



**Stadt Stadtallendorf
Kernstadt**

Bebauungsplan Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“

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

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Vorentwurf

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

September 2024

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

1	Grundlagen und Erforderlichkeit	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.3	Kurzbeschreibung zum TNT-Zwischenlager	4
1.4	Verfahren	7
1.4.1	Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung / Verfahrensschritte	7
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	7
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	8
2	Vorgaben und Bindungen	10
2.1	Regionalplan	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	12
2.3	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan	12
2.4	Wasserschutzgebiete	12
2.5	Verkehr.....	13
	Bundesautobahn A 49	13
2.6	Denkmalschutz.....	14
2.7	Altlasten	14
2.7.1	Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte).....	14
2.8	Schutzgebietsausweisung.....	14
3	Festsetzungskonzeption	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.1.1	Industriegebiet (GI)	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	17
3.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	17
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	17
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	17
3.4	Baugestaltung	18
3.5	Grünordnung	18
3.6	Immissionsschutz (Schall).....	19
3.6.1	Schallimmissionsschutz	19
3.6.2	Schalltechnisches Gutachten.....	20
3.6.3	Vorgaben für die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan....	22
4	Verkehrerschließung	23
4.1.1	Motorisierter Individualverkehr	23
4.1.2	Bauverbots- und Baubeschränkungszone	23
4.1.3	ÖPNV und Fuß-/Radwegeanbindung	23
5	Vorsorgender Bodenschutz	23
6	Wasserwirtschaftliche Belange	24
6.1	Schmutzwasser	24
6.2	Niederschlagswasser	24
6.3	Schutzgebiete	25
6.4	Oberflächengewässer	25
6.5	Hochwasserschutz	25
7	Versorgung	25
7.1.1	Wasserversorgung/ Löschwasser	25
7.1.2	Strom.....	25
7.1.3	Telekommunikation	25

8	Umweltschützende Belange	26
9	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
10	Bodenordnung	27
11	Flächenbilanz	27
12	Begriffsbestimmungen	28

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (OpenStreetMap)</i>	1
<i>Abbildung 2: Plangebiet (Quelle HVBG)</i>	3
<i>Abbildung 3: Übersichtsplan des ehemaligen TNT-Zwischenlagers (Quelle HIM-ASG)</i>	4
<i>Abbildung 4: Übersicht „Temporäre Behelfsanlage Straßenbau“ Bau-ARGE A 49 (2021)</i>	5
<i>Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt</i>	10
<i>Abbildung 6: FNP (Ausschnitt - Bestand)</i>	12
<i>Abbildung 7: Regionalachsen gem. RPM 2010</i>	13
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (Vorentwurf)</i>	16

Tabellen

<i>Tabelle 1: Emissionskontingente – LEK tags und nachts</i>	21
<i>Tabelle 2: Erhöhung der Emissionskontingente abhängig vom Richtungssektor gem. DIN 45691 (Emissionskontingente – LEK tags und nachts)</i>	21

Anlagen

- *Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ehemaliges TNT-Zwischenlager" der Stadt Stadtallendorf: Immissionsberechnung Nr. 5409, 07.09.2023
Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35360 Ehringshausen*

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Grundlagen und Erforderlichkeit

1.1 Planungsanlass

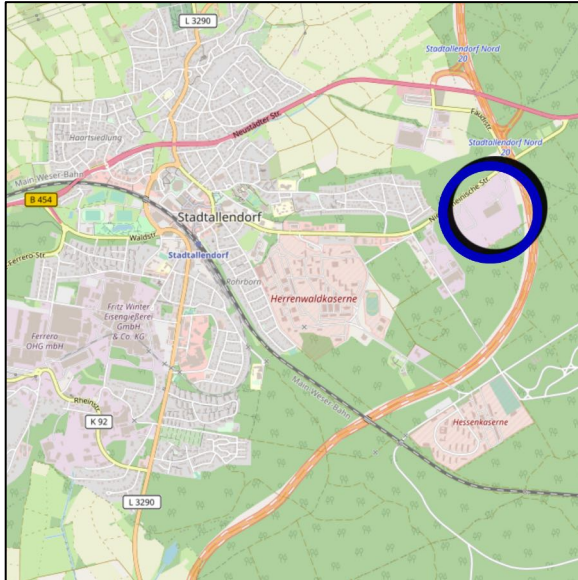


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (OpenStreetMap)

Im Jahre 1991 / 1992 wurde im Osten der Kernstadt Stadtallendorfs durch das Land Hessen das sogenannte TNT-Zwischenlager errichtet. Die notwendigen Grundstücke waren seinerzeit durch die Stadt Stadtallendorf von der Bundesrepublik Deutschland erworben und dem Land Hessen für Maßnahmen der Rüstungsalblastensanierung zur Verfügung gestellt worden.

Das TNT-Zwischenlager war ein maßgeblicher Baustein bei den Sanierungsarbeiten in den weitläufigen Gebieten der ehemaligen Sprengstofffabriken in Stadtallendorf. Im Rahmen des Sanierungsprojekts erfolgte hier die Abwicklung des Bodenmanagements der im Stadtgebiet anfallenden und mit sprengstofftypischen Verbindungen be-

lasteten Böden.

Es war zunächst vorgesehen, das TNT-Zwischenlager nach Abschluss der Rüstungsalblastensanierung wieder zurückzubauen. Seinerzeit erfolgte (daher) keine Änderung des Flächennutzungsplans oder Aufstellung eines Bebauungsplans, um für die Errichtung der Anlage die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Nach dem Ende der Rüstungsalblastensanierung in den bewohnten und zivil genutzten Bereichen des Stadtgebiets durch das Land Hessen zeigte sich, dass weiterhin ein Bedarf an geeigneten Flächen für die Zwischenlagerung der mit sprengstofftypischen Verbindungen kontaminierten Böden bestand. Bis heute fallen im Rahmen von Baumaßnahmen im intensiv besiedelten Rüstungsalblastenstandort des ehemaligen DAG- und WASAG-Gebiets kontaminierte Böden an. Da verunreinigtes Bodenmaterial auch künftig anfallen wird, will die Stadt, die Infrastruktur dieser Anlage und deren Betriebsgenehmigung nach BImSchG aufrecht erhalten.

Daher hat die Stadt Stadtallendorf das Land Hessen nach Abschluss der Rüstungsalblastensanierung aus den ursprünglich vertraglich vereinbarten Rückbauverpflichtungen entlassen und das Lager in ihr Eigentum übernommen. Es wurde zur Aufrechterhaltung der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorübergehend durch die Kommune weiter betrieben, um es schließlich an einen privaten Nutzer und Betreiber mit der Auflage, die Genehmigung zur Zwischenlagerung von kontaminierten Material aufrecht zu erhalten, zu verpachten. Die Nutzung des Lagers wandelte sich daher zu einem gewerblich betriebenen Dienstleistungsbetrieb der Abfallwirtschaft.

Im Jahre 2021 wurde schließlich ein Teil der von der BImSch-Genehmigung umfassten Fläche des TNT-Zwischenlagers, auf der sich aber keine betriebsnotwendigen Anlagen befanden, herausgelöst, um in diesem Bereich für den Bau der Autobahn A 49 eine temporäre Behelfsanlage zu errichten. Hier befinden sich derzeit Teile der notwendigen Infrastruktur für die Baustelleneinrichtung („Behelfsanlagen Straßenbau“) die durch die Bau-ARGE der mit dem Autobahnbau beauftragten Baufirmen genutzt werden.

Im Zuge der Bauleitplanung soll nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung für den langfristigen Betrieb des ehemaligen TNT-Zwischenlagers geschaffen werden. Um die künftige wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die baurechtliche Grundlage für eine nachhaltige Strukturierung und Entwicklung der Flächen gelegt werden.

Da die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Industriezentrum Stadtallendorf eine wesentliche städtebauliche Aufgabe darstellt, ist die Planung im öffentlichen Interesse. Durch die erstmalige planungsrechtliche Steuerung in Form eines Bebauungsplans wird der Standort für eine gewerbliche Nutzung gesichert und der Rahmen künftiger Nutzungen definiert. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf in ihrer Sitzung am 31.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“ in der Kernstadt beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet (weitgehend) als „Sonderbaufläche (Bund)“ dar. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebots“ des § 8 Abs. 2 BauGB ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 77. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

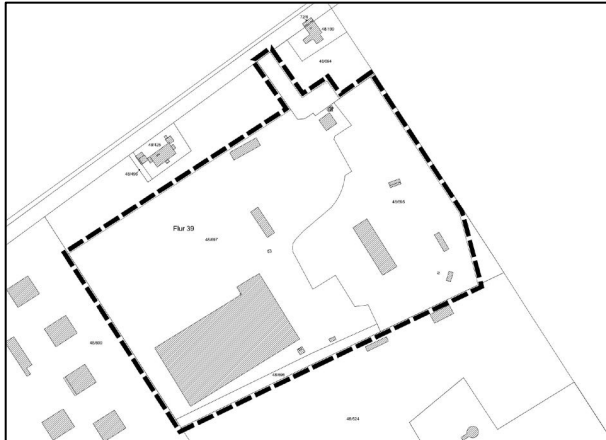


Abbildung 2: Plangebiet (Quelle HVBG)

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt Stadtallendorfs. Das Gelände war im 2. Weltkrieg Teil der Westfälisch Anhaltinischen Sprengstoffwerke (WASAG) in Allendorf und lag innerhalb der Grenzen dieses weitläufigen Sprengstoffwerks.

Es beinhaltet auch das komplette Betriebsgelände des ehemaligen sog. TNT-Zwischenlagers, auf dem sich neben den in den 1990er Jahren errichteten Anlagenteilen auch noch historische Betriebsgebäude aus der Zeit der Nutzung der Sprengstoffwerke befinden.

Das Plangebiet wird über die Niederrheinische Straße (Kreisstraße K 12), die sich in diesem Bereich außerhalb der OD befindet, erschlossen. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwischen der Niederrheinischen Straße und den Flächen des Betriebsgeländes des ehem. TNT-Zwischenlagers Waldflächen. Innerhalb dieser Waldflächen befinden sich zwei ehemalige Betriebsgebäude (Niederrheinische Straße 28a und 30 - u.a. das ehem. Wachgebäude) der Sprengstoffwerke, die nach dem 2. Weltkrieg zivil genutzt werden.

An der westlichen Plangebietsgrenze schließt der Bereich des ehem. Bundeswehrstandorts der Herrenwald- und Hessenkaserne an. Diese Bereiche sind in das Waldgebiet des Herrenwalds im Osten der Stadtallendorfer Kernstadt eingebettet. In diesem ehemals militärisch genutzten Bereich der Kaserne befindet sich ein Areal mit Lagerflächen (u.a. Lagerhallen, Lagerplätze), die durch asphaltierte Fahrwege erschlossen sind.

Im Süden des Plangebiets schließen die ausgedehnten Waldflächen des Herrenwalds an. Im Osten tangiert die Trasse der BAB A 49 unmittelbar das Plangebiet. Auch hier schließen im weiteren Verlauf die Waldflächen des Herrenwaldes an. Diese stehen als FFH-Gebiet „Herrenwald östlich Stadtallendorf“ unter Schutz.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt rd. 7,1 ha und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Flur 39, Gemarkung Stadtallendorf:

Flurstücke: 48/694 (tw.), 48/695 (tw.), 48/696 und 48/697 (tw.).

1.3 Kurzbeschreibung zum TNT-Zwischenlager

Betriebsstandort des TNT-Zwischenlagers

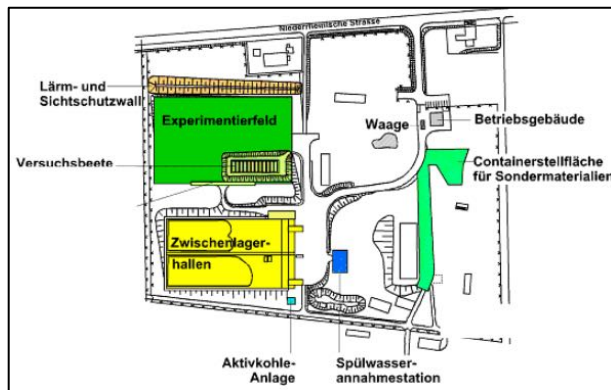


Abbildung 3: Übersichtplan des ehemaligen TNT-Zwischenlagers (Quelle HIM-ASG)

Das Land Hessen hat auf dem städtischen Grundstück in der Niederrheinischen Straße 28 b im Zeitraum von 1992 – 2006 ein Zwischenlager für sprengstoffspezifisch kontaminierte Böden (im Folgenden: „TNT-Zwischenlager“) errichtet und zunächst durch den Betrieb für Abfallwirtschaft des Landkreises Marburg-Biedenkopf (BefA), später durch den Sanierungsträger HIM GmbH betreiben lassen.

Im Rahmen des Sanierungsprojekts erfolgte hier die Abwicklung des Bodenmanagements der im Stadtgebiet anfallenden und mit sprengstofftypischen Verbindungen belasteten Böden.

Die kontaminierten Böden wurden je nach Belastungsklassen in geeigneter Weise zwischengelagert. Auf dem TNT-Zwischenlager erfolgte eine präzise abfalltechnische Einstufung. Je nach dem Ergebnis dieser Untersuchung erfolgte ein Rückbau auf den Sanierungsbaustellen oder eine finale abfalltechnische Verwertung bzw. Entsorgung. Dabei wurden im Rahmen der Rüstungsalblastensanierung in Stadtallendorf auf dem Gelände des TNT-Zwischenlagers mehr als 250.000 t Material umgeschlagen.

Mit Abschluss der Bodensanierung in den bewohnten Bereichen des DAG- und des WASAG-Gebiets wurde das Zwischenlager seitens des Landes Hessen nicht mehr benötigt. Die Anlage ging zum 01.05.2006 in den Besitz der Stadt Stadtallendorf über.

Nach einem kurzzeitigen Betrieb des Lagers durch die Stadt Stadtallendorf wurde der Betriebsstandort in der Folge nacheinander an drei private Unternehmen, die im Geschäftsfeld der Abfallwirtschaft tätig sind, verpachtet. Das Grundstück und die Anlagen blieben im Eigentum der Stadt Stadtallendorf.

Die Wechsel der Pächter gingen auch jeweils einher mit einer Veränderung der Nutzung des Betriebsgeländes und der aufstehenden Anlagen.

Das Gelände des ehemaligen TNT-Zwischenlagers besitzt eine Größe von rund 80.000 qm. Die wesentlichen Funktionsbereiche des ursprünglich für die Rüstungsalblastensanierung konzipierten Lagers sind folgende (vgl. Abbildung):

- a. Betriebsgebäude:
 - es handelt sich um eine Bürocontaineranlage mit sanitären Einrichtungen, einer Schwarz-Weiß-Anlage, Aufenthalts- und Besprechungsraum
 - das Gebäude befindet sich im Einfahrtsbereich zum TNT-Zwischenlager
 - hier erfolgt die Zugangskontrolle über die Schrankenanlage sowie die Bedienung der LKW-Waage
- b. Experimentierfeld:
 - es handelt sich um eine asphaltierte Freifläche (128 m x 80 m) mit Abwasseranschluss

- dazu gehörend ein differenziert regelbares Abwassersammelsystem zur Fassung belasteter Sickerwässer inklusive Sickerwasserspeicherbecken und einer bedarfsweise nachschaltbaren Aktivkohle-Reinigungsanlage zur Dekontamination höher belasteter Abwässer
- c. Zwischenlagerhalle:
 - es handelt sich um eine (ungedämmte) Lagerhalle 120m x 60m nebst einer Werkstatt als Nebengebäude (Lagerkapazität ursprünglich rund 20.000 t Boden)
 - dazu gehörend eine asphaltierte Hoffläche und Flächen, die sich zum Abstellen von Fahrzeugen und Behältnissen eignen

Daneben existiert(e) auf dem Gelände eine Containerstellfläche für Sondermaterialien, eine Spülwasserannahmestation sowie eine Aktivkohleanlage zur Behandlung kontaminierten Sickerwassers.

Temporäre „Behelfsanlagen Straßenbau“ der Bau-ARGE A 49



Abbildung 4: Übersicht „Temporäre Behelfsanlage Straßenbau“ Bau-ARGE A 49 (2021)

Die BAU-Arbeitsgemeinschaft ÖPP BAB A 49 SLW (Bau-ARGE A 49) hat im östlichen Bereich des Betriebsgeländes des ehemaligen TNT-Zwischenlagers eine temporäre Behelfsanlage zum Bau der unmittelbar benachbarten A 49 eingerichtet. Das Vorhaben wurde durch die Behörden als baugenehmigungsfrei eingestuft. Die Errichtung der Anlagen erfolgt in 2021.

Vor 2021 wurde in Teilen dieses Bereichs eine Bauschuttrecyclinganlage genehmigt. Große Teile des Geländes waren mit Hochwald und Versaumungsflächen bewachsen. Diese im Zusammenhang mit dem Herrenwaldforst stehenden Flächen unterlagen dem Forstrecht. Für die geplante Baustelleneinrichtung wurde darum eine vorübergehende Rodung des Waldes nach § 12 (2) 2 HWaldG erforderlich. Eine entsprechende Rodungsgenehmigung wurde erteilt.

Die geplanten Behelfsanlagen wurden wie folgt beschrieben: ¹

„Gemäß der Plandarstellungen und des Rodungsantrags werden Forstflächen, Anwendungen und Funktionsflächen sowie Altgebäude (siehe abgetrennten Antrag zum Gebäudeabbruch) in einer bereits umzäunten Anlage beansprucht.“

Angaben zu Bauvorhaben und Betrieb:

- Die Anlage soll zum Jahresbeginn 2021 eingerichtet und voraussichtlich bis zu vier Jahre lang, bis Ende 2023, genutzt werden. ²
- Nach Bauende des Abschnitts der A 49 sollen die Anlagen zurückgebaut und die betroffenen Waldflächen wiederhergestellt werden.

¹Antrag auf Rodungsgenehmigung nach § 12 (2) 2 HWaldG "Temporäre Behelfsanlage Straßenbau" an der Niederrheinischen Straße in Stadtallendorf, Antragsteller: BAU-ARBEITSGEMEINSCHAFT ÖPP BAB A49 SLW, 34613 Schwalmstadt (Bearbeitung Groß & Hausmann, Weimar / L., 2/2021)

²Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Stadtallendorf, wird sich die Inanspruchnahme des Geländes verlängern; es ist mit einem Betrieb der Baustelleneinrichtung bis zum Jahre 2024 zu rechnen.

- *Der Bewuchs wird aus den Funktionsbereichen beräumt, das Gelände bedarfsgerecht angeglichen und durch unterschiedliche Flächenbehandlungen und Versiegelungen belastbar gestaltet.*
- *Eine Betonmischanlage wird mit Lagerkapazitäten betrieben. Durch Einhausung wesentlicher Betriebsteile sowie eine Recyclinganlage werden Umweltauswirkungen vermieden.*
- *Für die Betonmischanlage ist in der Regel kein Nachtbetrieb geplant.*
- *Ein Baucamp wird als dreigeschossige Containersiedlung mit Versorgungstrakten und Parkplätzen für 400 gewerbliche Mitarbeiter ausgelegt.*
- *Durch unmittelbare Anbindung der Gesamtanlage an das Baufeld der A 49 wird eine wesentliche Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsnetzes vermieden.*
- *Anfallendes Oberflächenwasser und Abwasser wird den Anforderungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA entsprechend abgeleitet und verwertet.“*

Ursprünglich war geplant, mit der Fertigstellung der BAB A 49 die baulichen Anlagen auf dem Gelände zurückzubauen und die betroffenen Waldflächen wiederherzustellen. Es sollte mit Beendigung der Zwischennutzung dann eine flächengenaue Rekultivierung zu Wald durchgeführt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll jedoch in diesem Bereich eine dauerhafte gewerbliche Nutzung auf dem verbleibenden Gelände des ehem. TNT-Zwischenlagers ermöglicht werden.

Hierfür wurde ein Antrag auf Rodung und Umwandlung der Fläche beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf gestellt. Die Rodungsgenehmigung wurde im September 2024 durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf erteilt.³

³Forstrechtliche Genehmigung vom 03.09.2024 (RA/18.05/2024-006); Maßnahme: Waldumwandlung „Bauentwicklung der Stadt Stadtallendorf“

1.4 Verfahren

1.4.1 Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung / Verfahrensschritte

Die Bauleitplanung wird im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2022
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	____.____.____

1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

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

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

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

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

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

⁴Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

⁵ § 1 Abs. 5 BauGB:

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁶) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen- den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

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

1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

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

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung – Vorrang der Innenentwicklung / Bodenschutzklausel

Das ehemalige TNT-Zwischenlager erhielt für seine spezifische Nutzung im Jahre 1990 eine Genehmigung und wird seitdem kontinuierlich genutzt. Es handelt sich um einen weitgehend durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägten Betriebsstandort.

Nach 2006 wurde neben der ursprünglichen Nutzung des Lagers für das Bodenmanagement im Zusammenhang mit der Rüstungsalblastensanierung der Anteil gewerblicher Nutzungen auf dem Gelände ausgeweitet. Diese gewerblichen Nutzungen sollen künftig weitergeführt und werden.

Insofern wird durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung in erster Linie der planungsrechtliche Rahmen für die ausgeübte Nutzung, auf die künftigen Anforderungen angepasst und erweitert.

Daneben wird der räumliche Bereich, der aktuell einer baulichen Nutzung im Zusammenhang mit dem Neubau der BAB A 49 dient (Temporäre „Behelfsanlagen Straßenbau“ für die Baustelle der Bau-Arge A 49) in die Planungen einbezogen. Dieser Bereich

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

⁶ § 1a Abs. 2 BauGB

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

⁷ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krutzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

wird künftig ebenfalls als Industriegebiet festgesetzt werden. Die erforderliche Rodungsgenehmigung wurde durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf erteilt.

Aus Sicht der Stadt bietet sich eine derartige Ausweisung der Industriegebietsflächen an, da der Bereich bereits die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen besitzt. Die erforderliche Verkehrserschließung ist vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen und leistungsgebundene Medien sind benachbart vorhanden bzw. können in das Plangebiet erweitert werden.

Fazit:

Durch die Bauleitplanung werden i.S.d. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Flächen im Stadtgebiet in Anspruch genommen, die bereits einer baulichen Nutzung unterliegen, bzw. eine bauliche Vorprägung besitzen. Die Nutzung derartiger Flächen führt insbesondere zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Bewertung - Umwidmungssperrklausel

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen und ebenfalls keine für Wohnzwecke genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Neben der Nutzung der Flächen und baulichen Anlagen des ehem. TNT-Zwischenlagers sollen innerhalb des Betriebsstandorts Flächen, die rechtlich als Waldflächen zu beurteilen sind, einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wurde geklärt, dass diese Bereiche aus forstwirtschaftlicher Sicht nicht zwingend zu erhalten sind, jedoch im Falle einer geplanten baulichen Nutzung zunächst ein Rodungsantrag zu stellen sei.

Daher soll das als Industriegebiet 3 (GI 3) festgesetzte Baugebiet künftig im *Bedarfsfall* einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Die Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Stadtallendorf, und innerhalb des Betriebsgeländes des ehem. TNT-Zwischenlagers. Aufgrund dieser Lage innerhalb des erschlossenen Betriebsstandorts sind sie jedoch für betriebsbedingte Erweiterungen des künftigen Industriegebiets prädestiniert.

Für diese aus städtebaulicher Sicht vertretbaren baulichen Erweiterungsflächen wird daher eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt. Danach tritt die Zulässigkeit der für diese Bereiche festgesetzten baulichen Nutzung erst mit der Erteilung einer Rodungsgenehmigung durch die zuständige Behörde ein. Diese Rodungsgenehmigung ist vorhabenbezogen durch den jeweiligen Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Hierdurch wird gesichert, dass eine bauliche Inanspruchnahme von Waldflächen nur vorhabenbezogen und bei Bedarf erfolgt.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Regionalplan

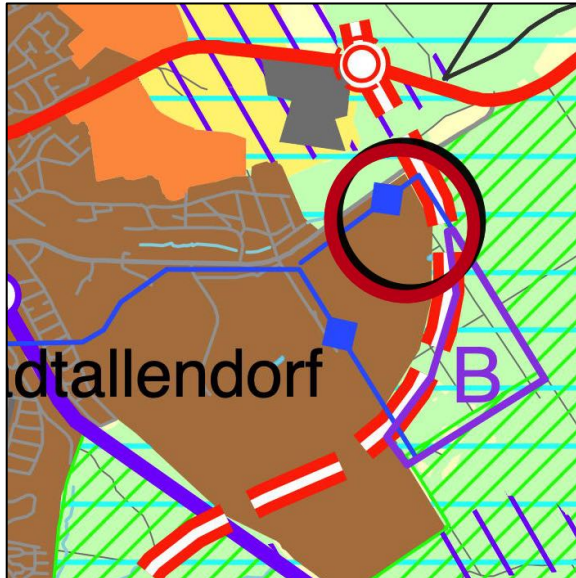


Abbildung 5: RPM 2010 – Ausschnitt

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets der Kernstadt. Der RPM 2010 ordnet das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2-1(Z)) ein. *„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen 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.“*

Im Osten des Vorranggebiets grenzt unmittelbar die regionalplanerisch abgestimmte Linienführung der Neubaumaßnahme der A 49 (Neustadt bis zur A 5 bei Gemünden/Felda) (7.1.3-3 (Z)) an.

Nordwestlich und nordöstlich wird das Plangebiet durch eine „Fernwasserleitung Bestand“ (7.3-1(Z)) tangiert. Gem. Ziel 7.3-1 des RPM 2010 sind „die Standorte und Trassen der Anlagen zur Trinkwassergewinnung, -speicherung und -verteilung zu sichern.“

Daneben wird das Plangebiet laut RPM 2010 durch eine Darstellung eines „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)) überlagert.

Raumordnerische Würdigung:

Ziele der Raumordnung:

Bei dem ehemaligen TNT-Zwischenlager handelt es sich um eine Nutzung, die im Bestand seit ca. 35 Jahren ausgeübt wird.

Der Bereich wurde im Regionalplan als „Siedlungsfläche“ zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich entsprechend im *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Diese Gebiete umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (...) (5.2-1 (Z)). Grundsätzlich sind demnach gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen hier realisierbar. *Vorranggebiete Siedlung Bestand* dienen jedoch nicht vorrangig der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen.

Die Stad Stadtallendorf möchte vorliegend eine derzeit bereits gewerblich genutzte Siedlungsfläche überplanen und geringfügig ergänzen.

Insofern entspricht die Planung dem raumordnerischen Ziel Siedlungsflächenentwicklungen bzw. Gewerbeflächenentwicklungen am Bestand auszurichten und durch

Verdichtung der Bebauung zu intensivieren. Daneben werden verfügbare und entwicklungsfähige Bereiche, in die Planungsüberlegungen einbezogen.

Hierdurch wird dem Ziel, des Vorrangs einer Umnutzung, Nachverdichtung und Nutzung von Flächenreserven vor einer Neuausweisung von Flächen, Rechnung getragen.

Ergänzend wird im Zusammenhang mit der Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung Bestand* im RPM 2010 auf Folgendes hingewiesen:

„Die Festlegung eines Vorranggebiets im Regionalplan beschränkt sich vor diesem Hintergrund auf die Aussage, dass der ausgewählte Bereich aus raumordnerischer Sicht geeignet ist, konkurrierende Raumnutzungen und Raumfunktionen in einen dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ausgleich zu bringen. Damit verbunden ist einerseits eine Abschichtungsmöglichkeit, nach der Belange, die im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans bereits abgewogen worden sind, in nachfolgenden Verfahren nicht erneut geprüft werden müssen. Andererseits sind vor der abschließenden Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens regelmäßig örtliche Einzelheiten und die Erfüllung der spezifisch fachgesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Dies geschieht im Zuge von Bauleitplan-, Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren, innerhalb derer auch erforderliche Schutzvorkehrungen festzusetzen sind (vgl. Urteil des BVerwG vom 15. Mai 2003 – 4 CN 9.01, ZUR 2/2004: 91).“⁸

Vorliegend können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungen die fachgesetzlichen Anforderungen überprüft und deren Erfüllung gesichert werden.

Die als Ziel der Raumordnung im Plan dargestellte Fernwasserleitung wird durch die Planungen nicht tangiert.

Die als Ziel der Raumordnung im Plan dargestellte Linienführung der BAB A 49 wird durch die Planungen ebenfalls nicht beeinträchtigt. Spezifische Anforderung aus dem Bundesfernstraßengesetz können in der Planung Berücksichtigung finden.

Grundsätze der Raumordnung:

„Die „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“⁹

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

⁸ aus RPM 2010: *Allgemeine Hinweise – Rechtliche Wirkung von Vorrang und Vorbehaltsgebieten*, S. 2

⁹ aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan



Abbildung 6: FNP (Ausschnitt - Bestand)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche Bund“ dar. Es erfolgt eine Überlagerung dieser Darstellung mit „Grünbeständen“ in Form von „Baumbestand Einzelbäumen“. Weiterhin grenzt östlich unmittelbar an der Plangebietsgrenze die Darstellung des FFH-Gebiets „Herrenwald östlich Stadtallendorfs“ sowie die Grenze des „Schutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung“ an. Diese Darstellung erfolgt im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB.

Die Festsetzung als „Industriegebiet“ im vorliegenden Bebauungsplan folgt somit nicht den Darstellungen des rechtswirksamen FNP und widerspricht dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB. Es wird daher im „Parallelverfahren“ ein Bauleitplanverfahren zur Teiländerung des FNP durchgeführt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf hat in ihrer Sitzung am 31.03.2022 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des FNP für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“ gefasst.

Nach dieser Änderung werden die Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Künftig wird somit der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan

Für das Plangebiet und das nähere räumliche Umfeld existiert kein Bebauungsplan.

2.4 Wasserschutzgebiete

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

2.5 Verkehr

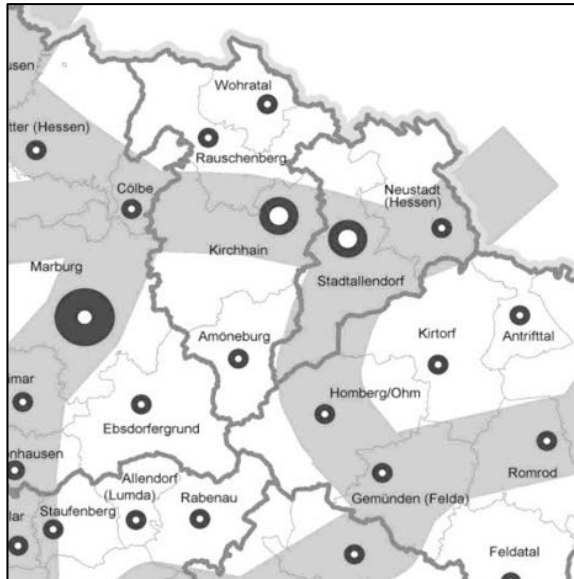


Abbildung 7: Regionalachsen gem. RPM 2010

Der Betriebsstandort des ehemaligen TNT-Zwischenlagers ist über die Niederrheinische Straße (K 12) an das Fernstraßennetz angeschlossen. Stadtallendorf besitzt darüber hinaus Zugang zum Netz der DB AG.

Somit besitzt das Industriegebiet einen besonderen Vorteil aufgrund der Lage am Knotenpunkt zweier „Regionalachsen (A.: Kassel – Neustadt/H. – Gemünden/F. - Gießen, B.: Frankfurt – Gießen – Marburg – Stadtallendorf – Kassel).

Bundesautobahn A 49

Das Plangebiet erhält über die Niederrheinische Straße eine direkte Anbindung an das „Gewerbegebiet Nordost“ und von dort an die Bundesstraße B 454 und die Anschlussstelle „Stadtallendorf Nord“ der BAB A 49. Der Standort ist somit sehr verkehrsgünstig an das leistungsfähige Fernstraßennetz angebunden. Darüber hinaus ist hervorzuheben, dass diese Verkehrsanbindung keine sensiblen Siedlungsgebiete tangiert.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur BAB A 49. Der Autobahnabschnitt befindet sich im Entwurfsabschnitt Stadtallendorf – Gemünden, VKE 40 und beginnt bei Bau-km 57+000 und bindet hier östlich von Stadtallendorf im Bereich der Querung mit der Kreisstraße 12 (Niederrheinische Straße) an den Vorgängerabschnitt der Autobahn VKE 30 an. Zu Beginn des Abschnitts wird die Trasse in Dammlage geführt und tangiert hier auf einer Länge von ca. 300 m erstmalig das FFH-Gebiet Herrenwald. Die jetzige Niederrheinische Straße wird durch eine Unterführung gequert, und bis zu ihrer bestehenden Anbindung an die B 454 zu einem Rad-Gehweg zurückgebaut. Die Trasse beginnt im Bereich dieser Querung mit einer ca. 7,40 m hohen Dammlage und mündet dann in einem Rechtsbogen in die Flächen des sog. WASAG-Geländes ein. Die topografischen Verhältnisse machen im weiteren Verlauf eine Führung der A 49 in Einschnittslage erforderlich.

Entlang von Bundesautobahnen gilt in einem 40 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Diese ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die sog. Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb einer Zone von bis zu 100 m bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen

Vorschriften erforderliche Genehmigungen der Zustimmung durch die zuständige Behörde.

2.6 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler, noch ist es Teil einer geschützten Gesamtanlage nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Ungeachtet dessen ist es als Teil des ehemaligen WASAG-Geländes zur „Sachgesamtheit Munitionsfabrik“ zuzuordnen. Das „Pfortnerhaus Wache 2“ an der Niederrheinischen Straße ist als Baudenkmal geschützt. Das als „Alte Wache“ bekannte Objekt wird von dem Vorhaben nicht tangiert bzw. beeinträchtigt.

Der Stadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

2.7 Altlasten

2.7.1 Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte)

Im östlichen Teilbereich des ehemaligen TNT-Zwischenlagers (Flur 39; Flst.48/697) wurde aufgrund der eingangs beschriebenen Vornutzungen eine Altlastenanfangsverdacht nicht ausgeschlossen. Um diesem Anfangsverdacht zu begegnen und um Aufschluss über die Situation auf den kommunalen Liegenschaften zu erhalten, wurden auf den Flächen entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Das Konzept für die Untersuchungen wurde im Vorfeld mit dem RP Gießen abgestimmt. Die nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführten Untersuchungen wurden in zwei Berichten zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse hinsichtlich eines grundsätzlich bestehenden Altlastenanfangsverdachts bewertet.¹⁰ Der Gutachter kommt nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse zu folgender Schlussfolgerung: „Anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist zusammenfassend festzuhalten, das sich am Standort keine signifikanten Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bzw. für schädliche Bodenveränderungen sowie, unter den gemachten Einschränkungen, für eine negative Grundwasserbeeinträchtigung ergeben.“

Durch das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4)¹¹ wurde die Einschätzung des Gutachters bestätigt. Demnach wird der Anfangsverdacht durch die vorliegenden Untersuchungen ausgeräumt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser. Diese nutzungsbezogene Bewertung bezieht sich auf die zu Grunde gelegte Nutzung „Industrie-/ Gewerbefläche“. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. Seitens des RP Gießen wurde mitgeteilt, dass die Altflächendatei mit dem Hinweis „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ entsprechend aktualisiert wurde.

2.8 Schutzgebietsausweisung

Im Plangebiet und im Umfeld (es wurde ein 300-Meter-Radius gewählt) befinden sich gem. *Natureg-Viewer* keine Naturdenkmäler, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete.

Das Plangebiet und sein Umfeld ist nicht Teil eines Natur- oder Nationalparks.

¹⁰ Stadt Stadtallendorf: Ehemaliges TNT-Zwischenlager in Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 28b, 35260 Stadtallendorf Untersuchungsberichte des Ingenieurbüros b4c, Damstadt, vom 30.04.2021 und 02.05.2021

¹¹ Regierungspräsidium Gießen: Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0200/43-2016/1, Dokument Nr: 2021/804702, Schreiben vom 21.09.2021

Für das Plangebiet und sein Umfeld sind im *Natureg-Viewer* keine gesetzlich geschützten Biotopie verzeichnet.

Das Plangebiet grenzt im Osten in Teilen unmittelbar an das FFH-Gebiet „Herrenwald östlich Stadtallendorf“ an (FFH-Gebiet 5120-303 Herrenwald östlich Stadtallendorf).

3 Festsetzungskonzeption

Nachfolgend werden die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“ dargestellt.



Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil (Vorentwurf)

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Industriegebiet (GI)

Die für industrielle Nutzung benötigten Flächen werden gem. § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Diese dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, und zwar vorwiegend solcher Betriebe die in anderen Baugebietstypen unzulässig sind.

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

Weiterhin werden die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um sog. gebundene Wohnnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Diese Anlagen sind aus Sicht der Stadt an diesem Standort städtebaulich ungewünscht. Derartige Einrichtungen sind in dem auf den industriellen Produktionsbetrieb liegenden Schwerpunkt des Industriegebiets ungeeignet (Störgradproblematik) und werden somit ausgeschlossen. Grundsätzlich sollen aus Sicht der Stadt derartige Anlagen und Einrichtungen nicht in dieser städtebaulich peripheren Lagen angesiedelt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In den als Industriegebiet (GI 1 – GI 4) festgesetzten Baugebieten wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Orientierungswerte der Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

3.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenzen in Industriegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Instrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird entsprechend den Vorgaben gem. § 21 BauNVO eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Dabei wird in Verbindung mit den zulässigen Höhen baulicher Anlagen eine differenzierte Festsetzung der BMZ vorgenommen.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll grundsätzlich eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Dabei wird für die nach Norden zur Erschließungsstraße/Niederrheinischen Straße orientierten Bereiche GI 1 und GI 3 in Verbindung mit einer niedrigeren zulässigen Gebäudehöhe eine BMZ von 6,0 festgesetzt. Für die nach Süden orientierten Bereiche des GI 2 und GI 4 ist eine BMZ von 8,0 zulässig.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß zur Höhe baulicher Anlagen von 12 m im GI 1 und GI 3 entspricht einerseits den zweckmäßigen Anforderungen von modernen Industriebetrieben, gleichzeitig werden aber auch zu große Gebäudehöhen, welche die Wahrnehmung von Norden (Niederrheinische Straße) stören würden, verhindert. In den Industriegebieten GI 2 und GI 4 wird eine höhere bauliche Entwicklung bis zu einer Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen von 20 Metern zugelassen.

Als unterer Bezugspunkt zur Höhenermittlung wird jeweils eine Bezugshöhe über Normalhöhen-Null (im DHHN 20216) innerhalb des jeweiligen Baugebiets festgelegt. Diese orientiert sich an den aktuell vorhandenen Geländehöhen. Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe wird die Oberkante (OK) des jeweiligen Gebäudes bzw. der baulichen Anlage bestimmt. Die Maximalhöhen beziehen sich auf die Oberkanten der Gebäude und sollen, ergänzend zur GRZ und BMZ, eine angemessene Höhenentwicklung gewährleisten.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung um bis zu 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter, Schornsteine, Oberlichter) können zugelassen werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Diese orientieren sich z.T. an dem baulichen Bestand, weiterhin an den vorhandenen Erschließungsstraßen und Wegen innerhalb des Plangebiets.

Die gem. FStrG einzuhaltende Bauverbotszone von 40 m entlang der künftigen Trasse der BAB A 49 wird eingehalten.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstücks selbst dienen) sind ebenfalls nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden.

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

3.4 Baugestaltung

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen zur Dachgestaltung, Außenwerbung und Fassadengestaltung wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung gewährleistet. Sie dienen insbesondere der Verhinderung grober Verunstaltungen.

3.5 Grünordnung

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

Pflanzbindung

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

Acer negundo (Eschen-Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Amorpha fruticosa (Bastardindigo), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Rhus typhina (Essigbaum), Robinia pseudoacacia (Robinie), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Rubus armeniacus (Armenische Brombeere), Vaccinium angustifolium x corymbosum (Amerikanische Kultur-Heidelbeere) sowie die exotischen Knöterichgewächse und der Riesenbärenklau.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände zu berücksichtigen.

Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Darüber hinaus sind auch die Grundstücksfreiflächen innerhalb der Baugebiete als Grünflächen anzulegen und anteilig mit Gehölzen zu bepflanzen.

Fassadenbegrünung

Im Plangebiet sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu begrünen. Dies dient u.a. gestalterischen Aspekten, kann jedoch auch einen Beitrag für das Kleinklima im Plangebiet leisten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm).

Randeingrünung

Die randliche Eingrünung des Industriegebiets soll durch Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze und Sträucher erfolgen. Die Randeingrünung dient der Strukturierung der Flächen und schafft einen Puffer zu den benachbarten Waldflächen.

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

Ergänzend wird bestimmt, dass alle vorhandenen standortheimischen Gehölze zu erhalten sind und abgängige zu ersetzen sind. Weiterhin werden einige markante Einzelbäume im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt.

Zur Schonung des Grundwasserhaushalts und auch für das Kleinklima sollten Fußwege- und Stellplatzflächen max. wasserdurchlässig befestigen werden und anfallendes Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen, zu versickern (soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist) bzw. in die Rückhaltesysteme zu leiten.

3.6 Immissionsschutz (Schall)

Die Stadt Stadtallendorf hat im Rahmen der Planung ein schalltechnisches Gutachten beauftragt. Es galt, Rahmenbedingungen zu bestimmen, mit denen sichergestellt werden kann, dass von den geplanten Industriegebietsflächen keine Geräuschemissionen hervorgerufen werden, die zu einer Überschreitung der zulässigen Geräuschbelastung führen.

3.6.1 Schallimmissionsschutz

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.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte¹²	
> 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

¹² aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

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 vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

3.6.2 Schalltechnisches Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch eine Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die als „Geräuschkontingentierung“ in die Planung integriert wird. Es wurde hierfür ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnisches Büro Pfeifer, Ehringshausen) beauftragt, dessen Ergebnisse im Folgenden vorgestellt werden¹³:

- *Im Rahmen der Bauleitplanung soll eine Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 für das geplante Industriegebiet erarbeitet werden. Weiter sollen Vorgaben für textliche Festsetzungen entwickelt werden, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.*
- *Als maßgebliche Immissionsorte wurden folgende Orte in 5 m Höhe ausgewählt:*
 - *lo 1 Wohnhaus Niederrheinische Straße 30, Südostseite*
 - *lo 2 Wohnhaus Niederrheinische Straße 28a, Südostseite*
 - *lo 3 Wohnhaus Daimlerstraße 9, Ostseite*
 - *lo 4 Wohnhaus Kuckucksweg 24, Nordostseite*
 - *lo 5 Wohnhaus Scharnhorststraße 7a, Nordostseite*
 - *lo 6 Wohnhaus Scharnhorststraße 11, Nordostseite*
 - *lo 7 Wohnhaus Scharnhorststraße 6, Nordostseite*

Die Immissionsorte 1, 2 und 5-7 werden als Mischgebiete eingestuft, der Immissionsort 3 als Gewerbegebiet und der Immissionsort 4 als allgemeines Wohngebiet. Die Einstufung erfolgt in Absprache mit der Stadtverwaltung Stadtallendorf.

¹³ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 106 "Ehemaliges TNT-Zwischenlager" der Stadt Stadtallendorf: Immissionsberechnung Nr. 5409, 07.09.2023, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, 35360 Ehringshausen

- **Emissionskontingente**

Das Plangebiet soll vier Teilflächen aufweisen, die als Industriegebiet (GI 1 - GI 4) ausgewiesen werden sollen.

Für die Emissionskontingente (LEK) der Teilflächen werden folgende Ansätze getroffen, mit denen die Orientierungswerte an den Immissionsorten eingehalten werden.

- GI1: LEK,tags = 63 dB, LEK,nachts = 48 dB
- GI2: LEK,tags = 67 dB, LEK,nachts = 52 dB
- GI3: LEK,tags = 63 dB, LEK,nachts = 48 dB
- GI4: LEK,tags = 67 dB, LEK,nachts = 52 dB

- **Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan**

Es wird empfohlen, in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für die Industriegebiete festzulegen:

Tabelle 1: Emissionskontingente – LEK tags und nachts

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A) / m ²	
	LEK, tags	LEK, nachts
GI 1	63	48
GI 2	67	52
GI 3	63	48
GI 4	67	52

Für die im Übersichtsplan im Anhang dargestellten Richtungssektoren für Immissionsorte in den jeweiligen Nutzungsgebieten erhöhen sich die Emissionskontingente wie folgt (diese Möglichkeit besteht gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 (siehe dort, Anhang A.2 und Beispiel C.3.3)).

Tabelle 2: Erhöhung der Emissionskontingente abhängig vom Richtungssektor gem. DIN 45691 (Emissionskontingente – LEK tags und nachts)

Richtungssektor	Bereich		Mögliche Zusatzkontingente in dB	
	Anfangswinkel in Grad ¹⁾	Endwinkel in Grad ¹⁾	Zusatzkontingent LEK Tag, zus	Zusatzkontingent LEK Nacht, zus
A, für GE	285	337	11	11
B, für MI	195	247	7	7

¹⁾ Die Nordrichtung entspricht einem Winkel von 0° / 360°, Winkelmessung im UZS

Anmerkung: die Zusatzkontingente stellen sicher, dass zur Berücksichtigung einer potenziellen Vorbelastung im Bereich der Immissionsorte der jeweils dort geltende Immissionsrichtwert um L= 6 dB unterschritten wird.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- **Aussagegenauigkeit**

Die Berechnung berücksichtigt ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung. Ein Fehler in relevanter Höhe entsteht nicht.

3.6.3 Vorgaben für die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan

Eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts hat Auswirkungen auf die Festsetzungspraxis von Lärmkontingenten in der Bauleitplanung. Durch das Urteil vom 07.12.2017 (*Urteil des 4. Senats vom 7. Dezember 2017 - BVerwG 4 CN 7.16*) sind neue Vorgaben bzgl. der Kontingentierung von Lärmemissionen von Gewerbe- und Industriegebieten zu beachten.

„Lärmkontingente für Gewerbebetriebe können im Bebauungsplan als Gliederung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Lärmkontingentierung sollen die Lärmemissionen der einzelnen Betriebe im Plangebiet so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen in der Summe aller gewerblichen Lärmquellen eingehalten werden. Mit der Kontingentierung soll eine gerechte Verteilung der „Emissionsrechte“ mit dem Ziel erfolgen, ein „Windhundrennen“ zwischen den einzelnen Betrieben im Plangebiet zu verhindern. Zudem soll vermieden werden, dass es durch eine mehrfache Anwendung der Irrelevanzregelung aus Nr. 3.2 Abs. 2 TA Lärm zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Nach der Irrelevanzregelung darf die Genehmigung auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes dann nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Wirken fünf gleichartige Anlagen auf den Immissionsort ein und unterschreiten alle den Immissionsrichtwert um 6 dB(A), ergibt sich in der Summe eine Überschreitung um 1 dB(A). Wirken mehr als 5 Anlagen ein, kann die Irrelevanzregelung nicht mehr angewendet werden. Es kann dann auch zur Ablehnung von Genehmigungsanträgen wegen Überschreitung des Immissionsrichtwertes kommen. Dies soll durch die Verteilung der „Emissionsrechte“ bei einer Emissionskontingentierung vermieden werden. Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt die Zulässigkeit der Lärmkontingentierung als Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Diese Bestimmung lässt eine interne Gliederung eines Baugebiets zu. Die Gliederung verlangt eine innergebietsliche Differenzierung der flächenbezogenen Emissionswerte. Es darf nicht derselbe Wert für alle Grundstücke im Baugebiet festgesetzt werden. Weiter weist das Bundesverwaltungsgericht auf die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hin, wenn mindestens ein uneingeschränktes Gewerbegebiet in der Gemeinde existiert.“¹⁴

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“ setzt in seinem Geltungsbereich eine Lärmkontingentierung um. Dabei erfolgt die interne Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dergestalt, dass eine Differenzierung von Teilflächen mit unterschiedlichen Lärmkontingenten festgesetzt wird. Eine Teilfläche, für die keine

¹⁴ Aus: Dr. Rainard Menke: Neue Vorgaben für die Festsetzung von Lärmkontingenten im Bebauungsplan, Dolde Mayen & Partner Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stuttgart (30.03.2018, Lärmkontingente im B-Plan)

Beschränkung festgesetzt ist, existiert im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“ nicht.

Nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO besteht die Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung innerhalb des Gemeindegebiets. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17g „Gewerbegebiet DAG“ hat die Stadt Stadtallendorf in der Vergangenheit einen Bebauungsplan entwickelt, der innerhalb seines Geltungsbereichs -bezogen auf die Lärmemissionen- ein Industriegebiet festsetzt, das keiner Kontingentierung unterliegt. In seinem Geltungsbereich setzt dieser rechtskräftige Bebauungsplan demnach ein „uneingeschränktes“ Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest.

Insofern ist gewährleistet, dass im Gemeindegebiet i.S. einer baugebietsübergreifenden Gliederung ein „uneingeschränktes Industriegebiet“ festgesetzt wurde.

4 Verkehrserschließung

4.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die leistungsfähig ausgebaute Niederrheinische Straße angebunden. Die Zufahrt zum Betriebsstandort wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Im Plangebiet wird die im Bestand existierende innere „Werksstraße“ als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Erschließung und die innere Gliederung der vier Baugebiete (GI 1 - 4) klar strukturiert. Jedes Baugebiet ist separat über die Verkehrsfläche angebunden.

4.1.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang von Bundesautobahnen gilt in einem 40 m breiten Streifen ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche Bauverbotszone. Dieser Bereich wird nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan dargestellt („Bauverbotszone“) und ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

An diese Zone schließt sich die sog. Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG an. Innerhalb einer Zone von bis zu 100 m bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen der Zustimmung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde.

4.1.3 ÖPNV und Fuß-/Radwegeanbindung

Eine ÖPNV-Anbindung existiert derzeit nicht.

Eine eigenständige Fuß- und Radwegeanbindung existiert derzeit nicht. Fußgänger und Radfahrer nutzen den Straßenraum der Niederrheinischen Straße (Kreisstraße K 12).

5 Vorsorgender Bodenschutz

"Schädliche Bodenveränderungen wie Bodenverdichtungen oder Schadstoffeinträge müssen vermieden werden, die Bodenfunktionen späterer Freiflächen müssen erhalten bleiben. Dies fordern der Vorsorgegrundsatz sowie die Pflicht zur Gefahrenabwehr.

Gemäß § 202 BauGB muss der Mutterboden (Oberboden), der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Verschiedene DIN-Normen haben den Umgang mit Boden auf der Baustelle zum Inhalt.

Zur Vermeidung von behördlichen Anordnungen oder Nebenbestimmungen empfiehlt es sich, jedenfalls bei größeren Baumaßnahmen, eine bodenkundliche Baubegleitung zu einem möglichst frühen Stadium zu installieren und darzulegen, wie der Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen vorgebeugt wird." ("Bodenschutz in Hessen - Rechtliche, planerische und fachliche Grundlagen zum Bodenschutz, Übersicht und Erläuterung", HMUKLV, 04/2022)

Aufgrund der besonderen Situation des Plangebiets innerhalb des ehemaligen Werksgebietes der Sprengstoffwerke der WASAG mit seiner spezifischen Rüstungsaltplastenproblematik sowie der Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets, soll daher die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung bei baulichen Maßnahmen und Eingriffen in den Boden erfolgen. Darüber hinaus werden konkrete Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz in die Planung integriert.

6 Wasserwirtschaftliche Belange

Auf dem ehem. TNT-Zwischenlager befinden sich eine Reihe von Entwässerungseinrichtungen, die zum Betrieb des Lagers in den 1990er Jahren errichtet wurden. Aktuell erfolgt im Auftrag der Stadt eine Bestandserhebung und Überprüfung der Entwässerungssituation auf dem Gelände des ehem. TNT Zwischenlagers durch das Ing. Büro Ohlsen, Grünberg. Die Ergebnisse dieser Prüfungen und Planungen sollen im weiteren Verfahren in den Bebauungsplan einfließen.

6.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser wird über die vorhandene Schmutzwasserleitung (DN 200) in südliche Richtung aus dem Plangebiet abgeführt.

6.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Schonung des Wasserhaushaltes und zur Entlastung der kommunalen Abwasseranlagen soll daher das auf den privaten Grundstücksflächen im Industriegebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und als Brauchwasser verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Überschüssiges Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen vollständig auf den Grundstücksflächen versickert werden, sofern wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist der randlich gelegenen Regenrückhalteanlage zuzuführen und gedrosselt dem nächstgelegenen Vorfluter (Teichwiesenbach) zuzuführen.

Diese Festsetzung schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

Aktuell erfolgt die Entwässerung des auf dem Gelände anfallenden Niederschlagswasser tlw. über eine offene Führung in Wegeseitengräben, bzw. in unterirdisch geführten Kanalleitungen. Das Oberflächenwasser wird in das zentrale südlich gelegene Erdbecken geführt und von dort gedrosselt in die südlich gelegene Vorflut eingeleitet.

6.3 Schutzgebiete

- vgl. Kapitel 2.4.

6.4 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Oberflächengewässer.

Im direkten Anschluss südlich des Plangebiets beginnt der Gewässerverlauf des „Teichwiesenbaches“. Dieser übernimmt die Vorflutfunktion für das im Süden des Plangebiets befindliche Regenrückhaltebecken, das insbesondere zur Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Betriebsstandort des TNT-Zwischenlagers errichtet wurde. Laut Darstellung im Natureg-Viewer beginnt der Gewässerverlauf im Bereich des Auslasses des vorgenannten Beckens. Der Verlauf des Gewässers sowie der Gewässerrandstreifen befindet sich innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzten Fläche.

6.5 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant.

7 Versorgung

7.1.1 Wasserversorgung/ Löschwasser

Das Plangebiet ist an die kommunale Wasserversorgung angebunden. Aussagen über notwendige Löschwassermenge werden eingeholt. Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ wird künftig beachtet.

7.1.2 Strom

Das ehemalige TNT-Zwischenlager ist bereits heute an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung des Plangebiets ist grundsätzlich sichergestellt.

7.1.3 Telekommunikation

Das ehemalige TNT-Zwischenlager ist bereits heute an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Versorgung des Plangebiets ist grundsätzlich sichergestellt.

8 Umweltschützende Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB).

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Der Umweltbericht wird als Anlage in Form eines Konzeptentwurfs beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten Akteuren. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor bzw. ausgelegt.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁵. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der 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.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die auch im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen sowie
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen

¹⁵ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden (Rechtskraft erlangte die BauGB-Novelle am 30.07.2011)

- einer Randeingrünung
- von Waldflächen durch Sukzession

minimiert.

Daneben werden verpflichtend Festsetzungen zur Installation von solaren Energiegewinnungsanlagen auf Dachflächen getroffen, um die Gewinnung regenerativer Energie zu unterstützen.

10 Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Stadtallendorf. Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Industriegebiet – GI	62.212 qm	88,3 %
Maßnahmenfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	1.639 qm	2,3 %
Straßenverkehrsfläche (öffentlich)	1.629 qm	2,3 %
Innere Verkehrserschließung (Privatstraße)	3.238 qm	4,6 %
Fläche für Regenrückhalt	1.762 qm	2,5 %
GESAMT	70.480 qm	100,0 %

12 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

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

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

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

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

Baumassenzahl (BMZ) – 8,0 (Beispiel)

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

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

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

Abweichende Bauweise - a

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

Baugrenze

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