



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 37a „Die Hofwiese II“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf der 2. erneuten Offenlegung
gem. § 4a (3) 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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren	2
2.1	Verfahrensschritte	4
2.1.1	Erste erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	4
2.1.2	Zweite erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	5
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
3.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
4	Planerische Rahmenbedingungen	8
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	8
4.2	Kommunale Bauleitplanung	8
4.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4.2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene	9
4.3	Sonstige Planungen und Baumaßnahmen	10
4.3.1	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stadtallendorf Mitte“	10
4.3.2	Naturnahe Neugestaltung des Grabens.....	10
4.4	Verkehrerschließung	10
4.4.1	ÖPNV-Anbindung.....	11
5	Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans	12
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse	13
5.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	13
5.3.1	Bauweise.....	13
5.3.2	Baugrenzen.....	13
5.4	Höhe baulicher Anlagen.....	14
5.5	Baugestaltung	14
5.6	Öffentliche Grünflächen / Wasserflächen.....	14
5.7	Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken	15
6	Berücksichtigung von Umweltbelangen.....	15
6.1	Rechtlicher Rahmen.....	15
6.1.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsanforderungen	15
6.2	Übergeordnete Planwerke und spezifische gesetzliche Anforderungen.....	15
6.3	Realnutzung und Biotopausstattung	16
6.3.1	Grüngliederung und Realnutzung	16
6.3.2	Bestandsbeurteilung	18
6.4	Hinweise zum Artenschutz.....	19
6.5	Stadtökologische Festsetzungen	20
7	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	22
7.1	Denkmalpflege	22
7.2	Boden / Altlasten	22
7.3	Bodenordnung.....	22
7.4	Grundwasserschutz	23
7.5	Ver- und Entsorgung.....	23

INHALTSVERZEICHNIS

7.5.1	Wasserversorgung/ Wasserqualität	23
7.5.2	Löschwasser	23
7.5.3	Abwasser	23
7.5.4	Strom-/Gasversorgung.....	24
7.5.5	Telefon	24
8	Begriffsbestimmungen	25

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Stadtallendorf)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Änderungsbereich der erneuten Offenlage.....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 5: Änderungsbereich der 2. erneuten Offenlage.....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 7: Ausschnitt – Flächennutzungsplan</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 8: B-Plan Nr. 37 „Die Hofwiese, 1. Änd.“</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 9: Grenze Entwicklungsgebiet</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 10: Straßennetz – Quelle: OpenStreetMap.....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 11: RMV Haltestellenplan</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 37a „Die Hofwiese II“.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 13: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....</i>	<i>21</i>

Anlagen

Karte I – Bestands- und Konfliktplan

Karte II – Grünordnungskonzept

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

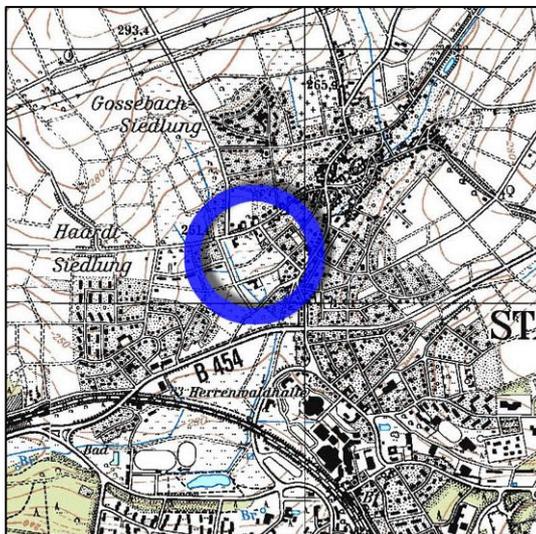


Abbildung 1: Lage des Plangebiets – Ausschnitt TK25

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat in ihrer Sitzung am 01.09.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37a „Die Hofwiese II“ in der Kernstadt beschlossen.

Der Bereich bildete ehemals den Siedlungsrand von Allendorf und war strukturell gekennzeichnet durch das regionstypische Ortsrandlagengemisch von landwirtschaftlichen Gehöften und Gärten bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die insbesondere den 1980er Jahren folgende Bebauung durch die im Westen anschließenden Wohngebiete „Hofwiese“ und „Haartsiedlung“ und die „Gossebachsiedlung“ im Norden wurde das aktuelle Plangebiet zu einer Innenbereichslage.

Insbesondere von Seiten der *Philipp-Dux-Straße*, die das Plangebiet im Osten begrenzt, ist bereits Wohnbebauung ins Plangebiet „eingedrungen“, mit der Folge, dass die noch verbleibenden fragmentartigen Grünlandflächen aufgrund der geringen Flächengröße und der umgebenden Wohnbebauung nicht mehr aktuellen Anforderungen an eine ökonomische Bewirtschaftung genügen. Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungskörper von Stadtallendorf und der guten Erschließungsrahmenbedingungen ist der Druck zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken auf diesen Flächen sehr hoch.

Die Stadt Stadtallendorf ist Eigentümerin einer Reihe von Grundstücken im Bereich zwischen dem *Kirchhainer Weg* und der Straße *Die Hofwiese*. Diese Grundstücksflächen wurden im Zusammenhang mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erworben. Darüber hinaus konnte die Stadt weitere Grundstücksflächen von privaten Eigentümern erwerben. Diese Flächenankäufe wurden getätigt, um hier eine Nachverdichtung in Form eines Wohngebietes zu ermöglichen. Daneben wurde hierdurch die Errichtung der Kindertagesstätte "Hofwiese" ermöglicht.

Trotz der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Auf den Kronäckern“ am östlichen Siedlungsrand ist in der Kernstadt eine ungebrochen hohe Nachfrage nach Bauplätzen zu verzeichnen. Derzeit sind 289 „Bauwillige“ in der Bewerberliste für den Bereich der Kernstadt Stadtallendorf eingetragen (Stand 05/2022), so dass davon auszugehen ist, dass auch nach der planungsrechtlichen Sicherung des Abschnittes IV zum Baugebiet „Auf den Kronäckern“ mit dessen rd. 30 Bauplätzen noch ein beträchtlicher Bedarf nach Wohnbaugrundstücken verbleiben wird.

