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 *(vgl. Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 49/50 Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung)*
Teil C:	Planteil

Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB

September 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 5
1.3.1 Rechtliche Anforderungen – Regionalplanerische Anpassung 5
1.3.2 Abweichungsantrag gem. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) 5
1.3.3 Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPM 2010 5
1.3.4 Verfahrensschritte 6
1.3.5 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren 7
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung 7
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 8

2 Baugebietskonzeption 12

2.1 Art der baulichen Nutzung 12
2.2 Grünordnung 13
2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen 13
2.4 Infrastruktur 14
2.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 15

3 Planerische Rahmenbedingungen 16

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 16
3.2 Flächennutzungsplan - Änderungsinhalte 18

4 Umweltprüfung 19

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 6
Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf - Planteil 12
Abbildung 7: Regionalachsen gem. RPM 2010 14
Abbildung 8: Plangebiet und RRB Süd (blaue Linie) 15
Abbildung 9: RPM 2010 – Ausschnitt 16
Abbildung 10: FNP - Ausschnitt Bestand 18
Abbildung 11: FNP - Ausschnitt Planung 18

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

(vgl. Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 49/50 Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“)

Teil C: Planteil

Anlage

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung" der Stadt Stadtallendorf, Geräuschkontingentierung der Gewerbefläche. - SGS-TÜV Saar GmbH, Auftrag Nr. 5296709 - Gutachten vom 06.11.2020

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.

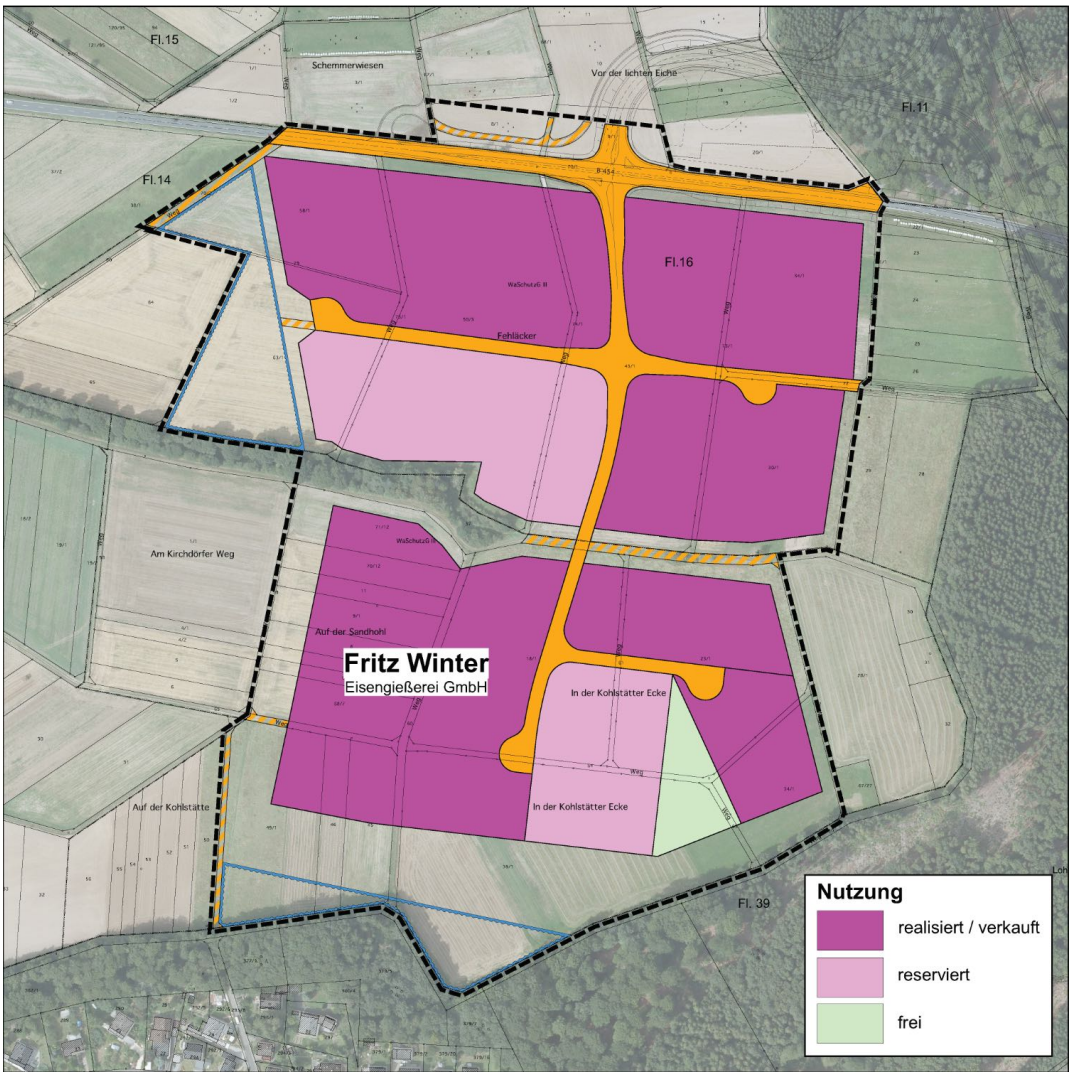

Abbildung 2: Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost, Stand 06/2021 (Quelle: Stadtverwaltung Stadtallendorf)

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.

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.

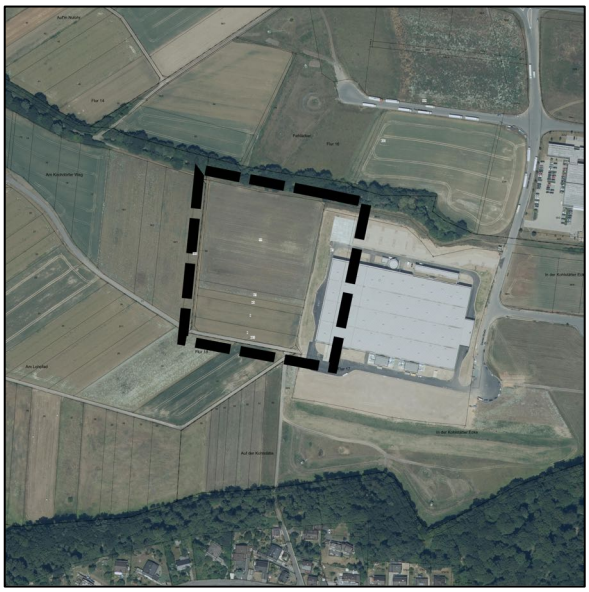

Abbildung 3: Geltungsbereich - Änderung des FNP auf Luftbildbasis (HVBG)

Die vorliegende Planung dient dem konkreten Bedarf zur Standortentwicklung eines örtlich ansässigen Industrieunternehmens. 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 „Entwicklungsgebots“ 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

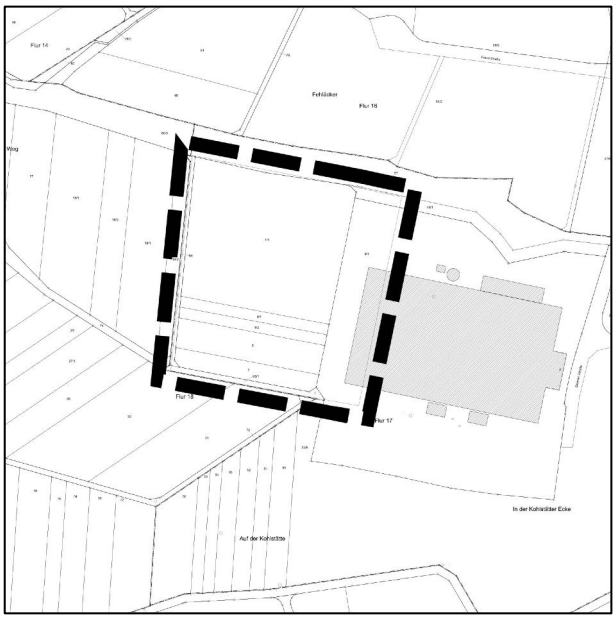

Abbildung 4: Plangebiet – Auszug ALKIS

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. Daher erfolgte mit dem Dezernat 31 -Regionalplanung- des Regierungspräsidiums Gießen (RP Gießen) eine Abstimmung, 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 Dezernats 31 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 Raumordnungsplans aufrecht zu erhalten, hat der Gesetzgeber eine Ausnahmeregelung geschaffen, die partielle Anpassungen des Regionalplans ermöglicht. Diese Möglichkeit wurde mit dem Instrument des Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 ROG in die Gesetzeswerke eingeführt. Es handelt sich beim vorliegenden Projekt um eine Planung deren Flächeninanspruchnahme bezüglich Raumbedeutsamkeit unterhalb der sog. 5 ha-Grenze liegt. Ungeachtet dessen ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Zwecke in einem „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des RPM 2010 ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Die Stadt Stadtallendorf hat daher am 22.04.2022 einen Abweichungsantrag beim Regierungspräsidium Gießen gestellt, der die Erweiterung des Gewerbegebiets Nordost im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ zum Gegenstand hat.

1.3.3 Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPM 2010

Mit Bescheid vom 21. Juli 2022 teilte das Regierungspräsidium Gießen mit, dass die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets zugelassen wird. In der raumordnerischen Bewertung wird im Fazit festgestellt:

“Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen gute Gründe, die die Zulassung rechtfertigen. Eine Beeinträchtigung der im Regionalplan zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt bei einer Zulassung nicht vor. Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung (§ 6 Abs. 2 Satz 1 ROG). Dabei gilt zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in eine komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus. Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die eine Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So sichert die Planung ganz wesentlich den Betriebsstandort eines großen ortsansässigen Unternehmens sowie die daran gebundenen Arbeitsplätze. Die

Anregungen der Fachbehörden können im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung bzw. Berücksichtigung finden.“

Im Rahmen des Verfahrens hat die Stadt Stadtallendorf, da der RPM 2010 im Stadtgebiet keine *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung* vorsieht, zur Wahrung einer planerischen Flächenneutralität den Verzicht auf die Entwicklung eines rund 6 ha großen *Vorranggebiets Siedlung Planung* im nördlichen Rand des Stadtgebiets vorgeschlagen. Dieser Vorschlag einer Tauschfläche, die den Vorrang für die Siedlungsentwicklung besitzt, wird berücksichtigt. Entsprechend entfällt der landesplanerische Vorrang für die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich und es gilt hier künftig das raumordnerische Ziel *Vorranggebiet für Landwirtschaft.* Die Flächenzuordnung wird aus der *Abbildung 5* ersichtlich.

