



**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

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. 1, Art. 6 Abs. 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.06.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018, zuletzt geänderte Fassung).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung – Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im Industriegebiet (GI 1 – GI 4) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Im Industriegebiet (GI 1 – GI 4) sind die in § 9 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

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

1.3.1 Im Industriegebiet 1 (GI 1) ist eine Höhe baulicher Anlagen von max. 12,0 m zulässig. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe liegt bei 297,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016.

1.3.2 Im Industriegebiet 3 (GI 3) ist eine Höhe baulicher Anlagen von max. 12,0 m zulässig. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe liegt bei 298,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016.

1.3.3 Im Industriegebiet 2 (GI 2) ist eine Höhe baulicher Anlagen von max. 20,0 m zulässig. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe liegt bei 294,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016.

1.3.4 Im Industriegebiet 4 (GI 4) ist eine Höhe baulicher Anlagen von max. 20,0 m zulässig. Der obere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante (OK) des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe liegt bei 296,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN 2016.

- 1.3.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Oberlichter, Lüftungsanlagen, Abluftanlagen) können zugelassen werden.

1.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1.4.1 Im Industriegebiet (GI 1- GI 4) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

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

- 1.5.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 1.6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30 % der Dachflächen, vorzusehen. In die Ermittlung der zu belegenden Dachflächen sind Flächen von erforderlichen Dachaufbauten (Lichtschächte, Lüftungsanlagen, Abgaseinrichtungen, Aufzugsschächte, etc.) nicht einzubeziehen.

1.7 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

- 1.7.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten (*Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m*).
- 1.7.2 Bestehende standortgerechte Bäume sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung standortgerechter Bäume zu ersetzen.
- 1.7.3 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Hof-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen im Industriegebiet (GI) sind als Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.
- 1.7.4 Fußwege und Pkw-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. Ökopflaster, weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.7.5 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (weitmaschige Drahtzäune und/oder Bodenfreiheit von mind. 15 cm).

1.7.6 In den Industriegebieten (GI) sind fensterlose Fassadenflächen von mehr als 100 qm Fläche mit Kletterpflanzen gemäß der beispielhaft aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen.

1.7.7 Entwicklung einer Randeingrünung:

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern intensiv zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen:

1.7.8 Randliche Eingrünung des Industriegebietes

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist ein dichtes Gehölzband mit nachbarschützender Wirkung und Korridorfunktion für Waldarten durch Anpflanzung und Erhaltung von Gebüsch zu entwickeln.

1.9 Vorkehrungen zur Vermeidung von Gefahren i.S. des BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.9.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

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

Teilfläche	Emissionskontingent in dB(A) / m ² $L_{EK, tags}$	Emissionskontingent in dB(A) / m ² $L_{EK, nachts}$
GI 1	63	48
GI 2	67	52
GI 3	63	48
GI 4	67	52

- 1.9.2 Die Emissionskontingente für die angegebenen Richtungssektoren für Immissionsorte in den jeweiligen Nutzungsgebieten erhöhen sich wie folgt:

Table 2: Erhöhung der Emissionskontingente abhängig vom Richtungssektor gem. DIN 45691 (Emissionskontingente – L_{EK} tags und nachts)

Richtungssektor	Bereich		Mögliche Zusatzkontingente in dB	
	Anfangswinkel in Grad ¹⁾	Endwinkel in Grad ¹⁾	Zusatzkontingent L _{EK} Tag, zus	Zusatzkontingent L _{EK} 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.

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

2. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 WHG)

- 2.1 Im Industriegebiet (GI) ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern (soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist) bzw. in das randliche Rückhaltesystem zu leiten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuführen.

Die Festsetzung schließt wasserrechtlich erforderliche Genehmigungen/Erlaubnisse o.ä. nicht mit ein.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

3.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Gebäude mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern (0° - 10°) auszuführen.

3.2 Fassadengestaltung

Verglaste Fassaden sollen zum Schutz vor Vogelschlag mit intransparentem Glas (Milchglas, Glasbausteine o. Ä.) errichtet oder mit genormten hochwirksamen Mustern (senkrechte Streifen etc.) gestaltet werden.

3.3 Werbeanlagen

- 3.3.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder über Traufhöhe angebracht werden und

dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Leuchtfarben, Laserlichtanlagen, Blinklichter und bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Werbeanlagen (Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig.

3.3.2 Fremdwerbung ist unzulässig.

4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

4.3 Bodenschutz

Zur Wahrung des Bodenschutzes ist für den Zeitraum der Erschließungsmaßnahmen und der Bautätigkeiten, die mit Bodeneingriffen und Bodennutzungen allgemein verbunden sind, eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) bereits ab der Planungsphase zu gewährleisten.

Nähere Informationen zur bodenkundlichen Baubegleitung:

- „Anforderungen an die bodenkundliche Baubegleitung“, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“, Kapitel 4.5.
- DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“.

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 vorrangig 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.
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer.

4.4 Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung und befindet sich in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets WSG-ID 534001. des Wasserwerks Wohratal und Stadtallendorf des „Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke“. Die in der Schutzzone III A verbotenen Handlungen und Nutzungen sind in § 4 der „Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Landkreis Marburg-Biedenkopf, vom 2. November 1987“ - veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 48/1987, S. 2373 – 2378 (geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678) - aufgeführt. In der Schutzzone III A sind bei Baumaßnahmen gegebenenfalls wasserrechtliche Ausnahmegenehmigungen erforderlich.

4.5 Vegetations- und Wurzelraumschutz

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen auch angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, sind die gängigen Vorschriften zum Schutz von Vegetationsbeständen zu beachten (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).

4.6 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.

4.7 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.

4.8 Kampfmittelbelastung und -räumung

Im Vorfeld von Baumaßnahmen, ist eine Stellungnahme durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen einzuholen.

Sofern im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (ansässig beim Regierungspräsidium Darmstadt, kmrd@rpda.hessen.de) unverzüglich zu verständigen.

4.9 Starkregen-Hinweiskarte

Das Plangebiet liegt nach der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie in einer 1x1km-Kachel mit *hohem Starkregen-Index* und *nicht erhöhter Vulnerabilität*.

Aufgrund der nur geringen Auflösung der Karte können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen obliegen den einzelnen Bauherrn auf den nachfolgenden Planungsebenen.

5. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER

Hinweis:
Ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

5.1 Obstgehölze historische regionaltypischer Sorten als Hochstämme

Äpfel :

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Brauner Matapfel
Brettacher
Dicker vom Hunsrück
Gelber Richard
Haugapfel
Herrenapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Roter Booskop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Schöner von Booskop
Schneepfel
Winterrambour

Birnen :

Alexander Lukas
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Zwetschgen :

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Sauerkirschen:

Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnisens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schmalfelds Schwarze

5.2 Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus, platanoides
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus petraea, robur
Tilia cordata, platyphyllos

Berg- und Spitzahorn
Esche
Walnuß
Trauben- und Stieleiche
Winter- und Sommerlinde

5.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

Prunus avium
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica

Vogelkirsche
Sal-Weide
Eberesche
Speierling

5.4 Sträucher

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylost</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus spec.</i>	Brombeere, Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringia vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>(Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

5.5 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	