



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 96 „Westliche DAG, 1. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 Absatz 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Januar 2023

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 Planungsvoraussetzung	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Verfahren	3
2.1	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.....	3
2.2	Verfahrensschritte.....	5
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	5
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	6
3	Beschreibung des Vorhabens	7
4	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	9
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	9
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
4.4	Sonstige Fachplanerische Rahmenbedingungen	11
4.4.1	Wasserschutzgebiet.....	11
4.4.2	Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz	11
4.4.3	Gewässer	11
5	Festsetzungen	12
5.1	Unveränderte Festsetzungsinhalte	12
5.2	Geänderte Festsetzungsinhalte	13
5.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen.....	13
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	13
5.2.3	Aufschiebende Bedingung (Forstrecht).....	13
5.3	Infrastruktur	14
5.4	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	14
5.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
5.5.1	Berücksichtigung stadtklimatischer Belange.....	14
6	Begriffsbestimmungen	16

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25..... 1
Abbildung 2: Lage Familienbildungszentrum..... 2
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) 3
Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG) 3
Abbildung 5: Freiflächenplan (Schmidt & Strack Architekten, Alsfeld, Stand 06/2022) 7
Abbildung 6: Ansichten (Schmidt & Strack Architekten, Alsfeld, Stand 06/2022) 8
Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010, Ausschnitt 9
Abbildung 8: Flächennutzungsplan - Ausschnitt 9
Abbildung 9: Plangebiet vor der Änderung 10
Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil 12

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen

1 Allgemeine Planungsvoraussetzung

1.1 Planungsanlass

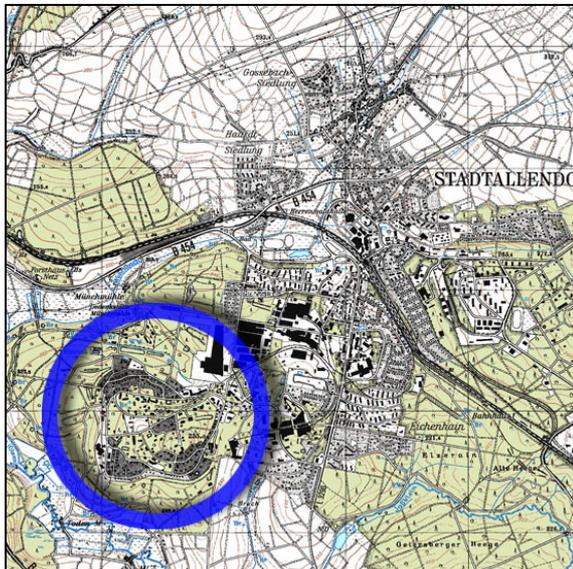


Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK 25

Das *westliche DAG-Gebiet* befindet sich im Südwesten der Kernstadt und besitzt aufgrund seiner bewegten Nutzungshistorie eine ausgesprochen heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Die Stadt Stadtallendorf hat in der Vergangenheit die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Ordnung für diesen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 96 „Westliche DAG“ festgeschrieben.

Das *westliche DAG-Gebiet* besitzt aufgrund seiner engen Verzahnung von Wohnen und Arbeitsstätten, seiner guten Verkehrsanbindung, dem vorhandenen Flächenpotenzial und seines vergleichsweise hohen Grünanteils eine hohe Entwicklungsdynamik. Obwohl der Bereich vermehrt durch Familien mit Kindern als Wohnort angenommen wird, existiert dort aufgrund der Nutzungshistorie kein Betreuungsangebot für Kinder, Jugendliche und Familien.

Die Stadt Stadtallendorf möchte diese „Versorgungslücke“ schließen und mit der Errichtung einer Familienbildungsstätte mit integrierter Kindertagesstätte ein entsprechendes Betreuungs- und sozio-kulturelles Angebot schaffen.

Hierzu wurde eine Grundstücksfläche im Bereich der Straße „Müllerwegstannen“ von der Kommune eigentumsrechtlich gesichert. Ein „Entwurf“ für die Errichtung der Familienbildungsstätte wurde bereits erarbeitet. Es wurde deutlich, dass sich das Gelände für eine solche Einrichtung eignet und verfügbare Standortalternativen im Gebiet der *westlichen DAG* für die Stadt nicht existieren. Aufgrund des überzeugenden baulichen und pädagogischen Nutzungskonzepts wurde für das Projekt zwischenzeitlich eine Förderzusage für die Realisierung des Objekts durch das Land Hessen erteilt.

Die benötigten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 96 „Westliche DAG“ als „Mischgebiet“ festgesetzt. Das geplante Gebäude befindet sich jedoch nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dieses Baugebiets. Weiterhin befinden sich die zugehörigen „dienenden“ Erschließungseinrichtungen wie die Zufahrt mit Wendehammer, Geh- und Radweg sowie die erforderlichen Stellplätze außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

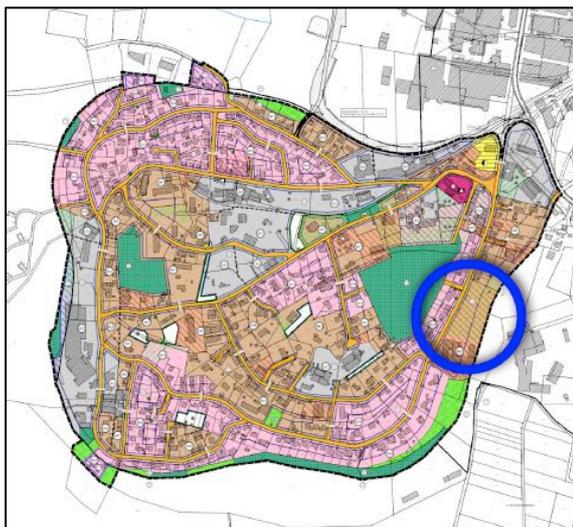


Abbildung 2: Lage Familienbildungszentrum

Aufgrund der Baukörpergestaltung und der Anforderlichkeit höherer Geschosshöhen für die geplante Nutzung als Bildungszentrum überschreitet das Gebäude die derzeit zulässigen Gebäudehöhen ebenfalls geringfügig.

Die Neuregelung der Festsetzungsinhalte zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist daher Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat in ihrer Sitzung am 08.12.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Westliche DAG“ in der Kernstadt be-

schlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Bereich *westliche DAG* befindet sich innerhalb eines Waldgürtels im Südwesten der Kernstadt Stadtallendorf. Sie ist Teil der ehemaligen Sprengstoffwerke, die hier ab 1938 errichtet wurden. Das Gebiet zeichnet sich historisch bedingt in seiner Binnenstruktur durch eine heterogene Nutzungsmischung von Gewerbe-, Misch- und Wohnbauflächen aus, die durchsetzt werden mit Waldflächen und zahlreichen Gehölzen.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Osten des Gebiets im Bereich der Straße „Müllerwegstannen“. Es handelt sich bei der Grundstücksfläche um einen Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzt wurde.

Im Westen des Plangebiets schließt sich oberhalb einer Böschung die Straße „Müllerwegstannen“ an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird der Bereich durch eine Wohnbebauung charakterisiert, die im ursprünglichen Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt wurde. Im Norden befindet sich ein „Mischgebiet“, das in direkter Nachbarschaft durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Im weiteren Verlauf befinden sich nördlich der Wohngebäude auch gewerbliche Nutzungen.

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, die Teil einer gewerblich genutzten Liegenschaft ist und hier quasi eine natürliche räumliche Zonierung zwischen dem Bereich der *westlichen DAG* und den anschließenden gewerblichen Bereichen an der Rheinstraße schafft.

Südlich des Geltungsbereichs der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Westliche DAG“ schließen die Gebäude eines Gewerbebetriebs an. In diesem Bereich der Liegenschaft werden unterschiedliche gewerbliche Nutzungen ausgeübt. Die Erschließung dieses Bereichs erfolgt dem Geländeverlauf folgend über das Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Die Zufahrt der Betriebsstätte muss daher im Zusammenhang mit den Planungen der Familienbildungsstätte an die künftigen Anforderungen angepasst werden und soll in den östlichen Grundstücksbereich verlegt werden.



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

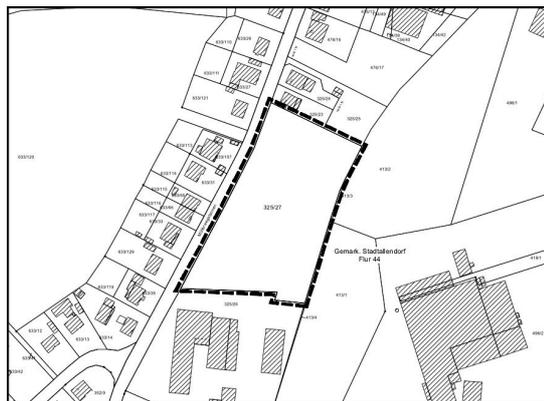


Abbildung 4: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 325/27 in der Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44 und besitzt eine Größe von rund 1,0 ha.

2 Verfahren

2.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll lediglich in einem Teilbereich eines als „Mischgebiet“ ausgewiesenen Baugebiets die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksfläche geringfügig angepasst werden. Ergänzend erfolgt eine geringfügige Anpassung der zulässigen Traufhöhe baulicher Anlagen. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

1. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen durch diese Änderung auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) genannten Schutzgüter.
2. Daneben dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Ausschlussgründe zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB liegen bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht vor.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 BauGB für die Durchführung der Änderung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Begründung

Der Gesetzgeber hat neben dem Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen das vereinfachte Verfahren für die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen vorgesehen. In den Anwendungsfällen des § 13 BauGB geht es in erster Linie nicht um die Schaffung von Baurecht sondern um die Veränderung vorhandener Baurechte. Diese können im sog. vereinfachten Verfahren (einstufig) durchgeführt werden. „Voraussetzung ist, dass die vorgesehene Änderung oder Ergänzung einen wirksamen Bebauungsplan betrifft und dass sie die Grundzüge der Planung nicht berührt. In der Regel sind die

Grundzüge der Planung gewahrt, solange der zugrunde liegende planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild erhalten bleiben, die städtebauliche Ordnung also nicht in beachtlicher Weise tangiert wird.“¹

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Westliche DAG“ setzt in einem Geltungsbereich von rd. 94 ha großflächige Baugebiete als Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete, Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Die als „Mischgebiet“ festgesetzten Baugebiete umfassen eine Gesamtfläche von rd. 28 ha.

Lediglich innerhalb eines kleinen räumlichen Teilbereichs erfolgt eine geringfügige Anpassung der Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und der Höhe baulicher Anlagen, alle anderen Festsetzungsinhalte bleiben unverändert. Der Flächenanteil des „Plangebiets“ beträgt ca. 1 % der gesamten Baugebietsflächen und nimmt somit einen äußerst untergeordneten Bereich ein. Weiterhin wird durch die Änderung der Festsetzung die Grundkonzeption der städtebaulichen Planung nicht tangiert. Ein Vorhaben ist auch ohne die Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich realisierbar. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird lediglich eine angepasste/optimierte bauliche Ausgestaltung ermöglicht und zukünftig eine angemessene bauliche Erweiterungsoption geschaffen.

Zusammenfassung:

Es sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

¹ zit. nach: Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, S. 167 f., 3. Auflage, Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin 2022

2.2 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.12.2022
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 81 HBO	___.__.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB inkl. der Gestaltungsfestsetzungen nach § 81 HBO	___.__.____

2.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein².

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.³

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“⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch

² Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁴ § 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.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

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.“*⁶

2.3.1 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 Kommune, 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:

Die aktuelle Planung umfasst Flächen, die bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan als „Mischgebiet“ festgesetzt sind und einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Änderungsinhalte dienen der Optimierung der baulichen Ausnutzung, nicht jedoch der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt keine Erhöhung des Ausnutzungsgrades innerhalb des Baugebiets. Bereits heute ist die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (u.a. gem. § 23 Abs. 5 BauNVO) grundsätzlich möglich.

Die Planung entspricht daher dem Vorrang der Innenentwicklung.

„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.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

3 Beschreibung des Vorhabens

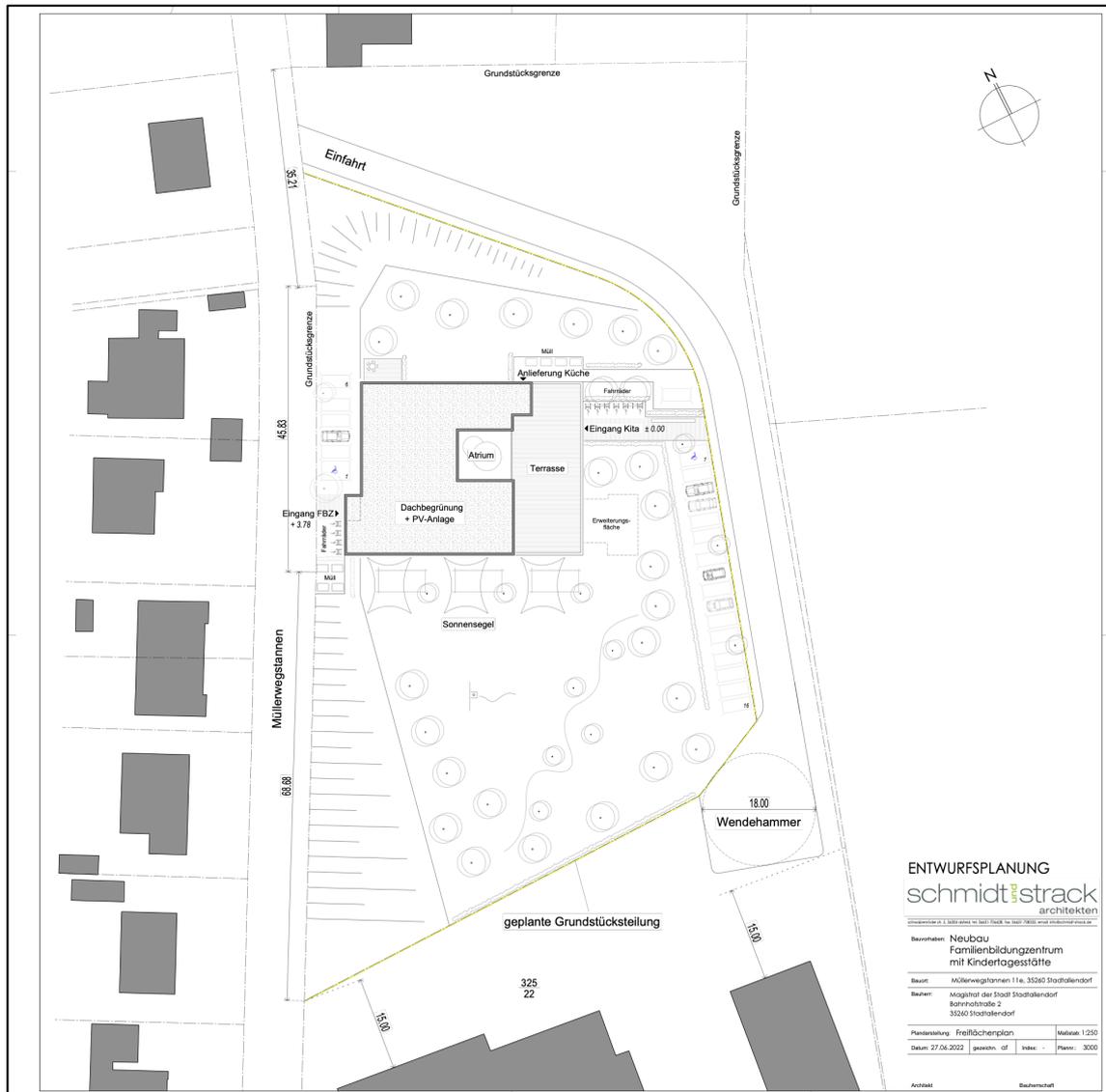


Abbildung 5: Freiflächenplan (Schmidt & Strack Architekten, Alsfeld, Stand 06/2022)

Der geplante Gebäudekörper des Familienbildungszentrums mit integrierter Kindertagesstätte orientiert sich räumlich an der Straße Müllerwegstannen. Dabei verteilen sich die Nutzungen im Gebäude auf zwei Ebenen. Die obere Ebene beherbergt die Einrichtungen der Familienbildungsstätte. Die Kindertagesstätte befindet sich auf der unteren Ebene. Dabei nutzt das Gebäude den Geländeverlauf so aus, dass die Geschosse jeweils barrierefrei vom Außenraum erschlossen werden. Das obere Geschoss ist ebenerdig von der Straße Müllerwegstannen erreichbar. Das untere Geschoss wird von Osten über eine neu zu errichtende Zufahrt erschlossen. Im Eingangsbereich der KITA werden im Außengelände z.B. notwendige Fahrradparkstände untergebracht. Die geplante neue Zufahrt erschließt im weiteren Verlauf ebenfalls die südlich gelegenen Bestandsgebäude *Müllerwegstannen 13*. Am Ende dieser Zufahrt wird ein Wendehammer errichtet. Entlang dieser Zufahrt werden ebenfalls die PKW-Stellplätze für das Familienbildungszentrum untergebracht.



Abbildung 6: Ansichten (Schmidt & Strack Architekten, Aisfeld, Stand 06/2022)

Das Familienbildungszentrum erhält eine nach Südosten orientierte Freiterrasse. Die Gruppenräume der Kindertagesstätte orientieren sich nach Süden und werden so optimal mit Tageslicht versorgt und erhalten direkten Zugang zu den Freibereichen. Das Freigelände der Kindertagesstätte befindet sich südlich des Gebäudes.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird erforderlich, da die geplante verkehrliche Erschließung für das Familienbildungszentrum und die südlichen Bestandsimmobilien weitestgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt. Darüber hinaus ragt ein Teilbereich des geplanten Gebäudes über die östliche Baugrenze hinaus. Weiterhin überschreitet das Gebäude tlw. die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe geringfügig.

4 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

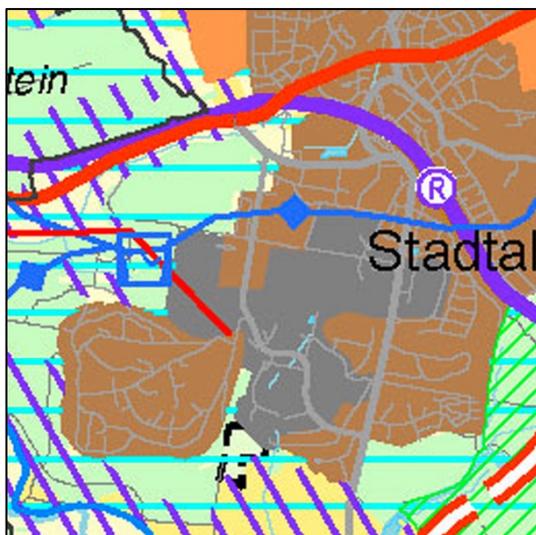


Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen 2010, Ausschnitt

Die Stadt Stadtallendorf wird gem. RPM 2010 als Mittelzentrum eingestuft.

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist das Plangebiet als "Vorranggebiet Siedlung - Bestand" aus.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁷ und *Raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind.

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

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

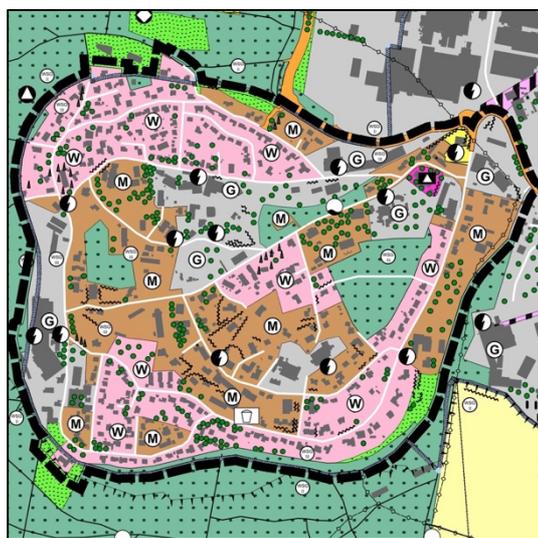


Abbildung 8: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Damit entspricht die FNP-Darstellung der geplanten Nutzung der Fläche. Es ist daher gewährleistet, dass der Bebauungsplan i.S. des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist.

⁷ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

2. Rüstungsaltlasten

Aufgrund des pauschalen Altlastenverdachtes für das gesamte über 400 ha umfassende Gelände der ehemaligen DAG-Sprengstofffabrik ließ das Land Hessen, vertreten durch das Regierungspräsidium Gießen, seit 1990 den gesamten Rüstungsaltstandort systematisch und flächendeckend untersuchen. Auf Grundlage der ausgewerteten Untersuchungsergebnisse wurden ebenfalls im Auftrage und auf Kosten des Landes Hessen ab 1997 die Grundstücke, auf welchen sich sanierungsbedürftige, schädliche Bodenveränderungen befanden, saniert. Dabei erfolgte die Einstufung und Sanierung der Flächen jeweils nutzungsbezogen. Im Anschluss daran hat die zuständige Obere Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Gießen, Abt. IV Umwelt, bodenschutzrechtliche Bewertungen für jedes einzelne Flurstück des DAG-Gebietes vorgenommen und an die jeweiligen Eigentümer versandt. D.h., für das Gros der Grundstücke im DAG-Gebiet liegt den jeweiligen Grundstückseigentümern inzwischen eine behördliche Altlastenaufhebung bzw. eine Entlassung aus dem Altlastenverdacht vor.

Aus der Überlagerung der durch das Regierungspräsidium Gießen, Abt. IV Umwelt, erfolgten Nutzungseinstufung mit der Nutzungskonzeption des Bebauungsplans mussten die Flächen mit einer aufschiebenden Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB belegt werden, für die eine hochwertigere bzw. sensiblere Nutzungsart festgesetzt wurde als die o.g. Nutzungseinstufung.

Demnach tritt die Zulässigkeit der darunter liegend festgesetzten baulichen Nutzung erst ein, nachdem die Unbedenklichkeit durch die zuständige Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Gießen, Abt. IV Umwelt, Dez. 41.4) vorhabenbezogen bestätigt bzw. ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt und durchgeführt wurden. Die Prüfung ist vorhabenbezogen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu veranlassen.

4.4 Sonstige Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.4.1 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III A der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die in den jeweiligen Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 02.11.1987“ (siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, Seite 2373 – 2378) aufgeführt.

4.4.2 Denkmalschutz/Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Westliche DAG“ befinden sich keine nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützten Kulturdenkmäler.

4.4.3 Gewässer

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 96 „Westliche DAG“ befinden sich keine Oberflächengewässer.

5 Festsetzungen

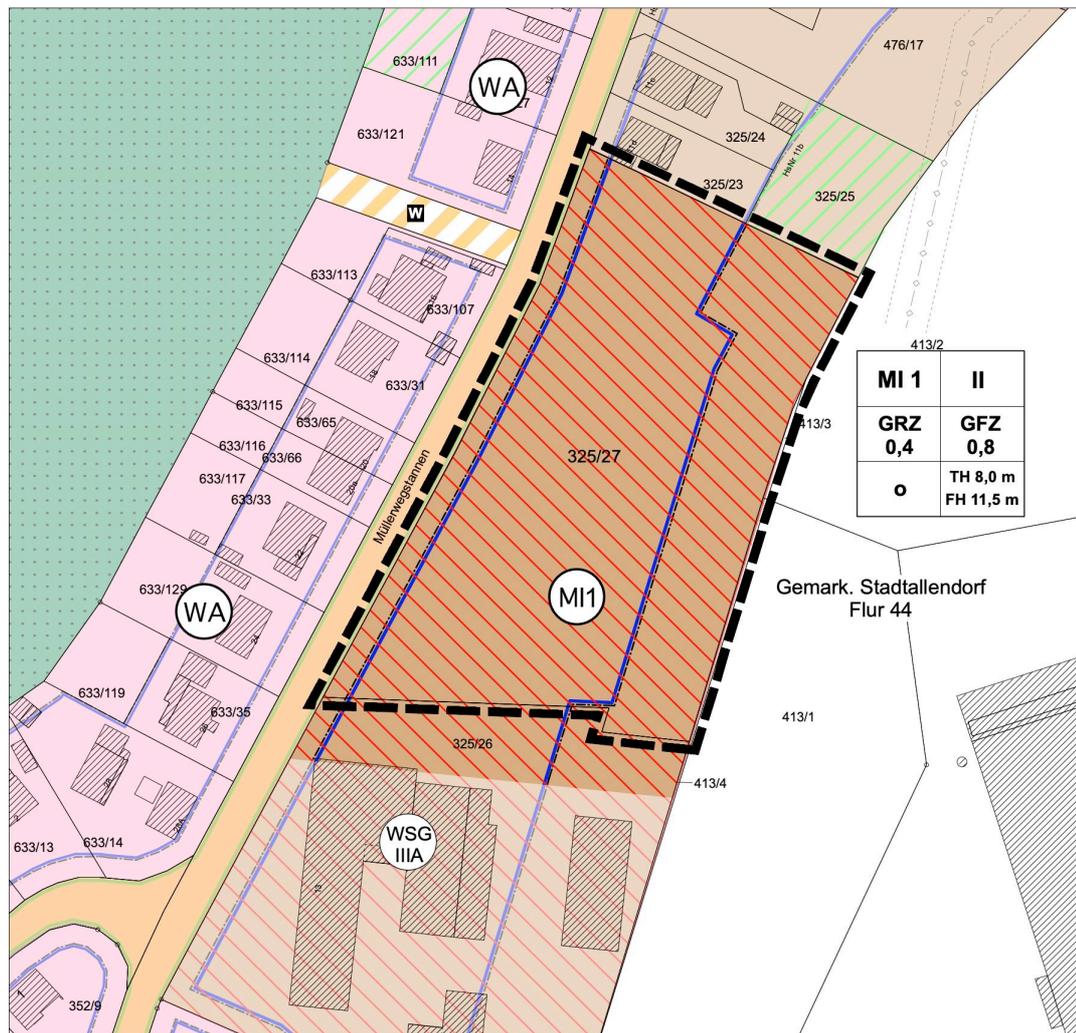


Abbildung 10: Bebauungsplan - Planteil

5.1 Unveränderte Festsetzungsinhalte

Die bisher für den Änderungsbereich geltenden Festsetzungen:

- zur zulässigen Art der baulichen Nutzung – „Mischgebiet“ (gem. § 6 BauNVO),
- zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse – II,
- zur Grundflächenzahl (GRZ) – 0,4,
- zur Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 sowie
- zur Bauweise – „o“ (offene Bauweise)

bleiben unverändert.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleiben die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unverändert, diese betreffen vorrangig sog. Gestaltungsfestsetzungen nach HBO.

5.2 Geänderte Festsetzungsinhalte

5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche wie folgt geändert:

Die bislang parallel zur östlichen Grundstücksgrenze (mit einem Abstand von 30 Metern) verlaufende hintere Baugrenze wird in einem Teilabschnitt um rund 10 Meter nach Osten verschoben. Somit verringert sich der Abstand von der östlichen Grundstücksgrenze auf 20 Meter. Durch diese Verschiebung wird ein etwas größerer Spielraum für die Lage des Gebäudes geschaffen. Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption zur Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück, die eine Orientierung der baulichen Anlagen zur Straße Müllerwegstannen und einen deutlichen Abstand zur hinteren Grundstücksgrenze vorsieht, bleibt erhalten. Darüber hinaus kann ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten hinteren (östlichen) Baugrenze durch Zufahrten, Fuß- und Radwege sowie Stellplätze bis zur hinteren Grundstücksgrenze zugelassen werden. Hierdurch wird für die Erschließung der sich südlich anschließenden Bestandsgebäude sowie für die notwendigen Zuwegungen und Stellplätze ein größerer planerischer Spielraum eröffnet.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird weiterhin die zulässige Höhe baulicher Anlagen an die aktuellen Erfordernisse bedarfsgerecht angepasst.

Die ursprüngliche Höhenfestsetzung für die Traufhöhen von Gebäuden wird im „MI 1“ gegenüber der Ursprungsfestsetzung modifiziert. Betrug die maximale Höhe baulicher Anlagen ursprünglich 6,50 m, so kann sie künftig 8,00 m betragen. Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage der zulässigen Traufhöhe. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Trauflinie die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses. Bezugspunkt für die Ermittlung der baulichen Höhe ist dabei die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gemessen ab dem mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand.

5.2.3 Aufschiebende Bedingung (Forstrecht)

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans entfällt die Festsetzung der „aufschiebenden Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB bzgl. der Flächen, die als „Wald“ im Sinne des Hessischen Waldgesetzes zu betrachten sind und auf denen die Zulässigkeit der baulichen Nutzung erst nach Vorliegen einer Rodungsgenehmigung gilt (vgl. Kapitel 4.3). Weiterhin wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen an die aktuellen Erfordernisse bedarfsgerecht angepasst.

Zwischenzeitlich wurde durch die Vorhabenträgerin (Magistrat der Stadt Stadtallendorf) die Erteilung einer Rodungsgenehmigung beantragt. Von der zuständigen Behörde wurde am 16.11.2022 eine „Forstrechtliche Genehmigung“ erteilt, so dass künftig im Plangebiet auf die Festsetzung der „aufschiebenden Bedingung“ verzichtet werden kann.¹⁰

¹⁰Forstrechtliche Genehmigung vom 16.11.2022, Vorhaben: Familienbildungszentrum mit integrierter Kindertagesstätte (Az.: RA/18.05/2022-0008), Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (FB Bauen, Wasser und Naturschutz), 35034 Marburg – „Die Rodung von Wald in der Gemarkung Stadtallendorf, Flur 44, Flurstück 325/22, in einer Größe von 10.272 qm wird genehmigt.“

5.3 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzende Straßen gesichert. Die veränderten Festsetzungsinhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung haben keinen Einfluss auf die öffentliche Verkehrserschließung sowie die übrige Ver-/ Entsorgungsinfrastruktur.

5.4 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

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.

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Anforderlichkeit für eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dies entbindet nicht von der Pflicht zur Berücksichtigung der Vorschriften des § 1a BauGB.

Eine Änderung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichskonzeption ist nicht vorgesehen, da durch die Änderungsinhalte kein über die bisher geltenden Zulässigkeiten hinausgehender Eingriff planerisch vorbereitet wird.

Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage dieser Änderungsinhalte liegen nicht auf der Hand. ¹¹

Auf Grundlage der Inhalte der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein weitergehender naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

5.5.1 Berücksichtigung stadtklimatischer Belange

Nicht zuletzt aufgrund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes wurde 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. 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

¹¹ vergl. *Forstrechtliche Genehmigung vom 16.11.2022, Vorhaben: Familienbildungszentrum mit integrierter Kindertagesstätte (Az.: RA/18.05/2022-0008), Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf (FB Bauen, Wasser und Naturschutz), 35034 Marburg – Die in den Nebenbestimmungen festgelegten Auflagen werden durch den Magistrat der Stadt Stadtallendorf beachtet, notwendige Maßnahmen im Zusammenhang mit der forstrechtlichen Genehmigung werden umgesetzt.*

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.

Der hier zur Diskussion stehende Änderungsinhalt des Bebauungsplans bezieht sich räumlich auf einen kleinen Teilbereich des Alt-Bebauungsplans Nr. 96 „Westliche DAG“. Es werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vorbereitet. Die bestehenden planinternen Maßnahmen zur Minderung bleiben unverändert im gesamten Plangebiet festgeschrieben.

Das hier entstehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage, gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Die im Plangebiet – in Relation zur bisherigen Nutzung der Fläche – vorbereitete moderate Versiegelung wird durch die Festsetzungen

- zu moderaten Dichtewerten, unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen sowie
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen

minimiert.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil ist durch eine eher lockere und niedrige 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.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt Stadtallendorf die geplante Änderung auch unter Berücksichtigung stadtklimatischer Aspekte als vertretbar.

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,8 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 1,0 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.000 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 – II

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

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)

Stadtallendorf

Januar 2023