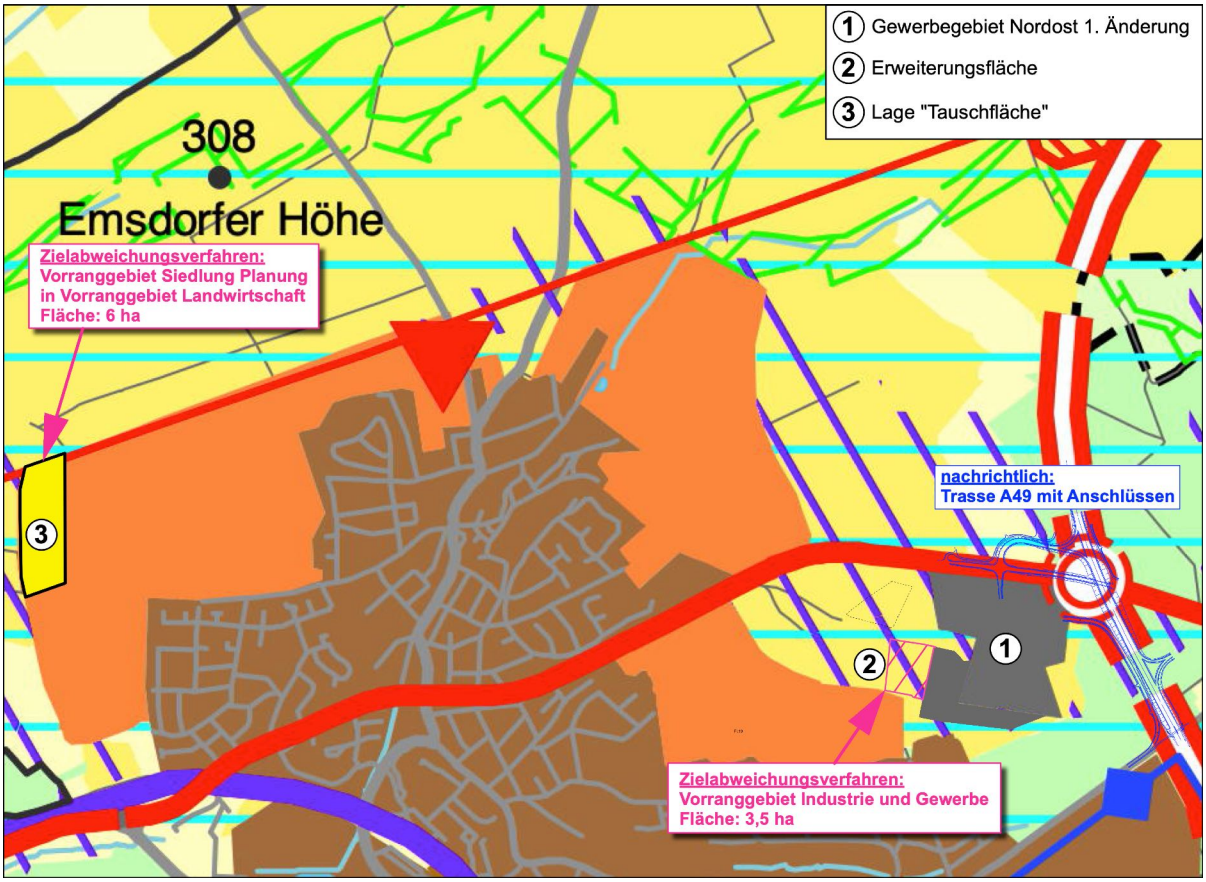

Abbildung 5: Zielabweichungsverfahren - Flächenzuordnung, Stand 04/2022

1.3.4 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.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 07.06.2022 bis 15.07.2022

3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.06.2022 bis 15.07.2022
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

Aufgrund des Umfangs der Entwurfsunterlagen erfolgt eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit einer „verlängerten Frist“ vom 04.10.2022 bis einschließlich 11.11.2022.

1.3.5 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden im Wesentlichen folgende Anpassungen vorgenommen:

- Es wurde das Ergebnis des raumordnerischen Abweichungsverfahrens in die Begründung aufgenommen.
- Es wurde zwischenzeitlich ein vollständiger Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleich und Artenschutzbetrachtung erstellt.
- Es wurden Ergänzungen zur Erschließung des Plangebiets in die Begründung aufgenommen.

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

[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)

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 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

---

[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 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.

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 „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 eine Nutzung von Alternativstandorten vorzuziehen. Eine Nachverdichtung am Standort des Hauptwerks in der Innenstadt ist nicht möglich.

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* > 45 bis <= 65) und ein hohes Nitratrückhaltevermögen auf. Die Feldkapazität wird mit *mittel* bewertet (Quelle: *Bodenviewer Hessen*). Bezüglich der Erosionsgefährdung (Fruchtfolge) wird das Plangebiet gem. *Bodenviewer Hessen* mit E1 bzw. E2 *sehr gering bzw. gering* beurteilt.

Wie bereits bei den Ausführungen zum „Vorrang der Innenentwicklung“ dargelegt wurde, ist die Erweiterung des Gewerbegebiets nicht innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe* bzw. in einem *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* möglich. Die erforderliche Ausweisung zusätzlicher Flächen wurde daher durch einen adäquaten Flächenverzicht im Bereich von regionalplanerisch abgestimmten Siedlungserweiterungsflächen ausgeglichen (vergl. Kapitel 1.3.1 – 1.3.3).

Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch einen „Flächenverzicht“ im nördlichen Stadtgebiet der Kernstadt Stadtallendorfs. Es handelt sich hierbei um eine rund 6 ha große Fläche, die im RPM 2010 als *Vorranggebiet Siedlung-Planung* ausgewiesen ist. Hier gilt nunmehr das raumordnerischen Ziel die Ausweisung eines *Vorranggebiets Landwirtschaft*. Dieser Bereich besitzt, in Bezug auf die Anforderungen an eine Flächenbewirtschaftung (Flächengröße/-zuschnitte und Erschließung über angrenzende Wirtschaftswege), ähnliche Qualitäten, wie das Plangebiet.

