



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

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

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

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

- Beschleunigtes Verfahren -

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gliederung der Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 7 BauNVO)

- 1.1.1 Im Kernbiet (MK) sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur im ersten und zweiten Vollgeschoss zulässig.
- 1.1.2 Im Kernbiet (MK) sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
- 1.1.3 Im Kernbiet (MK) sind nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i Gewerbeordnung
 - Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

- 1.2.1 Im Kerngebiet 1 (MK 1) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 24,00 m, gemessen bis zur Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt.
- 1.2.2 Im Kerngebiet 2 (MK 2) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,00 m, gemessen bis zur Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt.
- 1.2.3 Im Kerngebiet 3 (MK 3) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 25,00 m, gemessen bis zur Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt.
- 1.2.4 Im Kerngebiet 4 (MK 4) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 19,00 m, gemessen bis zur Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt.
- 1.2.4 Im Kerngebiet 5 (MK 5) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 16,00 m, gemessen bis zur Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes, festgesetzt.
- 1.2.5 Für die im Kerngebiet festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt die Höhe 238,50 Meter über *Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016* festgesetzt.
- 1.2.6 Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Bebauungshöhen um bis zu 3,0 m durch Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Lüftungsanlagen,

Aufzugsschätze, Klimatechnik) oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in aufgeständerter Bauweise sind zulässig.

1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Kerngebiet (MK 1 – MK 5) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge von 50 Meter überschreiten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Gebäude ohne Grenzabstand zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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, Schallschutzkerker, 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.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung:

1.6.1 Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden Pflanzliste aufgeführten Arten.

- 1.6.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.
- 1.6.3 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.6.4 Für je fünf angefangene ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der beispielhaften Pflanzliste zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.6.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm). Die Vorschrift gilt nicht für Stützmauern, die gleichzeitig eine Funktion als Einfriedung besitzen.
- 1.6.6 Standortgerechte, heimische Laubgehölze im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

2.1 Dachgestaltung

Mindestens 70% der Dachflächen von Flachdächern oder flachgeneigten Dächern (0° - 5° Dachneigung) sind mit mind. extensiver Dachbegrünung auszuführen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Erschließungsflächen, Grundflächen von Technikaufbauten und Dachterrassen.

Die sonstigen Dachflächen sind in nicht-glänzenden Erdfarbtönen (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) auszuführen.

Auf allen Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig und ausdrücklich zu empfehlen.

2.2 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Laserlichtanlagen, Blinklichter, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden.

3. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Bodenschutz

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Weiterführende Infoblätter:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

Zu beachtende DIN-Vorschriften:

- DIN 18915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.

- DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

3.3 Niederschlagswassernutzung

Gem. § 37 Abs. 4 HWG soll anfallendes Niederschlagswasser vor Ort verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.4 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 02. November 1987, - siehe Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seite 2373 bis 2378, aufgeführt.

3.5 Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

3.6 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt

notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.7 Außenwerbung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Anwendungsbereich der „Satzung der Stadt Stadtallendorf über Außenwerbung“ vom 1. Juni 2018. Die in der Satzung aufgeführten Regelungen zur Gestaltung, Nutzung und Zulässigkeit von Werbeanlagen sind zu beachten.

3.8 Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden in der Stadtverwaltung, Fachbereich 4, zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

4.1 Großkronige Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Populus tremula</i>	- Zitter-Pappel
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume:

<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rubus spec.</i>	- Brombeere, Himbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

4.4 Kletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolium</i>	- Jelängerjeliieber (Geißschlinge)

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen