



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 5. Änderung“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- Vereinfachtes Verfahren –

Juni 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Grundlagen und Erforderlichkeit	1
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3	Verfahren	2
1.4	Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB.....	3
1.4.1	Verfahrensart / Verfahrensschritte	4
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	7
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	10
2.3.1	Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“	10
2.4	Weitere fachplanerische Rahmenbedingungen	13
2.4.1	Wasserschutzgebiet.....	13
2.5	Infrastruktur	13
2.5.1	Verkehrliche Erschließung	13
2.5.2	Trinkwasser	13
2.5.3	Löschwasserversorgung	14
2.5.4	Energie / Stromversorgung	14
2.5.5	Entwässerung / Schmutzwasserbehandlung	14
2.5.6	Telekommunikation	14
3	Geänderte Festsetzungsinhalte	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.1.1	Gewerbegebiet (GE)	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
3.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	16
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	16
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	16
3.4	Verkehrsflächen	17
3.5	Baugestaltung	17
3.6	Grünordnung	17
3.7	Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich	18
3.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
4	Immissionen	19
4.1	Schalltechnisches Gutachten.....	19
5	Flächenbilanz	20
6	Begriffsbestimmungen	21

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM</i>	1
<i>Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“</i>	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i>	2
<i>Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt (vor Durchführung des Zielabweichungsverfahrens)</i>	7
<i>Abbildung 5: FNP –Bestand (Ausschnitt)</i>	8
<i>Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“</i>	10
<i>Abbildung 7: Bestandskarte des Plangebiets und der westlich gelegenen Ausweichfläche</i>	11
<i>Abbildung 8: Räumliche Lage der ehem. Daußmühle – Auszug TK 25</i>	11
<i>Abbildung 9: Richtungssektoren - Auszug Schalltechnisches Gutachten</i>	12
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 5. Änderung“</i>	15

Tabellen

<i>Tabelle 1: Emissionskontingente – LEK tags und nachts</i>	12
<i>Tabelle 2: Zusatzkontingente für verschiedene Richtungssektoren gem. DIN 45691</i>	13

Teil B: Textliche Festsetzungen**Teil C: Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

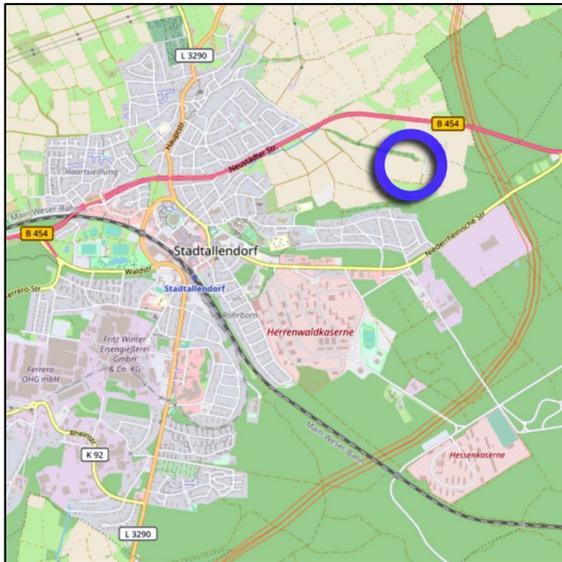


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet – Ausschnitt OSM

Der Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ setzt im Nordosten der Kernstadt Stadtallendorfs ein großflächiges Gewerbe- und Industriegebiet fest. Der ursprüngliche Bebauungsplan datiert aus dem Jahre 1999 (Rechtskraft: 28.10.1999) Im Rahmen einer ersten Änderung dieses Bebauungsplans wurden insbesondere die Baugebietsflächen erweitert (Rechtskraft: 23.10.2010).

Die in Stadtallendorf beheimatete Firma Fritz Winter Eisengießerei GmbH & Co. KG (Firma Fritz Winter) siedelte sich mit dem „Technologiezentrum Bremsen“ im Gewerbegebiet an. Es entstand ein Werksstandort für die Endbearbeitung der in Stadtallendorf hergestellten Gießereiprodukte. Errichtet wurde hierzu eine Produktionshalle mit rund

17.000 qm Fläche mit einem angegliederten Büro- und Sozialtrakt. Durch diese Ansiedlung konnten die logistischen und betriebstechnischen Abläufe für die Endbearbeitung optimiert werden.



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“

Die Firma Fritz Winter beabsichtigt seit geraumer Zeit, diesen „neuen“ Betriebsstandort zu erweitern. Im Rahmen der zweiten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ erfolgte eine Erweiterung des Gewerbegebiets; die ausschließlich dem Betriebsstandort der Firma Fritz Winter dient. Der Bebauungsplan erhielt mit Datum vom 26.08.2023 Rechtskraft.

Die Erweiterungsflächen schließen westlich an das bestehende Werksgelände an und umfassen bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Unternehmen hat diese Grundstücke bereits eigentumsrechtlich gesichert. Im Geltungsbereich wird eine ursprünglich als Randeingrünung festgesetzte Fläche einbezogen, die innerhalb des Plangebiets zur grün-

ordnerischen Gliederung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB (*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) festgesetzt wurde. Ursprünglich war seitens der Firma Fritz Winter geplant, die Erweiterungsfläche mit einer freistehenden Werkshalle zu bebauen. Zwischenzeitlich wurde diese Planung modifiziert. Die vorhandene Werkshalle soll baulich erweitert werden, so dass die ursprünglich mit *standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern* sowie *Krautsäumen intensiv zu*

begründende Maßnahmenfläche entfallen muss. Die Verlagerung und Anpassung dieser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche ist Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet (weitgehend) als „gewerbliche Baufläche“ dar. Der Flächennutzungsplan (FNP) dient der Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung auf dem Stadtgebiet in seinen *Grundzügen*. Die vorliegende Änderung tangiert diese *Grundzüge* des FNP nicht, da lediglich eine geringfügige Verschiebung der Zuordnung der Nutzungsarten erfolgt. Die grundsätzliche Aussage zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in Form einer gewerblichen Baufläche wird durch die Änderung nicht verändert. Eine Änderung des FNP ist demnach nicht erforderlich.

Da die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Industriezentrum Stadtallendorf eine wesentliche städtebauliche Aufgabe darstellt, ist die Planung im öffentlichen Interesse. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat daher in ihrer Sitzung am 07.12.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 5. Änderung“ in der Kernstadt beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

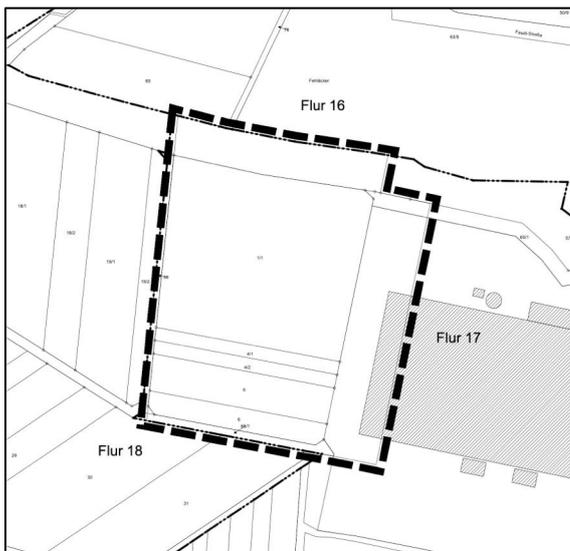


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung schließt westlich an das bestehende Werksgelände der Firma Fritz Winter an und umfasst den bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans als „Gewerbegebiet“ festgelegten Bereich. Dieser umfasst bislang intensiv ackerbaulich genutzte Flächen bzw. wird im östlichen Bereich bereits als Betriebsstandort der Firma Fritz Winter genutzt.

Es handelt sich um ein Areal, das im Westen durch einen unbefestigten „Wiesenweg“ (Flurstück 58) begrenzt wird. Ein Wirtschaftsweg, der die Feldflur mit dem Siedlungsgebiet der Kernstadt verbindet und im weiteren Verlauf nordöstlich auch zur Bundesstraße

B 454 führt, stellt die südliche Grenze dar. Im Osten schließt das Betriebsgelände der Firma Fritz Winter an. Der geschützte Landschaftsbestandteil im Norden („Hohlweg zur sog. Mariengrotte“) stellt die nördliche Grenze des Geltungsbereichs dar.

Analog zum Ursprungsbebauungsplan wird diesem Hohlweg eine sog. Krautsaumzone vorgelagert, die zwischen Gewerbegebietsfläche und Hohlweg „vermittelt“.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt rd. 3,5 ha und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Flur 17, Gemarkung Stadtallendorf:

Flurstücke: 1/1, 4/1, 4/2, 5, 6, 8/1 (tw.), 57 (tw.), 60/1 (tw.) und 65/1 (tw.).

1.3 Verfahren

1.4 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Durchführung der Änderung im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB sind gegeben, so dass die Stadt Stadtallendorf zur planungsrechtlichen Steuerung dieses Verfahren wählt.

Begründung:

1. Der Gesetzgeber hat neben dem Regelverfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen das vereinfachte Verfahren für die Änderung 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

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll lediglich eine räumliche Verlagerung der Festsetzung einer planinternen Fläche für eine Eingrünung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) innerhalb des Plangebiets vorbereitet werden. Diese soll künftig (flächengleich) als Randeingrünung an den westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlagert werden. Hierzu wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst und die Geometrie des künftigen Baufeldes modifiziert. Diese geringfügige Änderung berührt die Grundzüge der Plankonzeption nicht. Die Baugebietsausweisung bzgl. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die Erschließungssituation und auch die Flächengrößen des Baugebiets und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Krautsaumzone und der Fläche für die Begrünungsmaßnahmen (Randeingrünung) bleiben unverändert erhalten.

2. 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
3. Weiterhin dürfen im Rahmen der Anwendung des vereinfachten Verfahrens keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gem. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Dieser Ausschlussgrund zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB liegt bei der geplanten Änderung des Bebauungsplans nicht vor. Es handelt sich um keinen Betrieb der der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (RL 2012/18/EU) unterliegt.

Zusammenfassung:

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

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

1.4.1 Verfahrensart / Verfahrensschritte

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

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.12.2023
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB als öffentliche Auslegung	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	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

1.5 **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.“³*

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

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“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 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 Ur. 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

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

³Umweltbundesamt: 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>)

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

„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, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Bewertung – Vorrang der Innenentwicklung

Bewertung:

Das Plangebiet umfasst einen Bereich, der bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ festgesetzt ist. Die Planung dient sowohl der Optimierung der baulichen Nutzbarkeit als auch der Verbesserung der landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets in die Umgebung. Es erfolgt eine räumliche Verlagerung von „internen Grünstrukturen“ in den Randbereich des Gewerbegebiets, wodurch die Breite der Randeingrünung im Westen vergrößert wird, wodurch die Wirkung auf das Landschaftsbild wesentlich verbessert werden kann.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“ festgesetzten planinternen Grünstrukturen (Bäume / Pflanzen Sträucher) sind derzeit noch nicht realisiert worden. Es kommt also im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht zu einer Beeinträchtigung oder dem Verlust von vorhandenen Baum-, Strauch- oder anderen Pflanzungen bzw. Maßnahmen i.S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und insofern nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Maßnahmen.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

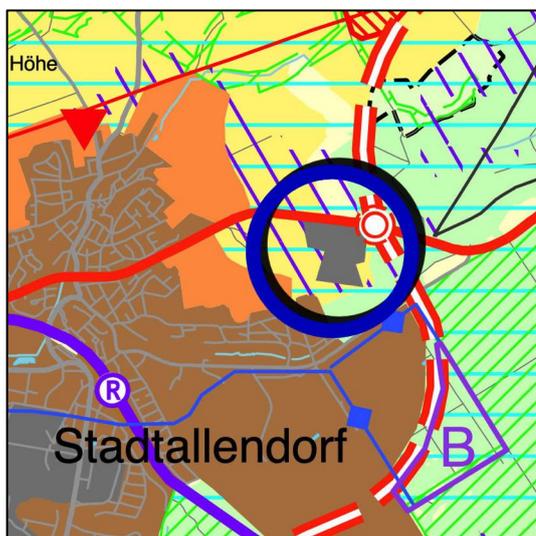


Abbildung 4: RPM 2010 – Ausschnitt (vor Durchführung des Zielabweichungsverfahrens)

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

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Kernstadt. Der RPM 2010 ordnete das Plangebiet in der Vergangenheit als ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ (6.3-1(Z)) ein, das unmittelbar an das vorhandene großflächige „Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand“ (5.3-1(Z)) angrenzte.

Aufgrund der o.g. regionalplanerischen Zielaussagen wurde ein Abweichungsantrag vom RPM 2010 beim RP Gießen gestellt. Mit Bescheid vom 21. Juli 2022 teilte das Regierungspräsidium Gießen mit, dass die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Ausweisung eines Gewerbegebiets zugelassen wurde.

Daneben befindet sich das Plangebiet laut RPM 2010 in einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)) und einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (6.1.3-1 (G)).

*„Die **„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“⁷*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen Stadtallendorf. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten. Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in die vorliegende Bauleitplanung integriert.

*„In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“⁸*

⁷ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

⁸ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

Bei der Produktionsstätte der Firma Fritz Winter handelt es sich um die Endbearbeitung von Gießereiprodukten, die am Standort Stadtallendorf gegossen werden. Vorrangig werden in automatisierten Arbeitsprozessen Gussteile von Bremsscheiben weiterbearbeitet und anschließend konfektioniert und ausgeliefert. Bei den Arbeitsprozessen werden keine lufthygienisch bedenklichen Stoffe emittiert, die Bearbeitung erfolgt in geschlossenen Hallenbereichen.

Darüber hinaus werden folgende, z.T. auch klimamotivierte, Festsetzungen getroffen:

- Schaffung einer Eingrünungsstruktur am Westrand des Plangebiets (Reduzierung möglicherweise entstehender abfließender Industrieemissionen - wobei aller Voraussicht nach auch innerhalb der Erweiterungsflächen „indoor“ weiterverarbeitet wird, so dass grundsätzlich nicht von erheblichen stofflichen Emissionen auszugehen ist),
- Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12 m und Übernahme der baulichen Dichtewerte,
- Anordnung des zukünftigen Gewerbegebiets in Tallängsrichtung (keine Riegelwirkung quer zur Talrichtung),
- Übernahme der Festsetzungen zur Oberflächenwasserbehandlung (Minderung möglicher Aufheizungseffekte im Plangebiet).

Erhebliche Konflikte sind daher nicht feststellbar. Grundsätze der Raumordnung stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Aufgrund der Zulassungsentscheidung der Regionalversammlung zur Zielabweichung vom RPM 2010 stehen Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

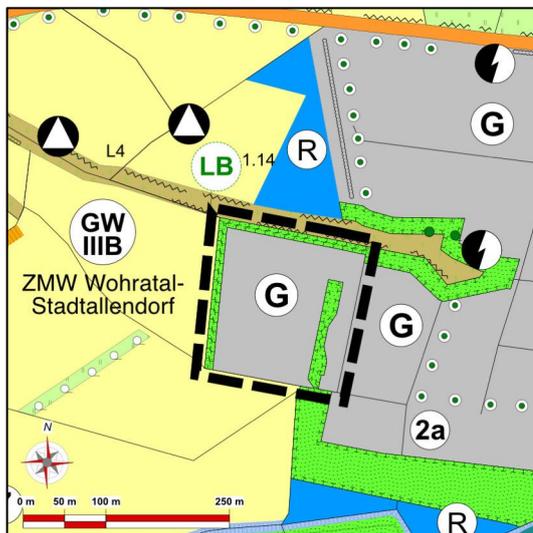


Abbildung 5: FNP –Bestand (Ausschnitt)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB weitestgehend als „gewerbliche Baufläche“ dar. Darüber hinaus ist an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze sowie inmitten des Plangebiets eine „Grünfläche“ dargestellt. Bei der innerhalb des Gewerbegebiets angelegten Grünfläche handelt es sich um die Rudimente einer Randeingrünung, die im Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änderung“), zur Abschirmung des Gewerbegebiets gegenüber der Feldflur diente. Diese Darstellung der Grünfläche wurde in Teilbereichen auch nach der im Parallelverfahren durchgeführten 76. FNP-Änderung

beibehalten, obwohl die Grünfläche ihre Funktion als „Randeingrünung“ verloren hatte.

Der Wegfall dieses Elements im Rahmen der nunmehr vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung stellt die Grundkonzeption des FNP nicht in Frage. Das Grundkonzept der Darstellung des FNP sieht südlich der Darstellung des linearen Landschaftsbestandteils (LB) eine gewerbliche Baufläche dar, die im Norden und Westen von einer Grünfläche begleitet wird, die als Randeingrünung zur Einbettung des Gewerbegebiets in die umgebende - als landwirtschaftliche Fläche dargestellte - Agrarflur dient.

Die Planung der 5. Änderung des Bebauungsplans folgt dieser Grundkonzeption der Darstellungen des FNP. Die Auffassung, dass der Bebauungsplan als i.S.d. § 8 Abs. 3 BauGB aus dem FNP entwickelt beurteilt werden kann, wurde im Vorfeld seitens des Dezernats 31 – Bauleitplanung - des Regierungspräsidiums Gießen bestätigt.⁹

⁹ Zur Klärung des Sachverhalts erfolgte am 19.03.2024 eine(fernmündliche) Abstimmung mit dem RP Gießen - Dez. 31 (Bauleitplanung). Im Ergebnis wurde bestätigt, dass es sich vorliegend um eine Änderung des B-Plans handelt, die im vereinfachten Verfahren umgesetzt werden kann, da die Grundzüge der Planung nicht tangiert sind. Weiterhin wurde festgestellt, dass schon allein aufgrund der geringen Flächengröße der Anpassung die Grundkonzeption des FNP nicht berührt ist.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

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

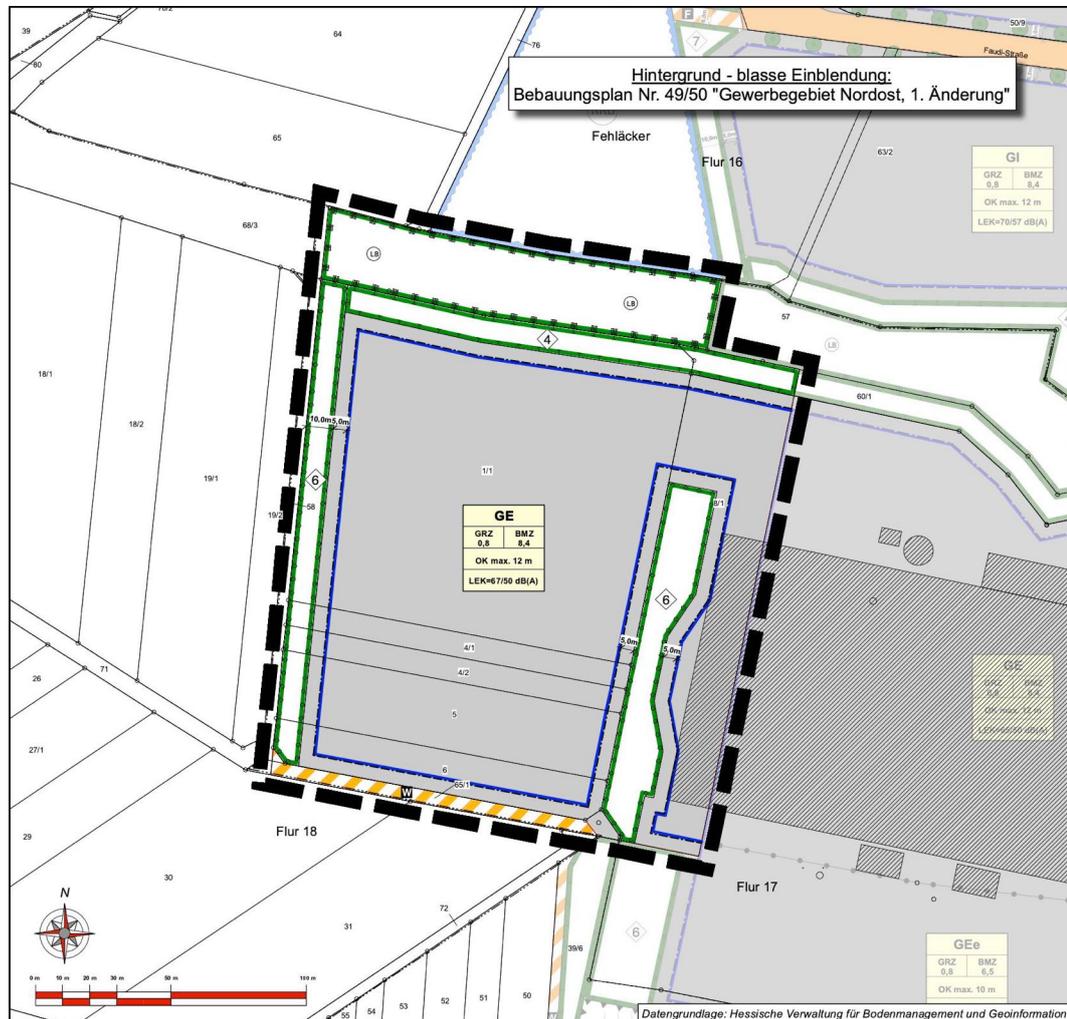


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 2. Änderung“

Plankonzeption:

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ erfolgte eine räumliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets am südwestlichen Randbereich. Der Bebauungsplan erhielt am 26.08.2023 Rechtskraft. In ihm wird ein „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO mit einer Baugebietsfläche von rund 2,5 ha festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient ausschließlich der Erweiterung des Betriebsstandorts der Firma Fritz Winter. Anpassungen oder Ergänzungen des Straßenerschließungssystems werden durch die Planung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost“ nicht erforderlich, da die verkehrliche Erschließung der zusätzlichen Baugebietsflächen über das vorhandene Betriebsgelände der Firma Fritz Winter erfolgen kann.

Da der Bebauungsplan im südlichen und westlichen Bereich an Wohnsiedlungsgebiete heranrückt, wurden aus Gründen des Immissionsschutzes sog. *Emissionskontingente* (L_{EK}) festgesetzt. Bezüglich der Festsetzung der Emissionskontingente wurden die Ergebnisse eines Schalltechnischen Gutachtens des SRS-TÜV Saar in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Um die landschaftliche Einbindung der Gewerbeansiedlung zu verbessern und die Fernwirkungen der Gebäude sowie mögliche stoffliche Emissionen zu minimieren, wurde im Westen ein gehölzreicher Randeingrünungsstreifen mit einer Breite von 10,00 Metern festgesetzt. Die (ursprünglich im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans) festgesetzte Eingrünung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen wurde im Rahmen der 2. Änderung ergänzend im Umfang der bestehenden nicht für bauliche Anlagen genutzten Bereiche als „zu erhalten und zu bepflanzen“ festgesetzt. Dadurch erfolgte eine innere grünordnerische Gliederung des Gewerbegebiets. (Diese „gebietsinterne“ Eingrünung soll nunmehr im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung „verlagert“ werden.)

Im Anschluss an den zentralen geschützten Landschaftsbestandteil des Hohlwegs wurde als Maßnahme zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine „extensiv genutzte Krautsaumzone“ festgesetzt.

Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich:

Für die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung und auch für die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, ist gem. BauGB ein Eingriffsausgleich sicherzustellen. Dies erfolgt im Rahmen der 2. Änderung durch zwei Maßnahmen:

- a.) durch die Anlage einer Ausweichfläche für Feldlerche und Rebhuhn und
- b.) durch Ausbuchung des restlichen Eingriffsausgleichs-Defizits aus einem kommunalen Ausgleichspool ("Herstellung der linearen Durchgängigkeit am Wehr der ehemaligen Daußmühle an der Klein in Niederklein").

Ausweichfläche für Feldlerche und Rebhuhn



Abbildung 7: Bestandkarte des Plangebiets und der westlich gelegenen Ausweichfläche

Die Stadt Stadtallendorf verfügt über einen Acker, der in dem westlich an die Eingriffsfläche anschließenden Gewinn eingebettet ist. Der Schlag wird im Zusammenhang als intensiver Halmfrucht- oder Rapsacker bewirtschaftet, der den Anforderungen von Rebhuhn und Feldlerche kaum gerecht wird. Es entsteht hier ein Acker mit Artenschutzmaßnahmen, der aufgrund der extensiven Pflege auch zu einer deutlichen Zunahme der Wildkrautflora und der Invertebratenfauna führen wird.

Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich



Abbildung 8: Räumliche Lage der ehem. Daußmühle – Auszug TK 25

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

- Der Biotopwert des Bestands summiert sich auf rd. 617.900 Biotopwertpunkte.
- Nach Maßnahmenumsetzung sind 430.300 Biotopwertpunkte zu erreichen.

- Bei Umsetzung der oben genannten Maßnahmen inkl. der Aufwertungen innerhalb der externen Ausgleichsmaßnahme entsteht somit ein anderweitig auszugleichendes Defizit von – **187.600 BWP**.

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

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

Immissionen:

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auch eine Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die als „Geräuschkontingentierung“ in die Planung integriert wurde. Es wurde hierfür ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Büro SRS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach ¹⁰) beauftragt:

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

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

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

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

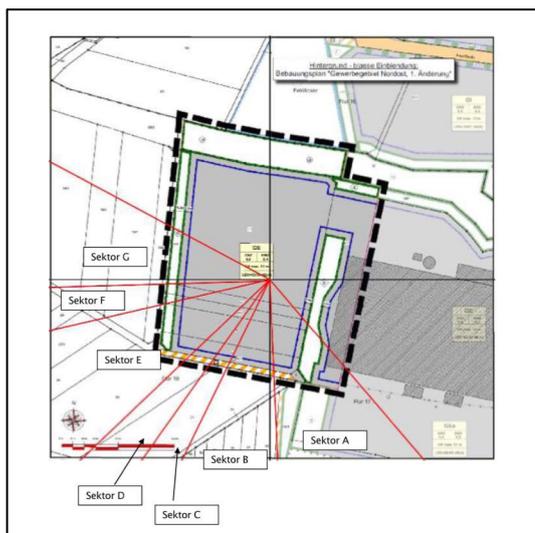


Abbildung 9: Richtungssektoren - Auszug Schalltechnisches Gutachten

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

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

Tabelle 2: Zusatzkontingente für verschiedene Richtungssektoren gem. DIN 45691

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

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

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

Rechtswert	Hochwert
502485	5631171

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

2.4 Weitere fachplanerische Rahmenbedingungen

2.4.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 534001) für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987, StAnz. 48/1987, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten. So sind z.B. eine Abwasserversenkung, die Deponierung wassergefährdender Stoffe, Treibstoff-/ Ölleitungen sowie die Anlage wasergefährlicher Betriebe nicht zulässig.

2.5 Infrastruktur

2.5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gewerbegebiet Nordost besitzt ein leistungsfähiges Erschließungssystem, das im Norden an die Bundesstraße B 454 sowie im Osten an die Niederrheinische Straße (K 12) anschließt. Das Plangebiet selbst ist über das vorhandene Betriebsgelände der Firma Fritz Winter an die Daimlerstraße angeschlossen.

2.5.2 Trinkwasser

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

2.5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt.

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

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

2.5.4 Energie / Stromversorgung

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

2.5.5 Entwässerung / Schmutzwasserbehandlung

Im „Gewerbegebiet Nordost“ erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem.

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

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

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

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

2.5.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Versorgung mit Telekommunikation ist im Gebiet sichergestellt.

3 Geänderte Festsetzungsinhalte

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ erfolgt eine Verlagerung der im Rahmen der 2. Änderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten *dichten Eingrünung* (Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten und mit der Maßnahmennummer 6 gekennzeichneten Flächen sind mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern sowie Krautsäumen intensiv zu begrünen.) Diese wird innerhalb des „Gewerbegebiets“ (GE) in nahezu gleicher Flächengröße an den westlichen Rand des Baugebiets verlagert. Dadurch wird die westliche Randeingrünung von bisher 10 Meter auf 15 bis 33 Meter verbreitert.

Das Plangebiet wird gem. § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, zur Gestaltung baulicher Anlagen usw. werden unverändert übernommen. Die Festsetzungen zur Immissionskontingentierung werden ebenfalls nicht verändert.

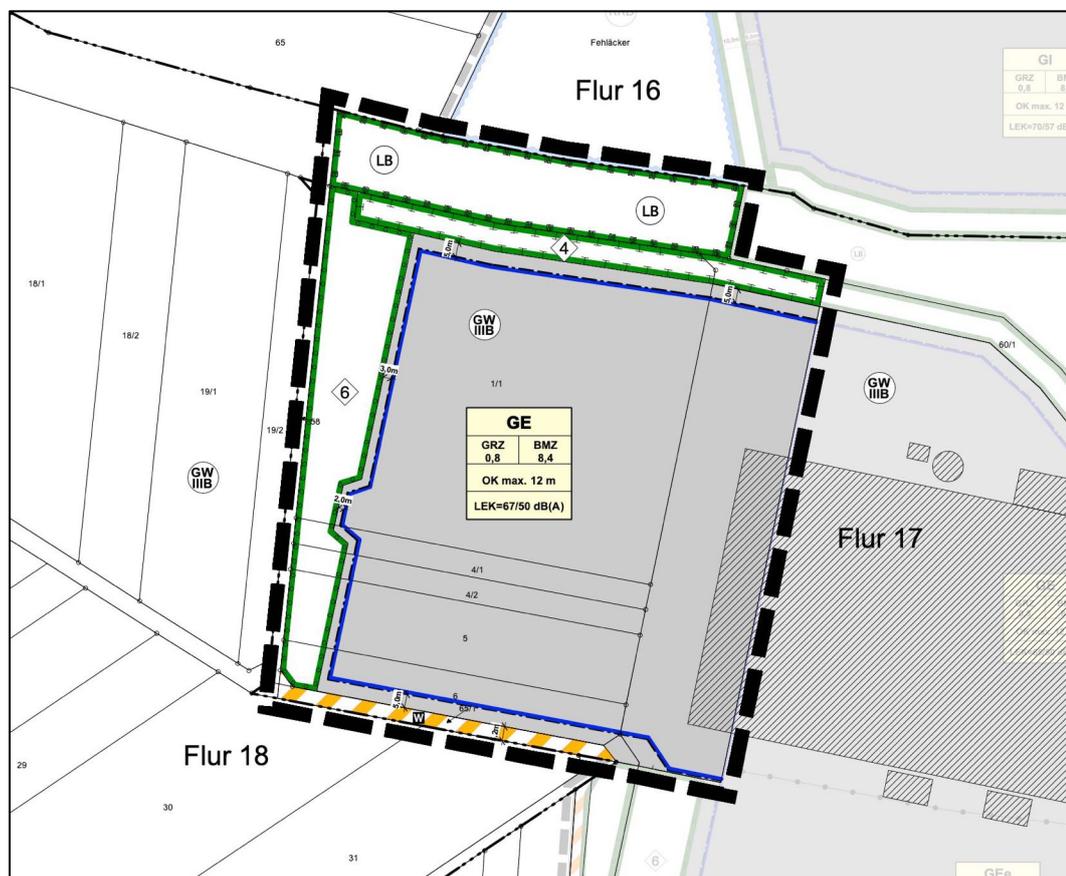


Abbildung 10: *Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 5. Änderung“*

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Das Baugebiet wird gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, hierzu zählen beispielsweise Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

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

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Weiterhin sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Die Ansiedlung solcher Einrichtungen bzw. Anlagen würde den auf den gewerblichen Produktionsbetrieb liegenden Schwerpunkt des Gewerbegebiets stören.

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

3.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

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

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Der untere Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird mit 302,85 m NHN festgelegt. Dies entspricht der OKRD im Erdgeschoss der vorhandenen Werkshalle. Als oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe wird die Oberkante (OK) des Gebäudes bestimmt. Die Maximalhöhen beziehen sich auf die Oberkanten der Gebäude bzw. baulichen Anlagen und sollen, ergänzend zur GRZ und BMZ, eine angemessene Höhenentwicklung gewährleisten.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung um bis zu 3 m durch untergeordnete Gebäude- bzw. Anlagenteile können zugelassen werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenze orientiert sich mit einem Abstand von 5 Metern am südlichen, westlichen und nördlichen Verlauf der Gewerbegebietsgrenze. Dies entspricht auch der Systematik des Ursprungs-Bebauungsplans. Im Osten schließt die Baugrenze an den Bestand des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 1. Änderung“ an.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene - diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstücks

selbst dienen) sind ebenfalls nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

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

3.4 Verkehrsflächen

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

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

3.5 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO wurden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Außenwerbung, den Einfriedungen, Baumaterialien und der Fassadengliederung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baukörperdimensionierung, der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet. Sie dienen der Verhinderung grober Verunstaltungen und der landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen. Sie dienen auch vorsorgend dem Klimaschutz.

3.6 Grünordnung

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

Der gem. § 21 HeNatG als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ (vorgeschlagene) Hohlweg bleibt erhalten und von einem Schutzstreifen mit mind. 10 m Breite umgeben. Dieser ist als extensiv genutzte, überwiegend offene Krautsaumzone mit Gehölzsukzession auf mind. 20 % der Fläche zu entwickeln.

Um die Einbindung der Gewerbeansiedlung in die Landschaft zu verbessern und die Fernwirkungen der Gebäude sowie mögliche stoffliche Immissionen zu minimieren, sind gehölzreiche Randeingrünungen im Westen und Norden des Plangebiets herzustellen. Bäume steigern darüber hinaus auch die Habitat- und Bodenfunktionen und tragen zur Verminderung des Oberflächenabflusses und der Lufttemperatur bei.

Die Randbereiche zur freien Feldflur sind mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern sowie Krautsäumen intensiv, unter Beachtung der gesetzlichen Nachbarschaftsbestimmungen, einzugrünen. Dabei sind langsam- und schnellwüchsige Bäume zu kombinieren, so dass ein schneller Bestandsschluss erreicht wird. Es ist darauf zu achten, dass zur Mitte hin Bäume und zu den Rändern hin Sträucher mit wechselnden Pflanzabständen gepflanzt werden.

Die Dichte der Gehölze entlang des westlichen Randbereichs ist dabei so zu wählen, dass diese auch stoffliche Immissionsschutzfunktionen übernehmen. Ergänzend wird

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

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

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts und auch für das Kleinklima sind Wege- und Stellplatzflächen max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern (soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist).

Zusätzliche Hinweise:

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

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

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

3.7 Naturschutzrechtlicher Eingriffsausgleich

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

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nord-Ost“ werden die Regelungen zum Eingriffsausgleich, die für den Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nord-Ost, 2. Änderung“ entwickelt wurden, inhaltsgleich übernommen.

Zur Bilanzierung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplans wurde seinerzeit die Kompensationsverordnung (KV neu) herangezogen. Das Verfahren weist Biotoptypen empirisch einen spezifischen Wiederherstellungsaufwand zu. Der erforderliche Mitteleinsatz für die Herstellung wird als Rekultivierungserfolgsindex ausgedrückt, der in Biotopwertpunkte je qm herzustellendem Biotoptyp gewandelt werden kann.

Die Bilanzierung des Bestands erfolgte dabei v.a. auf Grundlage der kartierten Realnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in der externen Ausgleichsmaßnahme. Die nördliche Hohlwegstruktur ebenso wie der südliche Wirtschaftsweg werden im Bestand erhalten und wurden daher nicht in der Bilanzierung geführt.

Die Bilanzierung der Nachnutzung folgte den gem. Festsetzungen möglichen Nutzungen. Die beiden Tabellen im Kapitel Nr. 5 *Flächenbilanz* stellen die Veränderung der Flächenanteile näher dar.

Der Vergleich der Tabellen zeigt, dass gegenüber der ursprünglichen Bilanzierung im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost“ keine relevanten Veränderungen vorgenommen werden. Insofern ist gewährleistet, dass die Abwertung durch den Boden- und Vegetationsverlust bei einer Überbauung und auch die Minderung der Naturhaushaltsfunktionen in zulässigen Freiflächen, gem. BauGB über den Eingriffsausgleich sichergestellt wird.

Im Zusammenhang mit der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „erweitert“ sich der Eingriff gem. BNatSchG in Natur und Haushalt nicht. Auf Grundlage der Inhalte

der vorliegenden vereinfachten Bebauungsplanänderung entsteht somit kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsbedarf. Vielmehr wird die Fläche für die Randeingrünung im westlichen Bereich des Plangebiets vergrößert, so dass hier nunmehr eine größere *zusammenhängende* Fläche für die festgesetzte Randeingrünung zur Verfügung steht.

3.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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 ist. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹¹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes 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 werden. Der neu gefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

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

Die auch im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird u.a. durch die Festsetzungen

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

minimiert.

4 Immissionen

4.1 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die als „Geräuschkontingentierung“ in die Planung integriert wird. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Büro SRS-TÜV Saar GmbH, Sulzbach) beauftragt. Diese Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung werden im Rahmen der 5. Änderung nicht verändert und besitzen unverändert Gültigkeit.

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

5 Flächenbilanz

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

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet – GE	25.146 qm	71,6 %
Randeingrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	3.796 qm	10,8 %
Geschützter Landschaftsbestandteil	3.864 qm	11,0 %
Krautsaumzone (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	1.691 qm	4,8 %
Wirtschaftsweg	632 qm	1,8 %
GESAMT	35.129 qm	100,0 %

Bebauungsplan Nr. 49/50 „Gewerbegebiet Nordost, 5. Änderung“

Nutzung	Fläche	Anteil
Gewerbegebiet – GE	25.166 qm	71,6 %
Randeingrünung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	3.776 qm	10,8 %
Geschützter Landschaftsbestandteil	3.864 qm	11,0 %
Krautsaumzone (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	1.691 qm	4,8 %
Wirtschaftsweg	632 qm	1,8 %
GESAMT	35.129 qm	100,0 %

6 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

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

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

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

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

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

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

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

Abweichende Bauweise - a

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

Baugrenze

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