Die landwirtschaftliche Eignung beider Bereiche hinsichtlich des Boden-Ertragspotenzials 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 wird die Bodenversiegelung auf das den Anforderungen eines Gewerbegebiets entsprechende Maß begrenzt. 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 wurden darüber hinaus Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz und zur bodenkundlichen Baubegleitung in die Planung integriert (vgl. Teil C – Textlichen Festsetzungen, 3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise, 3.3. Bodenschutz). 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 RPM 2010 festgelegten *Vorranggebiete Industrie und* Gewerbe hinaus gehen, erfolgt auf Ebenen der Landesplanung eine Kompensation durch die Rücknahme von regionalplanerisch festgelegten

[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.“*

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 positiv. Durch die besondere Standortgebundenheit der gewerblichen Erweiterungsflächen im Anschluss an das vorhandene Werksgelände beurteilt die Stadt Stadtallendorf die Inanspruchnahme und Umwidmung landwirtschaftlich genutzter Flächen im gebotenen Umfang als erforderlich und hinnehmbar.

2 Baugebietskonzeption

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ erfolgt eine räumliche Erweiterung des Gewerbegebiets am südwestlichen Randbereich des Plangebiets. Es ist vorgesehen, die gebietsbezogenen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zu übernehmen. Bezüglich der Festsetzung der Emissionskontingente werden die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens des SRS-TÜV Saar in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Ergänzungen des Erschließungssystems werden durch die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet 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 voraussichtlich über die vorhandenen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Betriebsgelände.