Es soll ein attraktives Wohngebiet aus vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entstehen, dass, in Anlehnung an die dreiseitig unmittelbar angrenzenden Baugebiete, einen hohen Wohnwert besitzt. Der vorliegende Bebauungsplan dient demnach der Aktivierung einer innerörtlichen Fläche für einen konkreten und kurzfristigen Bedarf an Wohnbaugrundstücken, deren bauliche Entwicklung bereits durch die umgebenden

Baugebiete vorgezeichnet wurde, und damit auch der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

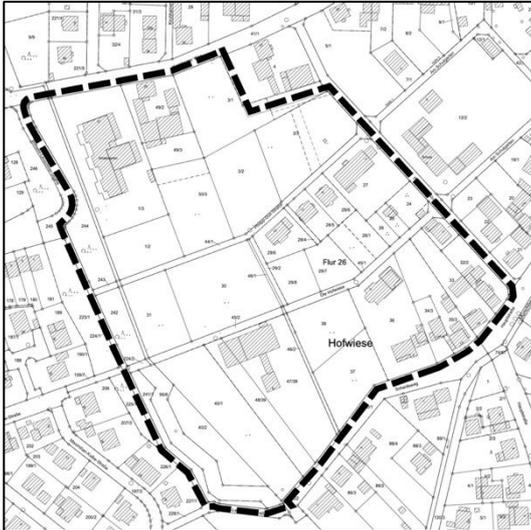


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (Stadt Stadtallendorf)

Das Plangebiet liegt im Westen des ehem. Altorts Allendorf am *Kirchhainer Weg* und umfasst landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen sowie die bereits bebaute Flächen entlang des *Kirchhainer Weges* sowie der *Philipp-Dux-Straße* und der *Hauptstraße / Scheidsweg*. Entlang der Westgrenze ist auch ein naturnah umgestalteter Grabenabschnitt inkl. angrenzender Wiesenflächen in den Geltungsbereich eingeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Stadtallendorf

Flur:	Flurstücke:
26	1/2, 1/3, 3/1 (tlw.), 3/2, 3/3, 24, 25, 26, 27, 28/1, 28/4, 28/5, 28/6, 29/2, 29/6, 29/7, 29/8, 30, 31, 32/1, 32/2, 33, 34/3, 35/3, 36, 37, 38, 40/1, 40/2, 44/1, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 47/39, 48/39, 49/2, 49/3, 50/3
31	95/6 (twl.), 224/2, 241/1, 242, 243, 244

und besitzt eine Größe von rd. 5,2 ha. Hiervon sind bereits rd. 1,8 ha bebaut.

2 Verfahren

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

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau-

und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.¹

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Relevante Nutzung	Fläche (in ha)	Grund- flächenzahl (GRZ)	Zulässige Grundflächen (in ha)
Allgemeines Wohngebiet – WA 1	2,22	0,4	0,89
Allgemeines Wohngebiet – WA 2	0,90	0,4	0,36
Mischgebiet – MI	0,2	0,6	0,1
GESAMT			1,35

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

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

¹ zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stür

² ebenda

³ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

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

2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	01.09.2011
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom 11.03.2019 bis 12.04.2019
6.	2. erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	– laufend –
7.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	— · — · —
8.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	— · — · —

2.1.1 Erste erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB



Abbildung 4: Änderungsbereich der erneuten Offenlage

Aufgrund einer privaten Stellungnahme i.R. der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Geltungsbereich im Norden auf Flst. 3/1 um 8 m zurückgenommen, so dass die Scheune inkl. Wirtschaftsflächen des nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks (Flst. 4) außerhalb des Bebauungsplans liegen und somit nicht in die Wohngebiete WA 1 und WA 2 miteinbezogen werden. Dies erforderte zur besseren Ausnutzbarkeit der angrenzenden Wohnbereiche auch eine Anpassung der Baufenster im dortigen WA 1 und WA 2.

Diese Änderung am Geltungsbereich macht nun eine erneute Offenlegung des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3

BauGB erforderlich.

Aufgrund des nur geringen Änderungsinhaltes, der zudem die Grundzüge der Plankonzeption nicht berührt, wird gem. § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Frist zur Stellungnahme verkürzt und auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, also den betroffenen Eigentümer des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks, beschränkt wird.

2.1.2 Zweite erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

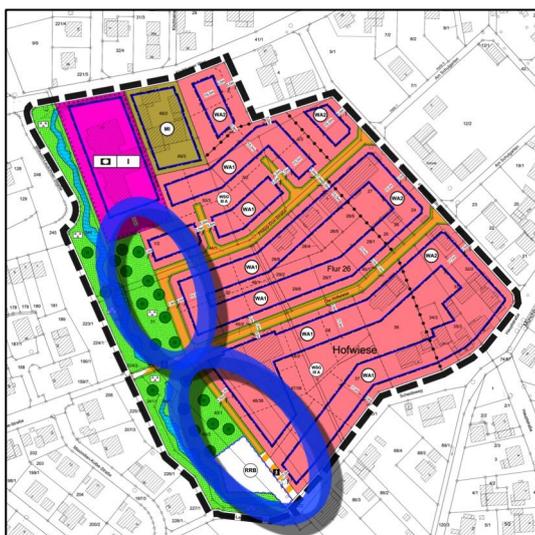


Abbildung 5: Änderungsbereich der 2. erneuten Offenlegung

Nach Abschluss der ersten erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden unter Berücksichtigung entsprechender Stellungnahmen nochmals mögliche Bauflächenarrondierungen überprüft. Auf dieser Grundlage wurden die Wohnbauflächen geringfügig nach Westen hin erweitert und in gleichem Maße die Erschließungsstraße dort verschoben. Im Zuge dessen wurde auch das Regenrückhaltebecken neu berechnet und ebenfalls angepasst.

Diese Änderungen machen nun eine zweite erneute Offenlegung des Bebauungsplans nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch – von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden – eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁴

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“⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

3.1.1 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.

--> Nach dem Baulückenkataster der Stadt Stadtallendorf (Stand 28.04.2015) sind über das Gebiet der Kernstadt verstreut mehrere Baulücken verzeichnet. Diese liegen überwiegend in Bereichen mit sehr dichter Bebauung und entsprechen daher i.d.R. nicht den Anforderungen der Bauinteressenten, nach größeren Grundstücken mit ausreichenden Abständen zur benachbarten Bebauung und Grundstücksfreiflächen auf denen individuelle Bebauungsvorstellungen realisiert werden können. Darüber hinaus befinden sie sich im Privateigentum und sind insofern nicht für eine strategische, kommunale Siedlungsentwicklung verfügbar.

⁴Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁵ § 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.“

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

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

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Das vorliegende Plangebiet beinhaltet eine der letzten größeren unbebauten Flächen im Siedlungszusammenhang. Eine den heutigen Anforderungen entsprechende landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche ist durch die allseitig umgebende Wohnbebauung (mit den damit einhergehenden Nutzungsbeschränkungen in Bezug auf Lärm und Geruch) und die, gemessen an den aktuellen Maschinengrößen, vergleichsweise geringen Flächengrößen, nicht mehr gegeben.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

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

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

--> Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, welche bereits allseitig umbaut sind, in Anspruch genommen und somit die Umwidmungssperrklausel berührt. Die Stadt Stadtallendorf bewertet die Überplanung der Flächen auf Grund des herrschenden Wohnsiedlungsbedarfs einerseits und der fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten andererseits jedoch als erforderlich und hinnehmbar.

Desweiteren ist die Fläche im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ sowie im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, was somit den Zielen der Raumordnung sowie der mittelfristigen, stadtplanerischen Zielausrichtung in diesem Bereich entspricht.

Die planerische Grundsatzentscheidung zur Inanspruchnahme dieser Fläche für Zwecke der Siedlungsentwicklung ist demnach bereits auf diesen übergeordneten bzw. vorgeschalteten Planungsebenen getroffen worden.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

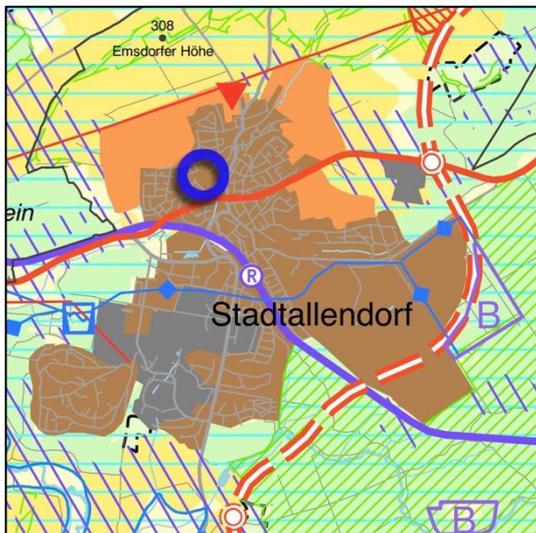


Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Stadtallendorf ist als Mittelzentrum im Ländlichen Raum innerhalb der großräumigen Fernverkehrsverbindungsachse (Frankfurt am Main / Rhein-Main – Gießen – Marburg – Kirchhain – Stadtallendorf – Kassel) ausgewiesen. Insofern besitzt Stadtallendorf eine besondere Bedeutung für die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung der Region.

Das Plangebiet ist RPM 2010 als *Vorangebiet Siedlung Bestand* ausgewiesen. Eine Überlagerung mit anderen Grundsätzen der Planung existiert nicht. Das Planvorhaben ist demnach an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

4.2 Kommunale Bauleitplanung

4.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan (FNP)

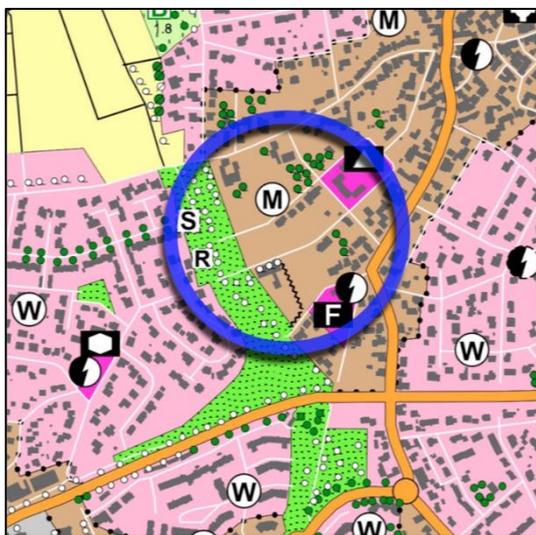


Abbildung 7: Ausschnitt – Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt die für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen als „gemischte Baufläche“ (M) dar.

Die zukünftige überwiegende Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) widerspricht demnach den Darstellungen des FNP.

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

Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine Umnutzung bzw. Nachverdichtung innerstädtischer Grünlandflächen, die ehemals am Siedlungsrand lagen, vorbereitet. In den Randbereichen ragt bereits die Wohnnutzung in die Fläche. Die künftige vollständige Inanspruchnahme durch Wohnbebauung ist aufgrund der gesetzlichen Schwer-

punktverlagerung auf die Innenentwicklung sowie durch die anhaltend hohe Nachfrage an Wohnbauflächen in Stadtallendorf vorgezeichnet. Diese Entwicklung ist zudem durch die vorgeschalteten bzw. übergeordneten Planungsebenen bereits planerisch vorbereitet. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Die Hofwiese II“ wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Plankonzeption des Bebauungsplans angepasst.

4.2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplanebene

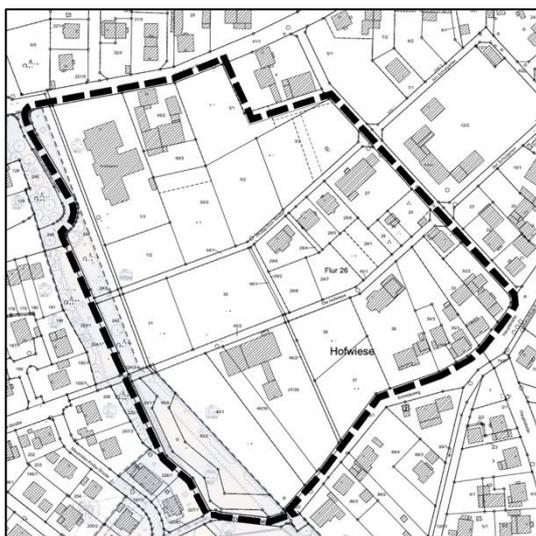


Abbildung 8: B-Plan Nr. 37 „Die Hofwiese, 1. Änd.“

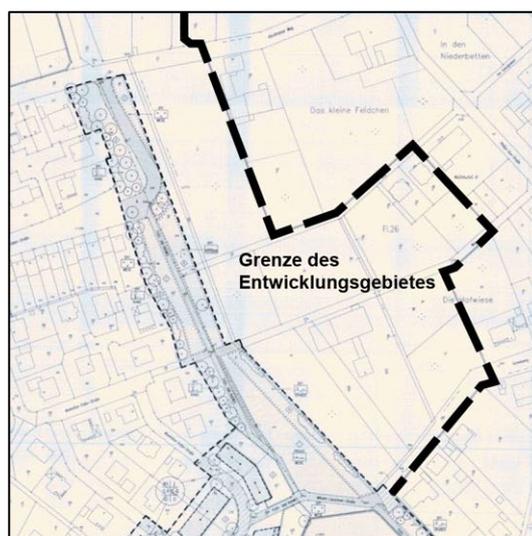


Abbildung 9: Grenze Entwicklungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im Westen den Bebauungsplan Nr. 37 „Die Hofwiese, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 19.01.2002).

Im Rahmen der 1. Änderung erfolgte die Anpassung der Festsetzungsinhalte im aktuell betroffenen Überlappungsbereich an, abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans erfolgte, Erschließungsmaßnahmen (Leitungsausbau, Straßentrassen).

4.3 Sonstige Planungen und Baumaßnahmen

4.3.1 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Stadtallendorf Mitte“

Der größte Teil des Plangebietes war darüber hinaus Bestandteil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff. BauGB „Stadtallendorf Mitte“, die im Jahr 2006 abgeschlossen wurde und insofern keine Berücksichtigungspflichten für den aktuellen Bebauungsplan entfaltet.

4.3.2 Naturnahe Neugestaltung des Grabens

Zum Teil abweichend von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans Nr. 37 „Die Hofwiese, 1. Änderung“ erfolgte die naturnahe Umgestaltung des im Westen das aktuelle Plangebiet tangierenden Grabenabschnittes in Verbindung mit einer Flurstücksneuordnung.

Dieser wird in seinem jetzigen Bestand festgesetzt und aktualisiert bzw. überschreibt somit den o.g. Alt-Bebauungsplans in diesem Abschnitt.

4.4 Verkehrserschließung

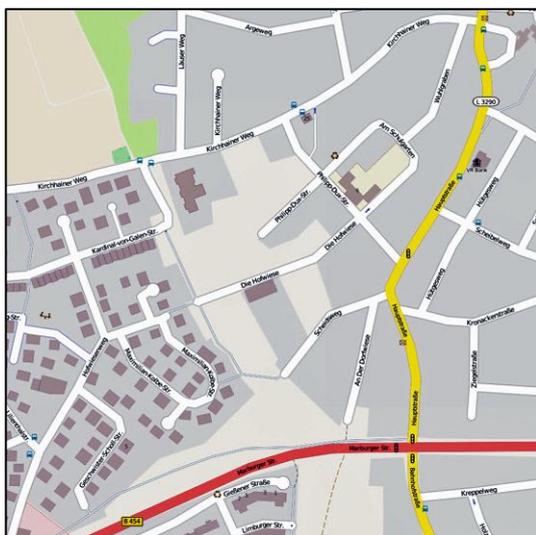


Abbildung 10: Straßennetz – Quelle: OpenStreetMap

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seines Standortes inmitten der bebauten Siedlungslage durch ein engmaschiges Straßennetz erschlossen.

Die Anbindung an städtische und überörtliche Hauptverkehrsstraßen erfolgt über den *Kirchhainer Weg*, der im östlichen Verlauf auf die *Hauptstraße* (L 3290) trifft, die nach Norden in Richtung der nördlichen Stadtteile Erksdorf, Hatzbach und Wolfersode und im südlichen Verlauf das Rückgrat der gesamten Kernstadterschließung bildet, dabei die Bundesstraße B 454 quert und die Hauptverbindung zu den südlichen Stadtteilen Nieder Klein und Schweinsberg gewährleistet.

Die im Osten das Plangebiet tangierende *Philipp-Dux-Straße* trifft ebenfalls in ihrem südlichen Verlauf auf die *Hauptstraße* (L 3290).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen *Philipp-Dux-Straße*, *Die Hofwiese* und *Scheidsweg*, die in Ost-West-Richtung das Plangebiet erschließen und im Zuge der Erschließungsplanung ausgebaut und ergänzt bzw. verbunden werden (*Philipp-Dux-Straße* und *Die Hofwiese*)

Die fußläufige Vernetzung erfolgt ergänzend zu den o.g. Erschließungsstraßen über einen Fußweg, der entlang des Westufers des naturnah gestalteten Grabenabschnittes verläuft und die *Wilhelm-Leuschner-Straße* mit dem *Scheidsweg* verbindet.

4.4.1 ÖPNV-Anbindung

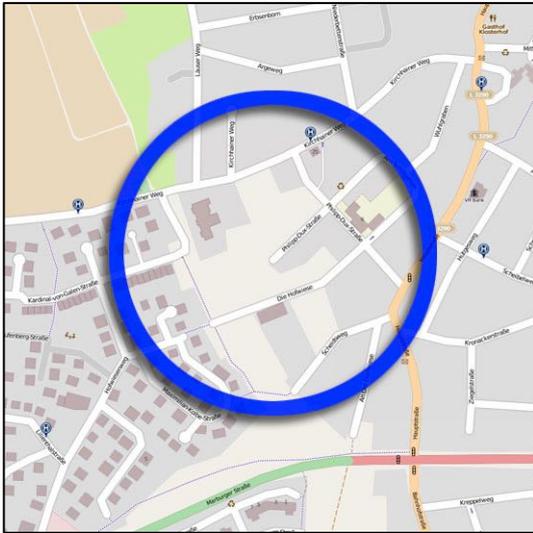


Abbildung 11: RMV Haltestellenplan

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist über die im *Kirchhainer Weg* angrenzenden RMV-Haltestellen „Niederbettenstraße“ und „Wilhelm-Leuschner-Straße“ in Richtung Stadtallendorf Busbahnhof sowie in Richtung Wolferode über die Buslinien MR90 und MR91 sowie in den Abendstunden über das AST MR90 in guter Verbindungsqualität (ca. 1-stündiger Takt zur Haupt-Tageszeit) gewährleistet.

