



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: 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	Verfahrensart der verbindlichen Bauleitplanung / Verfahrensschritte	6
1.3.5	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	7
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	8
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	9
2	Planerische Rahmenbedingungen	12
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	12
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	14
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	15
2.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	17
2.4.1	Wasserschutzgebiet.....	17
2.4.2	Immissionsschutz.....	17
2.5	Infrastruktur	18
2.5.1	Verkehrliche Erschließung	18
2.5.2	Trinkwasser.....	19
2.5.3	Löschwasserversorgung	20
2.5.4	Energie / Stromversorgung	20
2.5.5	Entwässerung / Schmutzwasserbehandlung	20
2.5.6	Telekommunikation	20
3	Festsetzungen	21
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.1.1	Gewerbegebiet (GE)	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	22
3.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	22
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	22
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	22
3.4	Verkehrerschließung	23
3.5	Baugestaltung	23
3.6	Grünordnung	23
3.6.1	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	24
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
4	Immissionen	28
4.1	Schallimmissionsschutz	28
4.2	Schalltechnisches Gutachten.....	28
5	Flächenbilanz	32
6	Hinweise für die Ausführungsebene	32
6.1	Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain	32
6.2	EAM Netz GmbH.....	32
6.3	Landkreis Marburg-Biedenkopf – FB Gefahrenabwehr.....	32
7	Begriffsbestimmungen	33

Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM	1
Abbildung 2: Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost, Stand 06/2021)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	3
Abbildung 4: Plangebiet - Auszug B.-Plan Nr.49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änderung	4
Abbildung 5: Zielabweichungsverfahren - Flächenzuordnung, Stand 04/2022.....	6
Abbildung 6: RPM 2010 – Ausschnitt	12
Abbildung 7: FNP - Ausschnitt Bestand.....	14
Abbildung 8: FNP - Ausschnitt Planung.....	14
Abbildung 9: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 2)	15
Abbildung 10: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 1) ...	16
Abbildung 11: Regionalachsen gem. RPM 2010	18
Abbildung 12: Plangebiet und RRB Süd (blaue Linie)	20
Abbildung 13: Bebauungsplanentwurf – Planteil	21
Abbildung 14: Bestandskarte des Plangebiets und der westlich gelegenen Ausgleichsfläche... ..	25
Abbildung 15: Räumliche Lage der ehem. Daußmühle – Auszug TK 25.....	26
Abbildung 16: Immissionsorte - Auszug Schalltechnisches Gutachten	29
Abbildung 17: Richtungssektoren - Auszug Schalltechnisches Gutachten.....	30

Tabellen

Tabelle 1: Emissionskontingente – LEK tags und nachts	30
Tabelle 2: Zusatzkontingente für verschiedene Richtungssektoren gem. DIN 45691 (Emissionskontingente – LEK tags und nachts.).....	31

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

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

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

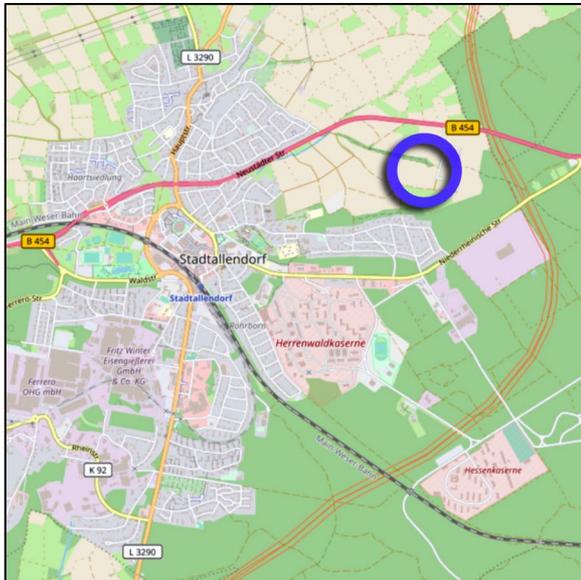


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM

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) und setzte rund 12,8 ha Industrie- und Gewerbeflächen (netto) fest.

Im Rahmen einer ersten Änderung dieses Bebauungsplans erfolgte eine Modifizierung der Plankonzeption. Vor allem sollten seinerzeit die Größen der Gewerbe- und Industriegebietsflächen optimiert werden, um eine wirtschaftlichere Nutzung des künftigen Gewerbegebiets zu ermöglichen. Daneben wurde die Konzeption zur Oberflächenentwässerung und der Eingriffs- und

Ausgleichsplanung verändert. Insgesamt konnten so rund 4,6 ha Industrie- und Gewerbefläche hinzugewonnen werden. Dieser Plan erhielt 2010 Rechtskraft.

Nach Abschluss der Arbeiten zur Erschließung des Gebiets 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 einherging. Mittlerweile steht im „Gewerbegebiet Nordost“ lediglich noch eine Grundstücksfläche 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 rund 17.000 qm Fläche mit einem angegliederten Büro- und Sozialtrakt. Im Gegensatz zu den im Siedlungsgebiet der Stadt Stadtallendorf „beengten“ räumlichen Verhältnissen des Eisengießereibetriebs, 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.

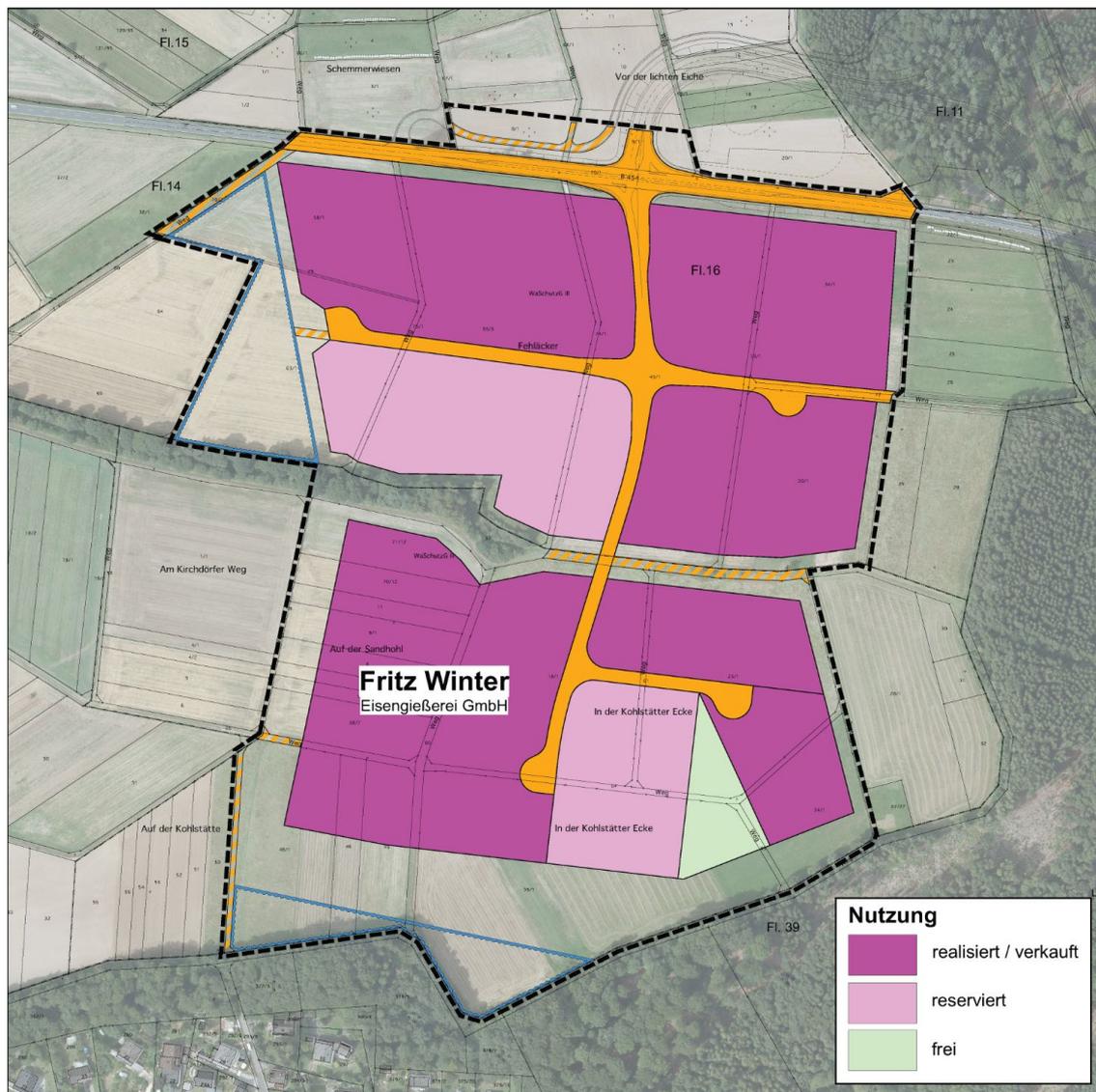


Abbildung 2: Vermarktung des Gewerbegebiets Nordost, Stand 06/2021)

Die aktuelle 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ dient ausschließlich der Erweiterung des Werksstandorts der Firma Fritz Winter und soll hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen schaffen. Das Unternehmen hat zu diesem Zweck bereits in der Vergangenheit die erforderlichen Grundstücke eigentumsrechtlich gesichert.

Für die Stadt Stadtallendorf und die Region Mittelhessen hat das Investitionsinteresse des global agierenden Unternehmens eine besondere Bedeutung. Die Firma Fritz Winter agiert im sekundären Wirtschaftssektor, der zwar hoch technisiert produziert, dennoch sind zahlreiche Arbeitskräfte am Standort Stadtallendorf erforderlich. Aktuell beschäftigt die Firma Fritz Winter hier mehr als 3.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die geplante Erweiterung des Betriebsstandorts dient nicht nur der Standortsicherung, sondern stellt einen wichtigen Baustein für die Weiterentwicklung des Unternehmens im globalen Wettbewerb dar.

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. Daneben wird der nördlich anschließende Hohlweg (geschützter Landschaftsbestandteil - Planung), der randlich durch intensive Gehölzstrukturen charakterisiert ist, in die Planung integriert. Analog zu dem Ursprungsbebauungsplan wird diesem Hohlweg eine sog. Krautsaumzone vorgelagert, die zwischen Gewerbegebietsfläche und Hohlweg „vermittelt“.

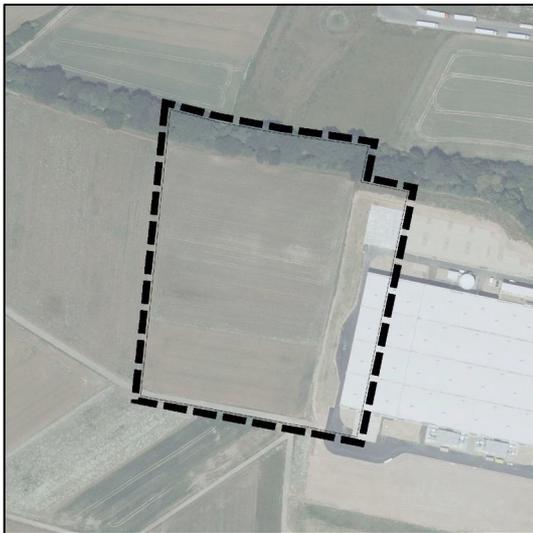


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Die vorliegende Planung dient der konkreten Bedarfslage zur Standortentwicklung des örtlichen Industrieunternehmens. Die unmittelbare Verfügbarkeit von 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.

Da die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Industriezentrum Stadtallendorf eine wesentliche städtebauliche Aufgabe darstellt, ist die Planung im öffentlichen Interesse. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat daher in ihrer Sitzung am 25.06.2020 gem.

§ 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ in der Kernstadt beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet (weitgehend) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebots“ des § 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 B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änderung“

Die Erweiterungsflächen schließen westlich an das bestehende Werksgebäude an und umfassen hier überwiegend bislang intensiv ackerbaulich genutzte Flächen bzw. den o.g. geschützten Landschaftsbestandteil (Hohlweg zur sog. „Mariengrotte“). Der Geltungsbereich ist daher überwiegend als „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich um eine weitgehend ebene Grundstücksfläche, die im Westen durch einen unbefestigten „Wiesenweg“ (Flurstück 58) begrenzt wird. Ein Wirtschaftsweg, der die Feldflur mit dem Siedlungsgebiet der Kernstadt verbindet und im weiteren Verlauf nordöstlich auch zur Bundesstraße B 454 führt, stellt die südliche Grenze dar.

In den Geltungsbereich wird 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 der nördlich anschließende geschützte Landschaftsbestandteil im Bestand durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Analog zum Ursprungsbebauungsplan wird diesem Hohlweg eine sog. Krautsaumzone vorgelagert, die zwischen Gewerbegebietsfläche und Hohlweg „vermittelt“.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt rd. 3,5 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.), 57 (tw.), 60/1 (tw.) und 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 Gewerbegebietentwicklung 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.

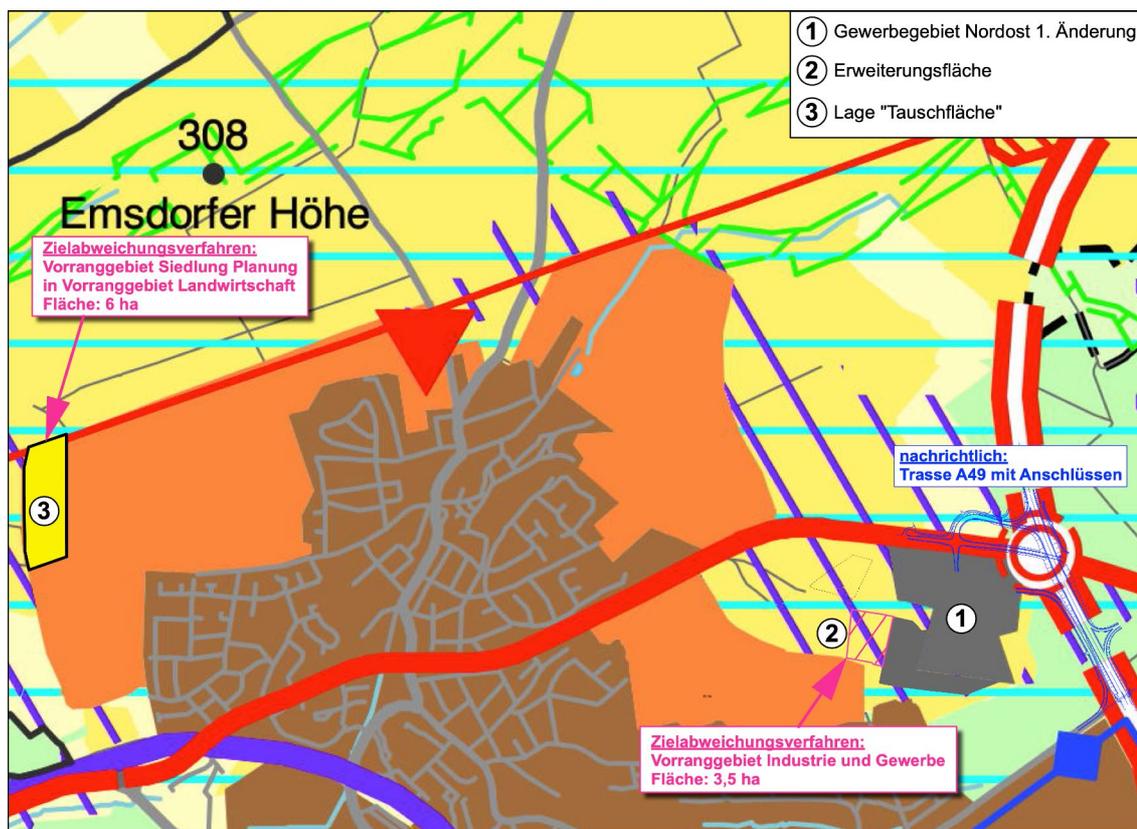


Abbildung 5: Zielabweichungsverfahren - Flächenzuordnung, Stand 04/2022

1.3.4 Verfahrensart der verbindlichen Bauleitplanung / Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung 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 berührten 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 für eine verlängerte 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 (Kap. 1.3.2 und 2.1) aufgenommen.
- Es wurde zwischenzeitlich ein vollständiger Umweltbericht inkl. Eingriffs-/Ausgleich und Artenschutzbetrachtung erstellt.
- Es wurden ergänzende Aussagen zur Verkehrsbelastung und Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems in die Begründung aufgenommen. (Hessen Mobil)
- Es wurden Aussagen zur Entwässerung des Gebiets in die Begründung, den Festsetzungsteil und den Umweltbericht aufgenommen. (Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain / Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.3)
- Es wurde nachrichtlich ein Hinweis zu Kampfmittelfunden aufgenommen (RP Darmstadt)
- Es wurde eine Festlegung zur *Bodenkundlichen Baubegleitung* (BBB) für die Erschließungsmaßnahmen und Bautätigkeiten integriert. (RP Gießen Dez. 41.4)
- Es wurde nachrichtlich ein Hinweis aus der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG aufgenommen (RP Gießen, Dez. 41.2)
- Es wurden ergänzende Informationen zur Löschwasserversorgung im Plangebiet in die Begründung aufgenommen. (Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Gefahrenabwehr)
- Es wurde die Verpflichtung zur „Solaren Nutzung“ der Dachflächen festgesetzt. (Landkreis Marburg-Biedenkopf, FB Ländlicher Raum)
-
- Es wurden Hinweise an die nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen aufgenommen:
 - Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain
 - EAM Netz GmbH
 - RP Gießen (Dez. 41.3)
 - Landkreis Marburg-Biedenkopf (Baumschutznorm RAS LP-4, Hinweise zur Gestaltung der Fassaden)

- Kampfmittelräumdienst Land Hessen (Hinweis zu Kampfmittelfunden)

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

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

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

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

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

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.

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperre

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 Siedlungszusammenhangs der Kernstadt Stadtallendorfs. Diese Lage ist der besonderen Entwicklungsgeschichte der Stadt Stadtallendorf und der Firma Fritz Winter geschuldet. Ursprünglich lag das mit Hilfe der 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 Wirtschaftsstandorts, 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. Daher war die räumliche Entwicklungsmöglichkeit für die Eisengießerei stark eingeschränkt. Dies führte dazu, dass Entwicklungen am Standort häufig unter erschwerten räumlichen Bedingungen umgesetzt werden mussten. Bis heute stellt die innerstädtische Lage besondere Anforderungen an den Immissionsschutz und die Logistik, da sich der Industriebetrieb in unmittelbarer Nähe zu sensiblen Nutzungen und Einrichtungen befindet.

Bereits in der Vergangenheit musste die Firma Fritz Winter Betriebszweige auslagern. Hierzu wurden z.B. Standorte von gewerblichen Bestandsimmobilien 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. Daneben besitzt das „Gewerbegebiet Nordost“ mit seinem künftigen direkten Anschluss an das Fernstraßennetz der Autobahn einen erheblichen logistischen Vorteil.

Die aktuell benötigten Erweiterungsflächen für den nächsten Bauabschnitt des Bearbeitungszentrums können nicht aus dem planungsrechtlich gesicherten Bestand des Gewerbegebiets Nordost akquiriert werden. Die vorhandenen räumlich angegliederten Flächen wurden mittlerweile veräußert. Die planungsrechtliche Eignung der südlich gelegenen Baugebiete ist beschränkt, da es sich um ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) handelt. Es sind daher nicht alle gewerblichen Nutzungen bzw. Abläufe umsetzbar.

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 Hauptwerks 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 Betriebsabläufe, logistischen Prozesse, administrativen und entwicklungsspezifische Rahmenbedingungen kann eine ausgeprägte Standortgebundenheit festgestellt werden. Eine weitere bzw. erneute Ausweisung eines „Alternativstandorts“ 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 der 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 *Vorbehaltsgelände 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 raumordnerische 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 Siedlungszuwachsf lächen 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.

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

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

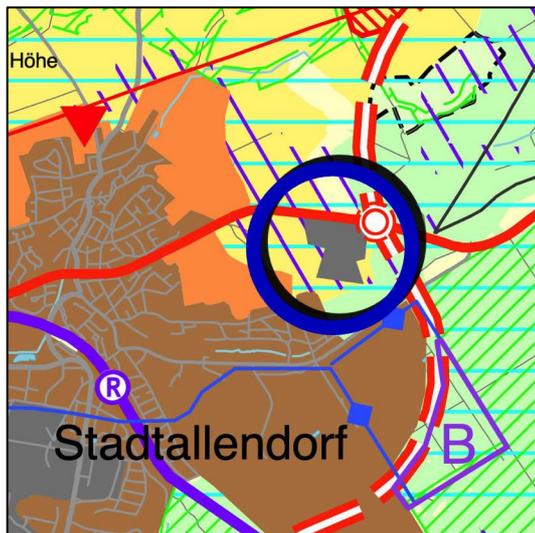


Abbildung 6: RPM 2010 – Ausschnitt

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

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt. Der RPM 2010 ordnete das Plangebiet bisher 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“⁶ des RP Gießen werden drei Grundsätze für die unterschiedlichen Fallkonstellationen eines Zielabweichungsverfahrens für Gewerbe-/ Industrieflächen formuliert. Als besondere Fallkonstellation wird dabei die Entwicklung der ortsansässigen Wirtschaft definiert: *„Für Mittelhessen ist es von besonderer Bedeutung, ansässigen wirtschaftlichen Unternehmen angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten am Ort bzw. in der Region zu bieten.“* Daher werden 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.

⁶ RP Gießen, Dezernat 31, Beschlussvorlage der Oberen Landesplanungsbehörde, 02.11.2009

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.“⁷*

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.“⁸*

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 Brems Scheiben 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 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.

⁷ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

⁸ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

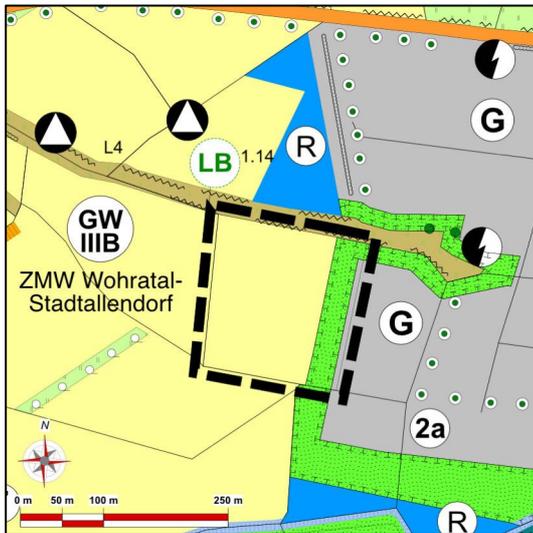


Abbildung 7: FNP - Ausschnitt Bestand

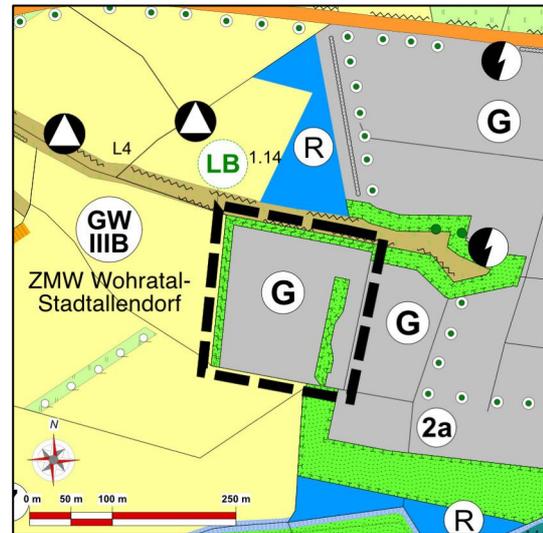


Abbildung 8: FNP - Ausschnitt Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB weitestgehend als „Fläche für die Landwirtschaft - Ackerland“ dar. Darüber hinaus ist der östliche Abschnitt des Plangebiets aktuell als „Grünfläche“ 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 Gewerbegebiets integriert werden.

Der nördlich des Geltungsbereichs liegende geschützte Landschaftsbestandteil „Hohlweg zur Mariengrotte“ wird i.R. der FNP-Änderung nicht überplant, da dieser im Bestand unangetastet bleibt und durch die existierenden Darstellungen gesichert wird.

Die Festsetzung der Plangebietsflächen als „Gewerbegebiet“ folgt somit nicht den Darstellungen des FNP und widerspricht dem „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Es wird daher im sog. „Parallelverfahren“ ein Bauleitplanverfahren zur Teiländerung des FNP durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat bereits in ihrer Sitzung am 25.06.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ beschlossen.

Nach dieser Änderung werden die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ bzw. als „Grünflächen“ dargestellt. Künftig wird somit der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

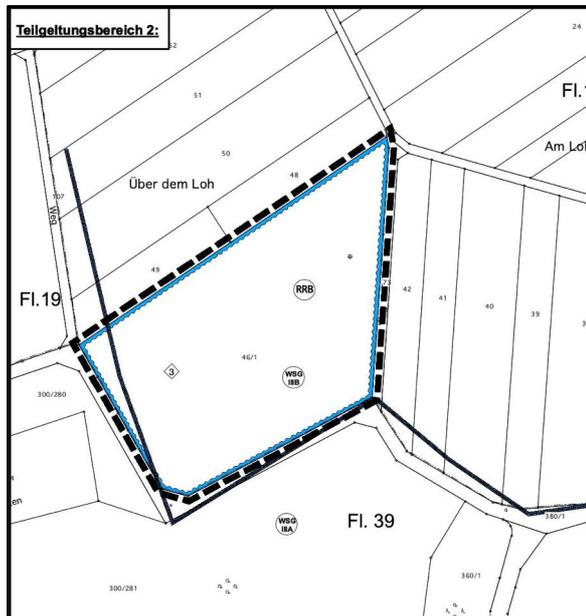


Abbildung 9: B.-Plan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änd.“ - Auszug Planteil (TG 2)

Der Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ (Rechtskraft: 23.12.2010) ist in zwei Teilgeltungsbereiche aufgegliedert. Der Teilgeltungsbereich 1 (TG 1 - vgl. Abbildung unten) setzt nordöstlich der Kernstadt das Gewerbe- und Industriegebiet Nordost fest. Der Teilgeltungsbereich 2 (TG 2 - vgl. nebenstehende Abbildung) wurde seinerzeit in die Planung integriert, um eine Konzeption zur Retention und Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der Feldflur umzusetzen. Hierzu wurde im TG 2 eine naturnahe Retentionsfläche (sog. Feldrückhalt), die zur Hochwasserentlastung von Teilflächen der östlichen Siedlungslage dient, entwickelt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änderung“ setzt im TG 1 (Größe rund 27,5 ha) Baugebiete für die gewerbliche Nutzung fest. Es wird eine Fläche von rund 9,5 ha als „Industriegebiet“ im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt. Rund 5,5 ha Fläche entfallen auf die Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ und eine Fläche von rund 2,3 ha im südlichen Plangebiet wird als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine Anbindung an die Bundesstraße B 454, wobei sich in Gegenlage zu dieser Einmündung die künftige Auffahrt zur Anschlussstelle der BAB A 49 befindet.

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



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

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

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

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine räumliche Erweiterung des Gewerbegebiets am südwestlichen Randbereich des Plangebiets. Es ist vorgesehen, die gebietsbezogenen Festsetzungen zu übernehmen. Bezüglich der Festsetzung der Emissionskontingente werden die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens des SRS-TÜV Saar (vgl. Kapitel 2.4.2 – Immissionsschutz und 4. - Immissionen) in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Anpassungen oder Ergänzungen des Straßensystems 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 der Firma Fritz Winter.

2.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Wasserschutzgebiet

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.

2.4.2 Immissionsschutz

Die Firma Fritz Winter hat hinsichtlich der Lärmimmissionen ein Schalltechnisches Gutachten bei SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, beauftragt⁹. 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.

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

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

Die Ergebnisse werden im Kapitel 4.1 – „Schallimmissionsschutz“ zusammenfassend beschrieben. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

⁹Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ (Auftrag Nr. 5296709) – SGS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach, 06.11.2020.

Die textlichen Festsetzungen werden im Kapitel 3 - „Festsetzungen“ dargestellt. Auch die Erhöhung der Emissionskontingente für die Teilfläche des GE in den einzelnen definierten Richtungssektoren A bis G wird im Kapitel „Festsetzungen“ dargestellt.

2.5 Infrastruktur

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

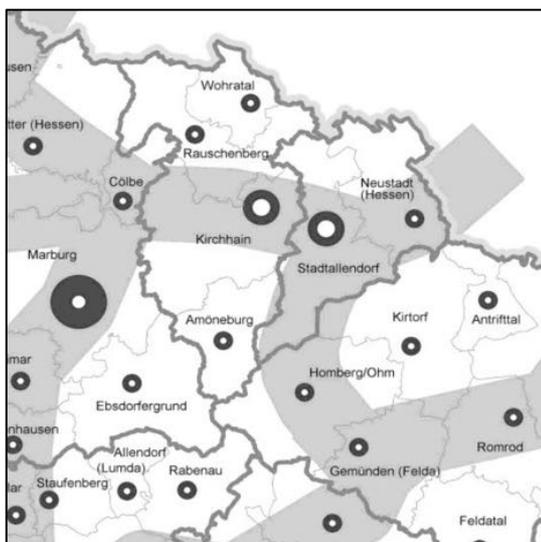


Abbildung 11: Regionalachsen gem. RPM 2010

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

Derzeit erfolgt der Bau der BAB A 49. Somit besitzt das Gewerbegebiet künftig 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 wurde die Arbeitshilfe „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ der Schriftenreihe der Hessischen Straßen und Verkehrsverwaltung genutzt¹⁰. Demnach ist für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus einer gewerblichen Nutzung in einem Gewerbegebiet die Anzahl der Beschäftigten die bestimmende Größe. Aufgrund dieser Kenngröße kann der Beschäftigten- und Besucherverkehr abgeschätzt und das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ermittelt werden. Aufgrund der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Produktionsstätte des metallverarbeitenden Gewerbes kann in diesem Fall auf eine Abschätzung des sog. Pkw-Kundenverkehr verzichtet werden, da es sich weder um eine Verkaufsstätte noch um einen Dienstleistungsbetrieb handelt.

Das zusätzliche tägliche Verkehrsaufkommen durch den MIV wird in Abhängigkeit von der „Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung“ ermittelt. In Anlehnung an die Arbeitshilfe wird eine Brutto-Beschäftigtendichte mit *20–80 Beschäftigten/ ha Baugebietsfläche* zu Grunde gelegt. Für eine hochproduktive/maschinenintensive Produktionsstätte, wie sie im Gewerbegebiet Nordost geplant ist, kann theoretisch der untere Wert der o.g. Bandbreite für die Beschäftigtenzahl gewählt werden. Im vorliegenden Fall wird ein mittlerer Wert für die Ermittlung dieser Kenngröße in Ansatz gebracht.

Nutzungsart (gem. Arbeitshilfe)	Dichte Beschäftigte/ha	Beschäftigte
Produktion mit Nebenfunktion Transport	40	100

¹⁰Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Heft 42 – Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Autor: Dr. D. Bosserhoff, Wiesbaden, 2000 (Nachdruck 2005)

Vergl.: Tab. 3.2-5 „Brutto Geschosßfläche/ Beschäftigtem in Abhängigkeit von der Branche“ der Arbeitshilfe Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung

Das Verkehrsaufkommen bzw. die Verkehrserzeugung im Gewerbegebiet wird auf Grundlage dieser Beschäftigtenzahl abgeschätzt. Es werden jeweils die Höchstwerte aus der o.g. Arbeitshilfe gewählt. Der jeweilige Pkw-Besetzungsgrad wird dabei mit 1,1 Personen/Pkw abgeschätzt.

Fahrzeugart	Anzahl Wege/Beschäftigte	Wege/d
Beschäftigtenverkehr (Produktion)	2,5	250
Besucher- Geschäftsverkehr (Produktion)	0,4	40
Gesamt		290
Bei Besetzungsgrad von 1,1 Personen/Pkw		260

Vergl.: Tab. 3.2-6 „Wegehäufigkeit im Beschäftigtenverkehr“ sowie Tab.3.2-10 „Pkw-Besetzungsgrad im Besucher-/Kundenverkehr und Beschäftigtenverkehr“ der Arbeitshilfe Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung

Auf Grundlage der Arbeitshilfe „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung“ wird somit die Gesamtanzahl der Fahrten mit dem Pkw im MIV auf 260 Wege/ Tag abgeschätzt. Somit kann bei einem Schichtwechsel im Betrieb mit einer Verkehrsbelastung von max. 100 Fahrzeugbewegungen/ Stunde in der Spitzenstunde gerechnet werden.

Das Aufkommen im Güterverkehr lässt sich auf Grundlage der Arbeitshilfe nicht aus der Zahl der Beschäftigten oder der genutzten Baugebietsfläche ableiten. Daher wird bezogen auf das Verkehrsaufkommen im Güterverkehr auf die konkrete Abschätzung des Vorhabenträgers (Fritz Winter) zurückgegriffen. Die Firma Fritz Winter gibt das künftig zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wie folgt an:

Fahrzeugart	Anzahl/d	Wege/d
Lkw - Schwerlastverkehr	10	20
Kleintransporte	15	30

Der Güterverkehr wird voraussichtlich in einem Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 abgewickelt. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb einer Stunde eine maximale Zusatzbelastung von 10 Fahrzeugbewegungen (Güterverkehr) zu verzeichnen sein wird.

Die Verkehrsmengenkarte 2015 von Hessen Mobil verzeichnet auf der Bundesstraße B 454 im betroffenen Abschnitt einen DTV von 7.898 Fahrzeugen, wobei der Schwerlastverkehr mit 358 Einheiten angegeben wird (vgl.: [https:// www.vm-web.tim-it.com](https://www.vm-web.tim-it.com)).

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

2.5.2 Trinkwasser

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

2.5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser kann aus dem bestehenden Leitungsnetz sowie einer im Gewerbegebiet vorhandenen Löschwasserzisterne nachgewiesen werden. Es können 192m³/h Löschwasser (3.200 l/min) zur Verfügung gestellt werden.

Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ wird beachtet. Die vorgenannten Werte entsprechen den Richtwerten nach DVGW-Arbeitsblatt.

2.5.4 Energie / Stromversorgung

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

2.5.5 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.

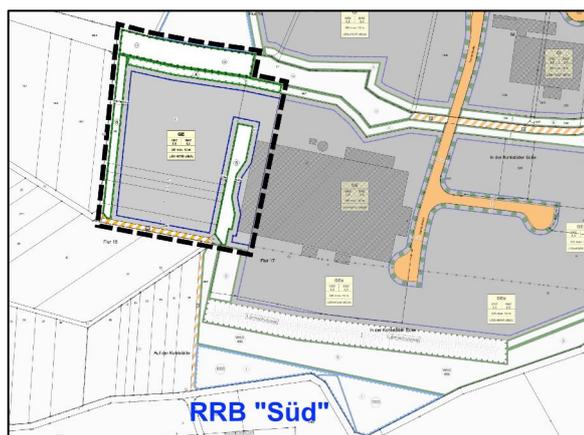


Abbildung 12: Plangebiet und RRB Süd (blaue Linie)

Dabei wird das „überschüssige“ Niederschlagswasser im Trennsystem über drei Regenrückhaltebecken (RRB 5 „Nord“, RRB 6 „Mitte“ und RRB 7 „Süd“) entwässert. Diese Ausbauläufe 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.

2.5.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Versorgung mit Telekommunikation ist im Gebiet sichergestellt.