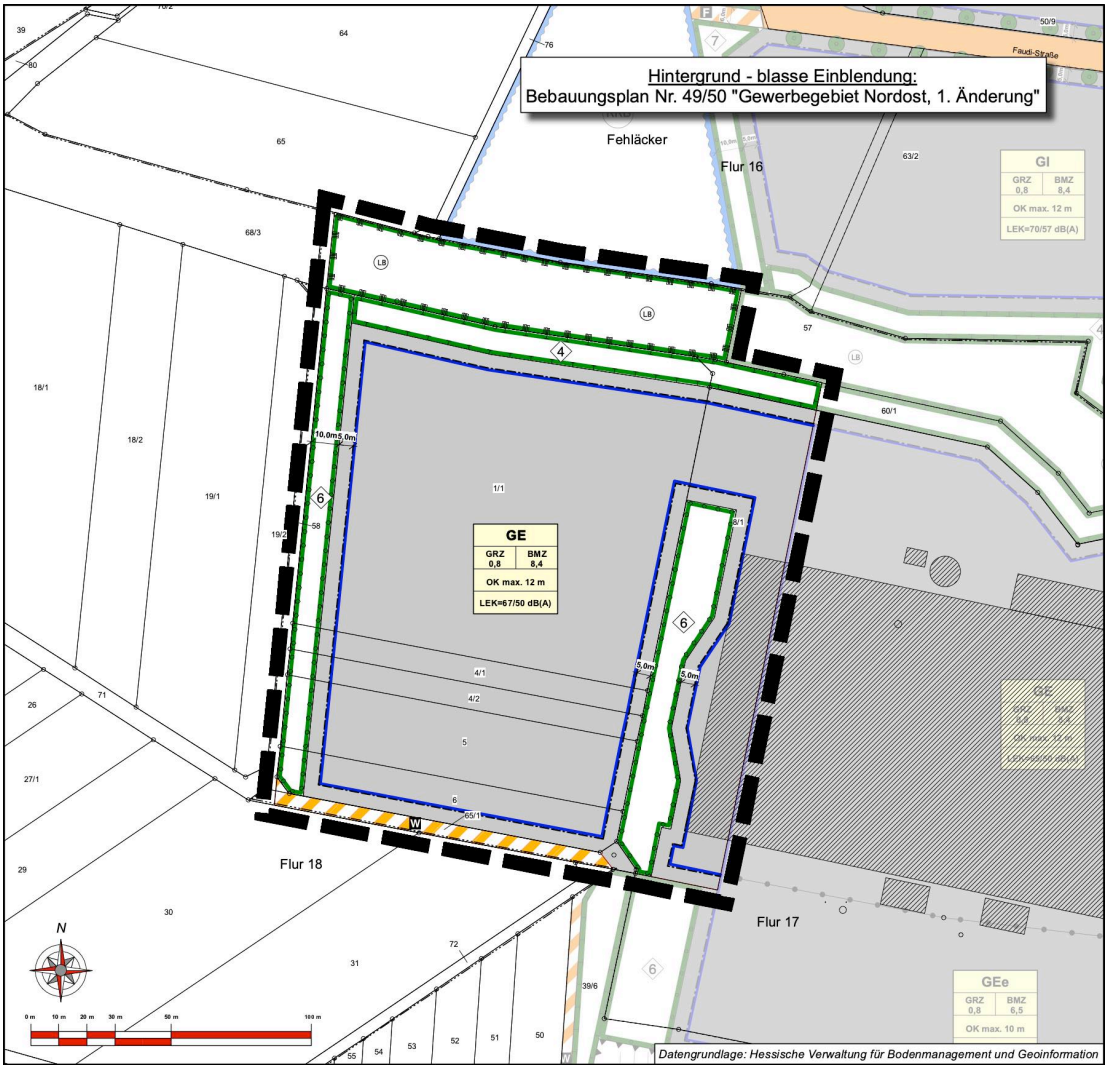

Abbildung 6: Bebauungsplanentwurf - Planteil

2.1 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.

2.2 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 Ortsbilds 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.

2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

<u>Wasserschutzgebiet</u>

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 534001) für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische 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.

<u>Immissionsschutz</u>

Die Firma Fritz Winter hat hinsichtlich der Lärmimmissionen ein Schalltechnisches Gutachten bei SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, beauftragt[6]. Im Rahmen des Gutachtens galt es, Rahmenbedingungen zu bestimmen, mit denen sichergestellt wird, dass von den geplanten Gewerbegebietsflächen keine Geräuschemissionen 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 Bebauungsplans erhalten. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

2.4 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

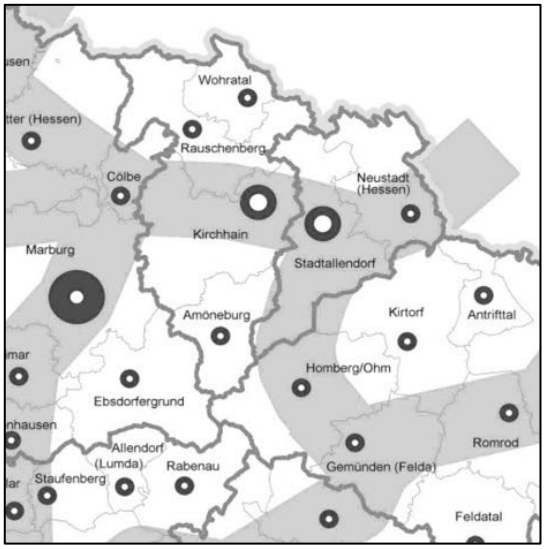

Abbildung 7: Regionalachsen gem. RPM 2010

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 einen besonderen Vorteil aufgrund der Lage 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 zum Plangebiet liegen.

Das bestehende Gewerbegebiet Nordost besitzt ein leistungsfähiges Erschließungssystem, das im Norden an die Bundesstraße B 454 sowie im Osten an die Niederrheinische Straße (K 12) anschließt.

Zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch die zusätzliche gewerbliche Nutzung wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans die Verkehrsmengen ermittelt. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplans als vergleichsweise geringfügig bewertet.

Aktuell sind am Knotenpunkt Daimler Straße/ B 454 keine Einschränkungen der Leistungsfähigkeit durch das derzeitige Verkehrsaufkommen zu erkennen. Aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist davon auszugehen, dass es aufgrund der zusätzlichen Verkehrsmengen zu keiner Einschränkung der Leistungsfähigkeit am Knoten Daimlerstraße/ B 454 kommt.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist aus dem vorhandenen örtlichen Leitungsnetz möglich. Der Netzbetrieb und die Versorgung erfolgen durch die Stadtwerke Stadtallendorf.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt.