Die bestehende Kita im Nordwesten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindergarten“ festgesetzt.

Die unmittelbar östlich angrenzende, Bebauung auf den Flurstücken Nr. 49/2 und 49/3 stellt ein örtlicher Handwerksbetrieb mit Wohnhaus dar und wird, entsprechend seiner bestehenden Nutzung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 als Höchstgrenze für das „allgemeine Wohngebiet“ (WA) und mit 0,6 für das „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Die ausgewiesenen Grundflächenzahlen nutzen die Obergrenzen für die jeweiligen Gebietstypen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus und sollen eine, der innerstädtischen Lage entsprechende, verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse

In Anbetracht der u.a. im Landschaftsplan der Stadt Stadtallendorf dargestellten Bedeutung des Grabens für das Stadtklima (Belüftung), wird das Plangebiet mittels „Perlschnur“ in zwei Bereiche gegliedert. Lediglich für die bereits überwiegend bebauten Bauzeilen entlang der *Kirchhainer Weg* sowie entlang der *Philipp-Dux-Straße* wird eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen (II) und einer demzufolge auch erhöhten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Im überwiegenden restliche Teil des Plangebietes inkl. des neu errichteten Kinderhortes wird eine niedrigere Bebauung mit einem zulässigen Vollgeschoss (I) und einer darauf ausgerichteten reduzierten GFZ von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Luftzirkulation entlang des Grabens im Westen nicht durch zu hohe und geschlossene Bebauungsriegel unterbunden wird.

5.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Bauweise

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur wird für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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

5.3.2 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Erschlie-

Bungsstraßen Straße und der städtebaulichen Zielvorstellung zur randlichen Eingrünung.

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass Garagen / Carports und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit soll insbesondere klargestellt werden, dass diese baulichen Anlagen nicht unmittelbar an der Straße errichtet werden dürfen. Dies würde, neben den entstehenden Gefahren durch unübersichtliche Ein- und Ausfahrten auch zu einer Verunklärung des Straßenbildes durch die optisch zu starken Verengungen führen. Bislang dominiert im angrenzenden Baugebiet ein Straßenraum, der durch die beidseitig anschließenden 5 m tiefen und i.d.R. begrünten Bereiche ein einheitliches Wesensmerkmal besitzt. Zufahrten, Stellplätze und/oder Hofflächen sind dort ebenfalls zulässig; eine Bebauung über Erdgleiche durch die o.g. Anlagen jedoch nicht.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass keine Gebäudehöhen entstehen, welche das Stadtbild stören. In Verbindung mit der Gebietsgliederung im Hinblick auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Geschossflächenzahl soll so sichergestellt werden, dass die stadtklimatisch wichtige Funktion des Tälchens nicht durch zu hohe und riegelartig wirkende Gebäude beeinträchtigt wird.

Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird der mittlere natürliche Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand festgesetzt. Als Firsthöhe wird die Oberkante der Hauptfirstlinie des Gebäudes bestimmt, als Traufhöhe die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

5.5 Baugestaltung

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

5.6 Öffentliche Grünflächen / Wasserflächen

Der Grabenabschnitt inkl. seiner Uferbereiche ist aus Gründen des Biotop- und Gewässerschutzes zu sichern und gleichsinnig zu entwickeln, die angrenzenden Wiesenflächen sind als Naherholungsflächen zu pflegen.

Im Sinne der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Empfehlungen des Landschaftsplans werden daher der Grabenverlauf inkl. der Böschungsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Wasserfläche“, die angrenzenden Wiesenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

5.7 Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken

Im Südwesten des Plangebietes ist zur Sammlung der im Plangebiet anfallenden Oberflächenwässer ein Regenrückhaltebecken erforderlich. Dieses wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft - Regenrückhaltebecken“ (RRB) festgesetzt.

6 Berücksichtigung von Umweltbelangen

6.1 Rechtlicher Rahmen

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vierseitig nahezu vollständig umbautes Gebiet, dessen bauliche Nutzung bereits bei Planung und Umsetzung der angrenzenden Baugebiete, z.B. hinsichtlich der Dimensionierung von Infrastruktureinrichtungen, berücksichtigt wurde und welches i.U. von rd. 1,8 ha auch schon bebaut ist. Der vorliegende Bebauungsplan dient damit der Aktivierung von leicht zu erschließenden Wohnbauflächen im Ortsrandbereich und damit Maßnahmen der Innenentwicklung sowie gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

6.1.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsanforderungen

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bestimmt, dass im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern (vgl. hierzu Kap. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Es entfällt in diesen Fällen die Kompensationspflicht⁸.

6.2 Übergeordnete Planwerke und spezifische gesetzliche Anforderungen

Gemäß dem Landschaftsplan der Stadt Stadtallendorf (LP 2002) wird das Plangebiet überwiegend der Hauptlebensraumeinheit „Grünland“ zugeordnet. Der Talbereich des Grabenabschnitts wird auch als „potentieller Auenstandort“, die Randbereiche als

⁸ zitiert aus: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – BauGB Kommentar, Beck-Vlg., Rd.-Nr. 82 ff.

„Siedlung“ dargestellt. Maßnahmen werden hinsichtlich der innerörtlichen Durchgrünung sowie der abgeschlossenen naturnahen Umgestaltung des Grabenabschnitts empfohlen.

Darüber hinaus ist das Tälchen aus klimatischen Gründen und Biotopvernetzungsgründen (Grünzug in die Kernstadt) als freizuhaltende Fläche eingestuft. Der LP (2002) gibt daher v.a. aus siedlungsklimatischer Sicht folgende Empfehlung:

„Die im Regionalplan (2001) dargestellten Zuwachsf lächen für Siedlung und Gewerbe nördlich und östlich des Altorts befinden sich in klimatisch aktiven Bereichen (Kaltluftentstehung bzw. –abfluss), in denen aus lokalklimatischer Sicht eine Bebauung kritisch gesehen werden muss. Aus diesem Grund wird seitens der Landschaftsplanung empfohlen, bei einer weiteren Erschließung von Siedlungsflächen in der Kernstadt, die noch intakten Leitlinien und die angeschlossenen klimaaktiven Flächen offen zu halten.“

Im Zusammenhang mit der Planung sind darüber hinaus die folgenden gesetzlichen Anforderungen und Satzungen zu den Schutzgütern einzubeziehen:

Tabelle 1: Spezifische gesetzliche Anforderungen

Schutzgut:	Spezifische gesetzliche Anforderungen zu beachten:
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Mit VO festgesetzte oder geplante Schutzgebiete sind innerhalb des 300 m-Wirkradius gem. RPM-UP (2010) nicht betroffen. • Der naturnah umgestaltete Grabenabschnitt unterliegt ggf. dem gesetzlichen Biotopschutz.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Betroffene Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet, Zone IIIA (Weitere Schutzzone) des ZMW in Stadtallendorf (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378).
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Vorrangige Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Es sind keine Schutzobjekte gemäß § 19 DSchG HE angezeigt. Tatsächliche Funde sind nach § 20 DSchG zu behandeln.
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht betroffen.

