Stadt Stadtallendorf
Kernstadt

76. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung"

Teil A:	**Begründung gem. § 2a BauGB**
Teil B:	Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB *(als Konzeptentwurf – vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)*
Teil C:	Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mai 2022

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Grundlagen und Erforderlichkeit ... 1

1.1 Planungsanlass ... 1
1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets ... 4
1.3 Verfahren ... 4
1.3.1 Rechtliche Anforderungen – Regionalplanerische Anpassung ... 4
1.3.2 Abweichungsantrag gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) ... 5
1.3.3 Verfahrensschritte ... 5
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung ... 6
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel ... 7

2 Planerische Rahmenbedingungen ... 10

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 ... 10
2.2 Flächennutzungsplan - Änderungsinhalte ... 13
2.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 14
2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen ... 16
2.4.1 Wasserschutzgebiet ... 16
2.4.2 Immissionsschutz ... 16
2.4.3 Verkehrliche Erschließung ... 17
2.4.4 Ver- und Entsorgung ... 17

3 Baugebietskonzeption ... 18

3.1 Art der baulichen Nutzung ... 18
3.2 Verkehrserschließung ... 19
3.3 Grünordnung ... 19
3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung ... 19

4 Umweltbericht ... 20

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM 1
Abbildung 2: Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost, Stand 06/2021 (Quelle: Stadtverwaltung Stadtallendorf) 2
Abbildung 3: Geltungsbereich - Änderung des FNP auf Luftbildbasis (HVBG) 3
Abbildung 4: Plangebiet – Auszug ALKIS 4
Abbildung 5: Zielabweichungsverfahren - Flächenzuordnung, Stand 04/2022 5
Abbildung 6: RPM 2010 – Ausschnitt 10
Abbildung 7: FNP - Ausschnitt Bestand 13
Abbildung 8: FNP - Ausschnitt Planung 13
Abbildung 9: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 2) 14
Abbildung 10: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 1) ... 15
Abbildung 11: Regionalachsen gem. RPM 2010 17
Abbildung 12: Bebauungsplanentwurf - Planteil 18

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

(als Konzeptentwurf – vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan)

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM

Ausgangspunkt für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Stadtallendorf ist die Planung zur Erweiterung des Gewerbegebiets Nordost.

Der Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ setzt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Stadtallendorfs ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet fest. Der ursprüngliche Bebauungsplan datiert aus dem Jahre 1999 (Rechtskraft: 28. Oktober 1999) setzte rund 12,8 ha Industrie- und Gewerbeflächen (netto) fest.

Im Rahmen einer ersten Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgte eine Modifizierung der Plankonzeption. Es wurden seinerzeit die Größen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen optimiert. Daneben wurde die Konzeption zur Anpassung der Oberflächenentwässerung und der Eingriffs- und Ausgleichsplanung verändert. Insgesamt konnten so rund 4,6 ha Industrie- und Gewerbefläche hinzugewonnen werden. Dieser Plan erhielt in 2010 Rechtskraft.

Nach Abschluss der Arbeiten zur Erschließung des Gebietes in den Jahren 2010/11 begann der Vertrieb der Gewerbeflächen, die vollständig im Eigentum der Stadt Stadtallendorf standen. Der Standort entwickelte sich nach seiner verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung rasch, da die wirtschaftliche Entwicklung in der zweiten Dekade des 21. Jahrhunderts mit einem gesteigerten Bedarf nach gewerblichen Bauflächen einher ging. Mittlerweile steht im „Gewerbegebiet Nordost“ lediglich noch eine Fläche zur Vermarktung zur Verfügung (vgl. Abbildung 2).

Auch die in Stadtallendorf beheimatete Fa. Fritz Winter Eisengießerei GmbH & Co. KG (Firma Fritz Winter) siedelte sich mit ihrem Bremsscheibenbearbeitungszentrum im Gewerbegebiet an. In der westlichen Gewerbegebietsfläche (GE) entstand ein Werksstandort für die Endbearbeitung der in Stadtallendorf hergestellten Gießereiprodukte. Errichtet wurde hierzu eine Produktionshalle mit einem angegliederten Büro- und Sozialtrakt. Im Gegensatz zu den im Siedlungsgebiet der Stadt Stadtallendorf „beengten“ räumlichen Verhältnissen des Eisengießereibetriebes, konnten durch diese Ansiedlung die logistischen und betriebstechnischen Abläufe für die Endbearbeitung optimiert werden.

Die Firma Fritz Winter beabsichtigt nunmehr, diesen neuen Betriebsstandort weiter zu entwickeln.

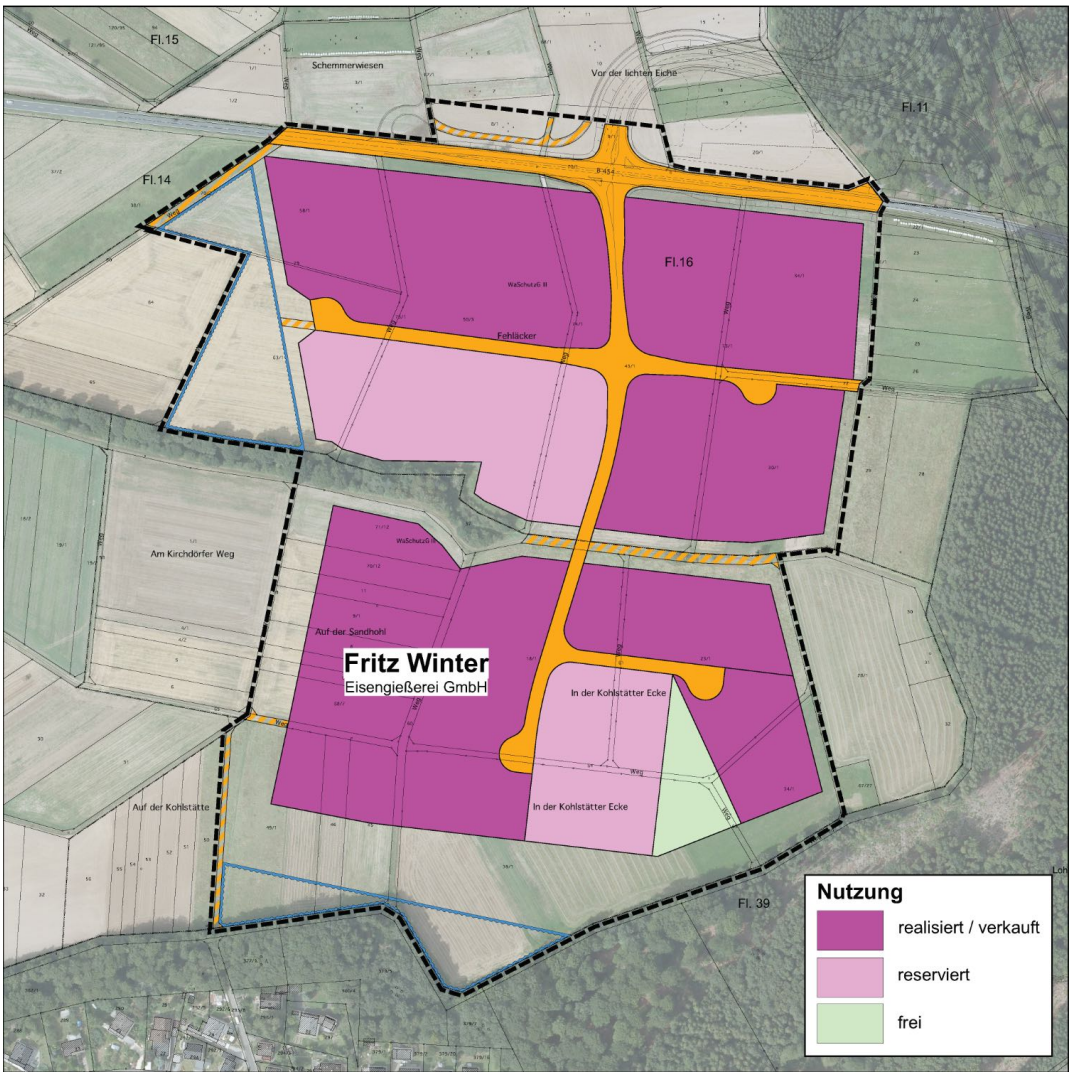

Abbildung 2: Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost, Stand 06/2021 (Quelle: Stadtverwaltung Stadtallendorf)

Die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ dient der Erweiterung des Werksstandortes der Firma Fritz Winter und soll hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen.

Für die Stadt Stadtallendorf und die Region Mittelhessen stellt das Investitionsinteresse dieses global agierenden Unternehmens eine besondere Chance dar. Die Firma Fritz Winter agiert im sekundären Wirtschaftssektor, der zwar hoch technisiert produziert, dennoch ist in diesem Bereich noch immer eine große Zahl an Arbeitskräften erforderlich. Aktuell beschäftigt die Firma Fritz Winter mehr als 3.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort Stadtallendorf.

Die Erweiterungsflächen schließen westlich an das bestehende Werksgelände an und umfassen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. In den Geltungsbereich wird darüber hinaus eine bislang als Randeingrünung festgesetzte Fläche einbezogen, die teilweise als Grünfläche erhalten bleibt, teilweise für gewerbliche Zwecke überplant wird. An der neuen Plangebietsgrenze im Westen wird daher eine neue Randeingrünung festgesetzt.

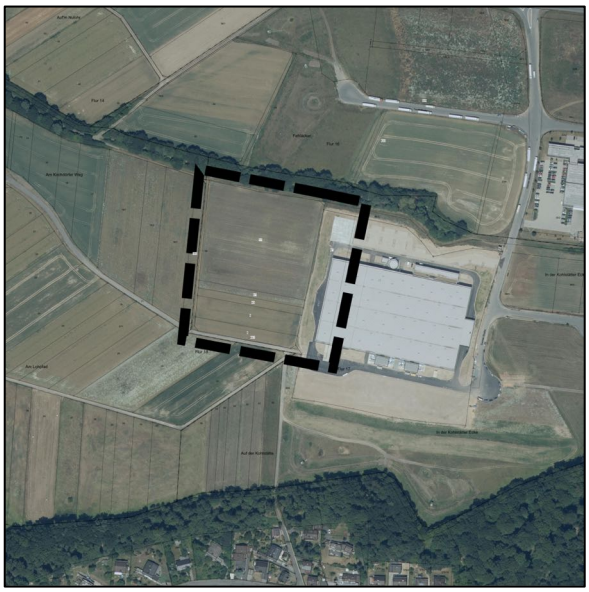

Abbildung 3: Geltungsbereich - Änderung des FNP auf Luftbildbasis (HVBG)

Die vorliegende Planung dient dem konkreten Bedarf zur Standortentwicklung eines örtlich ansässigen Industrieunternehmens. Sie dient vor allem der langfristigen Standortoptimierung und stellt einen wichtigen Baustein zur nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens dar. Wie bereits beim bestehenden Werksgebäude erkennbar, handelt es sich um einen flächenintensiven Produktionsstandort. Die unmittelbare Verfügbarkeit über Erweiterungsflächen im räumlichen Umfeld stellt somit einen wesentlichen Standortfaktor und Wettbewerbsvorteil dar.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Anschlussstelle der BAB A 49 bietet das Gewerbegebiet Nordost künftig eine optimale Anbindung an das nationale Fernstraßennetz. Somit bietet es auch für die logistischen Aufgaben, die am Sitz des Bearbeitungszentrums abgewickelt werden, ideale Standortvoraussetzungen.

Da die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Industriezentrum Stadtallendorf eine wesentliche städtebauliche Aufgabe darstellt, ist die Planung im öffentlichen Interesse. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf in ihrer Sitzung am 25.06.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ in der Kernstadt beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet (weitestgehend) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebotes“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

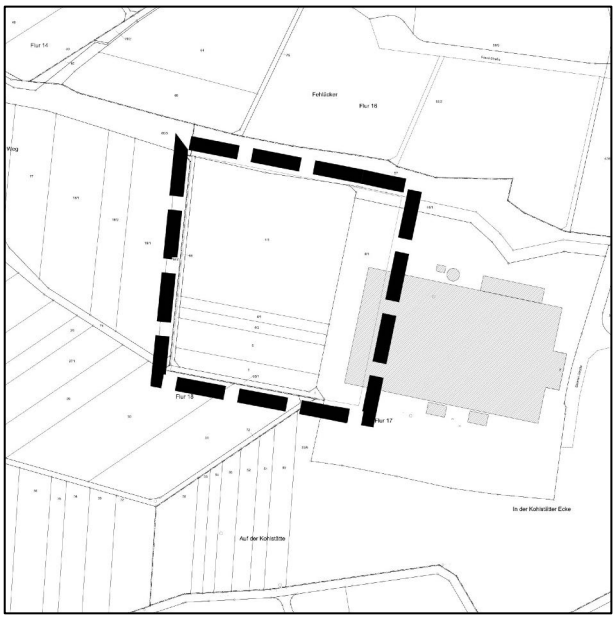

Abbildung 4: Plangebiet – Auszug ALKIS

Die Erweiterungsflächen schließen westlich an das bestehende Werksgelände an und umfassen hier überwiegend bislang intensiv ackerbaulich genutzte Flächen südlich des geschützten Landschaftsbestandteils (Hohlweg zur sog. „Mariengrotte“). Der Geltungsbereich ist daher überwiegend als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um eine weitgehend ebene Ackerfläche, die im Westen durch einen unbefestigten „Wiesenweg“ (Flurstück 58) begrenzt wird. Die südliche Begrenzung ist ebenfalls ein Wirtschaftsweg, dieser verbindet die Feldflur mit dem Siedlungsgebiet der Kernstadt und führt im weiteren Verlauf nordöstlich auch zur Bundesstraße B 454.

In den Geltungsbereich wird darüber hinaus eine bislang als Randeingrünung festgesetzte Fläche im Osten miteinbezogen, die teilweise für gewerbliche Zwecke überplant, teilweise als Grünfläche erhalten bleibt und z.T. an die Westgrenze verlagert wird.

Daneben wird an der Grenze zum nördlich anschließenden geschützten Landschaftsbestandteil, der randlich durch intensive Gehölzstrukturen charakterisiert wird eine sog. „Krautsaumzone „vorgelagert, die zwischen Gewerbegebietsfläche und Hohlweg „vermittelt“. Diese wird als Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Fläche des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt rd. 3,2 ha und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Flur 17, Gemarkung Stadtallendorf:

Flurstücke: 1/1, 4/1, 4/2, 5, 6, 8/1 (tw.), 58 (tw.), 60/1 (tw.), 65/1 (tw.).

1.3 Verfahren

1.3.1 Rechtliche Anforderungen – Regionalplanerische Anpassung

Der geltende Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) beinhaltet Vorgaben und Festlegungen die gem. Raumordnungsgesetz (ROG) durch die Planungsträger innerhalb der Region (u.a. die Gemeinden und Städte) zu beachten sind. Im Rahmen der Grundlagenermittlung für die vorliegende Bauleitplanung wurde deutlich, dass die Ausweisung zusätzlicher Flächen für die Gewerbegebietsentwicklung den geltenden Zielen des RPM 2010 in Teilaspekten widerspricht. Es wurde daher frühzeitig mit dem Dezernat 31 -Regionalplanung- des Regierungspräsidiums Gießen (RP Gießen) Kontakt aufgenommen, um die Möglichkeiten der planerischen Anpassung zu erörtern. Im Ergebnis wurde die Beantragung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans beim RP Gießen empfohlen. Nach Einschätzung des zuständigen Dezernats handelt es sich um eine „atypische“ Fallkonstellation, für die bei hinreichender Begründung und Durchführung des förmlichen Verfahrens eine Zielabweichung als raumordnerisch vertretbar eingeschätzt wurde.

1.3.2 Abweichungsantrag gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG)

Um eine flexible Handlungsmöglichkeit auch innerhalb der Rechtskraft eines Raumordnungsplanes aufrecht zu erhalten, hat der Gesetzgeber eine Ausnahmeregelung geschaffen, die partielle Anpassungen des jeweiligen Regionalplanes ermöglicht. Diese Möglichkeit wurde mit dem Instrument des Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in die Gesetzeswerke eingeführt. Es handelt sich bei dem vorliegenden Projekt um eine Planung deren Flächeninanspruchnahme bezüglich der Raumbedeutsamkeit unterhalb der sog. 5 ha-Grenze liegt. Ungeachtet dessen ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke in einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des Regionalplans ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Stadt Stadtallendorf hat daher zeitlich parallel zu diesem Bauleitplanverfahren einen entsprechenden Abweichungsantrag beim Regierungspräsidium Gießen gestellt, der sowohl die Siedlungsflächenentwicklung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ beinhaltet.

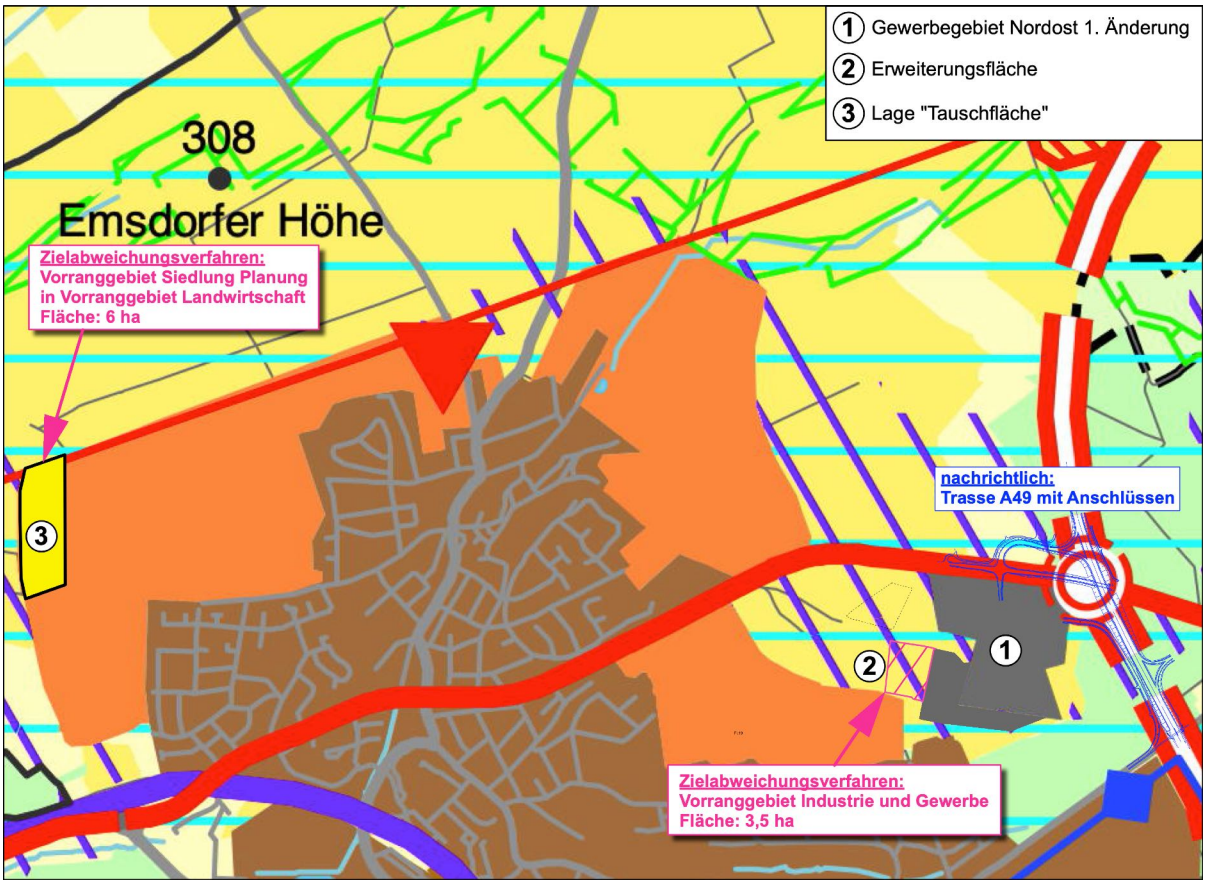

Abbildung 5: Zielabweichungsverfahren - Flächenzuordnung, Stand 04/2022

1.3.3 Verfahrensschritte

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	25.06.2020
2.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__._____ bis __.__._____
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom __.__._____ bis __.__._____
6.	Feststellungsbeschluss gem. § 5 Abs. 1 BauGB	__.__._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungsverfügung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	__.__._____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.

Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“* [1]

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung[2]) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[3]) und erhöhen somit auch

[1] Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flachenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flachensparen)

[2] § 1 Abs. 5 BauGB:
„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

[3] § 1a Abs. 2 BauGB
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch *„nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*[4]

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 und 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Bewertung – Vorrang der Innenentwicklung / Bodenversiegelung

Der Firmensitz der Firma Fritz Winter in dem der Schmelz-, Gießerei- und Putzereibetrieb abgewickelt wird, befindet sich inmitten des Siedlungszusammenhange der Kernstadt Stadtallendorfs. Diese Lage ist der besonderen Entwicklungsgeschichte der Stadt Stadtallendorf und der Firma Fritz Winter geschuldet. Ursprünglich lag das mit Unterstützung einer Entwicklungsgesellschaft (Aufbaugesellschaft) des Landes Hessen nach dem 2. Weltkrieg angesiedelte Wirtschaftsunternehmen in dem ehemaligen Werksgelände der Sprengstoffwerke Allendorf (DAG). Einhergehend mit der raschen Entwicklung des Wirtschaftsstandortes, wurden im direkten Umfeld des Werksgeländes Wohnsiedlungen für die vorwiegend durch Zuwanderung wachsende Bevölkerung der jungen Stadt errichtet. Daneben siedelten sich in der Folge in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Industriebetriebe an. Im Ergebnis war daher die räumliche Entwicklungsmöglichkeit für die Eisengießerei stark limitiert. Dies führte dazu, dass Entwicklungen am Standort häufig unter erschwerten räumlichen Bedingungen umgesetzt werden mussten. Bis heute stellt die innerstädtische Lage besondere Anforderungen an den Immissionsschutz und die Logistik, da sich der Industriebetrieb in unmittelbarer Nähe zu sensiblen Nutzungen und Einrichtungen befindet.

Bereits in der Vergangenheit musste die Firma Fritz Winter Betriebszweige auslagern. Hierzu wurden z.B. Standorte von „gewerblichen Altimmobilien“ genutzt (Stadtallendorf – Rheinstraße, Homberg/Ohm – Nieder-Ofleiden).

Um das zentrale Werksgelände mit den Schmelz- und Gießereibetrieben zu entlasten und Entwicklungsmöglichkeiten am Altstandort zu eröffnen, entschied sich die Firmenleitung zur Auslagerung der Endbearbeitung der Gießereiprodukte in das

---

genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

[4] zit. nach: Beck`scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

„Gewerbegebiet Nordost“. Dabei wurde bewusst ein Standort im Stadtgebiet Stadtallendorfs gewählt, um Betriebsabläufe zwischen Eisengießerei und Endbearbeitung in relativer räumlicher Nähe abwickeln zu können. Auch die räumliche Nähe des neuen Werks zur Entwicklungsabteilung und Hauptverwaltung war gewünscht. Daneben besitzt das „Gewerbegebiet Nordost“ mit seinem künftigen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz der Autobahn einen eheblichen logistischen Vorteil.

Die aktuell benötigten Erweiterungsflächen für den nächsten Bauabschnitt des Bearbeitungszentrums können nicht aus dem planungsrechtlich gesicherten Bestand des Gewerbegebietes Nordost akquiriert werden. Die vorhandenen räumlich angegliederten Flächen wurden mittlerweile veräußert.

Innerhalb des Stadtgebiets Stadtallendorfs bzw. innerhalb des Hauptwerks sind keine Alternativflächen für Erweiterungen in der erforderlichen Größenordnung vorhanden. Eine Nutzung von alternativen Standorten in der Region widerspricht vor allem dem o.g. Wunsch, Produktionsstätten für die Endbearbeitung zu konzentrieren und ist aufgrund zusätzlicher logistischer Anforderungen kontraproduktiv.

Zusammenfassend kann festgestellt werden:

- Im räumlichen Zusammenhang des Hauptwerkes der Firma Fritz Winter in der Innenstadt stehen keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Verfügung. Darüber hinaus ist am Innenstadtstandort bereits heute aufgrund der „Gemengelage“ und der starken verkehrlichen Belastung eine weitere Nachverdichtung und Konzentration der industriellen Produktion nur schwer realisierbar.
- Aufgrund der firmenspezifischen Betriebsaufläufe, logistischen Prozesse, administrativen und entwicklungsspezifische Rahmenbedingungen kann eine ausgeprägte Standortgebundenheit festgestellt werden. Eine weitere bzw. erneute Ausweisung eines „Alternativstandortes“ wäre für die Firmenentwicklung nicht von Vorteil.
- Im Gewerbegebiet Nordost besteht aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet eine Vorprägung in diesem Bereich des Stadtgebiets. In der strategischen Planung wurde das Gebiet auch aus Gründen des Immissionsschutzes östlich der städtischen Siedlungsgebiete positioniert. Daneben schließt es an den Trassenkorridor der Bundesstraße B 454 und der BAB A 49 an.

Fazit:

Aufgrund der vorgenannten „Vorprägungen“ ist eine Ausweisung einer Erweiterungsfläche aus betriebswirtschaftlicher, ökonomischer, ökologischer und industriepolitischer Sicht einer Nachverdichtung oder Nutzung von Alternativstandorten vorzuziehen.

Bewertung - Umwidmungssperrklausel

Durch das geplante Gewerbegebiet werden bisher landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen und somit ist auch die o.g. „Umwidmungssperrklausel“ berührt.

Das Plangebiet wird nach der bodenfunktionalen Gesamtbewertung (Funktionserfüllungsgrad) mit *mittel* bewertet. Dabei weist die Fläche ein *hohes* Ertragspotential (*Acker- / Grünlandzahl* > 55 bis <= 65) und Nitratrückhaltevermögen auf. Die Feldkapazität wird mit *mittel* bewertet (Quelle: *Bodenviewer Hessen*).

Wie bereits bei den Ausführungen zum „Vorrang der Innenentwicklung“ dargelegt wurde, ist die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ bzw. in einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ möglich. Die erforderliche Ausweisung zusätzlicher Flächen ist

daher durch einen adäquaten Flächenverzicht im Bereich von regionalplanerisch abgestimmten Siedlungserweiterungsflächen auszugleichen.

Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch einen „Flächenverzicht“ im nördlichen Stadtgebiet der Kernstadt Stadtallendorfs. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im RPM 2010 als "Vorranggebiet Siedlung-Planung" ausgewiesen ist (vgl. Abbildung 5). Diese soll künftig als ein "Vorranggebiet Landwirtschaft" ausgewiesen werden. Dieser Bereich besitzt, in Bezug auf die Anforderungen an eine Flächenbewirtschaftung (Flächengröße/-zuschnitte und Erschließung über angrenzende Wirtschaftswege), in etwa die gleichen Qualitäten, wie das Plangebiet.

Die landwirtschaftliche Eignung beider Bereiche hinsichtlich des Boden-Ertragspotenzial ist gem. *BodenViewer* vergleichbar. Dabei weist die Tauschfläche etwas geringere Acker-/ Grünlandzahlen auf.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im gesamten Baugebiet kann die Bodenversiegelung auf das den Anforderungen eines Gewerbegebiets entsprechende Maß begrenzt werden. Für die zusätzlichen Bodenversiegelungen und Funktionsminderungen ist dennoch durch Aufwertung der Bodenfunktion im räumlichen Zusammenhang ein Ersatz zu schaffen. Dies gelingt durch Reduzierung der Hemerobie (menschlichen Überprägung) von Agrarböden mit biotisch guten Entwicklungspotentialen.[5] Diesbezügliche Minderungsmaßnahmen können z.B. im Bereich der randlichen Eingrünung erreicht werden (Pflanzvorgaben).

Zum Schutz des Bodens werden darüber hinaus in der verbindlichen Bauleitplanung Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Begründung übernommen. Auch dienen die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen und zur Befestigung der Fußwege der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Plangebiet.

Fazit:

Für die zusätzliche Inanspruchnahme von rd.3,5 ha eines „Vorranggebiets Landwirtschaft“ durch eine gewerbliche Nutzung, die über die im Regionalplan festgelegten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe“ hinaus gehen, erfolgt eine Kompensation durch die Rücknahme von regionalplanerisch festgelegten Siedlungszuwachsflächen in der Kernstadt Stadtallendorfs. Dieser Ausgleich erfolgt in Bereichen in denen fast gleichwertige Böden mit mittlerem bis hohem Ertragspotential langfristig für eine landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden können.

Die Stadt Stadtallendorf bewertet daher die vorgelegte Überplanung/Erweiterung des Gewerbegebiets aufgrund der Möglichkeiten zum Tausch von Vorranggebieten im RPM 2010 positiv. Aufgrund der besonderen Standortgebundenheit der gewerblichen Erweiterungsflächen im Anschluss an das vorhandene Werksgelände der Eignung der landwirtschaftlichen Tauschflächen beurteilt die Stadt Stadtallendorf die Inanspruchnahme und Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Flächen im gebotenen Umfang als erforderlich und hinnehmbar.

---

[5] Gemäß „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO 2009, S. 24) kann durch Nutzungsextensivierung der Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen (außer Archivfunktion) erhöht werden, multifunktionale Maßnahmen sind dabei vorzuziehen. *„Multifunktionale Maßnahmen, die Aufwertungen bei mehreren Schutzgütern bewirken, sind für den Ausgleich von Eingriffen in die Natur besonders geeignet. Eine Nutzungsextensivierung kann z.B. oft beim Schutzgut Boden, beim Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ Biodiversität sowie beim Schutzgut Wasser angerechnet werden.“*

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

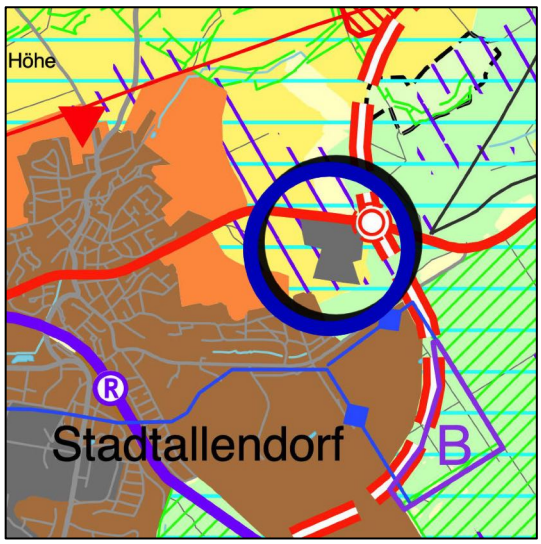

Abbildung 6: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Stadt Stadtallendorf übernimmt im zentralörtlichen System die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum im Landkreises Marburg-Biedenkopf. In Verbindung mit dieser Einstufung wird der Stadt die Aufgabe eines gewerblichen Entwicklungsschwerpunktes (in Kooperation mit der Stadt Kirchhain) im Bereich des Regierungsbezirks Mittelhessen zugewiesen.

Das Plangebiet liegt (leicht abgesetzt) am nordöstlichen Rand der Kernstadt. Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) ordnet das Plangebiet als ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (6.3-1(Z)) ein, das unmittelbar an das vorhandene großflächige „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand“ (5.3-1 (Z)) angrenzt. Dieses ist aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes und seiner Nutzungszuweisung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ vom restlichen Siedlungsgebiet Stadtallendorfs abgesetzt.

Innerhalb eines **"Vorranggebiets für Landwirtschaft"** *„hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.“* [6]

Formal handelt es sich demnach bei der vorliegenden Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ um einen Zielverstoß: Die geplante Ausweisung widerspricht der Darstellung im RPM 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Daher wurde im Vorfeld des Planverfahrens mit dem RP Gießen die Sachlage erörtert, um Möglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens zu entwickeln. Es wurde die Notwendigkeit zur Durchführung eines regionalplanerischen Abweichungsverfahrens vom RPM 2010 gem. § 6 ROG festgestellt (vgl. Kapitel 1.4).

Im vorliegenden Fall umfasst die Fläche der Netto-Erweiterung rd.2,5 ha im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. In der Drucksache „Gewerbeflächen – Kriterien bei der Bearbeitung von Abweichungsverfahren und Ansätze für künftige Entwicklungen“ [7] des RP Gießen werden drei Grundsätze für die unterschiedlichen Fallkonstellationen eines Zielabweichungsverfahrens für Gewerbe-/ Industrieflächen formuliert. Als besondere Fallkonstellation wird dabei die Entwicklung der ortsansässigen Wirtschaft definiert: *„Für Mittelhessen ist es von besonderer Bedeutung, ansässigen wirtschaftlichen Unternehmen angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten am Ort bzw. in der Region zu bieten.“* Daher werden Abweichungen von den Kriterien bei Zielabweichungsverfahren definiert: *„Abweichungen von den Grundsätzen (…) sind im Einzelfall möglich, z.B. wenn eine Gemeinde (…) über keine geeignete Tauschfläche verfügt, zugleich aber ein konkreter Bedarfsnachweis (Investoreninteresse) vorliegt, der nur schwer an anderer*

[6] aus RPM 2010: 6.3-1 (Z) (K)

[7] RP Gießen, Dezernat 31, Beschlussvorlage der Oberen Landesplanungsbehörde, 02.11.2009

Stelle realisiert werden kann. Die Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe ist dabei besonders zu berücksichtigen.“ Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitete Gebietserweiterung kann nur durch die Firma Fritz Winter genutzt werden, da es sich um ein „gefangenes“ Grundstück handelt, das nur über den Betriebsstandort der Firma Fritz Winter erschlossen werden kann. Das Grundstück besitzt keine eigenständige Erschließung. Insofern handelt es sich um die o.g. Fallkonstellation, bei der ein besonderes Augenmerk auf die Belange der regionalen bzw. ortsansässigen Wirtschaft gelegt werden soll.

Daneben befindet sich das Plangebiet im RPM 2010 in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)) und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (6.1.3-1 (G)).

*"Die **"Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz"** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden."*[8]

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt in der Schutzzone III B im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen Stadtallendorf. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten. Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in die parallel durchgeführte verbindliche Bauleitplanung integriert. Im FNP ist die Schutzzone III B dargestellt.

*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“* [9]

Bei der Produktionsstätte der Firma Fritz Winter handelt es sich um die Endbearbeitung von Gießereiprodukten, die am Standort Stadtallendorf gegossen werden. Vorrangig werden in automatisierten Arbeitsprozessen die Gußteile von Bremsscheiben weiterbearbeitet und anschließend konfektioniert und ausgeliefert. Bei den Arbeitsprozessen werden keine lufthygienisch bedenklichen Stoffe emittiert, die Bearbeitung erfolgt in geschlossenen Hallenbereichen.

Darüber hinaus werden folgende, z.T. auch klima-motivierte Darstellungen getroffen:

- Teil-Erhalt der festgesetzten zentralen Eingrünungsstruktur i.V.m. Teil-Verlagerung an den Westrand des Erweiterungsbereichs (Reduzierung möglicherweise entstehender abfließender Industrieemissionen - wobei aller Voraussicht nach auch innerhalb der Erweiterungsflächen „indoor“ weiterverarbeitet wird, so dass grundsätzlich nicht von erheblichen stofflichen Emissionen auszugehen ist),
- analog des östlichen Gewerbegebiets: Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m und Übernahme der baulichen Dichtewerte,

[8] aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

[9] aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

- Anordnung der zukünftigen „gewerblichen Baufläche“ in Tallängsrichtung (keine Riegelwirkung quer zur Talrichtung), im Süden wird sie gegenüber der vorhandenen Baufläche daher räumlich zurückgenommen.

Erhebliche Konflikte sind daher nicht feststellbar.