3 Festsetzungen

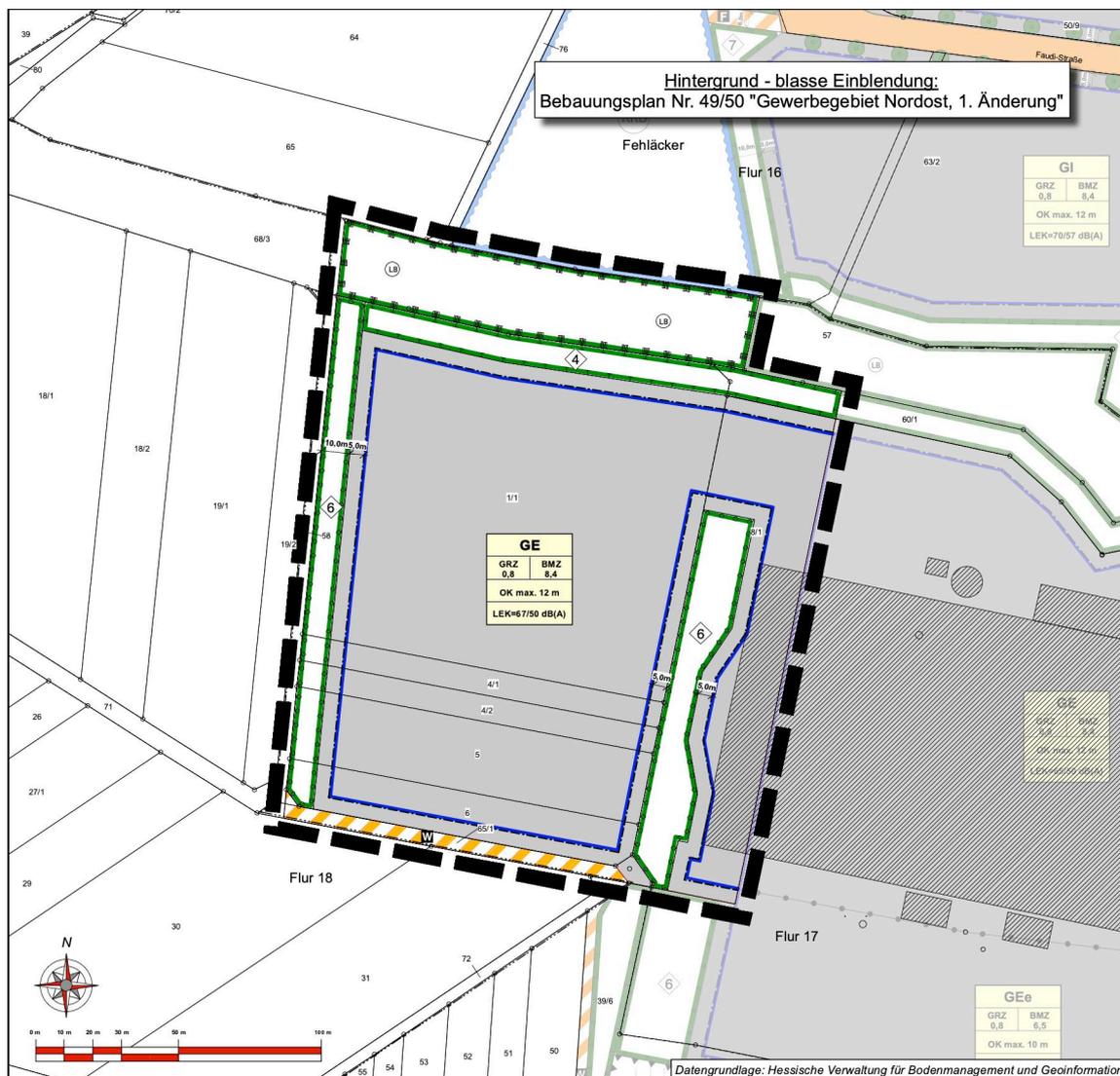


Abbildung 13: Bebauungsplanentwurf – Planteil

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet (GE)

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.

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Weiterhin sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Die Ansiedlung solcher

Einrichtungen bzw. Anlagen würde den auf den gewerblichen Produktionsbetrieb liegenden Schwerpunkt des Gewerbegebiets stören.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Gewerbegebiet (GE) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

3.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen in Gewerbegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird entsprechend den Vorgaben gem. § 21 BauNVO eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,4 festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll dadurch eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 12 m im GE entspricht den zweckmäßigen Anforderungen von modernen Gewerbebetrieben. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung aber auch die Entwicklung von Gebäuden mit zu großer Gebäudehöhe verhindert, um das Landschaftsbild nicht zu stören.

Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe wird die Oberkante (OK) des Gebäudes bestimmt. Die Maximalhöhen beziehen sich auf die Oberkanten der Gebäude bzw. baulichen Anlagen und sollen, ergänzend zur GRZ und BMZ, eine angemessene Höhenentwicklung gewährleisten.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäude- Anlagenteile können zugelassen werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenze orientiert sich mit einem Abstand von 5 Metern am Verlauf der Gewerbegebietsgrenze. Dies entspricht auch der Systematik des Ursprungs-Bebauungsplans.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene -diesem untergeordnete bauliche Anlagen- die dem Nutzungszweck des Grundstücks selbst dienen) sind ebenfalls nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

Darüber hinaus wird aufgrund der spezifischen Anforderungen an einen modernen Gewerbestandort eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach darf die Länge eines Gebäudekomplexes mehr als 50 m betragen, wobei die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken aber einzuhalten sind.

3.4 Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird keine zusätzliche Erschließungsstraße festgesetzt, da der Bebauungsplan lediglich der Erweiterung bestehender Betriebsflächen dient und das Plangebiet somit über die angrenzenden Baugebietsflächen erreicht werden kann.

In den Geltungsbereich wird die im südlichen Bereich liegende Wegeparzelle (Flurstück 65/1) integriert. Sie wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (W) festgesetzt.

3.5 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 zur Außenwerbung, den Einfriedungen, Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet. Sie dienen der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen. Sie dienen auch vorsorgend dem Klimaschutz.

3.6 Grünordnung

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

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

Die randliche Eingrünung des Gewerbegebiets 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 bepflanzen festgesetzt, so dass auch eine innere Gliederung des Gewerbegebiets erreicht werden kann. Darüber hinaus sind auch die Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und anteilig mit Gehölzen zu bepflanzen.

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

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

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts 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.

Zusätzliche Hinweise:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone IIIB der Wasserwerke Stadtallendorf des Zweckverbandes "Mittelhessische Wasserwerke". Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes "Mittelhessische Wasserwerke", Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2.11.1987 veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, S. 2373 – 2378 (geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678).

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

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, ist die Außenbeleuchtung gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren und energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (vgl. Hinweise in den textlichen Festsetzungen).

Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus und in die anzupflanzenden Gehölzstrukturen strahlen.

3.6.1 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung, und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicher zu stellen.

Dies erfolgt zum einen durch Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Anlage 1: "Bereitstellung einer Ausweichfläche für Feldlerche und Rebhuhn") und zum anderen durch Ausbuchung des restlichen Eingriffsausgleichs-Defizit aus einem kommunalen Ausgleichspool (vgl. unten: "Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Niederklein").

3.6.1.1 *Planexterner Ausgleich: Bereitstellung einer Ausweichfläche für Feldlerche und Rebhuhn*

Die Stadt Stadtallendorf verfügt über einen Acker, der in dem westlich an die Eingriffsfäche anschließenden Gewinn eingebettet ist. Der Schlag wird im Zusammenhang als intensiver Halmfrucht- oder Rapsacker bewirtschaftet, der den Artanforderungen von Rebhuhn und Feldlerche kaum gerecht wird. Die Parzelle wird gemäß der nachstehenden Übersichtskarte auch als naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich in die Bauleitplanung einbezogen.

Ein Aussteuern aus der Landwirtschaftsfläche ist nicht geboten, da die Agrararten gerade von der Feldpflege gefördert werden. Beide Arten leiden unter der Stickstoffwirtschaft und ungünstigen Feldbauzyklen. Sie profitieren aber u.a. von einem extensiven Hackfruchtanbau, bei dem die Vegetation lange lückig bleibt und überhängende Blätter dennoch Deckung bieten. Bei Verzicht auf Pestizide und Düngung entsteht ein reiches Insekten- und Wildkräuterangebot, das von beiden Arten zur erfolgreichen Jungenaufzucht benötigt wird.



Abbildung 14: Bestandskarte des Plangebiets und der westlich gelegenen Ausgleichsfläche

Maßnahme:

Der intensive Acker ist vorläufig zur Umsetzung der Gewerbenutzung im Eingriffsgebiet dauerhaft in einen extensiven Hackfruchtacker mit folgenden Auflagen umzuwandeln.

- Vorrangiger Rüben- und Kartoffelanbau mit weitem Reihenabstand, keine dichtwachsenden Kulturen, kein Körnerleguminosen- oder Salatanbau.
- Keine Herbizidanwendung, nur längerfristige Erhaltungsdüngung mit Festmist, keine Stickstoffdüngung, eher Einschaltung von Brache zur Bodenregeneration.
- In der Brutzeit von Mitte April bis Mitte August ist eine mechanische Saat, Pflege oder Ernte, soweit diese zum Brutverlust führen kann, unzulässig (händische Kulturpflege).

Da der Maßnahmenacker eine Randzone mit den umliegenden Parzellen bildet, kann die Brutplatzkapazität voraussichtlich um mehr als einen Brutplatz für Rebhuhn und Feldlerche erhöht werden. Artenschutzrisiken aufgrund des Zerstörungsverbots können mit der Maßnahme wirkungsvoll vermieden werden.