6.3 Realnutzung und Biotopausstattung

Zum Bebauungsplan wurde eine Erhebung der Realnutzung und der Biotopausstattung des Untersuchungsgebiets im Juni 2011 durchgeführt und im August 2015 auf wesentliche Veränderungen hin überprüft. Die Differenzierung und Bewertung der vorgefundenen Vegetationsflächen erfolgt anhand der Vegetations- und Nutzungsstruktur sowie der zum Untersuchungszeitpunkt erkennbaren Artenausstattung.

6.3.1 Grüngliederung und Realnutzung

Übersicht

Das Plangebiet umfasst bereits weitgehend von Bebauung umschlossene landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Im Norden, Süden und Osten sind (ehemalige)

landwirtschaftliche Höfe und Wohnbebauung (*Philipp-Dux-Straße*) mit Hausgartennutzungen in den Geltungsbereich einbezogen. Am Westrand verläuft ein naturnah umgestalteter Graben mit jungen Begleitgehölzen, im Nordwesten befindet sich ein Kinderhort.

Grünland

Die Grünlandnutzung erfolgt durchweg intensiv als Wiese und Mähweide. Auf den Flst. 1/1 (tlw.), 30 und 31 sind Glatthaferwiesen (*Arrhenatheretum elatioris*) entwickelt. Als Charakterarten treten Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Großer Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) und Wiesenpippau (*Crepis biennis*) auf. Das Vegetationsbild wird von Obergräsern bestimmt, Untergräser wie Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*), Rotschwingel (*Festuca rubra*) und Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) sind deutlich unterrepräsentiert, typische Magerkeits- bzw. Extensivnutzungszeiger fehlen bis auf Einzelfunde (Echtes Labkraut – *Galium verum*).

Das Grünland des Flst. 3 weist hohe Anteile Weidelgras (*Lolium perenne*) auf. Es wird vermutlich stärker beweidet, eventuell ist der Artenbestand auch durch eine frühere Grasein- oder -aufsaat verändert worden. Am Ostrand des Flst. 3 befindet sich eine kleine Obstwiese. Es handelt sich um ältere und junge, intensiv gepflegte Halbstämme (überwiegend Apfel, vereinzelt Zwetschge, Birne und Kirsche) bis ca. 30 cm Stammumfang.

Die Flst. 40/1, 40/2, 37 und 38 werden ebenfalls intensiv als Weidegrünland (Mähweiden, Weiden) genutzt.

Auch entlang des Grabenabschnitts sind Glatthaferwiesen entwickelt. In den unmittelbaren Randbereichen des Gewässergrabens erfolgt vermutlich keine Pflege mehr. Entlang der „Wilhelm-Leuschner-Straße“ wird vermutlich nur sporadisch im Rahmen der städtischen Grünpflege gemäht, so dass eine leichte Versaumung bzw. Ruderalisierung einsetzt (u.a. mit Brennessel – *Urtica dioica*, Wegrauke – *Sisymbrium officinalis*, Meerrettich – *Armoracia rusticana*, Kompasslattich – *Lactuca serriola*).

Weitere im Plangebiet nachgewiesene Grünlandarten: Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Goldhafer (*Trisetum flavescens*), Grüner Pippau (*Crepis capillaris*), Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Rauhaarige Wicke (*Vicia hirsuta*), Rohrschwingel (*Festuca arundinacea*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Weißklee (*Trifolium repens*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*), Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*), Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesenklee (*Trifolium pratense*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderale*), Wiesen-Platterbse (*Lathyrus pratensis*), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenschwingel (*Festuca pratense*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*).

Ruderalflur

Im Anschluss an einen gewerblich genutzten Gebäudekomplex und geschotterte Stellflächen auf den Flst. 49/2 und 49/3 sind Brachflächen (vermutlich aufgelassene Lagerflächen) mit einer Stickstoff liebenden Ruderalvegetation entwickelt (Flst. 50/3, randlich auf benachbarte übergreifend). Es dominiert Brennessel (*Urtica dioica*).

Weitere Begleitarten sind Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Klebkraut (*Galium aparine*), Vierkantiges Weidenröschen (*Epilobium tetragonum*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Espe (*Populus tremula*, Jungwuchs), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Kompasslattich (*Lactuca serriola*) sowie Arten des angrenzenden Grünlands.

Bestehende Siedlungsflächen

An der Ecke *Kirchhainer Weg / Philipp-Dux-Straße* befindet sich, außerhalb des Plangebiets, ein landwirtschaftliches Gehöft mit Zier- und Nutzgartenanteilen sowie einem prägenden Hofbaum (Walnuss).

An der *Philipp-Dux-Straße* besteht neuere Wohnbebauung mit Ziergärten (jüngere Laub- und Ziergehölze, Rasen). Im südlichen Anschluss, an der örtlichen Straße *Die Hofwiese*, liegen Nutzgartenparzellen (Gemüseanbau, Gartenobst) sowie ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit arten- und strukturreichem Hausgarten.

Auf Flst. 1/1 wurde zwischenzeitlich ein Kinderhort mit dazugehörigen Funktionsflächen (Wege, Spielplatz, Freiflächen) errichtet.

Grabenabschnitt

Der Graben verläuft in Nord-Süd-Richtung am Westrand des Plangebiets. Es handelt sich um einen periodisch Wasser führenden (Entwässerungs-)Graben, welcher in jüngerer Zeit naturnah umgestaltet worden ist. Er wird von lückigen Gehölzpflanzungen (jüngere Baumgehölze bis rd. 5 m Höhe) aus Erle, Weidenarten, Eiche, Eberesche und Feldahorn begleitet.