Aufgrund der o.g. regionalplanerischen Zielaussagen wurde ein Abweichungsantrag vom RPM 2010 beim RP Gießen gestellt. Es ist -wie bereits beschrieben- geplant, an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch die Zurücknahme von Flächen im „Vorranggebiet Siedlung – Planung“ eine qualitative und quantitative Kompensation für die Inanspruchnahme von Flächen im „Vorranggebiet Landwirtschaft“ zu erreichen. Konkret soll eine Fläche im Norden der Kernstadt Stadtallendorfs im Rahmen des o.g. Abweichungsverfahrens künftig als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ ausgewiesen werden. Nach einem entsprechenden Verfahren stehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung der Ausweisung des Gewerbegebietes nicht mehr entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan - Änderungsinhalte

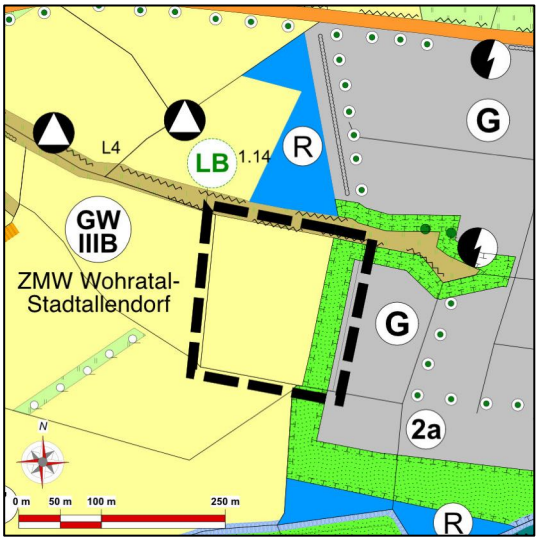

Abbildung 7: FNP - Ausschnitt Bestand

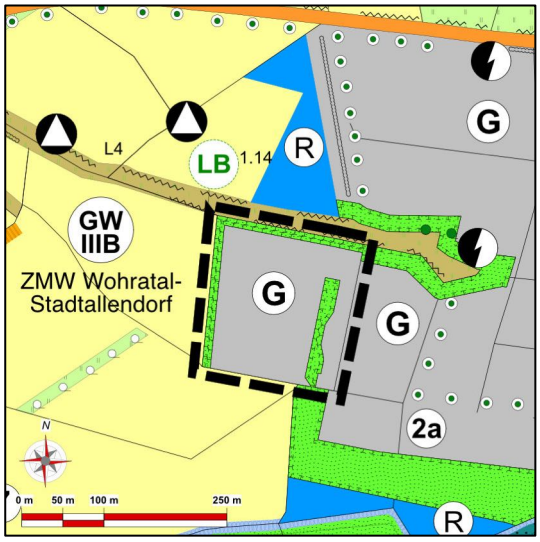

Abbildung 8: FNP - Ausschnitt Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB weitestgehend als „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland“ dar. Darüber hinaus ist der östliche Abschnitt des Plangebiets aktuell als „Grünfläche“ und „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Randeingrünung, die im Ursprungsplan zur Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der Feldflur diente. Diese Randeingrünung wird in Teilen aufgegeben, partiell soll sie als „Grünfläche“ in die Planung des neuen Gewerbegebietes integriert werden.

Der nördlich des Geltungsbereichs liegende geschützte Landschaftsbestandteil „Hohlweg zur Mariengrotte“ wird i.R. der FNP-Änderung nicht überplant, da dieser im Bestand erhalten werden soll und das bereits durch die bestehenden Darstellungen gesichert wird.

Die geplante Festsetzung der Plangebietsflächen als „Gewerbegebiet“ widerspricht den Darstellungen des FNP und somit dem „Entwicklungsgebot" gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Im sog. „Parallelverfahren“ wird das Verfahren zur Teiländerung des FNP durchgeführt.

Wesentliche Änderungsinhalte sind:

1. Es erfolgt eine Darstellung der „gewerblichen Baufläche“ im östlichen und westlichen Plangebiet. Die „östliche gewerbliche Baufläche“ schließt quasi an den dargestellten Bestand der „Baufläche“ an.
2. In Ergänzung hierzu erfolgt im westlichen und nördlichen Randbereich eine Darstellung von „Grünflächen“. Diese werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) dargestellt. Diese Randeingrünung dient konkret zum einen als „Krautsaumzone“ zum nördlich gelegenen Hohlweg und gen Westen vermittelt sie zwischen der „Landschaft und den gewerblichen Bauflächen“. Diese orientieren sich an den künftig festgesetzten Gehölzbeständen im Bebauungsplan.
3. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung von Grünflächen innerhalb der „gewerblichen Bauflächen“. Diese werden als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) dargestellt. Diese gliedern die gewerblichen Bauflächen zusätzlich und orientieren sich ebenfalls an den künftig festgesetzten Gehölzbeständen im Bebauungsplan.

Somit folgen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans als „Gewerbegebiet“ künftig den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit dem „Entwicklungsgebot" gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

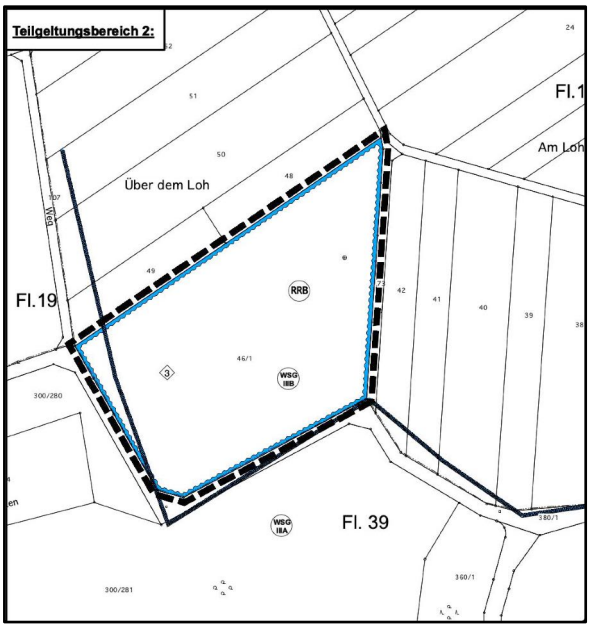

Abbildung 9: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 2)

Der Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ (Rechtskraft: 23.12.2010) gliedert sich in zwei Teilgeltungsbereiche auf. Der Teilgeltungsbereich 1 (TG 1 - vgl. Abbildung unten) setzt nordöstlich der Kernstadt, das Gewerbe- und Industriegebiet Nordost fest. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG 2 - vgl. nebenstehende Abbildung) wurde seinerzeit in die Planung integriert, um eine Konzeption zur Behandlung der Oberflächenwässer im Bereich der Feldflur umzusetzen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änderung“ setzt im TG 1 (Größe rund 27,5 ha) Baugebiete für die gewerbliche Nutzung fest. Es werden rund 9,5 ha „Industriegebiet“ im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt. Rund 5,5 ha entfallen auf die Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ und 2,3 ha im südlichen Plangebiet werden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Anbindung an die Bundesstraße B454, wobei sich in Gegenlage zu dieser Einmündung die künftige Auffahrt zur Anschlussstelle der BAB A 49 befindet.

Die „innere“ verkehrliche Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße (Daimler-Straße), die im Süden in einem Wendehammer mündet. Die übrigen Bauflächen fächern sich östlich und westlich auf und werden auch über Stichstraßen erschlossen. Lediglich der nordöstliche „Ast“ der Faudistraße wird künftig eine Anbindung an das Gemeindestraßennetz erhalten. Diese Straße wird parallel zur künftigen BAB A 49 geführt und bindet im Südosten an die Niederrheinische Straße an.

