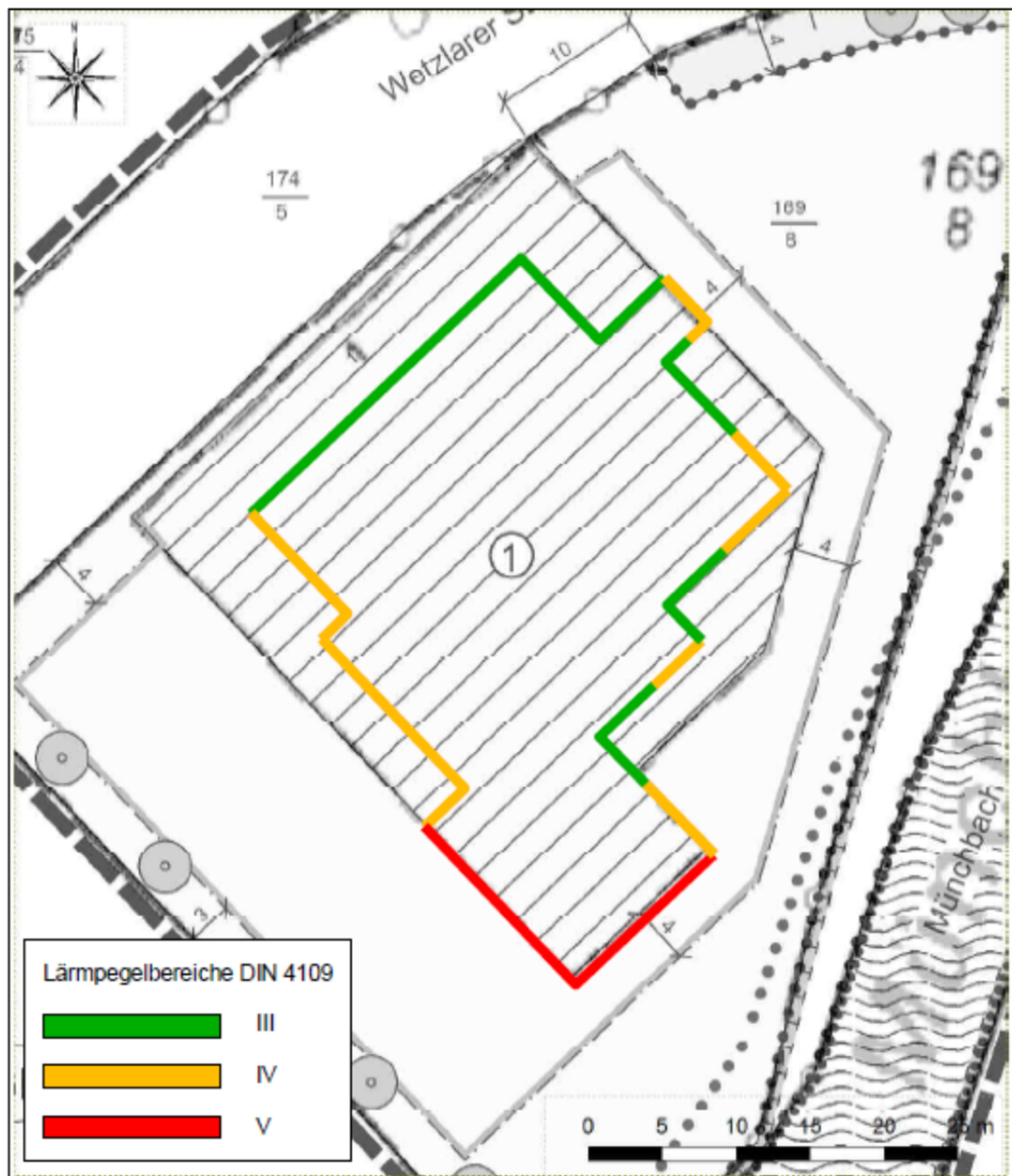


Abb. 12 : Lärmpegelbereiche Dachgeschoß.

Die Beachtung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und der entsprechende Nachweis erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren (Bauantrag). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann somit nachgewiesen werden, dass die schutzbedürftigen Nutzungen durch passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend beachtet werden

Das Gutachten ist Teil der Begründung.

Stadtallendorf und Linden, 07.02.2019 und 12.03.2019

Bearbeiter B-Plan: Dipl.-Geograph Mathias Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Dominik Röttger

Bearbeiter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag: M. Sc. Biologie Martin Wagner

Anlage /

Immissionsgutachten Nr. 1786B, W. Steinert - Büro für Schallschutz, Solms, 16.2.2019