Der Abschnitt wurde in einem geschlängelten Längsverlauf mit wechselnder Grabenbreite und örtlichen Vertiefungen zur Restwasserhaltung modelliert. Zum Untersuchungszeitpunkt war der Graben komplett ausgetrocknet. Die Profiltiefe beträgt zwischen 2 m und 6 m, die Profiltiefe zwischen ca. 0,5 m und 1 m. In der Grabensohle hat sich eine (teils rudimentäre) Feuchtvegetation mit Stauden, Binsen und Seggen eingestellt.

Folgende Arten konnten nachgewiesen werden: Blaugrüne Binse (*Juncus inflexus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Flutendes Süßgras (*Glyceria fluitans*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Rauhe Segge (*Carex hirta*), Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Zweizeilige Segge (*Carex hirta*). Der Graben ist örtlich stark vermüllt.

Der Graben speist unmittelbar nördlich des Plangebiets einen naturnah gestalteten Tümpel mit Röhrichten (v.a. Breitblättriger Rohrkolben) und durchfließt im weiteren Verlauf das Plangebiet.

Sonstige und angrenzende Biotope und Nutzungen

Das Umfeld wird von Wohnbebauung dominiert. Unmittelbar östlich befinden sich ein geschotterter Parkplatz sowie eine Schule.

Kontakt zur offenen Feldflur besteht punktuell noch im Nordwesten im Bereich des Eintritts des Grabens ins Kartiergebiet.

6.3.2 Bestandsbeurteilung

Die im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung vorherrschenden eutrophen Standortbedingungen sowie die intensiven Nutzungsbedingungen fördern allgemein verbreitete Ubiquisten.

Die im Plangebiet vorgefundenen Grünlandbiotope sind aufgrund intensiver Nutzungsverhältnisse und relativer Artenarmut nur von geringer bis mäßiger floristischer und vegetationskundliche Bedeutung. Entsprechende Ausprägungen sind in intensiv genutzten Kulturlandschaften weit verbreitet. Ein besonderer Schutzwert ist nicht erkennbar. Gleiches gilt für die von der Brennnessel dominierte Ruderalfläche.

Aus siedlungsökologischer Sicht vorrangig erhaltenswerte Biotop- und Gehölzstrukturen sind:

- Grabenabschnitt mit Begleitvegetation (Refugialfunktion für Feuchte liebende Arten, Vernetzungsfunktion),
- Obstwiese nahe der *Philipp-Dux-Straße* (Bedeutung für Ortsbild und Fauna),
- Walnussbaum im Gehöft Ecke *Kirchhainer Weg / Philipp-Dux-Straße* angrenzend an das Plangebiet (Bedeutung für das Ortsbild).

Vorbelastungen sind in ökologischer Hinsicht insbesondere in der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden Bebauung zu sehen.

6.4 Hinweise zum Artenschutz

Vegetation/ Biotope

Die mit zwei Horsten am Graben nachgewiesene Sumpfschwertlilie ist nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützt. Die Art gilt nicht als bestandsgefährdet.

Es konnten im Plangebiet insgesamt keine nach den Roten Listen rückläufigen oder gefährdeten Gefäßpflanzenarten nachgewiesen werden.

Das Plangebiet beinhaltet keine entsprechenden Lebensraumtypen. Artenarme, obergrasreiche Bestände der Glatthaferwiesen, wie im Plangebiet vorkommen, sind nicht dem LRT 6510 „Magere Flachlandmähwiesen...“ zuzuordnen.

Der § 13 HAGBNatSchG stellt Streuobstbestände nur „außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ unter pauschalen Schutz.

Ein Biotopschutz für den renaturierten Grabenabschnitt ist jedoch möglich („naturnahe Bereiche fließender Gewässer“), ein Schutzstatus ist ggf. von der zuständigen Naturschutzbehörde zu klären.

Für den nordwestlich - außerhalb des Plangebiets - gelegenen Tümpel mit Röhrichten („naturnahe Binnengewässer“/„Röhrichte“) kann ein gesetzlicher Biotopschutz angenommen werden.

Tierwelt

Im Geltungsbereich liegen nach Quellenlage (Landschaftsplan der Stadt Stadtallendorf, NATUREG-Recherche) und Erhebung zur Realnutzung/ Biotopausstattung keine konkreten Hinweise auf planungsrelevante, besonders geschützte Tierarten vor, so dass unausräumbare Hindernisse, die einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegen stehen könnten, nicht absehbar sind (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"⁹ Kap. 2.2.4).

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der Feststellung einer Vogelbrut in einem Baustellenbereich.

⁹ HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.

6.5 Stadtökologische Festsetzungen

Trotz des Entfalls einer gesetzlichen Kompensationsverpflichtung wird aus stadtökologischer und stadtgestalterischer Sicht die Erforderlichkeit zur Festsetzung der nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gesehen und daher folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Berücksichtigung stadtklimatischer Anforderungen

Die Maße zur baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen berücksichtigen die Anforderungen an die noch intakten Leitlinien zwischen klimaaktiven Flächen im Norden sowie den Siedlungsflächen in der Kernstadt wie folgt:

- Freihaltung des Grabenabschnitts inkl. der angrenzenden Wiesenflächen von Bebauung durch Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie einer, am nördlich neu errichteten Kinderhort orientierten und deutlich zurückgesetzten, talparallelen Baugrenze,
- Festsetzung einer offenen Bauweise,
- Gliederung der Wohnbauflächen in WA1 und WA2, wobei innerhalb der in Richtung Bachtal liegenden Bauflächen die Anzahl der Vollgeschosse auf eins (I) und die Firsthöhe bei max. 9 m beschränkt werden.

Durch die Verhinderung einer zu hohen, riegelartigen Bebauung bei Freihaltung der Aue kann einer Beeinträchtigung der Durchblasbarkeit vorgebeugt werden, so dass keine erhebliche Minderung der stadtklimatischen Funktion des Tälchens erwartbar ist.

Schutz und Entwicklung des Tälchens gem. Städtebaulicher Entwicklungsmaßnahme

Der Grabenabschnitt inkl. seiner Uferbereiche ist aus Gründen des Biotop- und Gewässerschutzes zu sichern und gleichsinnig zu entwickeln, die angrenzenden Wiesenflächen sind als Naherholungsflächen zu pflegen.