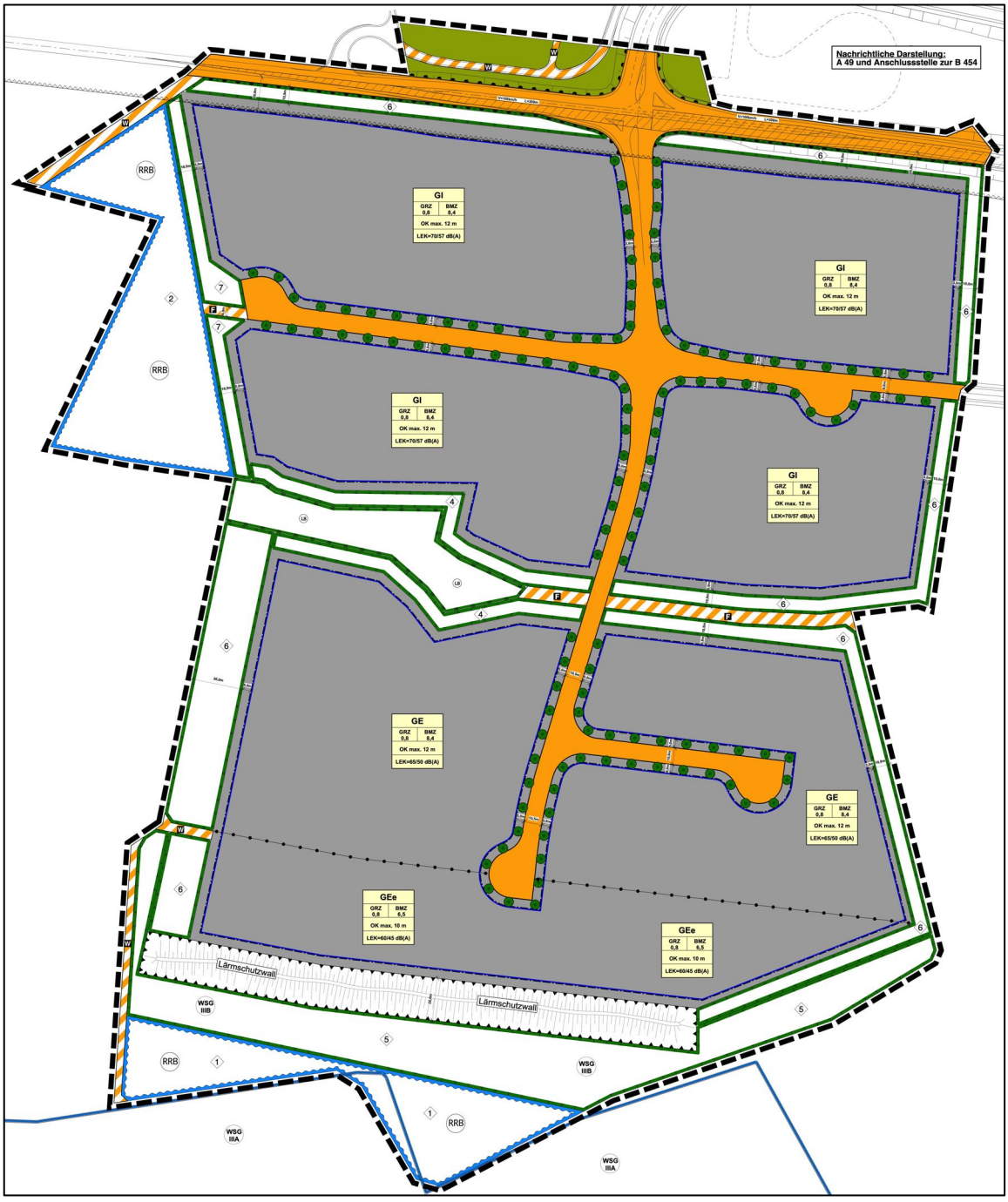

Abbildung 10: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 1)

Da der Bebauungsplan im südlichen Bereich an Wohnsiedlungsgebiete heranreicht, wurden aus Gründen des Immissionsschutzes *Emissionskontingente (* L_{EK} *)* festgesetzt. Diese Maßnahme wird ergänzt durch die Festsetzung eines ca. 300 Meter langen rund 6 Meter hohen Lärmschutzwalles, der das Gewerbegebiet im Süden begrenzt.

Um die landschaftliche Einbindung der Gewerbeansiedlung zu verbessern und die Fernwirkungen der Gebäude sowie mögliche stoffliche Immissionen zu minimieren, sind gehölzreiche Randeingrünungsstreifen in unterschiedlichen Breiten festgesetzt worden. Im Anschluss an den zentralen geschützten Landschaftsbestandteil des Hohlweges wurde als Maßnahme zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine „extensive genutzte Krautsaumzone“ festgesetzt.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine räumliche Erweiterung des GE am südwestlichen Randbereich des Gewerbegebietes. Es ist vorgesehen, die gebietsbezogenen Festsetzungen zu übernehmen. Bezüglich der Festsetzung der Emissionskontingente werden die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens des SRS-TÜV Saar (vgl. Kapitel 5.1 - Immissionsschutz) in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Anpassungen oder Ergänzungen des Erschließungssystems werden durch die Planung der 2. Änderung des Gewerbegebietes Nordost nicht erforderlich, da die verkehrliche Erschließung der zusätzlichen Baugebietsflächen über das vorhandene Betriebsgelände der Firma Fritz Winter erfolgt. Die Anbindung der Erweiterungsflächen an leitungsgebundene Erschließungselemente erfolgt über die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Betriebsgelände der Firma Fritz Winter.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534001 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittehessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987, StAnz. 48/1987, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten. So sind z.B. eine Abwasserversenkung, die Deponierung wassergefährdender Stoffe, Treibstoff-/ Ölleitungen sowie die Anlage wassergefährlicher Betriebe nicht zulässig.

2.4.2 Immissionsschutz

Die Firma Fritz Winter hat hinsichtlich der Lärmimmissionen bereits ein Schalltechnisches Gutachten bei SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, beauftragt[10]. Im Rahmen des Gutachtens galt es, Rahmenbedingungen zu bestimmen, mit denen sichergestellt werden kann, dass von den geplanten Gewerbegebietsflächen keine Geräuschimmissionen hervorgerufen werden, die zu einer Überschreitung der zulässigen Geräuschbelastung führen. Weiterhin sollten textliche Festsetzungen formuliert werden, die zur Definition der zulässigen *Emissionskontingente (* L_{EK}) genutzt werden und Eingang in den Festsetzungskanon des Bebauungsplanes erhalten.

Dabei wurde sowohl die existierende Wohnbebauung im Bereich der sog. „WASAG-Siedlung“, als auch die geplante Bebauung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 „Hinter St. Michael“ berücksichtigt.

Die notwendige Geräuschkontingentierung für das vorgesehene Gewerbegebiet erfolgte dabei nach den Vorgaben der DIN 45691. Die Emissionskontingente wurden durch den Gutachter so bestimmt, dass diese an den festgelegten Immissionsorten tagsüber und nachts nicht überschritten werden. Dabei wurde die Vorbelastung aus den festgesetzten Immissionskontingenten des „Alt-Bebauungsplanes“ berücksichtigt. Hierzu erfolgte eine Schallausbreitungsberechnung.

„Da durch die ermittelten Emissionskontingente nicht an allen Immissionsorten die für das Vorhaben bestimmten zulässigen Geräuschimmissionen ausgeschöpft wurden, wurden nach DIN 45691 für verschiedene Richtungssektoren Zusatzkontingente bestimmt.“

[10] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ (Auftrag Nr. 5296709) – SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, 06.11.2020.

2.4.3 Verkehrliche Erschließung

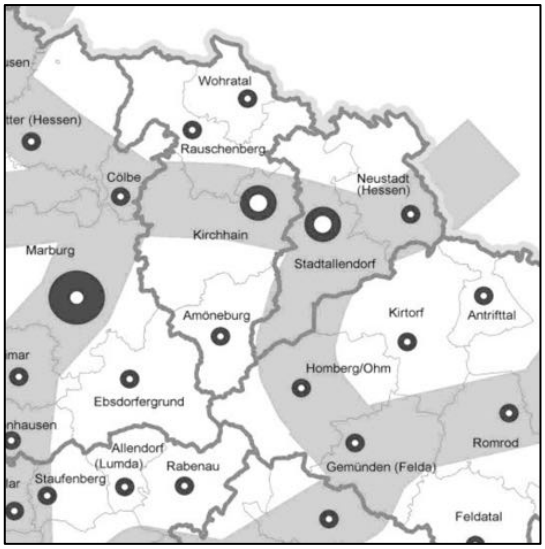

Abbildung 11: Regionalachsen gem. RPM 2010

Das Gewerbegebiet Nordost ist aktuell über die Bundesstraße B 454 an das Fernstraßennetz angeschlossen. Stadtallendorf besitzt darüber hinaus Zugang zum Netz der DB AG.

Derzeit erfolgt der Bau der BAB A 49. Somit besitzt das Gewerbegebiet künftig eine besondere Lagegunst aufgrund seiner Situation am Knotenpunkt zweier „Regionalachsen (A.: Kassel – Neustadt/H. – Gemünden/F. - Gießen, B.: Frankfurt – Gießen – Marburg – Stadtallendorf – Kassel)

Mit der Realisierung der BAB A 49 werden diese Regionalachsen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets liegen.

2.4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist aus dem örtlichen Leitungsnetz möglich, die Versorgung mit Löschwasser ist ebenfalls gesichert.

Die Entsorgung von Abwasser erfolgt im Trennsystem.

3 Baugebietskonzeption

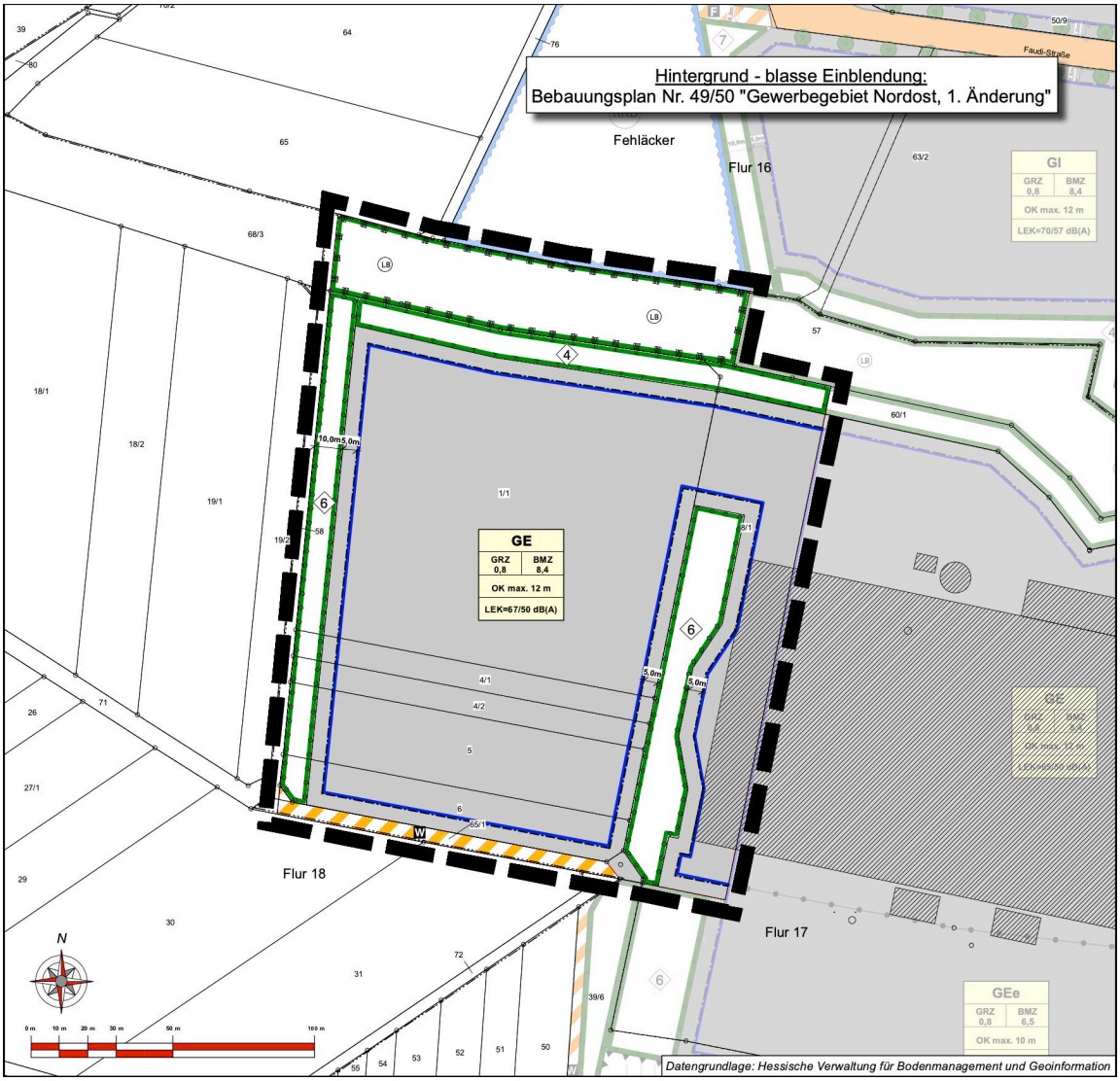

Abbildung 12: Bebauungsplanentwurf - Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für gewerbliche Nutzung benötigten Flächen werden gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nach regionalplanerischen Vorgaben wird bestimmt, dass gem. § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig sind.

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Weiterhin sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Diese Anlagen würden den auf den gewerblichen Produktionsbetrieb liegenden Schwerpunkt des Gewerbegebietes stören.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigem „Mitarbeiter-/ Betriebsinhaberwohnen“ im Geltungsbereich.

3.2 Verkehrserschließung

Im Rahmen der Planung wird keine zusätzliche Erschließungsstraße festgesetzt, da es sich im vorliegenden Fall um die Erweiterung bestehender Betriebsflächen handelt und das Plangebiet über die angrenzenden Bauflächen erreicht werden kann.

3.3 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 Gemeinde angepasste Tierarten.

Der gem. § 12 HAGBNatSchG als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ Hohlweg wird erhalten und von einem Schutzstreifen mit mind. 10 m Breite umgeben. Dieser ist als extensiv genutzte, überwiegend offene Krautsaumzone mit mind. 20 % der Fläche eine Gehölzsukzession zu entwickeln.

Die randliche Eingrünung des Gewerbegebietes soll zur freien Landschaft (Westen) hin durch Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze erfolgen. Damit ein einheitliches Bild entsteht, werden die detaillierten Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Die festgesetzte Eingrünung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen wird ergänzend i.U. der bestehenden Grünfläche als zu erhalten und zu bepflanzend festgesetzt, so dass auch eine innere Gliederung des Gewerbegebiets erreicht werden kann. Darüber hinaus sind auch die Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und anteilig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Ergänzend wird bestimmt, dass alle vorhandenen standortheimischen Gehölze zu erhalten sind und Abgängige zu ersetzen sind.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Zur Schonung des Grundwasserhaushaltes und auch für das Kleinklima sind Wege- und Stellplatzflächen max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern (soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist) bzw. in die randlichen Rückhaltesysteme zu leiten.

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten.

3.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[11]. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die auch im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen sowie
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen

minimiert.

4 Umweltbericht

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ verwiesen, welcher parallel aufgestellt wird.

Auf Bebauungsplanebene weist der Umweltbericht einen höheren Detaillierungsgrad auf, so dass die Erfassung und Bewertung evtl. Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene der Flächennutzungsplanung zu diesem Planungszeitpunkt ausreichend sind.

Stadt Stadtallendorf Mai 2022

[11] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden