



Stadt Stadtallendorf
Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 **„Niederrheinische Straße, 1. Änderung“**

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

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	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Verfahren	2
1.2.1	„Vorhaben- und Erschließungsplan“ gem. § 12 BauGB	2
1.2.2	„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB	2
1.3	Verfahrensschritte	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	6
3	Vorhabenbeschreibung	7
4	Planerische Rahmenbedingungen	11
4.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen	11
4.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	11
4.1.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
4.1.3	Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“	12
4.2	Fachplanerische Rahmenbedingungen Umwelt	12
4.2.1	Berücksichtigung von Umweltbelangen	12
4.2.2	Fachbeitrag: Erhebung und Folgenbeurteilung zum Arten- und Biotopschutz	13
4.2.3	Überschwemmungsgebiete / Gewässer	14
4.2.4	Trinkwasserschutz	14
4.2.5	Altstandort / Rüstungsaltposten	14
4.3	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen	17
4.3.1	Denkmalschutz	17
4.3.2	Kampfmittelbelastung	17
4.4	Infrastruktur	17
4.4.1	Verkehrliche Erschließung	17
4.4.2	Trinkwasser	18
4.4.3	Löschwasserversorgung	18
4.4.4	Energie / Stromversorgung	18
4.4.5	Entwässerung	18
5	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	19
5.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse	20
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	20
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	20
5.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	20
5.3.2	Bauweise	20
5.4	Ver- und Entsorgung	20
5.4.1	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	20
5.4.2	Niederschlagswasser	21
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
5.5.1	Dachgestaltung / Dachbegrünung	21
5.5.2	Fassadengestaltung	22
5.5.3	Werbeanlagen	22
5.5.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	22
5.6	Grünordnung	22

INHALTSVERZEICHNIS

5.7	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
5.7.1	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung	25
5.8	Bodenordnung.....	25
6	Flächenbilanz	25
7	Begriffsbestimmungen	26

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (Quelle: OSM).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Quelle: HVBG)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet DOP (Quelle: HVBG)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Lageplan (Abbildung: Bartelmeß Architekten und Ingenieure, Rauschenberg).....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Lageplan (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure , Rauschenberg)</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: Gebäudegrundriss (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure , Rauschenberg).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: Visualisierung (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure , Rauschenberg)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 8: Visualisierung (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure , Rauschenberg)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ (Ausschnitt)</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße, 1. Änderung“</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 12: Schemaskizze - Regenwassernutzung.....</i>	<i>21</i>

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Anlagen:

- Erhebungen und Folgenbeurteilung zum Arten- und Biotopschutz,
Groß & Hausmann, September 2022
- Historische Recherche (Einzelfallrecherche), Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 15a, 35260 Stadtallendorf
b4consult Binot, Darmstadt, 9. März 2022
- Orientierende Untersuchung, Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 15a, 35260 Stadtallendorf
b4consult Binot, Darmstadt, 2. August 2022
- Kampfmittelbelastung und -räumung, Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 15a, 35260 Stadtallendorf, Anschreiben und Merkblätter
Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt, 21. Juni 2022

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

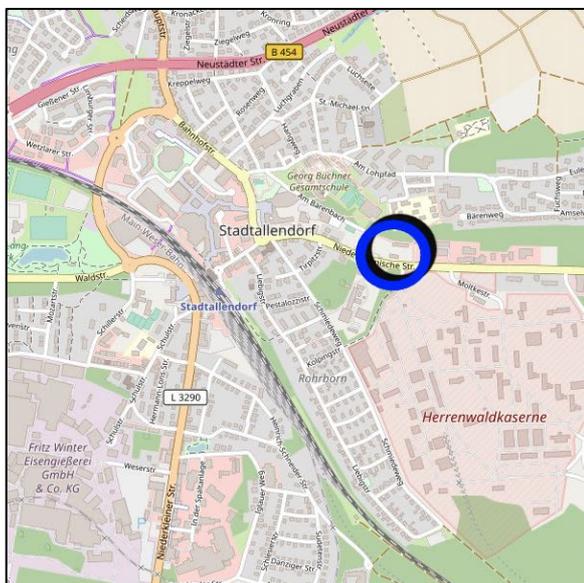


Abbildung 1: Räumliche Lage (Quelle: OSM)

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen auf einer Teilfläche des alten Baubetriebshofs der Stadt Stadtallendorf. Aufgrund des Neubaus des städtischen Baubetriebshof im Bereich der Niederrheinischen Straße/ Scharnhorststraße besteht kein Bedarf für eine kommunale Nutzung auf dem Grundstück. Daher steht es für eine Überplanung und bauliche Neuorientierung zur Verfügung. Das betroffene Grundstück liegt an der Niederrheinischen Straße im östlichen Bereich der Kernstadt. Es handelt sich beim Plangebiet um eine rund 1.800 m² große Teilfläche der Flurstücke 300/199 sowie 1/113 in der Flur 39, Gemarkung Stadtallendorf (vgl. Kapitel 3 *Vorhabenbeschreibung*).

Das Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“, der diesen Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen (gemeindl. Bauhof)“ festsetzt.

Das geplante Bauvorhaben ist auf Grundlage dieser Festsetzungen des Bebauungsplans nicht umsetzbar, so dass zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Stadt steht der angestrebten Schaffung von Wohnraum, insbesondere im Segment kleinerer Wohnungen grundsätzlich positiv gegenüber, da hierfür ein besonderer Bedarf gesehen wird. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Der Bebauungsplan dient der Definition der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen durch Beseitigung und Umnutzung einer Brache im Siedlungszusammenhang und ist daher „erforderlich“ i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB (sog. „Erforderlichkeitsgrundsatz“) und im öffentlichen Interesse.

Das Projekt beinhaltet die „Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang“ und dient folglich Maßnahmen der Innenentwicklung. Insofern liegen die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sog. beschleunigten Verfahren vor. Da es sich um ein privat motiviertes Bauvorhaben handelt, wird die Bebauungsplanänderung nach § 12 BauGB als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 09.09.2021 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße, 1. Änderung“ in der Kernstadt beschlossen.

1.2 Verfahren

1.2.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gem. § 12 BauGB

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB gewählt.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Kommune und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil und muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch die Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Kommune während des gesamten Verfahrens möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Als dritter zwingender Verfahrensbestandteil ist durch die Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu erarbeiten. Hierbei handelt es sich um einen Lageplan und einer Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

1.2.2 „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB

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

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden.

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

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf

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

der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.²

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel³:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	Mehrfamilienhaus
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	1.756
Grundflächenzahl (GRZ)	0,5
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m²	883

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

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

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

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

² ebenda

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

1.3 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	09.09.2021
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der <u>betroffenen</u> Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der <u>berührten</u> Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“⁴*

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

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 Innenentwicklung⁵) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch

⁴Umweltbundesamt: 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>)

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

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

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

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+4 BauGB

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

Bewertung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant. Das Planvorhaben steht daher nicht im Konflikt mit der Umwidmungssperrklausel.

Das geplante Vorhaben dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Es entspricht insofern der oben skizzierten Forderung des Vorrangs der Innenentwicklung. Das Vorhaben wird charakterisiert durch einen Rückbau maroder Bausubstanz, dem Neubau von höherwertigem Wohnraum und kommt somit den Grundprinzipien des Bodenschutzes entgegen („sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource Boden“). Die Bodenschutzklausel ist durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht berührt.

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

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

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

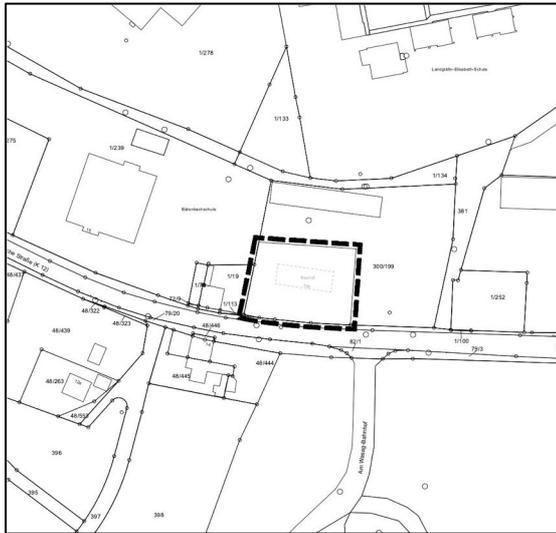


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Quelle: HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet DOP (Quelle: HVBG)

Das bereits bebaute Plangebiet befindet sich innerhalb der östlichen Siedlungslage der Kernstadt von Stadtallendorf. Es ist nur rund 500 Meter von der Stadtmitte Stadtallendorfs mit seinen zentralen Dienstleistungs- und Handelsnutzungen entfernt. Somit sind auch fußläufig alle zentralen Einrichtungen erreichbar. Zum Bahnhof Stadtallendorf beträgt die Entfernung ebenfalls rd. 500 Meter.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Niederrheinischen Straße (Kreisstraße K 12). Diese Ortsdurchfahrt verbindet die Innenstadt mit den östlichen Wohnsiedlungsgebieten (sog. WASAG-Gebiet), den Einrichtungen der Bundeswehr sowie dem durch Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe geprägten Bereich an der Scharnhorststraße. Sie bindet im weiteren Verlauf östlich an die B454 an, die in die Nachbarstadt Neustadt (Hessen) führt. Der Bereich der Ortsdurchfahrt wird geprägt durch eine Nutzungsmischung von Wohnnutzungen, Dienstleistungseinrichtungen, einer Grundschule und Gewerbe- und Handelsbetrieben. Die Verkehrsbelastung auf der Straße ist als moderat zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und beinhaltet in der Gemarkung Stadtallendorf, Flur 39, die Flurstücke 300/199 (tlw.) sowie 1/113 (tlw.).

3 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger hat das Büro Bartelmeß Architekten & Ingenieure, Rauschenberg, mit dem Entwurf eines Mehrfamilienhauses beauftragt. Die Vorhabenbeschreibung entspricht dem Entwurfsstand im November 2021.



Abbildung 4: Lageplan (Abbildung: Bartelmeß Architekten und Ingenieure, Rauschenberg)

Bisherige Nutzung:

Auf dem Grundstück (Flurstück 300/199) liegt der nicht mehr genutzte Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf. Die Liegenschaft hat eine Größe von rund 5.900 m². Auf ihr befindet sich im nördlichen Bereich das ehem. zentrale Werkstatt- und Sozialgebäude (Grundfläche rd. 520 m²). Im Westen und Osten wurden offene Fahrzeugunterstände bzw. Remisen errichtet. Zentral angeordnet sind darüber hinaus offene befestigte Lager- und Werkstattflächen, sowie eine überdachte Lagerfläche für Fahrzeuge und Materialien.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“, der nur ca. ein Drittel der Gesamtfläche des Betriebshofes einnimmt, befindet sich das ehemalige eingeschossige Werkstatt- und Lagergebäude, in dem u.a. Kleingeräte untergebracht waren (Grundfläche rd. 250 m²). Dieses Gebäude wird durch eine befestigte asphaltierte Umfahrt umschlossen. Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch eine unbefestigte Böschung geprägt, die mit Gehölzen überstanden ist.

Geplante Nutzung:

Der Vorhabenträger beobachtet in Stadtallendorf einen Bedarf an Wohnungseinheiten im Marktsegment kleiner und teilweise vollausgestatteter Apartments bzw. 1-2 Zimmerwohnungen. Für den Investor stellen dabei u.a. Beschäftigte in der Industrie bzw. am Bundeswehrstandort eine wichtige Zielgruppe dar. Die Wohnungen werden möglicherweise auch Bedeutung als Zweitwohnsitz für sog. Wochenendpendler haben. Insofern dient dieses spezifische Wohnungsangebot dem Wirtschafts- und Bundeswehrstandort Stadtallendorf mit seinen zahlreichen Ein- und Auspendlern. Diese Zielgruppe möchte gerne zentrumsnah wohnen; eine Anbindung an das ÖV-Netz ist für sie von Vorteil bzw. erforderlich (z.B. Wochenendpendler).