Im Sinne der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme werden daher der Grabenverlauf inkl. der Böschungsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als „Wasserfläche“, die angrenzenden Wiesenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt.

Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987“ aufgeführt (Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378).

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

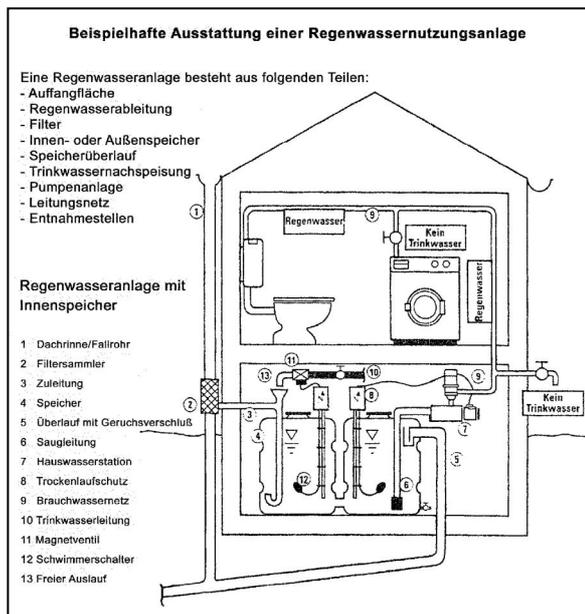


Abbildung 13: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) aufzufangen und als Brauchwasser zu. Ein nachgeschalteter Überlauf in den öffentlichen Kanal ist zulässig.

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

Begründung der Grundstücksfreiflächen

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 Siedlungen angepasste Tierarten.

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Darüber hinaus sollte die Durchgrünung vorrangig mit klein- bis mittelkronigen Gehölzen erfolgen, so dass eine Verschattung von Dachflächen verhindert werden kann und die Nutzung regenerativer Energien wirtschaftlich möglich ist.¹⁰ Dabei sind die vorhandenen standortgerechten Gehölze, wenn baubedingt möglich, zu erhalten oder durch gleichwertige zu ersetzen.

Aufgrund der Festsetzung zur Gehölzneupflanzung (Pflanzung eines Laubbaumes/ 150 qm Grundstücksfreifläche) kann aus stadtoökologischer Sicht so ein ausreichender Durchgrünungsgrad im Baugebiet erreicht werden.

¹⁰ Der Ausschluss von Großbäumen I. Ord. soll Hausherrn, die sich für Solarinstallationen entscheiden, einen Vertrauensschutz gegenüber möglichen Verschattungen bieten, die von Nachbargrundstücken ausgehen könnten.

Begrenzung der Flächenversiegelung

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

Verhinderung von Ausbreitungsbarrieren und Falleneffekten für die Tierwelt

Einfriedungen sollen die Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht nachhaltig beeinträchtigen, d.h. sie sollen passierbar sein. Mauern und Mauersockel sollen nicht zulässig sein.

Um Insekten vor dem Massensterben in Außenbeleuchtungen zu bewahren, soll Lichtanlagen vorrangig mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Leuchten, Natriumlampen) ausgestattet werden. Alle Leuchten sind so zu installieren, dass die Lichtkegel v.a. nach unten und nicht in Anschlussflächen abstrahlen.

7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

7.1 Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

7.2 Boden / Altlasten

Anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich). Andernfalls schreiben das Abfallwirtschafts- und das Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 vor, dass der Boden als Recyclinggut a.a.O. wiederverwendet wird.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige kontaminierte Flächen bekannt. Werden im Plangebiet dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

7.3 Bodenordnung

Die Stadt Stadtallendorf ist Eigentümerin einer Reihe von Grundstücken im Bereich zwischen dem *Kirchhainer Weg* und der Straße *Die Hofwiese*. Diese Grundstücksflächen wurden im Zusammenhang mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erworben. Darüber hinaus konnte die Stadt weitere Grundstücksflächen von privaten Eigentümern erwerben. Diese Flächenankäufe wurden getätigt, um hier eine Nachverdichtung in Form eines Wohngebietes zu ermöglichen. Daneben wurde hierdurch die Errichtung der Kindertagesstätte "Hofwiese" ermöglicht.

Eine freiwillige Bodenordnung auf privater Basis hat wegen unterschiedlicher Interessen der Eigentümer keine Aussicht auf Erfolg. Ein vereinfachtes Umlegungsverfahren kann wegen der fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen nicht durchgeführt werden. Aus diesen Gründen ist die Verwirklichung des Bebauungsplanes nur durch ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB möglich.

7.4 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, aufgeführt.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Wasserversorgung/ Wasserqualität

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Trägerschaft der Stadt Stadtallendorf kann durch Anschluss an das angrenzend vorhandene örtliche Netz sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht sichergestellt werden.

7.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist durch die Dimensionierung der Versorgungsleitungen sichergestellt. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ wird beachtet.

7.5.3 Abwasser

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die anfallenden Oberflächenwässer werden über ein eigenes Leitungsnetz dem geplanten Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes zugeführt. Die anfallenden Schmutzwässer aus dem Baugebiet werden in die zentrale Kläranlage (ZKA) Kirchhain, des Abwasserverbandes Stadtallendorf-Kirchhain, zur weiteren Behandlung geleitet. Die Kläranlage ist erst vor kurzer Zeit erweitert worden und besitzt ausreichende Kapazitäten, um die anfallende Abwassermenge aufnehmen und behandeln zu können. Die auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswässer sollen, soweit es der Grund und Boden zulässt, versickert bzw. als Brauchwasser in Zisternen aufgefangen und einer Nutzung zugeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Stadtallendorf der Einbau von Rückstauklappen in die Hausanschlussschächte für Regenwasser und Schmutzwasser vorgeschrieben ist.

7.5.4 Strom-/Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas erfolgt durch die EnergieNetz Mitte GmbH. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist mit der EnergieNetz Mitte GmbH, Regionalzentrum Süd, Bahnhofstraße 1, 35260 Stadtallendorf möglichst frühzeitig abzustimmen.

7.5.5 Telefon

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicher zu stellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,4 (Beispiel)

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

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – I / II

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

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

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