



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

## **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Hauptzentrum“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

***- Beschleunigtes Verfahren -***

Juli 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](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Planung .....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>3</b>
3.1	Bauliches Nutzungskonzept.....	4
3.2	Verkehrsanbindung .....	5
3.2.1	Straßenanbindung – Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	5
3.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	6
3.2.3	Fuß- und Radverkehr .....	6
<b>4</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>7</b>
4.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	7
4.2	Verfahrensschritte .....	8
4.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	8
4.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	9
<b>5</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
5.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	11
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	11
5.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	11
5.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	12
5.3.1	Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ .....	12
5.3.2	Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ 2. Änderung.....	12
5.3.3	Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ 3. Änderung.....	12
5.3.4	Bebauungsplan Nr. 89 „Ergänzungsbereich Hauptzentrum“ inkl. 1. Änderung .....	13
5.3.5	Bebauungsplan Nr. 5d „Hauptzentrum/Änderung“ 1. Änderung und Erweiterung .....	14
5.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	14
5.4.1	Grundwasserschutz .....	14
5.4.2	Denkmalschutz.....	14
5.4.3	Weitere Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	15
5.5	Infrastruktur .....	15
5.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	15
5.5.2	Trinkwasser .....	15
5.5.3	Löschwasserversorgung .....	15
5.5.4	Energie / Stromversorgung .....	15
5.5.5	Entwässerung / Schmutzwasserbehandlung .....	15
5.5.6	Telekommunikation .....	15
<b>6</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>16</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
6.1.1	„Kerngebiet“ (MK) gem. § 7 BauNVO .....	17
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ...	19
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse .....	19
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	20
6.2.3	Bauweise.....	20
6.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	21
6.3	Öffentliche Verkehrsflächen .....	21
6.3.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	21

## INHALTSVERZEICHNIS

6.3.2	Straßenverkehrsfläche .....	21
6.4	Öffentliche Grünfläche - Parkanlage .....	21
6.5	Ver- und Entsorgung .....	21
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	23
6.7	Grünordnung / Berücksichtigung von Umweltbelangen .....	23
6.7.1	Grünordnung .....	24
6.7.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich .....	24
6.8	Artenschutzrechtliche Hinweise .....	24
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>25</b>
7.1	Rahmenbedingungen .....	25
7.2	Maßnahmen zum Schallschutz .....	28
<b>8</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>32</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – (OpenStreetMap) .....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) .....	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG) .....	2
Abbildung 4: Bebauungs- und Freiflächenkonzept (Homann Architekten, Brilon) .....	3
Abbildung 5: Marktstraße (Homann Architekten, Brilon) .....	3
Abbildung 6: Marktstraße (Homann Architekten, Brilon) .....	3
Abbildung 7: Städtebauliche Ergänzungen (Homann Architekten, Brilon) .....	3
Abbildung 8: „Startup-LAB“ (Homann Architekten, Brilon) .....	3
Abbildung 9: Liniennetzplan Stadtbus – (RMV) .....	6
Abbildung 10: Regionalplan Mittelhessen 2010 - Ausschnitt .....	11
Abbildung 11: Flächennutzungsplan - Ausschnitt .....	11
Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 5a "Hauptzentrum" .....	12
Abbildung 13: Bebauungsplan Nr. 89 "Ergänzungsbereich Hauptzentrum" – 1. Änderung .....	13
Abbildung 14: Bebauungsplan Nr. 5d "Hauptzentrum/Änderung" 1. Änderung und Erweiterung .....	14
Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil .....	16
Abbildung 16: Schemaskizze – Regenwassernutzung .....	22

## Teil B: Textliche Festsetzungen

## Teil C: Planteil

- Anlage:** 1. Immissionsberechnung Nr. 5617a – „Bauleitplanung für das „Hauptzentrum“ in Stadtallendorf; Berechnung der vom Schienenverkehr verursachten Schallimmission“

Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Mai 2024

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss, Ziele und Erforderlichkeit der Planung

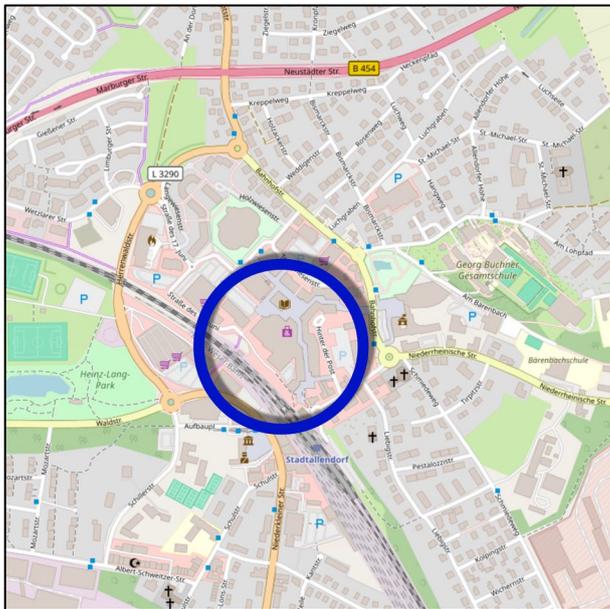


Abbildung 1: Räumliche Lage – (OpenStreetMap)

Zu Beginn der 1980er Jahre begann der bauliche Aufbau der *Stadtmitte Stadtallendorfs*, der das neue städtebauliche Zentrum der jungen Stadt bilden sollte. Dieses Stadtzentrum entstand im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, deren Planung von der Stadt in den 1970er Jahren begonnen wurde. Um einen zentralen Marktplatz sollte ein städtisches Zentrum entwickelt werden, das die wesentlichen Nutzungen in den Bereichen Einzelhandel, Banken, medizinische Versorgung, Dienstleistungen aller Art, Gastronomie sowie Freizeitaktivitäten aufnehmen sollte.

Eine der zentralen Immobilien dieses Zentrums stellt der Gebäudekomplex am Marktplatz dar, der mit seinen

großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wesentliche Bereich der Fußgängerzone in der Stadtmitte Stadtallendorfs prägt. Eine dort anfangs errichtete Tennishalle wurde vor einiger Zeit zurückgebaut. Die Fläche dient derzeit als Stellplatz für PKW. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen wurden in ihren Nutzungen mehrfach modifiziert.

Der Gebäudekomplex wurde vor geraumer Zeit an einen regional tätigen Investor veräußert, der beabsichtigt, das Gebäude den aktuellen Anforderungen anzupassen und den Gesamtbereich neu auszurichten.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5a „Hauptzentrum“, der in den 1970er Jahren für diesen zentralen Bereich in Stadtallendorf aufgestellt wurde. Um die planerischen Vorstellungen, die zu einer Stärkung und Ergänzung des Stadtallendorfer Hauptzentrums als zentralen Versorgungsbereich führen sollen, umzusetzen, ist die Ergänzung bzw. Änderung der Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen in einem räumlichen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat daher in ihrer Sitzung am 28.09.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Hauptzentrum“ in der Kernstadt beschlossen.

Die Planänderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

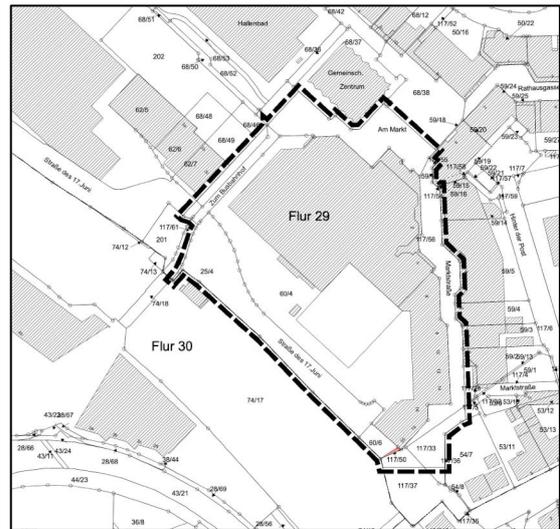


Abbildung 3: Plangebiet auf ALKIS-Basis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Kernstadt Stadtallendorfs. Es umfasst im Wesentlichen den räumlich ausgedehnten Gebäudekomplex der zentralen Handels- und Dienstleistungsimmobilie (Am Markt 4 und Marktstraße 2-20) im Stadtzentrum.

Im Südwesten wird das Plangebiet durch die in Dammlage befindliche Eisenbahnstrecke der Main-Weser-Bahn begrenzt. Hier liegt ein Teilabschnitt der Straße des 17. Juni innerhalb des Geltungsbereichs des aktuellen Bebauungsplans. Im Nordwesten wird die Grenze des Plangebiets durch die zentrale Stellplatzanlage der Stadtmitte und die Fachmarktimmobilie (Sonderposten (TEDi) Bekleidung (Ernstings Family), Friseur) an der Straße Zum Busbahnhof definiert. Im Norden schließt sich der Marktplatz von Stadtallendorf mit seinem Gemeinschaftszentrum an. Im Osten stellt die Bebauung an der Marktstraße die Plangebietsgrenze dar. Im Süden schließt sich der Bereich des Bahnhofsvorplatzes an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich umschließt bzw. tangiert dabei die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Stadtallendorf:

Flur	Flurstücke
29:	25/4, 60/4, 60/6, 68/38 tlw., 68/46 tlw., 117/33 tlw., 117/37 tlw., 117/50, 117/56, 117/61 tlw. , 200

### 3 Städtebauliches Konzept

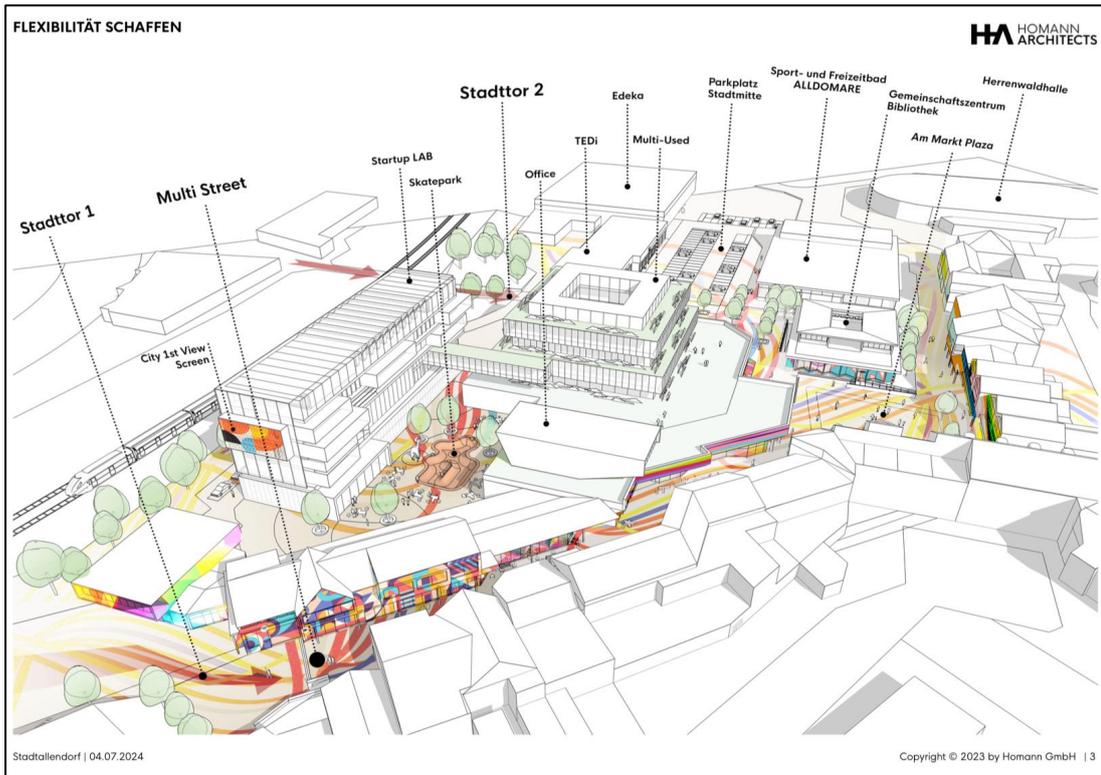


Abbildung 4: *Bebauungs- und Freiflächenkonzept (Homann Architekten, Brilon)*



Abbildung 5: *Marktstraße (Homann Architekten, Brilon)*



Abbildung 6: *Marktstraße (Homann Architekten, Brilon)*

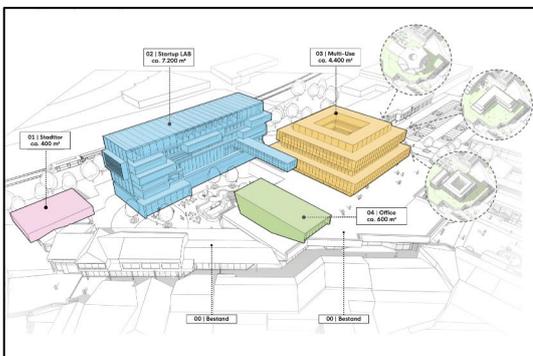


Abbildung 7: *Städtebauliche Ergänzungen (Homann Architekten, Brilon)*



Abbildung 8: *„Startup-LAB“ (Homann Architekten, Brilon)*

### **3.1 Bauliches Nutzungskonzept**

Die vorliegende Konzeption des Investors sieht zum Einen eine Nutzung der vorhandenen Gebäude aber auch die Weiterentwicklung und Ergänzung des vorhandenen Immobilienbestands vor. Durch ergänzende Neubauten, die Modernisierung und energetische Sanierung des Gebäudebestandes sowie durch Aufstockungen und Erweiterungen sollen zusätzliche Nutzungseinheiten in die Stadtmitte integriert werden. Aufgrund dieser Maßnahmen kann die Besuchsfrequenz in der Stadtmitte erhöht werden. Die gleichzeitige Erhöhung des Anteils an Wohnnutzungen soll der Belebung des Zentrums außerhalb der üblichen Geschäfts- und Dienstzeiten dienen. Hiedurch soll der urbane Nutzungsgemischte Charakter der Innenstadt gestärkt werden.

Das Konzept für die Neustrukturierung der Stadtmitte Stadtallendorf berücksichtigt dabei folgende Aspekte:

- Zentrumslage mit einer Funktionszuordnung für die Einzelhandelsnutzungen
- Nachfrage nach Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie dem zentrumsnahen Wohnen
- Ziel der Gebäudesanierung unter dem Gesichtspunkt der energetischen Verbesserung des Immobilienbestands und dem Klimaschutz
- Ziel der städtebaulichen Nachverdichtung bei gleichzeitiger Attraktivierung des Stadtraums
- Berücksichtigung der sehr guten Verkehrsanbindung an den ÖV und die barrierefreie Fußgängerzone
- Verbesserung der Funktionsmischung im Stadtzentrum

Das Konzept sieht eine Nutzungsmischung im urbanen Kontext vor. Die zentrale Bestandsimmobilie im Bereich des Marktplatzes und der Markstraße soll weiterhin in ihrer Kernzone im Erdgeschoss einer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung dienen. Ergänzt werden soll dieser Bereich durch eine Aufstockung des Gebäudebestands. Dieser ergänzende Gebäudeteil (*Multi-Use*) tritt gegenüber der Gebäudekante des Bestandsgebäudes –insbesondere im Bereich des Marktplatzes– zurück, um die räumliche Wirkung des Marktplatzes nicht zu beeinträchtigen. Es entsteht am Marktplatz dadurch eine „abgestufte Raumkante“. Dieser zusätzliche Gebäudekörper soll bis zu vier Vollgeschosse erhalten. Damit dient die bauliche Ergänzung des Bestands ebenfalls einer neuen Adressierung der Stadtmitte. Das Gebäude setzt aufgrund seiner Höhenentwicklung einen städtebaulichen Akzent. Im städtebaulichen Konzept ist innerhalb des neuen Gebäudeteils eine Nutzungsmischung vorgesehen, die sowohl Dienstleistungsnutzungen (z.B. Büronutzung, medizinische Versorgung) als auch Wohnnutzungen beinhalten kann. Die städtebauliche Studie sieht für diesen Bereich eine Ergänzung des Flächenangebots des Stadtzentrums um bis zu 4.400 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) vor.

Weiterhin soll der Gebäudebestand entlang der Markstraße durch Aufstockungen ergänzt und städtebaulich akzentuiert werden. In zwei Teilbereichen wird durch entsprechende Festsetzungen eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglicht. Einer der Baukörper soll im südlichen Abschnitt der Markstraße platziert werden (*Stadttor*). Dieser Gebäudeteil befindet sich am nördlichen, barrierefrei gestalteten Bahnhofsvorplatz, der eine wichtige Verteilerfunktion für Bahnreisende und Besucher und Besucherinnen der Stadtmitte übernimmt. Durch die bauliche Ergänzung erfolgt gleichsam eine städtebauliche Akzentuierung des Stadtraums, der den Eingang ins Zentrum markiert. Funktional soll auch hier eine Nutzung im Spektrum von

Dienstleistung und Wohnen erfolgen. In der städtebaulichen Studie wird das zusätzliche Flächenangebot im Stadtzentrum mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) dargestellt.

Daneben sieht das städtebauliche Konzept für den südlichen Bereich des Plangebiets die Entwicklung einer zusätzlichen städtebaulichen Dominante entlang der Main-Weser-Bahn vor. Dieser Bereich ist derzeit noch von Bebauung freigehalten. Das markante Gebäude soll bis zu sieben Vollgeschosse erhalten. Es orientiert sich mit seiner Längsseite parallel zur Eisenbahntrasse der Main-Weser-Bahn. In dem als *Startup-LAB* bezeichneten Gebäude sollen Räume unterschiedlichster Nutzung angesiedelt werden. Neben Dienstleistungs- und Büronutzungen soll hier Raum für Beherbergungsbetriebe und innerstädtisches Wohnen entstehen. Das aktuelle Nutzungskonzept sieht in dem Gebäude Flächen für Dienstleistung / Wohnen / Gewerbe in einem Umfang von bis zu 7.200 m<sup>2</sup> BGF vor.

Zwischen der „Gebäudescheibe“ des *Startup-Lab* und dem Gebäudebestand an der Marktstraße soll ein kleiner urbaner Stadtplatz entstehen. Dieser Quartiersplatz stellt eine attraktive urbane Freifläche ohne Straßenverkehr dar. Dieser teils begrünte Bereich dient den Besuchern und Bewohnern der Stadtmitte.

Das Nutzungskonzept sieht somit eine Nutzungsmischung in einem urbanen Umfeld vor, durch die die Attraktivität der Stadtmitte nachhaltig aufgewertet wird. Durch die baulichen Ergänzungen erfolgt eine Erhöhung der nutzbaren Flächen. Weiterhin entsteht durch die markanten Neubauten eine wahrnehmbare neue Silhouette der Innenstadt Stadtallendorf.

### **3.2 Verkehrsanbindung**

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine sehr gute verkehrliche Erschließung durch verschiedene Verkehrsträger aus.

#### **3.2.1 Straßenanbindung – Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Das Stadtzentrum wird ringförmig (Herrenwaldstraße, Bahnhofstraße, Niederkleiner Straße) von einem leistungsfähigen Straßennetz umschlossen, das radial über mehrere Zuwegungen angebunden ist (Straße des 17. Juni, Teichwiesenstraße, An der Teichwiese, Hinter der Post). Die wichtigste Anbindung des Plangebiets erfolgt über die zentrale Stellplatzanlage im Westen des Plangebiets. Daneben erfolgt eine direkte Andienung für den MIV über die Straße des 17. Juni. Dieser Straßenabschnitt ist als Stichstraße konzipiert, die im südwestlichen Bereich des Plangebiets endet. Die Straße wird parallel zur o.g. Eisenbahnlinie geführt und bindet im Westen an die Herrenwaldstraße (L 3290) an.

#### **Ruhender Verkehr**

Die Stadtmitte verfügt über ein großes Angebot an öffentlich nutzbaren Parkplätzen. Im Bereich der Teichwiesenstraße und der Straße des 17. Juni befinden sich die großen zentralen öffentlichen Stellplatzanlagen. Weitere Stellplätze befinden sich straßenbegleitend an der Teichwiesenstraße und An der Teichwiese. Ergänzt wird das Angebot durch die zahlreichen öffentlich zugänglichen Kundenparkplätze des Einzelhandels.

### 3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

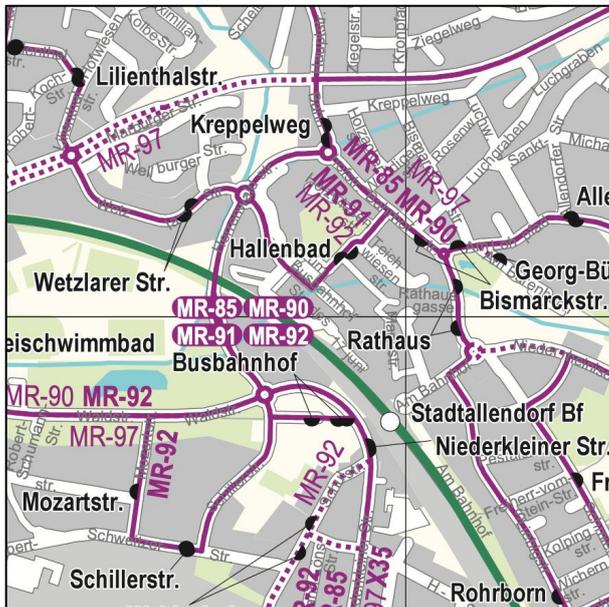


Abbildung 9: Liniennetzplan Stadtbus – (RMV)

Das Stadtbusnetz Stadtallendorfs wird in der Niederkleiner Straße gebündelt. Der zentrale Busbahnhof am *Aufbauplatz* wird von fast allen Buslinien angefahren. Die Ankunfts- bzw. Abfahrzeiten der Linienbusse richtet sich im Wesentlichen nach den Ankunfts- und Abfahrzeiten der DB-Züge im Bahnhof Stadtallendorf. Weiterhin wird von hier die *Expressbuslinie X 35* bedient. Weiterhin führen Stadtbuslinien über die Herrenwaldstraße und Bahnhofstraße sowie in den Bereich der Stadtmitte über die Teichwiesenstraße. In der Stadtmitte befinden sich drei Bushaltestellen (Busbahnhof, Rathaus, Hallenbad) Diese Haltestellen sind fußläufig in ca. 100 Metern Entfernung vom

Plangebiet erreichbar.

Das Plangebiet hat darüber hinaus einen direkten barrierefreien Zugang zum Bahnhof Stadtallendorf, der eine sehr gute Direktanbindung über die Regionalbahnverbindungen in die Metropolregion Rhein-Main, die Oberzentren Gießen, Marburg und die Stadt Kassel besitzt.

Neben den ÖPNV-Angeboten wird am Aufbauplatz sowie am Bahnhof auch ein B&R-Angebot vorgehalten.

### 3.2.3 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage in der Fußgängerzone und am zentralen Marktplatz für Fußgängerinnen attraktiv gelegen und zeichnet sich durch seine barrierefreie Zugänglichkeit aus. Der PKW-Verkehr ist auf den Anlieger und Anlieferverkehr begrenzt.

Die Stadtmitte ist durch das vorhandene Straßennetz sehr gut angebunden. Innerhalb der Stadtmitte befindet sich ein sehr gutes -teils witterungsgeschütztes- Angebot an Fahrradabstellplätzen (B&R Stellplatz an der Niederkleiner Straße, Fahrradboxen am Bahnhof Stadtallendorf). Ladesäulen für E-Bikes stehen in der Stadtmitte ebenfalls zur Verfügung.

## 4 Verfahren

### 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 von Planungsvorhaben vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, 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.<sup>1</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiele die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere 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 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf 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.<sup>2</sup>

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>3</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

Gebietstyp	MK
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	10.353
Grundflächenzahl (GRZ)	1,0
<b>Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>10.353</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche 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

<sup>1</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

<sup>2</sup> ebenda

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

über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Im vorliegenden Fall liegt das Plangebiet siedlungsstrukturell innerhalb der Ortslage. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Kernstück der Regelung ist dabei das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13a Abs. 2 BauGB:

- Hinsichtlich der erforderlichen Beteiligungsverfahren gelten die Regelungen des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB: Demnach kann von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, einer Umweltprüfung, eines Umweltberichts sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.
- Darüber hinaus können diese Bebauungspläne gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB „ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und ohne Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan“<sup>4</sup> aufgestellt werden. Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die aufgrund 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.

#### 4.2 Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	28.09.2023
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten 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	—:—:—

#### 4.3 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

<sup>4</sup> „Baurecht“: Krautzberger/ Stüer - Entwurf der Städtebaurechtsnovelle 2017, S. 3

Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>5</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>6</sup>

Mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 wurden zwei wesentliche Änderungen in Bezug auf den Bodenschutz in der Bauleitplanung aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>7</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>8</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>9</sup>

#### 4.3.1 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 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.

#### Beurteilung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant, die Umwidmungssperrklausel wird somit nicht berührt.

---

<sup>5</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>6</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>7</sup> § 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.“*

<sup>8</sup> § 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.“*

<sup>9</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Das Projekt entspricht weiterhin den Vorgaben des Vorrangs der Innenentwicklung. Es werden Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs genutzt, die bereits planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan gesichert sind. Diese sind vorrangig als versiegelte Platz- und Verkehrsflächen sowie Gebäudegrundflächen anzusprechen.

Zum Schutz des Bodens werden Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die textlichen Festsetzungen eingefügt. Darüber hinaus dienen auch die Festsetzungen zur Grüngestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zur Befestigung der Hofflächen, Fußwege und Stellplätze der Minderung von Beeinträchtigungen des Bodens im Baugebiet.

Die Stadt sieht die Überplanung der Grundstücksflächen zur Entwicklung und Erweiterung der Angebote im Bereich Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe für Stadtallendorf mit seiner mittelzentralen Funktion im Rahmen der Innenentwicklung als städtebaulich erforderlich an.

## 5 Planerische Rahmenbedingungen

### 5.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

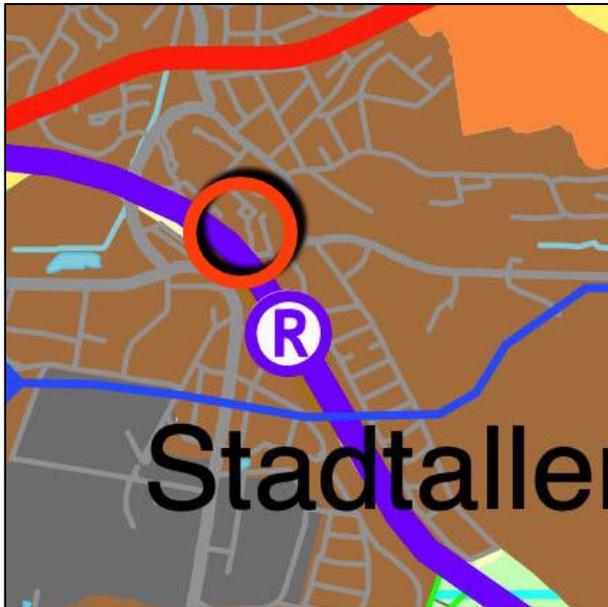


Abbildung 10: Regionalplan Mittelhessen 2010 - Ausschnitt

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ aus.

Diese Flächenausweisung umfasst die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Die Bauleitplanung dient der Weiterentwicklung des Stadtmitte Stadtallendorfs mit seinen zentralen Einrichtungen. Sie folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Die Planung entspricht den Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

### 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung

#### 5.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

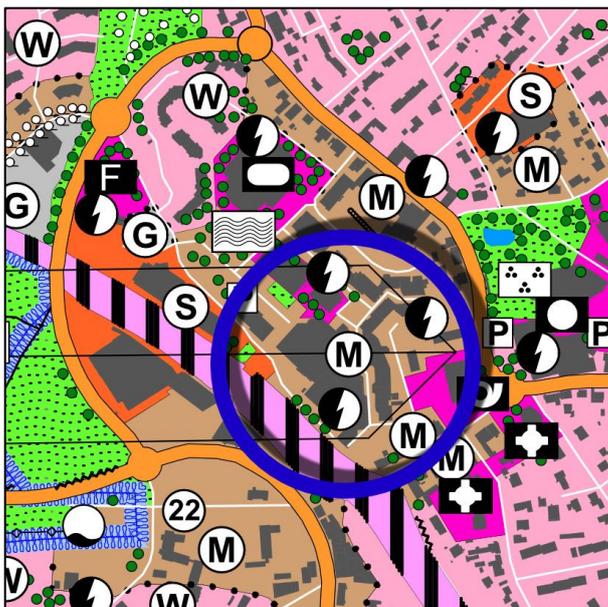


Abbildung 11: Flächennutzungsplan - Ausschnitt

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

Darüber hinaus erfolgt im Bereich der Bahnlinie eine Darstellung des Gehölzbestands als Signatur „Baumbestand Einzelbäume-Laubgehölze“.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als „Kerngebiet“ (MK) im vorliegenden Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist daher gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

### 5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans überlagert in Teilflächen die rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Nr. 89 „Ergänzungsbereich Hauptzentrum, 1. Änderung“
- Nr. 5a „Hauptzentrum“ nebst 2. und 3. Änderung
- Nr. 5d „Hauptzentrum/Änderung“ 1. Änderung und Erweiterung

der Stadt Stadtallendorf und ersetzt diese in den betroffenen Flächen vollinhaltlich.

#### 5.3.1 Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“



Abbildung 12: Bebauungsplan Nr. 5a "Hauptzentrum"

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ datiert aus dem Jahre 1978. Er diente seinerzeit dem Aufbau der neuen Stadtmitte Stadtallendorfs im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

Für das Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans setzte der Bebauungsplan ein Kerngebiet mit einer (maximal) zweigeschossigen Bebauung fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Verlauf des seinerzeit geplanten Straßenverlaufs im Bereich des Stadtplatzes Am Markt und der Marktstraße, wodurch eine dichte „urbane“ Struktur geschaffen werden sollte. Wesentliche Raumkanten innerhalb dieses Stadtraums wurden durch die Festsetzungen von Baulinien definiert. Durch das Maß der

baulichen Nutzung mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 1,6 sollte eine dichte Bebauung ermöglicht werden.

#### 5.3.2 Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans datiert aus dem Jahr 1988. Sie diente der Steuerung städtebaulich ungewünschter Nutzungen. Seinerzeit erfolgte durch textliche Festsetzung ein Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in der Erdgeschosszone des Kerngebiets. Ziel dieser Bebauungsplanänderung war es insbesondere, einer Verdrängung von Einzelhandelsnutzungen und Gaststättenbetrieben entgegenzuwirken.

#### 5.3.3 Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans datiert aus dem Jahr 1999. Sie diente der Steuerung des großflächigen Einzelhandels in räumlichen Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 5a „Hauptzentrum“. Seinerzeit erfolgte ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Waren für den täglichen Bedarf (soweit es sich um SB-Märkte handelt). Diese

Änderung betraf insbesondere den Bereich entlang der Marktstraße sowie der Bebauung im Bereich der Teichwiesenstraße und der Straße Am Hallenbad.

#### 5.3.4 Bebauungsplan Nr. 89 „Ergänzungsbereich Hauptzentrum“ inkl. 1. Änderung

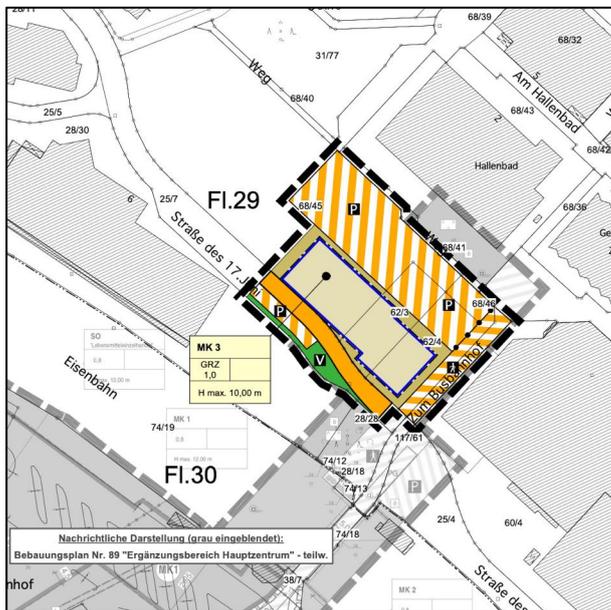


Abbildung 13: *Bebauungsplan Nr. 89 "Ergänzungsbereich Hauptzentrum" – 1. Änderung*

Der Bebauungsplan Nr. 89 wurde aufgestellt, um die Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung des sog. „Innenstadtkonzepts Stadtallendorf“ zu schaffen. Hierdurch wurde vor allem die Nutzung des ehemaligen Busbahnhofs an der „Niederkleiner Straße“ planungsrechtlich vorbereitet. Seinerzeit sollte eine Attraktivierung des Stadtzentrums durch die Ansiedlung von zusätzlichen Handelseinrichtungen erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 89 „Ergänzungsbereich Hauptzentrum“ in seiner ersten Änderung (Rechtskraft: 03.02.2010) tangiert den Bereich der aktuellen Bauleitplanung dergestalt, dass er nordwestlich ein Kerngebiet festsetzt (GRZ: 1,0, Gebäudehöhe: 10 m). Weiterhin setzt der Bebauungsplan den das Plangebiet tangierenden Fußweg „Zum Busbahnhof“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. Daneben wurde die neue Stellplatzfläche in der Stadtmitte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ fest. Daneben wurde die neue Stellplatzfläche in der Stadtmitte als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

### 5.3.5 Bebauungsplan Nr. 5d „Hauptzentrum/Änderung“ 1. Änderung und Erweiterung

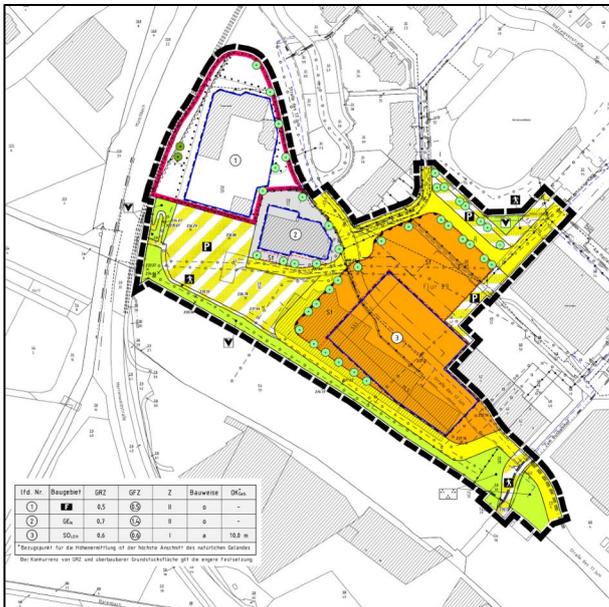


Abbildung 14: *Bebauungsplan Nr. 5d "Hauptzentrum/Änderung" 1. Änderung und Erweiterung*

Der Bebauungsplan Nr. 5d „Hauptzentrum/Änderung“ in seiner 1. Änderung und Erweiterung (Rechtskraft: 13.12.2014) diente der Errichtung eines Edeka-Verbrauchermarktes in der Stadtmitte Stadtallendorfs. Damit einhergehend erfolgte eine teilweise Verlagerung der Straße des 17. Juni. Der Bebauungsplan setzt vorrangig ein Sondergebiet für einen großflächigen Verbrauchermarkt („Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“) fest. Im südlichen Geltungsbereich wird in Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 5a „Hauptzentrum“ die Straße des 17. Juni als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich der Bahnunterführung wurde sowohl eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als auch die tangierende Fußwegeverbindung von der Stadtmitte

zu den Handelseinrichtungen an der Niederkleiner Straße als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

## 5.4 **Fachplanerische Rahmenbedingungen**

### 5.4.1 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone IIIA der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke.

Die in den Schutzzonen verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 5 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, aufgeführt.

### 5.4.2 Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kulturdenkmälern i.S.d. Hessischen Denkmalschutzgesetzes (§ 2 HDSchG) vor.

### 5.4.3 Weitere Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach *Natureg Hessen* sind für das Plangebiet keine durch Verordnung geschützten Gebiete verzeichnet.

Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. (Natureg Hessen, WRRL-Viewer)

Es sind ebenfalls keine Überschwemmungsgebiete betroffen. (HWRM-Viewer)

Auch finden sich im Regionalplan keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen.

Nach Recherche der einschlägigen Fachinformationssysteme (z.B. *Gruschu-Hessen, Natureg-Viewer, DenkX-Web*) bestehen für das Plangebiet keine sonstigen im Rahmen dieser Änderung zu berücksichtigenden fachplanerisch relevanten Vorgaben oder übergeordnete Schutzansprüche.

## 5.5 **Infrastruktur**

### 5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Es wird auf das Kapitel 3.2. Verkehrsanbindung verwiesen.

### 5.5.2 Trinkwasser

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

### 5.5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Plangebiet sichergestellt.

Die Versorgung mit Löschwasser kann aus dem bestehenden Leitungsnetz gewährleistet werden.

Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ wird bei den weiteren Planungen berücksichtigt.

### 5.5.4 Energie / Stromversorgung

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

### 5.5.5 Entwässerung / Schmutzwasserbehandlung

Im „Plangebiet“ erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem.

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 Erweiterungen sollen die vorhandenen Hausanschlüsse genutzt werden. Die Planung wird auf der Genehmigungs- und Ausführungsebene konkretisiert.

### 5.5.6 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Versorgung mit Telekommunikation ist im Gebiet sichergestellt.

## 6 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

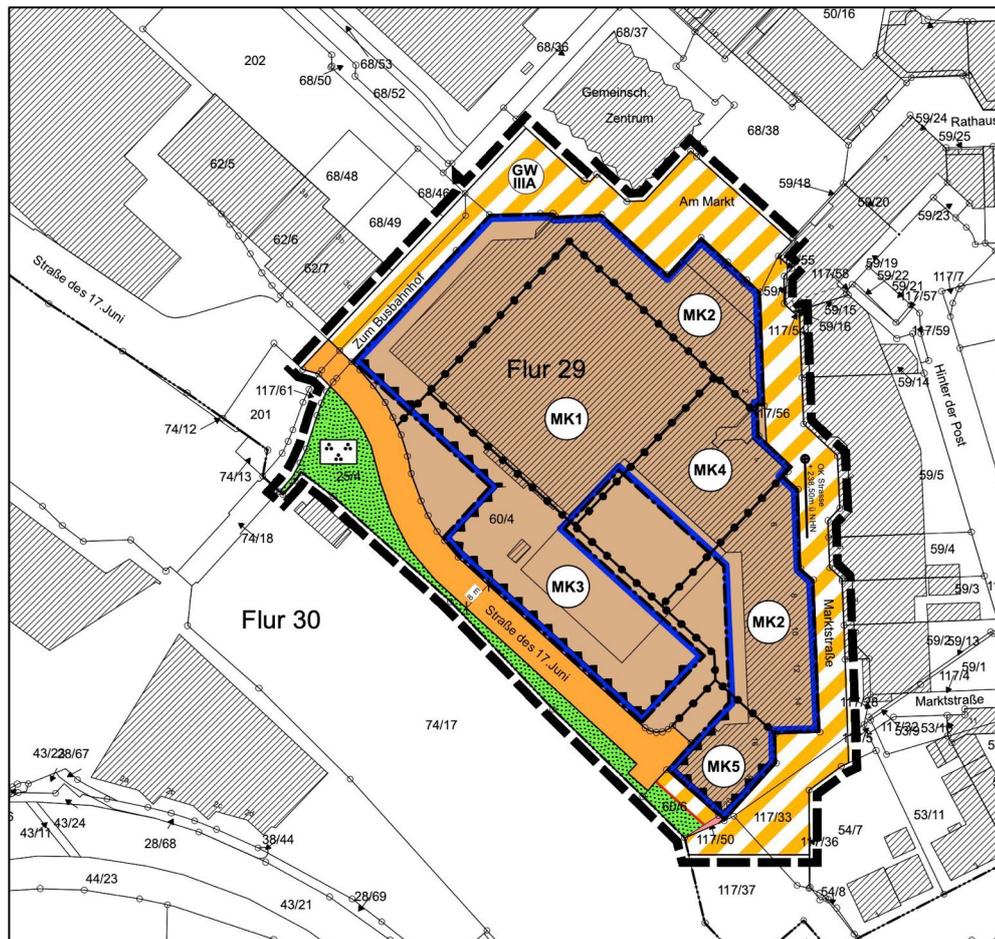


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil

### Wesentliche Änderungsinhalte

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Hauptzentrum“ dient der Modifizierung der Festsetzungen innerhalb des als Kerngebiet festgesetzten Bereichs.

Es werden insbesondere die Festsetzungen:

- zur Gliederung der im Baugebiet zulässigen Nutzungen,
- zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl),
- zur Zahl der Vollgeschosse,
- zur zulässigen Gebäudehöhe,
- und zu den überbaubaren Flächen

entsprechend den Zielvorstellungen des vorliegenden baulichen Konzepts angepasst. Hierdurch wird der Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung definiert.

## 6.1 Art der baulichen Nutzung

### 6.1.1 „Kerngebiet“ (MK) gem. § 7 BauNVO

Gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO dienen „Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Diese kerngebietstypischen Nutzungen entsprechen weitgehend den Zielvorstellungen der Stadt Stadtallendorf, die in diesem Bereich eine Bündelung der städtebaulichen Funktionen eines Stadtzentrums mit einer hohen Besucherfrequenz weiterführen möchte. Konkret bedeutet das, dass zentrale Funktionen für unterschiedlichste innerstädtische Angebote und Nutzungen aus dem Bereich Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung, Dienstleistungen für einen Einzugsbereich, der über die Stadtgrenzen hinausgeht, in diesem Bereich zur Verfügung stehen.

In Ergänzung hierzu wird in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen von den Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO Gebrauch gemacht, um eine Feinsteuerung bzgl. bestimmter Nutzungen zu ermöglichen.

#### 6.1.1.1 Ausschluss von störenden Nutzungen

Diese Gliederungsregelungen betreffen zum Einen den Ausschluss von Nutzungen, die begründet werden mit dem räumlich strukturellen Gefüge im Bestand sowie der künftig gewünschten städtebaulichen Zielausrichtung in diesem Quartier.

Abweichend vom Zulässigkeitskatalog des § 7 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO der Ausschluss jedweder Vergnügungsstätten (inkl. Bordelle und bordellartige Betriebe) sowie von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops) und Spielhallen i.S. des § 33i Gewerbeordnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1987) zur Vorbeugung von unerwünschten sog. „Trading-Down-Effekten“ im Plangebiet bestimmt.

*Vergnügungsstätten, die im Kerngebiet allgemein zulässig sind, können durch entsprechende Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 ganz oder hinsichtlich einzelner Unterarten (z.B. Spielhallen) ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil diese nicht das Wesen eines Kerngebiets ausmachen.<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> aus: König/Roeser/Stock/Roeser, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 7 Rn. 9

### *Begriffsdefinitionen*

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungsstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>11</sup> sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstribs einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

#### ***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Nachlokale jeglicher Art (Nachbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Striptease-Lokale usw.)*
- *Diskotheken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

#### ***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“<sup>12</sup>:

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>13</sup>

Sex-Shops<sup>14</sup>:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige

---

<sup>11</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

<sup>12</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

<sup>13</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

<sup>14</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

Weiterhin sind Anlagen für kirchliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Aktuell orientiert sich die Lage kirchlichen Einrichtungen in Stadtallendorf an den vorhandenen durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsstrukturen. In diesem Sinne befinden sich diese Einrichtungen wohnungsnah. Dieser Grundsatz soll beibehalten werden. Darüber hinaus sind kirchliche Einrichtungen oftmals nur periodisch frequentiert. Gewünscht ist jedoch eine möglichst permanente Nutzung der Einrichtungen der Stadtmitte.

Um potenzielle Konflikte mit der unmittelbaren Umgebung auszuschließen, wird für das Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig sind. Ergänzend wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen ebenfalls unzulässig ist. Aufgrund der Erschließungssituation sind Tankstellen in diesem städtischen Bereich unerwünscht, da sie geeignet sind, zusätzlichen motorisierten Verkehr in das Gebiet der Stadtmitte zu leiten. Diese können zu ungewünschten Beeinträchtigungen durch die Immissionen zusätzlichen Fahrzeugverkehrs führen. Darüber hinaus stellen Tankstellen eine flächenintensive Nutzung dar, die dem gewünschten dichten urbanen Nutzungsgefüge im Stadtzentrum nicht entsprechen.

Darüber hinaus wird gem. § 7 Abs. 1 Nr.7 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO bestimmt, dass sonstige Wohnungen im Plangebiet im Kerngebiet (MK) allgemein zugelassen werden. Diese Regelung gilt jedoch nur oberhalb des ersten Vollgeschosses der Gebäude. Dadurch wird sichergestellt, dass die eingangs genannten zentralen Funktionen in der Erdgeschosszone nicht durch Wohnnutzungen verdrängt werden und der Bereich seine zentrale Versorgungsfunktion für Stadtallendorf behält. Diese Regelung berücksichtigt aber auch die allgemeine städtebauliche Entwicklungstendenz, die durch eine Reduzierung des Einzelhandelsbesatzes (vor allem im inhabergeführten Facheinzelhandel), insbesondere in den Klein- und Mittelstädten, charakterisiert ist. Außerdem kann die Wohnnutzung zu einer Belebung städtischer Bereiche außerhalb der allgemeinen Dienst- bzw. Geschäfts- und Ladenöffnungszeiten beitragen. Insofern wird zur Entwicklung eines lebendigen innerstädtischen Quartiers die Möglichkeit zur Schaffung der Wohnnutzung durch eine entsprechende Festsetzung gesichert

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im Kerngebiet mit 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt den Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet. Angesichts der zentralen Lage in der Innenstadt Stadtallendorfs soll eine hohe Ausnutzung und Dichte ermöglicht werden. Sie entspricht der geplanten Nutzungsintensität; es wird eine urbane Struktur entwickelt, die gleichzeitig auch eine gute Einbindung in die städtebauliche Gesamtkonzeption der Stadtmitte gewährleistet.

Die Geschossflächenzahl wird differenziert festgesetzt. Die ausgewiesene Geschossflächenzahl nutzt den Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht voll aus und gewährleistet dennoch eine verdichtete

Bauweise. Bei einer Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen (Z: II) wird die zulässige GFZ mit 2,0 festgesetzt. Bei einer Zulässigkeit von vier, fünf bzw. sieben Vollgeschossen wird die zulässige GFZ mit 2,5 festgesetzt.

Diese Parameter korrespondieren mit dem planerischen Ziel der Nutzungsintensivierung und Verdichtung in der Stadtmitte. Der hohe Ausnutzungsgrad in diesem intensiv genutzten Innenstadtquartier entspricht auch dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit der Ressource Boden und dient damit auch dem Schutz des Außenbereichs vor einer zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme.

#### 6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Kerngebiet (MK) erfolgt eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen. Diese orientiert sich an der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielstellung, die eingangs im städtebaulichen Konzept beschrieben wurde.

MK 1: Im MK1 erfolgt eine Nachverdichtung durch Aufstockung innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands. Die bis zu vier zusätzlichen Vollgeschosse besitzen als Basis das überhohe Erdgeschoss der vorhandenen Einzelhandelsimmobilie. Der markante Baukörper soll die Stadtmitte adressieren. Die maximale Höhe der Gebäude soll 24 Meter nicht überschreiten.

MK 2: Das MK2 wird durch die vorhandene Randbebauung entlang des Markplatzes und der Marktstraße charakterisiert. Die vorhandenen Gebäude werden nicht erweitert. Insbesondere in der relativ schmalen Marktstraße soll die grenzständige geschlossene Bebauung in ihrer städtebaulichen Silhouette erhalten werden.

MK3: Im MK3 soll das als Startup-LAB bezeichnete Gebäude errichtet werden, das die Stadtmitte als bauliche Dominante annonciert. Die Gebäudescheibe mit seinen sieben Vollgeschossen soll dabei eine Höhe von bis zu 25,0 Meter erreichen können.

MK4: Im MK4 soll durch eine bauliche Aufstockung des Bestands die Möglichkeit zur Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes geschaffen werden. Diese Gebäudeeinheit im Bereich der Marktstraße soll eine Gebäudehöhe von bis zu 19,0 Meter aufweisen können.

MK5: Der Teilbereich MK5 soll den Eingang in die Marktstraße für Besucher der Stadtmitte markieren. Das städtebauliche Konzept sieht die Aufstockung des vorhandenen Gebäudes um drei Geschosse vor. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 16,0 Meter festgesetzt.

Der untere Höhen-Bezugspunkt wird mit einer Höhe von 238,50 Meter über *Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016* festgesetzt. Dieser Höhenpunkt entspricht der Höhe der Straßenoberfläche bzw. des Gehwegs in der Marktstraße im Bereich der Hausnummer 4-6.

#### 6.2.3 Bauweise

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage, der angrenzend vorhandenen Bebauungsstruktur sowie des geplanten Bebauungskonzepts wird für das „Kerngebiet“ (MK) gem. § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Gebäude dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche ohne Grenzabstand errichtet werden.

#### 6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden 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 Baugrenzen werden so festgelegt, dass sie sich an der geplanten Neubebauung orientieren. Ziel ist es ein hohes Maß an baulicher Dichte zu entwickeln und einen urbanen Raum zu schaffen.

### 6.3 **Öffentliche Verkehrsflächen**

#### 6.3.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Fußgängerbereiche werden klarstellend entsprechend der heute bereits bestehenden Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt. Hinsichtlich ihrer besonderen Haupt-Zweckbestimmung wird diese als "Fußgängerbereich" definiert. Er umfasst den Marktplatz, die Marktstraße und den Weg „Zum Busbahnhof“. Neben der Hauptnutzung können somit darüber hinaus auch Vorhaben bzw. Anlagen zugelassen werden, die dem öffentlichen Charakter des zentralen innerstädtischen Platzes entsprechen und auch dieser Funktion dienen (z.B. Bänke, Pavillon, Spielgeräte in den Randbereichen)

#### 6.3.2 Straßenverkehrsfläche

Die vorhandene Straße des 17. Juni wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 6.4 **Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ein Bereich als „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine bestehende Grünfläche, die sich entlang des Bahndamms der Main-Weser-Bahn befindet. Im Bereich der Bahnunterführung erfährt diese Grünfläche eine Aufweitung, die als kleine Parkanlage mit Sitzmöglichkeiten als Ruhezone dienen soll.

Innerhalb der „Parkanlage“ sind untergeordnete und dienende Gestaltungselemente/Nutzungen, wie z.B. Wege, Sitzbereiche/Ruhezonen, Spielbereiche allgemein zulässig.

### 6.5 **Ver- und Entsorgung**

Es handelt sich um ein voll erschlossenes Plangebiet. Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Straße des 17. Juni im Bereich Am Markt und der Marktstraße vorhanden. Diese in unmittelbarer Nähe bereits vorhandene Infrastruktur kann somit in das Plangebiet erweitert werden.

Die öffentliche Ver- und Entsorgung wird somit über die bestehenden Anlagen in den vorgenannten Straßen gesichert werden.

Die konkrete Dimensionierung zusätzlicher Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen werden durch den Vorhabenträger eingeholt.

#### Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über die Trinkwasserversorgungsleitung gesichert.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das örtliche Abwassernetz der Stadt Stadtallendorf abgeleitet.

### Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

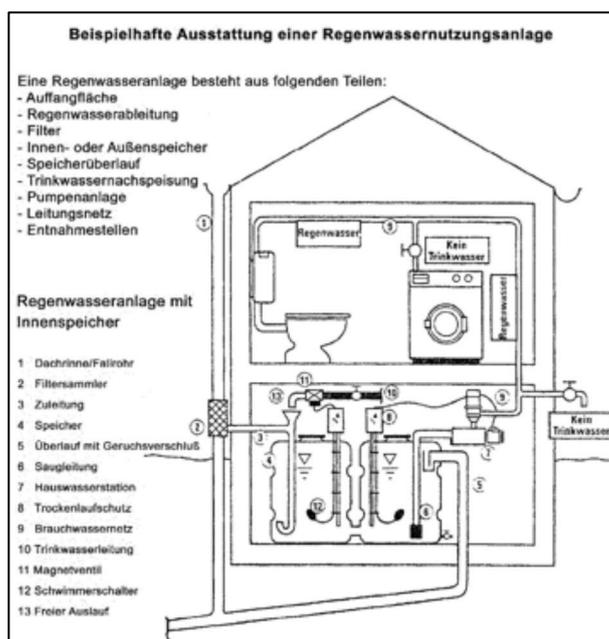


Abbildung 16: Schemaskizze – Regenwassernutzung

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.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden soll das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vorrangig in Zisternen aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert oder verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, welches über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) ist nicht zulässig. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwertung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für den Bau und Betrieb sind in einem Erlass des Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 04.02.1999, Az.: III 7-/9e 02.37.11 (StAnz 10/1999, S. 709) enthalten.

Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert.

## **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften über § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bei der Anlage von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sind mindestens 70% Dachflächen als mindestens extensiv begrünte Dächer auszuführen. Dies ist aus stadtklimatischer, stadtökologischer und aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu empfehlen. Diese Festsetzung dient -neben der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes- auch den nachfolgend stadtökologischen Zielen:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- der Speicherung und Rückhaltung des Niederschlags sowie
- der Schaffung von Freiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen

Von der Verpflichtung zur Begrünung sind die der Nutzung vorbehaltenen Flächen für technische Anlagen, Wartung und Freibereiche für den Aufenthalt von Menschen (Dachterrassen) ausgeschlossen.

Weiterhin sind die sonstigen Dachflächen in nicht-glänzenden Erdfarbtönen (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) auszuführen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Einfügen der Gebäudekörper in den städtebaulichen Kontext und soll störenden visuellen Effekten im städtischen Kontext vorbeugen.

Darüber hinaus sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen zulässig und werden empfohlen. Im Falle von begrünten Dachflächen sind diese in aufgeständerter Bauweise so zu errichten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Weiterhin sollen störende Effekte auf das städtische Umfeld durch eine unangemessene Gestaltung von Werbeanlagen eingeschränkt werden. Hierzu wird bestimmt, dass Anlagen der Außenwerbung nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen werden. Laserlichtanlagen, Blinklichter, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden.

## **6.7 Grünordnung / Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 war 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 – um 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.

Zur Vermeidung und Minderung wurden grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in das Umfeld sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz getroffen (Mindestanforderungen an die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen sowie zu Bepflanzungen inkl. einer beispielhaften Pflanzliste).

#### 6.7.1 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung ins Ortsbild sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

##### Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

##### Begrenzung der Flächenversiegelung

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

- Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

##### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

##### Gehölzerhalt

Aufgrund ihrer Funktionen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze künftig dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

#### 6.7.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs 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 im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

### **6.8 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die für die städtebauliche Neuausrichtung als „Kerngebiet“ sowie als „Verkehrsflächen“ festgesetzten Flächen waren bislang bereits als

solche genutzt. Nachteilige Folgen in Bezug auf artenschutzrechtliche Aspekte auf Grundlage der Änderungsinhalte liegen nicht auf der Hand.

Für die Ebene des Bebauungsplans ergeben sich somit in formeller Hinsicht keine Artenschutzanforderungen. Der Planumsetzung stehen daher offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

Im Geltungsbereich sind die gesetzlichen Regelungen zum Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen bei den Baumaßnahmen weiterhin in erforderlichem Umfang fachgerecht zu beachten. Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen u.a. bei einem Abriss von Gebäuden folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

Hierzu werden folgende Hinweise und Empfehlungen im Rahmen der Bauleitplanung gegeben.

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist z.B. vor Beginn baulicher Maßnahmen durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.

Aufgrund der Problematik der Lichtverschmutzung durch Beleuchtungseinrichtungen und der damit einhergehenden Beeinträchtigung der Umwelt sollen ausschließlich umweltfreundliche Beleuchtungseinrichtungen eingesetzt werden. Zu empfehlen sind LED-Lampen, die so installiert werden, dass nur geringe Fernwirkungseffekte möglich sind. (Vergleiche: *Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen*)

In Bezug auf die nachgeschaltete Architekturplanung ist zu beachten, dass durch angepassten Baumittleinsatz Tötungsrisiken wie Vogelschlag an Glasfassaden oder Falleneffekten für Insekten durch ungeeignete Leuchtmittel nach dem Stand der Technik vorzubeugen ist. Einschlägiges Informationsmaterial hat bereits Eingang bei den Produktanbietern gefunden und es werden laufend Optimierungen vorgenommen (UV-Markierung von Scheiben, Lichtbegrenzung und Einsatz möglichst langwelliger Leuchtmittel).

#### Empfehlung

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

## **7 Immissionsschutz**

### **7.1 Rahmenbedingungen**

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

<b>Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte<sup>15</sup></b>	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

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

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

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

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

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

Bei allen Neuplanungen einschließlich der „heranrückenden Bebauung“ ist ein vorbeu-gender Schallschutz anzustreben. Die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) bietet diesbezügliche Hinweise zur Planung. In deren Beiblatt 1 sind „Schalltechnische Orien-tierungswerte“ für die verschiedenen Gebietstypen nach BauNVO aufgeführt. Die Orien-tierungswerte für Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr) stellen sich für Kerngebiete (MK) folgendermaßen dar:

<i>Kerngebiete (MK):</i>	
<i>Tags</i>	<i>63 dB</i>
<i>Nachts</i>	<i>53 dB</i>

<sup>15</sup> aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

### Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte – nach DIN 18005:<sup>16</sup>

*Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Sie sind keine Richt- oder Grenzwerte im Sinne des Immissionschutzrechts. Vorgaben hierzu enthält §50 BImSchG und §1 Abs.6 Baugesetzbuch (BauGB).*

*Die Orientierungswerte haben vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen einwirken können. Da die Orientierungswerte allgemein sowohl für Großstädte als auch für ländliche Gemeinden gelten, können örtliche Gegebenheiten in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern. Die Orientierungswerte unterscheiden sich nach Zweck und Inhalt von immissionsschutzrechtlich festgelegten Werten wie etwa den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm); sie weichen zum Teil von diesen Werten ab.*

*Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen – z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen – zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.*

*In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.*

*Überschreitungen der Orientierungswerte ... und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes (siehe hierzu z.B. VDI 2718) sollen im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan oder in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben und ggf. in den Plänen gekennzeichnet werden.*

### Hinweise für die Anwendung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung):<sup>17</sup>

*Die Verkehrslärmschutzverordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen. Öffentliche Parkplätze werden ebenfalls mit einbezogen. Zum Schutze der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen sicherzustellen, dass die Beurteilungspegel die gemäß der Gebietseinstufung geltenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreiten. Die Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV gelten hier als Abwägungsrahmen bei der Anwendung der Orientierungswerte. Bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV soll u.a. geprüft werden, ob aktive Schallschutzmaßnahmen möglich sind (Lärmschutzwände,-wälle). Die Art der bezeichneten Anlagen bzw. Baugebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach der 16. BImSchV entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Gemäß 16. BImSchV gelten außerhalb von Gebäuden für den Beurteilungspegel je nach Gebietseinstufung folgende Immissionsgrenzwerte:*

*- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten*

*tags L = 64 dB(A)  
nachts L = 54 dB(A)*

<sup>16</sup> zitiert aus: Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Kap. 1.2

<sup>17</sup> zitiert aus: Immissionsberechnung Nr. 5617a, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Mai 2024, S. 9

## Hinweise für die Anwendung der technische Baubestimmung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“<sup>18</sup>

*„Gemäß der Landesbauordnung müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben, der auch den Besonderheiten ihrer Lage, insbesondere zu Verkehrswegen, Rechnung trägt. Geräusche, die von ortsfesten Anlagen oder Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Die baurechtlichen Anforderungen an den Schallschutz innerhalb von Gebäuden sind in der technischen Baubestimmung DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau festgelegt.“*

### **7.2 Maßnahmen zum Schallschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Main-Weser-Bahn. Die Planung sieht vor, von den Möglichkeiten des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Gebrauch zu machen, so dass das Plangebiet ausdrücklich für das Wohnen geöffnet werden soll. Innerhalb des Kerngebiets wird festgesetzt, dass eine Wohnnutzung oberhalb des ersten Obergeschosses zulässig ist.

Zur fachlichen Bewertung der o.g. planerischen Vorgaben wurde ein Schalltechnisches Gutachten beauftragt, das als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan ist. Die Immissionsberechnung wurde durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, <sup>19</sup> erstellt. Für diese Berechnung wurden die Geländetopographie, die baulichen Gegebenheiten, die Schallquellen sowie die Immissionsorte erfasst. Die Emissionspegel und Schallausbreitungsrechnung erfolgte gem. 16. BImSchV (Richtlinie 03), die maßgeblichen Außenlärmpegel wurden gem. DIN 4109 bestimmt.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags L= 63 dB(A) als auch nachts von L= 53 dB(A) aber auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Grundsätzlich hat im Rahmen der städtebaulichen Planung (wie eingangs beschrieben) der sog. Trennungsgrundsatz bzw. besitzen aktive Lärmschutzmaßnahmen / städtebauliche Maßnahmen Vorrang. Bei der aktuellen Planung ist jedoch aufgrund der baulich-räumlichen Situation in der Innenstadt eine Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Die vorhandene Verkehrsstrasse der Main-Weser-Bahn kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht verlagert bzw. verändert werden. Eine Verlagerung der Baufenster ist aufgrund der räumlichen Dichte nicht möglich. Ungeachtet dessen besteht das städtebauliche Ziel der Stadt darin, eine Nutzungsmischung dergestalt zu schaffen, dass Wohnen in der Innenstadt ermöglicht wird. Dies soll auch zu einer Belebung des Stadtzentrums führen.

Es wird daher die Erreichung des erforderlichen Schallschutzes durch passive Maßnahmen sichergestellt.

Zu den passiven Schallschutzmaßnahmen gehört zum Einen der erforderliche Schallschutz der Fassaden der Gebäude, der gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt wird.

Der Gutachter stellt in seiner Immissionsberechnung die maßgeblichen Außenlärmpegel dar. Die entsprechenden erforderlichen Schalldämmmaße wurden bereits im Rahmen

---

<sup>18</sup> Zitiert aus: Immissionsberechnung Nr. 5617a, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Mai 2024, S. 4

<sup>19</sup> Immissionsberechnung Nr. 5617a – „Bauleitplanung für das „Hauptzentrum“ in Stadtallendorf; Berechnung der vom Schienenverkehr verursachten Schallimmission“ Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Mai 2024

der Immissionsprognose für bestimmte Immissionsorte entlang der Bahnlinie ermittelt. Sie sind im Kapitel 6 „Maßgeblicher Außenlärmpegel und Schalldämm-Maße“ aufgeführt.<sup>20</sup>

Diese Anforderungen sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gilt grundsätzlich. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Weiterhin werden im Rahmen der Bauleitplanung auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Gutachter stellt diesbezüglich fest:<sup>21</sup>

„Aufgrund der Überschreitung des nächtlichen Orientierungswerts der DIN 18005 für Kerngebiete von  $L = 53$  dB(A) im bebaubaren Bereich des Plangebietes ohne die Berücksichtigung der künftigen Bebauung ist in allen zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, in Bettenräumen von Pflegeeinrichtungen sowie den Übernachtungsräumen in potenziellen Beherbergungsbetrieben, eine schallgedämmte fensterunabhängige Lüftung einzubauen. Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu berücksichtigen. Durch die fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung wird ein ungestörter Schlaf bei ausreichender Belüftung sichergestellt. Möglich ist auch die Verwendung von Fenstern, die auch im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen. Wird im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nachweis erbracht, dass an den betroffenen Fassaden der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms in der Nacht den Wert von  $L = 50$  dB(A) nicht überschreitet, wird der Einbau der Lüftung nicht erforderlich.“

Darüber hinaus stellt der Gutachter fest: „Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete von am Tag  $L = 64$  dB(A) oder von in der Nacht  $L = 54$  dB(A) ist die Bewältigung der Geräuscheinwirkungen durch die schalltechnische Ausbildung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume und den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung alleine nicht mehr zu gewährleisten, da hierdurch gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt werden.“

Es wird dargestellt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls eine Geräuschbelastung von  $L=70$  dB(A) tags und  $L=60$  dB(A) bewältigt werden kann. Hierzu schlägt der Gutachter folgende konkreten Maßnahmen vor: „An den kritisch beaufschlagten Fassaden sollte ein angemessener Schallschutz soweit möglich dadurch erreicht werden, dass an diesen Fassaden zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen, Bettenräumen in Pflegeeinrichtungen und von Gruppen- und Ruheräumen in Kindertagesstätten oder vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig sind, wenn der jeweilige schutzbedürftige Raum über ein weiteres zu öffnendes Fenster verfügt, das zu einer Fassadenseite orientiert ist, an der die oben genannten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Ist dies aufgrund des Zuschnitts des Baufelds nicht möglich, sind alternativ vor mindestens einem zu öffnenden Fenster des jeweiligen Aufenthaltsraums Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit erforderlich, wie z.B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen. Diese Maßnahmen im Rahmen der konkreten Planung sind so zu dimensionieren, dass vor diesem

---

<sup>20</sup>Zitiert aus: Immissionsberechnung Nr. 5617a, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Mai 2024, S. 14ff

<sup>21</sup>Zitiert aus: Immissionsberechnung Nr. 5617a, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Mai 2024, Kapitel 7 „Beurteilung“ S. 17 ff.

Fenster der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms am Tag den Wert von L=60 dB(A) und in der Nacht den Wert von L=50 dB(A) nicht überschreitet.“

Im Bebauungsplan wird durch folgende *Textliche Festsetzung*, eine Regelung fixiert, die die Anforderungen an die passiven Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung absichert.

*„Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Plangebiet sind Schlafräume (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 50 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.*

*Entlang der mit Planzeichen 15.6 (PlanZV 1990) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Flanken ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch Anordnung von nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von L=60/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.*

*Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass der festgesetzte Lärmschutz auf andere Weise erreicht werden kann.“*

## **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 sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen.<sup>22</sup>

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 und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Der seinerzeit 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.

---

<sup>22</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Die Festsetzungen zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen sowie die Festsetzung einer Grünfläche wirken Aufheizungseffekten entgegen und tragen, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Weiterhin dient diesem Ziel die verpflichtende Grüngestaltung von Flachdächern.

Durch die Beschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf die bereits als Baugebiet festgesetzte Teilfläche entspricht der vorliegende Bebauungsplan dem geforderten Vorrang der Innenentwicklung und damit auch dem Schutz des nicht bebauten Außenbereichs vor einer vermeidbaren baulichen Inanspruchnahme. Dies dient im Übrigen auch der Verhinderung vor einer weiteren Versiegelung und Bebauung, die u.a. mit negativen klimatischen Auswirkungen verbunden wäre.

## 9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen oder Verfahren sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

## 10 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Kerngebiet (MK)	10.353 qm	66,5 %
Öffentliche Grünfläche	795 qm	0,5 %
Verkehrsfläche (Fußgängerbereich)	3.252 qm	20,5 %
Verkehrsfläche (Straße)	1.163 qm	7,5 %
	<b>15.563 qm</b>	<b>100,0 %</b>

## 11 Begriffsbestimmungen

### **Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 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 d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) 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.

### **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)

Stadt Stadtallendorf,

Juli 2024