Abbildung 5: Lageplan (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure, Rauschenberg)

Zur Beschreibung des Vorhabens werden die wesentlichen Eckpunkte durch den Entwurfsverfasser wie folgt dargestellt.

- **Neubau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses**
 - Anzahl Wohneinheiten: 24, jeweils 8 Wohneinheiten / Geschoss
 - Wohnungsgrößen 27 – 43 m²
 - 3 Wohngeschosse
 - Barrierefreier Wohnungsstandard
 - Errichtung gem. Standard KfW-Effizienzhaus 55
 - Außenwände: Mauerwerk, verputzt, weiß
 - Dach: Walmdächer, nicht ausgebaut, Dachneigung rd. 25°
 - Kellergeschoss: als Vollgeschoss ausgebildet
 - Zuordnung eines Balkons als Freibereich für jede Wohnung

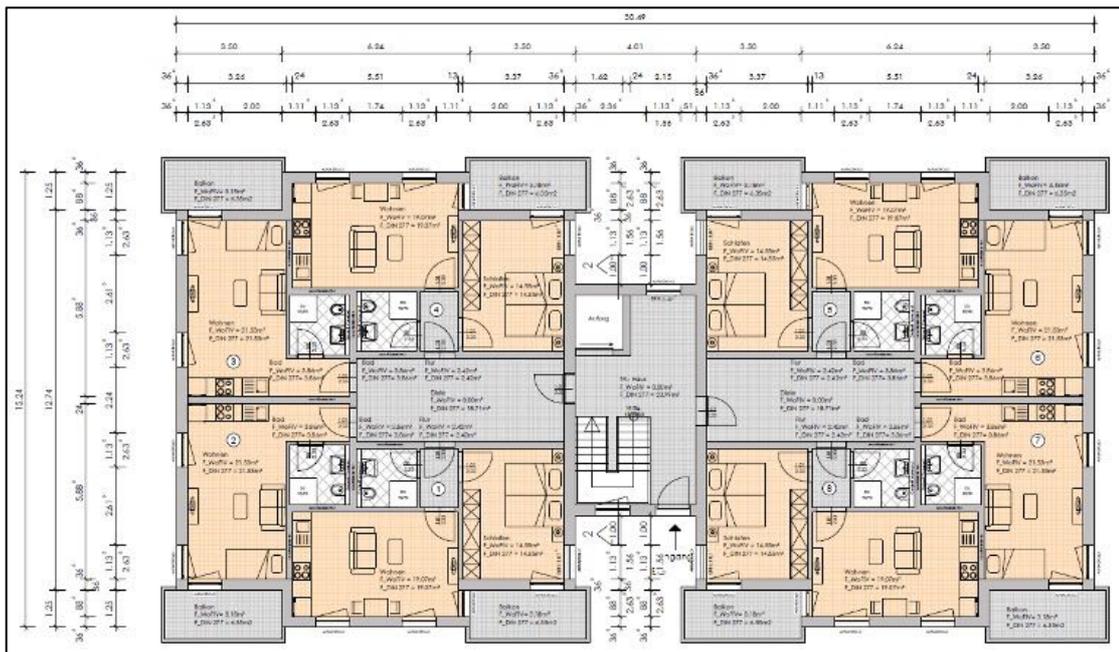


Abbildung 6: Gebäudegrundriss (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure , Rauschenberg)

- Grund- und Geschossflächen
 - Gebäudegrundfläche: 400 m²
 - Grundstücksfläche: 1.756 m²
 - Stellplätze / Zufahrt 690 m²
 - Wege 47 m²
 - Grundfläche KG 400 m²
 - GRZ 1: 0,23 / GRZ 2: 0,41
 - GRZ: 0,64 (Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten)
 -
 - Grundfläche EG 400 m²
 - Grundfläche 1. OG 400 m²
 - Grundfläche 2. OG 400 m²
 - Geschoßfläche 1.600 m²
 - Geschoßfläche der gepl. baulichen Anlage 2.337m²
 - GFZ: 0,91
- Erschließung und Stellplatznachweis:
 - Gas, Wasser und Strom mittels Anbindung an Infrastruktur „Niederrheinische Straße“ (Hausanschlüsse)
 - Schmutzwasserentsorgung mittels Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem „Niederrheinische Straße“ (siehe Planeintragung),
 - Die erforderlichen PKW- Stellplätze befinden sich, im nördlichen Teil des Plan- gebiets, die Zufahrt befindet sich östlich des geplanten Gebäudes
 - Löschwasserversorgung: über das angrenzende Hydrantensystem



Abbildung 7: Visualisierung (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure, Rauschenberg)



Abbildung 8: Visualisierung (Abbildung: Bartelmeß Architekten & Ingenieure, Rauschenberg)

- **Versiegelung / Bodenschutz:**

Maßnahmen der Innenentwicklung dienen grundsätzlich dem Bodenschutz, da die Nutzung von Außenbereichsflächen und somit eine Neuversiegelung vermieden wird.

Bei der vorliegenden Planung erfolgt sowohl eine grundsätzliche Änderung der Nutzung als auch der Flächenverteilung versiegelter Fläche. Aktuell sind im Plangebiet insgesamt rd. 1.170 m² durch das Gebäude sowie die Wegefläche im Bestand versiegelt. Da es sich um asphaltierte Flächen bzw. feste Dacheindeckungen handelt, besteht die Möglichkeit von einer vollflächigen Versiegelung auszugehen.

Künftig werden rund 1.150 m² Fläche gem. o.g. Konzept baulich genutzt. Wegeflächen werden jedoch mit versickerungsfähigen Oberflächen (mind. weitfugiges Pflaster) versehen, Stellplatzflächen erhalten zusätzlich Baumpflanzungen (5 STP/1 Baum).

Nutzung	Fläche m ²	Faktor	Fläche * Vers. grad
Plangebiet	1.756		
<i>Bestand</i>	1.170		1.170
Gebäude (Dachfläche)	280	1,0	280
Wegefläche (Asphalt)	890	1,0	890
<i>Planung</i>	1.150		920
Gebäude (Dachfläche)	400	1,0	400
Wegefläche (mind. Pflaster)	740	0,7	520

* Die Angaben zum Berechnungsfaktor wurden der aktuell gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Stadtallendorf entnommen.

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz des Bodens sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

4.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)



Abbildung 9: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Stadtallendorf übernimmt im zentralörtlichen System die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt Stadtallendorfs. Der RPM 2010 ordnet das Plangebiet als ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1(Z)) ein. Der RPM 2010 trifft in Kapitel 5.2. – *Flächen für Siedlungszwecke* folgende Aussagen: „In den *Vorranggebieten Siedlung* soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.“ (5.2-2 (G)) „Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der

Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken.“ (5.2-5 (Z)). Diesen Forderungen entspricht die mit diesem Bebauungsplan vorgelegte Planung.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/ oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadtallendorf stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB entwickelt wird, kann bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben auf die Festsetzungen nach § 9 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall erfolgt -füßend auf diese Regelung- keine Festsetzung eines Baugebiets nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt eine Bestimmung der Zulässigkeit eines Vorhabens als „Mehrfamilienhaus“, also eines Vorhabens, das der Wohnnutzung dient. Die im FNP gem. § 1 Abs.1 BauNVO bzgl. der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellte Fläche, dient regelmäßig (bzw. ausnahmsweise) dieser geplanten Nutzungsart. Der Bebauungsplan ist demnach i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Maßgeblich ist weiterhin, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

4.1.3 Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“

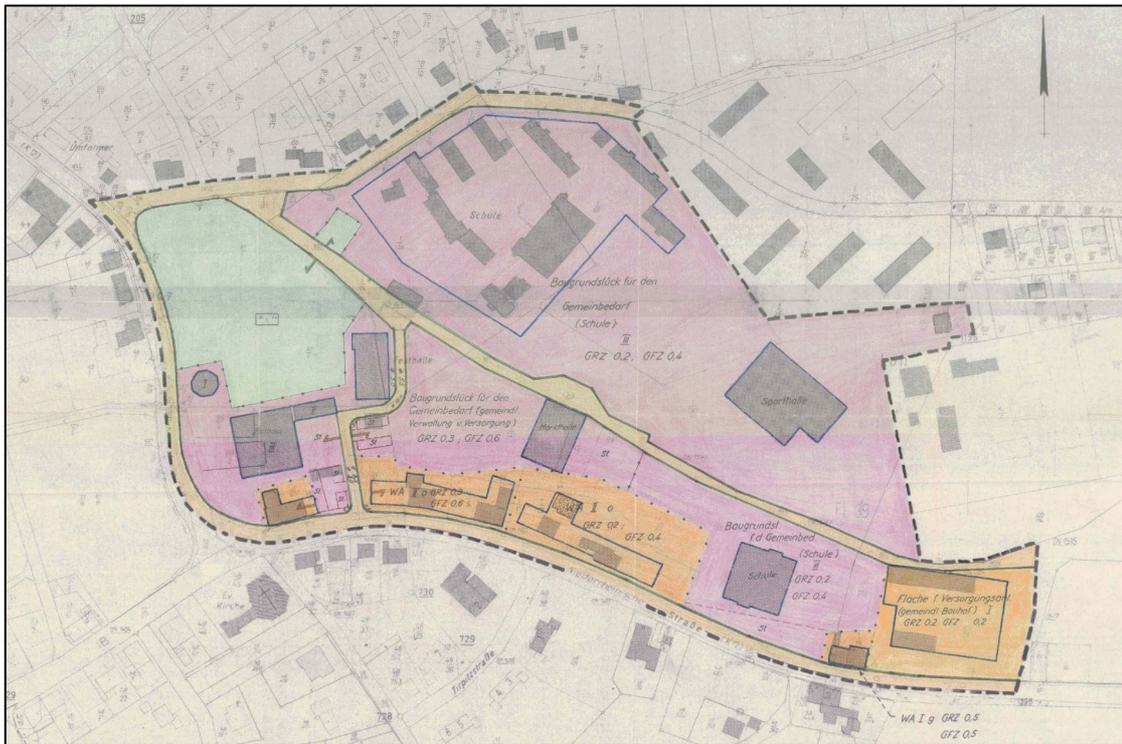


Abbildung 10: *Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ (Ausschnitt)*

Das aktuelle Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ der Stadt Stadtallendorf. Dieser wurde in den 1970er Jahren aufgestellt (Rechtskraft 6.8.1977) und stellt den planungsrechtlichen Rahmen für diesen Bereich dar.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist im Ursprungsbebauungsplan bzgl. der Art der baulichen Nutzung als „Fläche für Versorgungsanlagen (gemeindl. Bauhof)“ festgesetzt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde ebenfalls bei 0,2 i.V.m. maximal einem zulässigen Vollgeschoss (Z: I) begrenzt. Daneben erfolgte eine Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die baulichen Anlagen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans nimmt lediglich den südwestlichen Teilbereich dieser „Fläche für Versorgungsanlagen“ ein. Weitergehende steuernde Festsetzungen z.B. zur baulichen Ausgestaltung der Vorhaben bzw. zur Grünordnung auf dem Grundstück sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

4.2 **Fachplanerische Rahmenbedingungen Umwelt**

4.2.1 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Absatz 2 Nr. 11a BauGB „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des

Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig“ zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegende Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

4.2.2 Fachbeitrag: Erhebung und Folgenbeurteilung zum Arten- und Biotopschutz

Im Zuge der Bauleitplanung sind aber dennoch die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten. Auch für ein solches Verfahren müssen mindestens die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG erfasst werden. Es ist zu beurteilen, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung in absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können.