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

Die Versorgung mit Löschwasser kann aus dem bestehenden Leitungsnetz sowie einer im Gewerbegebiet vorhandenen Löschwasserzisterne nachgewiesen werden. Es können 192m^3/h Löschwasser (3.200 l/min) zur Verfügung gestellt werden.

Stromversorgung

Die notwendige Energieversorgung der geplanten „Erweiterungsfläche“ mit Strom soll über das bestehende Versorgungsnetz (der EAM Netz GmbH) erfolgen.

Entwässerung / Schmutzwasserbehandlung

Im „Gewerbegebiet Nordost“ erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem.

Grundsätzlich ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern (soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist) bzw. in die randlichen Rückhaltesysteme zu leiten.

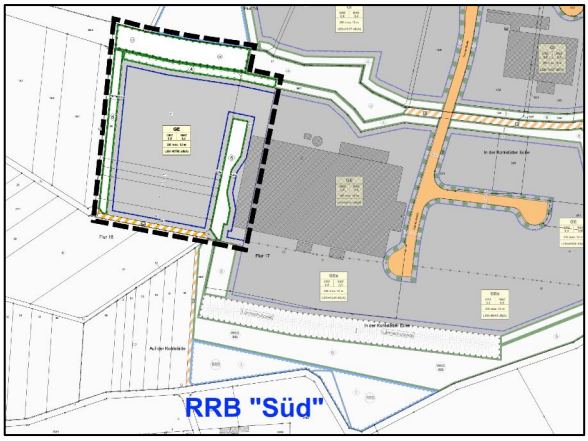

Abbildung 8: Plangebiet und RRB Süd (blaue Linie)

Dabei wird das „überschüssige “Niederschlagswasser“ im Trennsystem über drei Regenrückhaltebecken (RRB 5 „Nord“, RRB 6 „Mitte“ und RRB 7 „Süd“) entwässert. Diese Ausbaulaufwerke der Rückhaltung leiten den Oberflächenabfluss gedrosselt in die nachgeschaltete Kanalisation der Stadtwerke Stadtallendorf.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich im Einzugsbereich des RRB 7 „Süd“ bzw. ist diesem zugeordnet.

Im Rahmen der Ausführungs- und Genehmigungsverfahren werden die erforderlichen Nachweise und wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Entwässerung eingeholt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das vorhandene kommunale Kanalisationsnetz der Stadtwerke Stadtallendorf. Für die Erweiterungsfläche sollen die vorhandenen Hausanschlüsse genutzt werden. Die konkrete Planung erfolgt auf der Genehmigungs- und Ausführungsebene.

2.5 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[7]. 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,

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

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 auf Ebene des Bebauungsplanung:

- zur Förderung der Sonnenenergienutzung werden technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen festgelegt

Die auch im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen sowie
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- zum Verbot sog. „Schottergärten“

minimiert.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

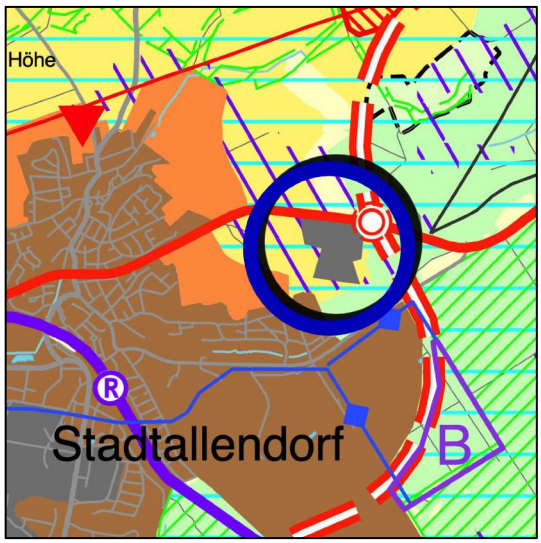

Abbildung 9: RPM 2010 – Ausschnitt

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 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.

Aufgrund der o.g. regionalplanerischen Zielaussagen wurde ein Abweichungsantrag vom RPM 2010 beim RP Gießen gestellt. (vgl. Kapitel 1.3.1 -1.1.3).

Im vorliegenden Fall umfasst die „Netto-Fläche“ der 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“ [8] des RP Gießen werden drei Grundsätze für die unterschiedlichen

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

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 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 Stelle realisiert werden kann. Die Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe ist dabei besonders zu berücksichtigen.“* Folgende Aspekte belegen die hier vorliegende besondere Fallkonstellation: Die im Rahmen dieser Bauleitplanung vorbereitete Gebietserweiterung kann nur durch die Firma Fritz Winter genutzt werden, da es sich beim Plangebiet um eine „gefangene“ Grundstücksfläche handelt, die nur über den Betriebsstandort der Firma Fritz Winter erschlossen werden kann und keine eigenständige verkehrliche Erschließung besitzt. 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 laut 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."*[9]

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 vorliegende Bauleitplanung integriert.

*„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.“* [10]

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 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 Festsetzungen 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

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

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

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,
- Anordnung des zukünftigen Gewerbegebiets in Tallängsrichtung (keine Riegelwirkung quer zur Talrichtung),
- Übernahme der Festsetzungen zur Oberflächenwasserbehandlung (Minderung möglicher Aufheizungseffekte im Plangebiet).

Erhebliche Konflikte sind daher nicht feststellbar.

Dem o.g. (Ziel-) Abweichungsantrag vom RPM 2010 hat die Regionalversammlung zugestimmt. Mit Bescheid vom 21. Juli 2022 wurde der Stadt Stadtallendorf die Zulassung zur Abweichung zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets mitgeteilt. Ziele und Grundsätze der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan demnach nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan - Änderungsinhalte

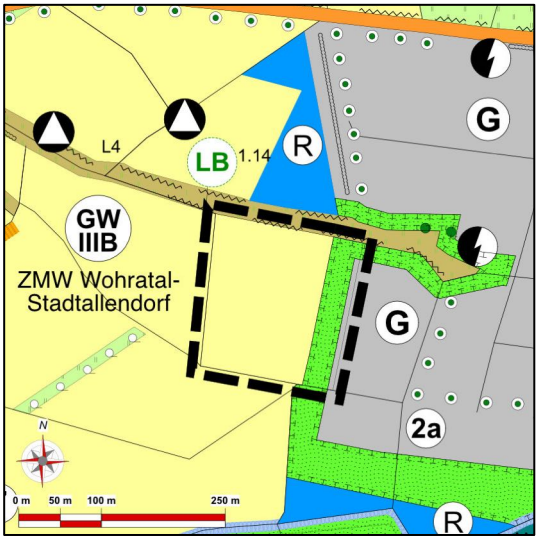

Abbildung 10: FNP - Ausschnitt Bestand

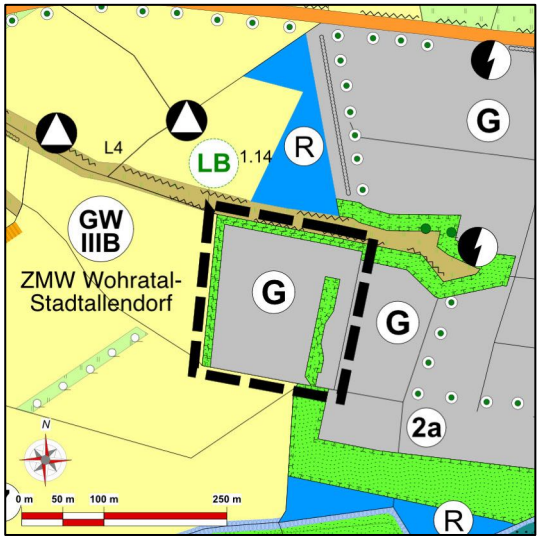

Abbildung 11: FNP - Ausschnitt Planung

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 im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49/50 Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ 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.
4.

Die vorliegende FNP-Änderung erfolgt -wie erwähnt- gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein wird.

4 Umweltprüfung

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt, zum jetzigen Zeitpunkt wird auf die Angaben zur Grünordnung in der Begründung sowie auf den Umweltbericht 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 September 2022