In Bezug auf den Eingriffsausgleich entsteht ein Acker mit Artenschutzmaßnahmen, der aufgrund der extensiven Pflege auch zu einer deutlichen Zunahme der Wildkrautflora und der Invertebratenfauna führen wird.

Die Biotopaufwertung kann in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen durch einen Mischwert aus der KompV-Nr. 11.194 für „Acker mit Naturschutzmaßnahmen“ und 11.192 „Acker extensiv genutzt mit artenreicher Wildkrautflora“ abgebildet werden.

3.6.1.2 Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich

Zur Bilanzierung der resultierenden Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wird die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen (vgl. Grünordnungsplan, Textteil). Demnach ergibt sich nach Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahme noch folgender Ausgleichsbedarf:

- Der Biotopwert des Bestandes summiert sich auf rd. 617.900 Biotopwertpunkte.
- Nach Maßnahmenumsetzung sind 430.300 Biotopwertpunkte zu erreichen.
- Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen inkl. der Aufwertungen innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahme entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von – **187.600 BWP**.

3.6.1.3 Bewältigung der verbleibenden Ausgleichsanforderungen

Die Stadt Stadtallendorf hat im Herbst/Winter 2019/2020 an der *Klein* in Niederklein im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt (Ausgleichsmaßnahme: "Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Niederklein").

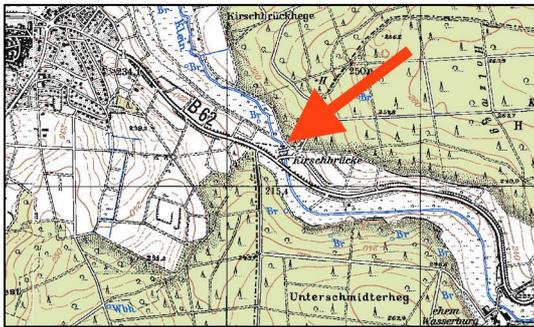


Abbildung 15: Räumliche Lage der ehem. Daußmühle – Auszug TK 25

Dabei wurde das inzwischen funktionslose Wehr der früheren Daußmühle entfernt, und der Flusslauf auf einer Strecke von ca. 150 m naturnah gestaltet, um die Durchgängigkeit für aquatische Lebewesen und die Gewässerstruktur zu verbessern.

Auf die zur Finanzierung der Umsetzung der Maßnahme gem. Förderbescheid vom 09.09.2019 bewilligte Zuwendung hat die Stadt Stadtallendorf per Beschluss vom 17.12.2020 nun verzichtet, so dass der gesamte durch die Maßnahme erzeugte Biotopwertgewinn in Höhe von + **689.125 Bi-**

otopwertpunkten zur externen Kompensation von Ausgleichsverpflichtungen, die im Rahmen der Bauleitplanung anfallen, verwendet werden können.

Hiervon wurden bislang keine Punkte abgerufen, insofern steht der Stadt Stadtallendorf noch der gesamte Aufwertungsgewinn zur Verfügung.

Demnach kann das verbleibende Defizit durch Ausweisung des geplanten Gewerbegebiets i.U. von – **187.600 BWP** durch Zuordnung zur kommunalen Ausgleichsmaßnahme "Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Niederklein" vollständig ausgeglichen werden.

Dabei verbleibt ein Aufwertungsgewinn im Bereich der Ausgleichsmaßnahme i.U. von + **501.525 BWP** den die Stadt Stadtallendorf weiteren Planungen zuordnen kann.

3.7 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 ist. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹¹. 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

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

neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

- 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
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zum Verbot sog. „Schottergärten“

minimiert.

4 Immissionen

4.1 Schallimmissionsschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch = Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte¹²	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

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

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

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleit-satz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

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

4.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auch eine Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die als „Geräuschkontingentierung“ in die Planung integriert wird. Es wurde hierfür ein schalltechnisches Gutachten

¹² aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

(Schalltechnisches Büro SRS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach) beauftragt, dessen Ergebnisse im Folgenden vorgestellt werden¹³:

Lagebeschreibung:

Das in der Untersuchung betrachtete Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Stadtallendorf, südlich der Bundesstraße B 454. Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche zur gewerblichen Nutzung festgesetzt, welche eine Flächengröße von ca. 2,6 ha aufweist. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. (...) Nördlich, nordöstlich, östlich und südöstlich des in der vorliegenden Untersuchung betrachteten Plangebietes befinden sich die Flächen des Gewerbegebietes Nordost, 1. Änderung. (...) Das bestehende Betriebsgebäude der Bearbeitungshalle der Fritz Winter Eisengießerei GmbH & Co. KG liegt in einer als Gewerbegebiet festgesetzten Teilfläche des Bebauungsplanes. Das Betriebsgrundstück ragt im westlichen Bereich ca. 20 m in das in der vorliegenden Untersuchung betrachtete Plangebiet hinein. In diesem Bereich überschneiden sich die beiden Bebauungspläne entsprechend. In der Umgebung des Gewerbegebietes Nordost befinden sich landwirtschaftlich genutzte und bewaldete Flächen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich südlich in der Straße Eulenweg. Westlich des Geltungsbereiches ist ein weiteres Wohngebiet geplant (Bebauungsplan Nr. 101 „Hinter St. Michael“). Weitere Wohnbebauung befindet sich nordwestlich des Plangebietes in der Straße Kronring (Bebauungsplan Nr. 64a-d „Auf den Kronäckern“). Das Gelände im Untersuchungsbereich fällt von ca. 315 m ü.N.N. im Nordosten des Gewerbegebietes auf ca. 290 m ü.N.N. im Süden bzw. 275 m ü.N.N. im Südwesten des Plangebietes im Bereich der Wohnbebauung der Straße Eulenweg ab.

Vorgehensweise:

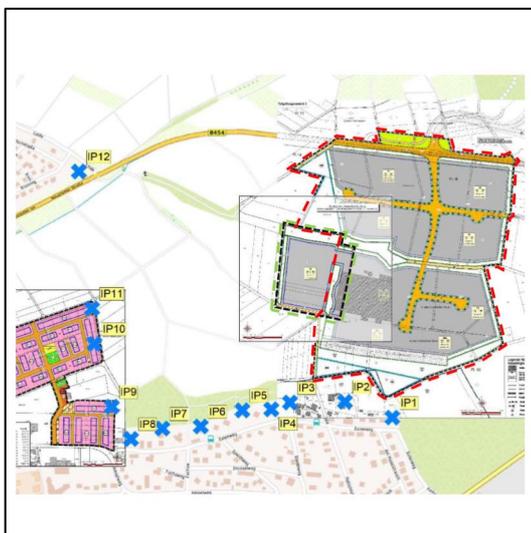


Abbildung 16: Immissionsorte - Auszug Schalltechnisches Gutachten

Für die Planfläche wurde eine Geräuschkontingentierung nach den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt. Dazu wurden in einem ersten Untersuchungsschritt die in Bezug auf die Geräuschabstrahlung des Plangebietes maßgeblichen Immissionsorte bestimmt.

Insgesamt wurden 12 Immissionsorte bestimmt (blaue Kreuze auf nebenstehender Abbildung), die mit dem kürzesten Abstand zum Plangebiet liegen. Weiterhin wurden die an den betrachteten Immissionsorten geltenden Gebietsausweisungen bzw. dementsprechend dort geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt. Es handelt sich hierbei um „Allgemeine Wohngebiete“ bzw. für die

Wohnbebauung im Bereich der „WASAG“ (Eulenweg) liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Gemäß FNP ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die

¹³ zitiert aus: "Schalltechnisches Gutachten Nr. 5296709: Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nord-Ost, 2. Änderung“ der Stadt Stadtallendorf, Geräuschkontingentierung der Gewerbefläche" - Schalltechnisches Büro SGS-TÜV Saar GmbH, November 2020

Beurteilung werden die für „Allgemeine Wohngebiete“ geltenden Immissionsrichtwerte (TA Lärm) herangezogen:

Nach TA-Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

- tags $L = 55 \text{ dB(A)}$ (Beurteilungszeitraum: 6:00 Uhr – 22:00 Uhr)
- nachts $L = 40 \text{ dB(A)}$ (Beurteilungszeitraum: 22:00 Uhr – 6:00 Uhr)

An den Immissionsorten werden Vorbelastungen im Sinne der TA Lärm durch die Immissionskontingente der bereits angesiedelten Betriebe hervorgerufen. Die an den betrachteten Immissionsorten hervorgerufenen Vorbelastungen wurden der (vorhandenen) schalltechnischen Untersuchung entnommen bzw. durch eine Schallausbreitungsberechnung ermittelt. Der Lärmschutzwall wurde bei der Ermittlung der Emissionskontingente und der Vorbelastung berücksichtigt. Bei der Ermittlung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung erhielt der Lärmschutzwall keine Berücksichtigung.

Die Höhe der Emissionskontingente wurde so festgelegt, dass die an den betrachteten Immissionsorten tagsüber und nachts unter Berücksichtigung der Vorbelastung zulässigen Geräuschemissionen nicht überschritten werden.

In der folgenden Tabelle sind die für die betrachtete Fläche des Bebauungsplangebietes (GE) ermittelten $L_{EK, \text{tags}}$ bzw. $L_{EK, \text{nachts}}$ aufgeführt:

Tabelle 1: Emissionskontingente – L_{EK} tags und nachts

Teilfläche	Nutzbare Fläche in m^2	Emissionskontingent in $\text{dB(A)} / \text{m}^2$	Emissionskontingent in $\text{dB(A)} / \text{m}^2$
		$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GE	26.215	67	50

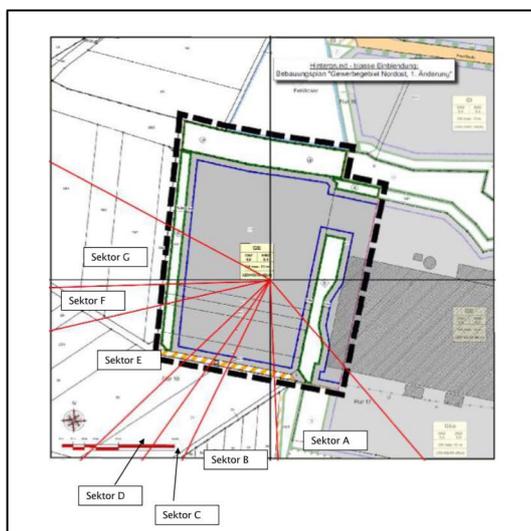


Abbildung 17: Richtungssektoren - Auszug Schalltechnisches Gutachten

Da durch die ermittelten Emissionskontingente nicht an allen Immissionsorten die zuvor für das Vorhaben bestimmten zulässigen Geräuschemissionen ausgeschöpft wurden, wurden nach DIN 45691 für verschiedene Richtungssektoren Zusatzkontingente bestimmt. Die Richtungssektoren wurden auf der Basis der Schutzbedürftigkeit der dem Plangebiet benachbarten Nutzungen (Festsetzung Bauabwägungspläne) sowie der Differenzen zwischen den sich durch die festgesetzten Emissionskontingente ergebenden Immissionspegeln und der für das Plangebiet ermittelten zulässigen Werte bestimmt. Insgesamt wurden sieben Richtungssektoren festgelegt. Als Bezugspunkt der Richtungssektoren wurde der Mittelpunkt der

gewerblich nutzbaren Fläche des „Gewerbegebiets Nordost, 2. Änderung“ ausgewählt.

Tabelle 2: Zusatzkontingente für verschiedene Richtungssektoren gem. DIN 45691 (Emissionskontingente – L_{EK} tags und nachts.)

Richtungs- sektor	Anfangswinkel in Grad ¹⁾	Endwinkel in Grad ¹⁾	Zusatzkontingent L _{EK, zus} in dB	Emissionskontin- gent L _{EK, zus} in dB
A	140	177	0	0
B	177	206	1	2
C	206	215	3	3
D	215	226	5	6
E	226	256	8	8
F	257	268	7	7
G	268	298	9	9

¹⁾ Die Nordrichtung entspricht einem Winkel von 0° / 360°

Die UTM-Koordinaten des Bezugspunktes sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Rechtswert	Hochwert
502485	5631171

Ungeachtet der o.g. Ausführungen ist im Einzelfall im Rahmen von Genehmigungsverfahren ein vorhabenbezogenes Schallgutachten vorzulegen.

In der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird für Gewerbeflächen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber und nachts aufgeführt. Mit dem für den Tageszeitraum ermittelten Emissionskontingenten für die geplante Fläche ist der Betrieb von Gewerbebetrieben unter Beachtung des Standes der Technik grundsätzlich möglich. Maßgeblich ist jedoch die Einhaltung der an dem Immissionsort tagsüber zulässigen Geräuschimmissionen, so dass sich ggf. auch im Tageszeitraum erhöhte Anforderungen an den Schallschutz bei lauten Produktionsbetrieben in Bezug auf die Fassadenabstrahlung und stationäre Geräuschquellen im Freien ergeben. Das für den Beurteilungszeitraum Nacht ermittelte Emissionskontingent in Höhe von 50 dB(A)/m² stellt zu den in DIN 18005 genannten Schalleistungspegeln eine deutliche Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit während der Nacht dar. Um einen Nachtbetrieb zu ermöglichen, sind generell hohe Anforderungen an den Schallschutz im Freien zu stellen. Bei konkreten Vorhaben sind Bauausführungen von Gebäuden unter dem Gesichtspunkt Schallschutz zu prüfen. Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen Betriebstätigkeiten im Freien zur Nachtzeit möglich sind, ist frühzeitig zu überprüfen.

5 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet – GE	25.146 qm	71,8 %
Randeingrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	3.796 qm	10,8 %
Geschützter Landschaftsbestandteil	3.864 qm	10,8%
Krautsaumzone (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	1.691 qm	4,8 %
Wirtschaftsweg	632 qm	1,8 %
GESAMT	35.129 qm	100,0 %

6 Hinweise für die Ausführungsebene

6.1 Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain

Das Plangebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand 2020) nicht komplett als Entwässerungsfläche im Trennsystem enthalten. Eine angepasste Berechnung wird erforderlich. Für die Entwässerung des Plangebiets sind die Stadtwerke der Stadt Stadtallendorf als Eigenbetrieb zuständig. Von dort wurde mitgeteilt, dass kurzfristig eine entsprechende Überarbeitung der Schmutzfrachtsimulation zu den Abflussprozessen des Entwässerungssystems veranlasst werden soll.

6.2 EAM Netz GmbH

In dem angegebenen Baubereich sind zurzeit keine Netzbaumaßnahmen geplant. Die Versorgung der geplanten Erweiterungsfläche erfolgt voraussichtlich über das bestehende Versorgungsnetz. Vor Baubeginn ist mit dem Regioteam in Stadtallendorf Kontakt aufzunehmen (T. 06428-44751 4333), damit im Einvernehmen mit der beauftragten Baufirma die genaue Lage der Kabel eigemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. An der weiteren Planung ist die EAM Netz zu beteiligen. Das Merkblatt „Schutz der Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6.3 Landkreis Marburg-Biedenkopf – FB Gefahrenabwehr

Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist mit der Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

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

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

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 8,0 = 8.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 8.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Abweichende Bauweise - a

"Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss." (§ 22 Abs. 3 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)