Hierzu erfolgte die *Erhebung und Folgenbeurteilung zum Arten- und Biotopschutz* im Rahmen eines Fachbeitrags, der als Anlage beigefügt ist. Im Folgenden wird aus dem Fachbeitrag zitiert:

Festgestellte Arten

- Vogelwelt

„Bei den Begehungen wurden 14 Vogelarten erfasst. Die meisten Arten sind gesangsaktiv festgestellt worden und können als allgemein verbreitete, häufige und anspruchslose Brutvögel in dem Bauhofareal eingestuft werden. (...) Nahrungsgäste im Bauhofgelände waren der Eichelhäher, der Grünspecht und die Ringeltaube. Auch diese Arten könnten im Gelände selbst brüten, es wurden aber keine Horste oder Großhöhlen als arttypische Brutplätze kartiert.“

- Fledermäuse

„Detektorbegehung und automatische Aufzeichnung fielen in die Haupt-Wochenstubenzeit erwartbarer Arten. (...)“

Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) wurde relativ stet über die Aufnahmezeit erfasst. Zusammen mit den Nachtsicht-Beobachtungen, und mangels einer Ausflugebeobachtung, kann bei max. 20 Rufen pro Zeiteinheit von einer Nutzung des Bauhofs als Jagdgebiet ausgegangen werden. Eventuell ist auch eine Quartiernutzung in Betracht zu ziehen, es spricht aber nichts für eine umfangreiche Wochenstubennutzung im Bauhofgelände.

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) wurde nur sporadisch mit Jagdüberflügen registriert. Insgesamt ist diese großräumlich aktive Art verbreitet, die Gruppierung „Nyctaloide“ kann deshalb regelmäßig ebenfalls dem Großen Abendsegler zugeordnet werden kann. Da die Art bei uns im Sommer nur aus Zwischen- und Männchenquartieren bekannt ist, bleiben die einzelnen Jagdsequenzen zu unbedeutend um eine Einstufung des Bauhofs als Abendsegler-Habitat zu begründen.“

- Sonstige Arten

„Ein besonderes Augenmerk lag auf dem Hirschkäfer (*Lucanus cervus*), der aber nicht nachgewiesen wurde. Die Bauhoffläche weist weder in topografischer noch edaphischer Hinsicht Eigenschaften für eine Besiedelung auf. Es kommen zwar geeignete Baumarten (v.a. Eiche) vor, diese präsentieren sich aber in einem für einen Befall wenig geeigneten Zustand. (...)“

Weitere einschlägige geschützte/ gefährdete Arten wurden nicht festgestellt.“

Biotopschutz:

Das Plangebiet bietet keine nach § 30 BNatSchG (§13 HAGBNatSchG) geschützten Biotope.

Allgemeiner europäischer Lebensraumschutz:

„Die Einstufung erfolgt gemäß den Kriterien der Hessischen Lebensraum- und Biotopkartierung (HLBK). Im Geltungsbereich existieren keine EU-FFH-Lebensraumtypen.“

Gebietsschutz nach EU - NATURA 2000:

„Das EU-FFH-Gebiet 5120-303 „Herrenwald östlich Stadtallendorf“ ist von dem Innenstadtbereich durch Bundeswehrgelände und weitere städtische Nutzungen deutlich getrennt. Es dient vor allem der Erhaltung von Wald-Lebensräumen und Arten. Räumlich-funktionale Beziehungen, die bis zum Bauhof reichen oder negative Beeinflussungen, die durch das Planungsvorhaben in das Gebiet einstrahlen könnten, sind nicht in Betracht zu ziehen.“

Artenschutzrisiken für die Planumsetzung

„Die artenschutzrechtlichen Gebote werden – bezogen auf die Planungsebene - nicht tangiert. Zwar unterliegen die festgestellten Vögel und die beiden Fledermausarten dem Schutzregime des § 44 BNatSchG, wodurch es verboten ist, sie zu töten, zu stören oder ihre Brutstätten zu zerstören. Sie sind aber durchweg sehr anpassungsfähige und verbreitete Arten unserer Gartenstädte, die auf lokale Veränderungen plastisch reagieren. Sie können noch innerhalb des Bauhofgeländes einer begrenzten Baumaßnahme ausweichen und erleiden gewöhnlich keine Bestandseinbußen.

Sollte ein einzelner Gehölz- oder Gebäudebrüter tatsächlich in einem zu rodenden Gehölz oder der Garagenbarracke brüten, wäre dem Tötungsverbot bereits durch Vorabkontrolle und eventuelles Zuwarten bis zum Brutende zu entgehen. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans würde durch eine solche operationelle Verzögerung aber nicht infrage gestellt.“

4.2.3 Überschwemmungsgebiete / Gewässer

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gewässer. In rund 100 m Entfernung (nördlich) befindet sich das verrohrte Gewässer des „Bärenbachs“.

4.2.4 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets WSG-ID 534-001 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelehessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987, StAnz. 48/1987, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

4.2.5 Altstandort / Rüstungsaltslasten

Die Fläche, auf dem das Vorhaben geplant ist, liegt innerhalb der ehemaligen Rüstungsaltslastenverdachtsflächen der früheren Sprengstoffwerke (WASAG). Weiterhin wurde der Bereich als Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf genutzt. Daher hat die Stadt einen Gutachter mit der Durchführung einer historischen Recherche

(Einzelfallrecherche) sowie Orientierenden Untersuchung zur altlastenfachlichen Standortbewertung der Liegenschaft „Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf“ beauftragt.

Die Gutachten sind in der Anlage zur Begründung beigelegt.

Zusammenfassend wurde in der „historischen Recherche“ festgestellt⁸: „Mit den durchgeführten Untersuchungen im Rahmen der Einzelfallrecherche ergibt sich für den Standort des ehemaligen Baubetriebshofes der Stadt Stadtallendorf in der Niederrheinischen Straße 15a auf Grundlage des HLU-G-Bewertungsbogens (U5) eine Bewertung (formelle Bewertung) von 150 Punkten in der maximalen Gesamtpunktzahl für das Schutzgut Boden bzw. jeweils 140 Punkte für die Schutzgüter Grundwasser bzw. Luft. (...) Zusammenfassend besteht nach den Vorgaben des HLU-G-Bewertungsbogens (U5) ein Handlungsbedarf zur Durchführung einer weiterführenden Untersuchung in Form einer orientierenden Erkundung des Standortes.“

Durch die Stadt Stadtallendorf wurde aufgrund dieser Aussage die Durchführung einer „Orientierenden Untersuchung“ beauftragt.

Zusammenfassend wurde in dieser „Orientierenden Untersuchung“ festgestellt⁹: „Im Rahmen dieser orientierenden Untersuchung wurden insgesamt 10 Bohrsondierungen im Bereich nutzungsrelevanter bzw. potentiell kontaminationsverdächtiger Bereiche ausgeführt. Beim angetroffenen Untergrundaufbau wurden durchgehend keine organosensorischen Auffälligkeiten festgestellt. (...). In allen Bohrsondierungen wurde Schicht- oder Grundwasser in oberflächennahen Bereichen angetroffen. Die durchgeführten chemisch-analytischen Bodenuntersuchungen auf die nutzungsrelevanten Verdachtsparameter ergaben keine Hinweise auf bewertungsrelevant erhöhte Schadstoffgehalte im Untergrund. Alle geführten analytischen Nachweise lagen unterhalb des jeweiligen Beurteilungswertes des Handbuchs Altlasten (...).

Im Rahmen der chemischen Untersuchungen wurden bei allen untersuchten Mischproben sprengstofftypische Verbindung (...) nachgewiesen. Diese lagen aus altlastentechnischer Sicht in geringen Befunden vor. Die beiden WASAG-spezifischen Stoffe Hexogen und Hexyl wurden in keiner der untersuchten Mischproben nachgewiesen. Die festgestellten Nitroaromaten sind im Zuge der geplanten baulichen Entwicklung der Liegenschaft abfall- und altlastentechnisch weiter zu berücksichtigen. (...)

Auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ist eine vom Standort ausgehende Grundwassergefährdung formell als nicht zu erwarten zu bewerten. (...)

Grundlegend wird zur weiteren Verifizierung und Absicherung eine Fachgutachterliche altlasten- und abfalltechnische Baubegleitung während der geplanten Bauphase bzw. der baulichen Weiterentwicklung der Liegenschaft empfohlen. (...). Die Baubegleitung sollte darüber hinaus und wegen der durchgehend angetroffenen oberflächennahen (Grund-) Wasserführungen auch die hydrogeologischen Belange in der Trinkwasserschutzzone IIIA berücksichtigen. Im Rahmen der Fachbaubegleitung sollten entsprechende Probennahmen mit abfallcharakterisierenden und bei Bedarf ergänzenden altlastentechnischen chemisch-analytischen Nachweisuntersuchungen erfolgen. Im Weiteren sind bei einer sensiblen Nutzungsveränderung die Belange der BBodSchV zu

⁸Vgl. Historische Recherche (Einzelfallrecherche), Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 15a, 35260 Stadtallendorf, b4consult Binot, Darmstadt, März 2022

⁹Vgl. Orientierende Untersuchung, Ehemaliger Baubetriebshof der Stadt Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 15a, 35260 Stadtallendorf, b4consult Binot, Darmstadt, August 2022

berücksichtigen. Schließlich sind, durch die Standortlage in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt oder zurückgelassen wurden, weitere Maßnahmen zur Kampfmittelüberprüfung erforderlich.“

Weitergehend wird gutachtlich die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise mit dem Regierungspräsidium Gießen Abteilung - Arbeitsschutz und Umwelt, empfohlen.

Die Stadt Stadtallendorf hat auf Grundlage dieser Untersuchung am 2. August 2022 eine Anfrage zur altlastenfachlichen und altlastenrechtlichen Bewertung an das RP Gießen gesandt. Dabei wurde auch um eine Beurteilung der geplanten Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer künftigen Wohnnutzung gebeten.

Mit Email-Schreiben vom 12. September 2022 wird dem Magistrat der Stadt Stadtallendorf durch das RP Gießen (Dezernat 41.4. Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz) mitgeteilt:

„(...) im Nachgang zu unserem heutigen Telefonat (05.09.2022) ergänze ich hiermit meine letzte Stellungnahme vom 16.08.2022 (E-Mail) bzgl. des vorhabenbezogenen B-Plans auf dem Grundstück 300/199, Flur 39 in Stadtallendorf, mit folgender altlastenfachliche Einschätzung:

Die bauleitplanerische Nutzung, hier geänderte Folgenutzung, durch „Wohnen“ ist aus altlastenfachlicher Sicht grundsätzlich möglich und damit zulässig.

Begründung:

Die durchgeführten orientierenden Erkundungen auf gezielten Verdachtsbereichen des ehemaligen Bauhofs mit eingeschränktem Analysenumfang inklusive sprengstofftypischer Verbindungen (nach vorheriger Abstimmung) ergeben, bis auf eine Ausnahme (BS 8-1), keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad „Boden-Mensch“ für die Nutzung „Wohnen“ sowie den Wirkungspfad „Boden-Grundwasser“. Die Ausnahme im Probenahme-Punkt 8 sind leicht erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffgehalte von 370 mg/kg. Dieser Punkt liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Planes, so dass die aktuelle Planung, hier Errichtung eines Mehrfamilienhauses, nicht tangiert wird. Eine Betretung des Rest-Grundstücks außerhalb dieser Planung wird durch eine Umzäunung verhindert.

Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sämtliche bodeneingreifenden Arbeiten – inkl. Aufnahme der Bodenplatte, Herstellung der Parkflächen und Außenanlagen etc. - sind durch einen in Altlastenfragen und Bodenkunde qualifiziertem Ing.-Büro gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Sollten im Zuge von geplanten Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) oder Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen. Dies wird u.a. als Auflage meiner Stellungnahme zum Bauantrag übernommen werden.

Ich gehe davon aus, dass im Zuge der Planung des Außengeländes zunächst umfangreiche Rodungsarbeiten erforderlich sind, die ebenfalls gutachterlich zu begleiten sind. Hieraus und aus den weiteren Aushubarbeiten mit abfalltechnischen Untersuchungen

kann ggf. eine weitere Untersuchung des Oberbodens (0 – 35 cm) auf der Freifläche um das Wohngebäude herum erforderlich werden, um eine Gefährdung durch Direktkontakt durch spielende Kinder ausschließen zu können. Im Bauantrag werde ich hierzu sicherheitshalber die Verwendung von geeignetem Fremdboden empfehlen.“

Im Rahmen der Bauleitplanung werden die o.g. Ausführungen des RP Gießen - Dez. 41 - in die -Textlichen Festsetzungen- als *Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen* aufgenommen. Diese Hinweise finden auf der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsebene somit Berücksichtigung.

4.3 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

4.3.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmäler gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der ehem. Sprengstoffwerke der „WASAG“ (Westfälisch Anhaltinische Sprengstoff AG). Es handelt sich um den ehem. „Eingangsbereich“ in das Betriebsgelände an der Niederrheinischen Straße. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich die ehem. Wachgebäude Niederrheinische Straße 14/15 der Wache 1, die als Pförtnerhaus mit Torkontrollenhalle und Büro fungierten (Gebäude-Nr. 3293 a+b). Die Gebäude sind als Einzelkulturdenkmal unter Schutz gestellt.

In der Planung erfolgt eine Berücksichtigung dieses Aspekts durch das Abrücken der bebaubaren Grundstücksfläche von der westlichen Grundstücksgrenze und durch das Einfügen einer seitlichen Eingrünung um zwischen dem ehem. Wachgebäude und dem geplanten Vorhaben zu vermitteln.

4.3.2 Kampfmittelbelastung

Im Bezug auf das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen festgestellt, dass sich dieses in einem Bereich befindet, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden. In solchen Bereichen muss daher grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Daher ist vor dem Beginn von Arbeiten auf dem Gelände eine systematische Überprüfung in Form einer Sondierung auf Kampfmittel erforderlich. Die Kosten der Kampfmittelräumung sind vom Vorhabenträger / Antragsteller zu tragen. Die Kampfmittelräumarbeiten sind daher von diesem selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Hinweis in die -Textlichen Festsetzungen- als *Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen* aufgenommen. Das Schreiben des Kampfmittelräumdienstes sowie zwei Merkblätter sind der Begründung beigelegt. Die Hinweise finden auf der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsebene somit Berücksichtigung.

4.4 Infrastruktur

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Vorhaben befindet sich unmittelbar an der Niederrheinischen Straße (Kreisstraße K 12) und ist somit sehr gut angebunden. Die Verkehrsbelastung auf der Straße ist als moderat zu bezeichnen. In der aktuellen Verkehrsmengenkarte von Hessen Mobil wird auf der Niederrheinischen Straße im Bereich der „Zählstelle 51200532“ (Niederrheinischen Straße/ Scharnhorststraße/ Habichtstraße) für das Jahr 2015 ein DTV von 2.425

Fahrzeugen angegeben. Das Vorhaben entwickelt aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehre keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Kreisstraße.

4.4.2 Trinkwasser

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

4.4.3 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser im Plangebiet kann aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke Stadtallendorf sicher gestellt werden.

Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ wird beachtet.

4.4.4 Energie / Stromversorgung

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

4.4.5 Entwässerung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation im Bereich der Niederrheinischen Straße angeschlossen.

5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

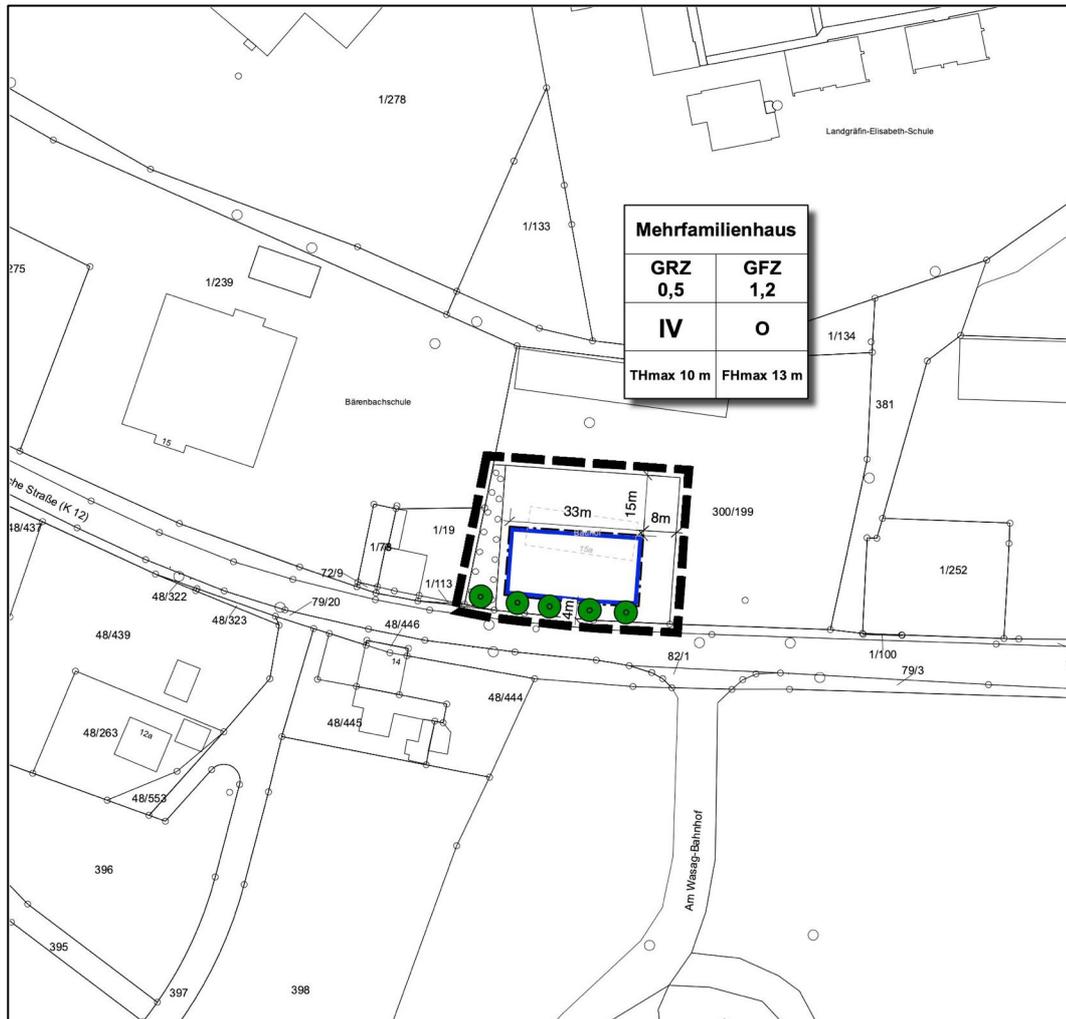


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße, 1. Änderung“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gem. § 12 BauGB entsprechend der geplanten Nutzung die *zulässige Art der baulichen Nutzung* als „**Mehrfamilienhaus**“ festgesetzt - zulässig ist hier demnach die Errichtung eines Mehrfamilienhaus, welches dem dauerhaften Wohnen dient.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Da das Vorhaben im Sinne einer Nachverdichtung eine intensive Nutzung ermöglichen soll, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgesetzt. Die GRZ liegt damit gem. § 17 BauNVO unter der Obergrenze für „Mischgebiete“ (MI: GRZ max. 0,6).

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da im Umfeld z.B. bei den benachbarten Schulgebäude ähnlich großvolumige Kubaturen errichtet wurden.

5.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) bei maximal vier zulässigen Vollgeschossen mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten, werden vier Vollgeschosse (Z: IV) festgesetzt, wobei das unterste Geschoss nicht als Wohngeschoss genutzt wird. Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die max. zulässige Traufhöhe wird auf 10 m, die Firsthöhe wird auf 13 m beschränkt. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßennachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung ermöglicht ein „Einfügen in die umgebende Bebauung“.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Grenzen verlaufen, zur Straße im Abstand von 4 m bzw. 15 m entlang der hinteren Plangebietsgrenze. Durch das Zurücktreten der Gebäudefront von der Straße wird das aufgelockerte Straßenbild beibehalten.

Um diesen Charakter zu unterstützen, sind Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) ebenfalls entlang öffentlicher Straßen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.3.2 Bauweise

Um die städtebauliche Struktur nicht zu stören, soll die Länge der Baukörper begrenzt werden. Entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der „Niederrheinischen Straße“ in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann somit in das Plangebiet erweitert werden.

5.4.2 Niederschlagswasser

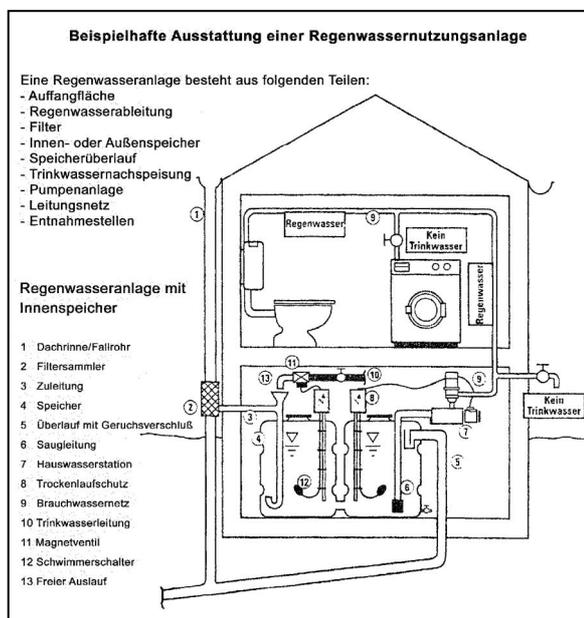


Abbildung 12: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird die Sammlung und Nutzung von Regenwasser empfohlen.

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

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte daher aufgefangen und als Brauchwasser verwertet werden.

Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Für die mit einem Flachdach ausgestatteten baulichen Anlagen wird eine

extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die eine Rückhaltung von Regenwasser gewährleistet.

Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen werden vor der Antragstellung mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

5.5 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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 wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung gewährleistet.

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine ortstypische Bebauung gewährleistet werden und gleichzeitig sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Baukörper sollten durch geeignete Form-, Farb- und Baustoffauswahl architektonisch mit der umgebenden Bebauung kommunizieren. Darüber hinaus werden Regelungen zum Material der Außenhaut sowie zu Aufschüttungen/ Abgrabungen getroffen.

5.5.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Um eine ortsbildgerechte Dachlandschaft zu ermöglichen, sind die Dächer der Hauptgebäude als beidseitig gleichgeneigte Dächer in gedeckten Farbtönen (rot, braun, anthrazit und grau) auszuführen. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 40°. Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen können auch in abweichenden Dachformen

ausgebildet werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer die geringer als 5° ist, sind (auf der gesamten Dachoberfläche) mindestens extensiv zu begrünen.

5.5.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig, diese sind zu verputzen zu verkleiden oder zu verblenden.

5.5.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind geeignet, das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung durch ein zu viel und visuell „aggressive“ Werbung vermeiden helfen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 1 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

5.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Zu Nachbargrundstücken sind lediglich Hecken und Zäune zulässig.

Der festgesetzte Ausschluss von Schottergärten dient darüber hinaus:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte,
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen,
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen, erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,3 m nicht überschreiten.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen (standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze) bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

5.6 **Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die

Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

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

Die Änderung des Bebauungsplans in dem vorliegenden sehr kleinen Teilbereich des Alt-Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und Umnutzung und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die möglichst einzugrünen sind, zulässig.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die Grundstücksflächen sind zu mind. 50 % zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen. Diese sollen vorrangig in den Randbereichen angeordnet werden.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

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

Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

5.7 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 sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁰.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

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

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *"Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen"* festgesetzt werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009¹¹, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *"im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)"* in der Bauleitplanung festsetzen.

¹⁰ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

¹¹ Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

5.7.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Die moderaten Dichtewerte, in Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen sowie zur verbindlichen Begrünung von Flachdächern wirkt Aufheizungseffekten entgegen und trägt, neben der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Osten von Stadtallendorf ist durch eine eher lockere aber dennoch teilweise durch größere Kubaturen charakterisierte Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

5.8 **Bodenordnung**

Für den Vollzug des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

6 **Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche	Anteil
Mehrfamilienhaus	1.756 qm	89,2 %
<i>davon:</i>		
<i>Flächen mit Anpflanzverpflichtung</i>	<i>189 qm</i>	<i>10,8%</i>
GESAMT	1.756 qm	100,0 %

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 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 2,0 = 2.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 2.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – IV

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

Baugrenze

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

Offene Bauweise – o

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

Stadt Stadtallendorf,

September 2022