



**Stadt Kirchhain
Kernstadt**

Bebauungsplan „An der Wohra“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf der erneuten Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB
--

Juni 2025

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	Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung.....	2
2.1	Verkehrerschließung	2
2.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	3
3	Verfahren.....	3
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	3
3.2	Verfahrensdokumentation	5
3.2.1	Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der <i>berührten</i> Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	5
3.2.2	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	5
4	Bebauungskonzept.....	6
5	Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	8
5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	8
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
5.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	9
5.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	10
5.5	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	10
5.5.1	Angrenzende bzw. benachbarte Schutzgebiete.....	10
5.5.2	Grund-/Trinkwasserschutz	11
5.5.3	Biotop- und Artenschutz	11
5.5.4	Starkregengefahr	12
5.5.5	Lärmschutz.....	12
6	Festsetzungsinhalte.....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	16
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschoss / Gebäudehöhe.....	17
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	18
6.4	Grünflächen und Gewässerrandstreifen	18
6.5	Verkehrsflächen	19
6.6	Immissionsschutz.....	19
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
6.8	Grünordnung	20
6.8.1	Grünordnungskonzept.....	21
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
7	Flächenbilanz	23
8	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	24
8.1	Abwasser/Entwässerungsanlagen	24
9	Begriffsbestimmungen	24

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	2
Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG).....	2
Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan	3
Abbildung 5: Lageplan (Hüllmann – Architekten und Ingenieure, Sept. 24)	6
Abbildung 6: Ansicht (Hüllmann – Architekten und Ingenieure, Sept. 24)	7
Abbildung 7: Regionalplan – Ausschnitt.....	8
Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Ausschnitt	8
Abbildung 9: Schutzgebiete gem. NATUREG	10
Abbildung 10: GRUSCHU Viewer.....	11
Abbildung 11: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt	12
Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)	14

Anlagen:

1. Fachstellungnahme zum Biotop- und Artenschutz, Groß & Hausmann GbR, August 2024
2. Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 5828
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 15/05/2025)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

1 Planungsanlass und Beschreibung des Plangebietes

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

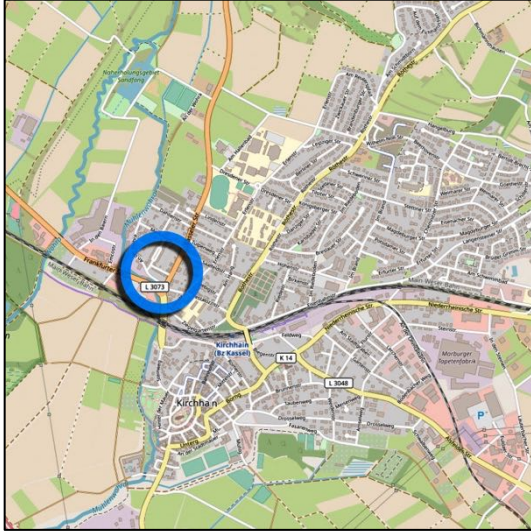


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Ein bislang überwiegend gewerblich genutztes Areal im Westen der Kernstadt soll zu einem urbanen Quartier umgewandelt werden. Hinsichtlich der Lage an der Schnittstelle zweier Hauptzufahrtsstraßen (Frankfurter Straße und Kasser Straße) und den benachbart vorhandenen Grund-/Nahversorgungseinrichtungen ist das Plangebiet hierfür besonders geeignet.

In einem ersten Schritt soll über einen privaten Vorhabenträger ein verdichteter Gebäuderiegel entlang der Mühlenwohra mit insgesamt rd. 26 Wohneinheiten und den dazugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen errichtet werden.

Das Baugebiet soll eine ökologische Ausrichtung (hoher Energieeffizienzstandard,

Nutzung erneuerbarer Energien, Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser, stadtklimatisch und stadtoökologisch optimierte Bebauung und Freiflächengestaltung) erhalten und verträglich mit der Ressource Grund und Boden umgehen.

Die Erschließung ist über die angrenzend verlaufende Ortsstraße „An der Wohra“ gesichert.

Zur Mühlenwohra, die das Plangebiet im Süden tangiert, ist der gesetzlich vorgesehene 5 m tiefe Gewässerrandstreifen von Bebauung freizuhalten. Dadurch ist gewährleistet, dass der im Gewässerbereich vorhandene Gehölzbestand erhalten bleibt.

Das Plangebiet ist bislang noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst. Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan stellt das Areal als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Insofern ist die beabsichtigte Zielausrichtung für eine innerstädtische/urbane Nutzungsmischung bereits auf der übergeordneten Planungsebene vorgezeichnet.

Die Entwicklung eines innerstädtischen urbanen Quartiers, u.a. mit der konkret beabsichtigten Schaffung von Wohnraum in verdichteter Bauweise und ökologischer Ausrichtung durch Reaktivierung einer ehemals überwiegend gewerblich genutzten Fläche folgt der Bedarfslage und entspricht den städtischen Zielvorstellungen für die künftige nachhaltige Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus trägt die Wiedernutzbarmachung instädtischer Flächenpotenziale dazu bei den Außenbereich vor vermeidbarer baulichen Inanspruchnahme zu schützen. Die Planung entspricht daher auch aktuellen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches. Insofern hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kirchhain in ihrer Sitzung am 17.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Wohra“ beschlossen.

2 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Erschließung



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

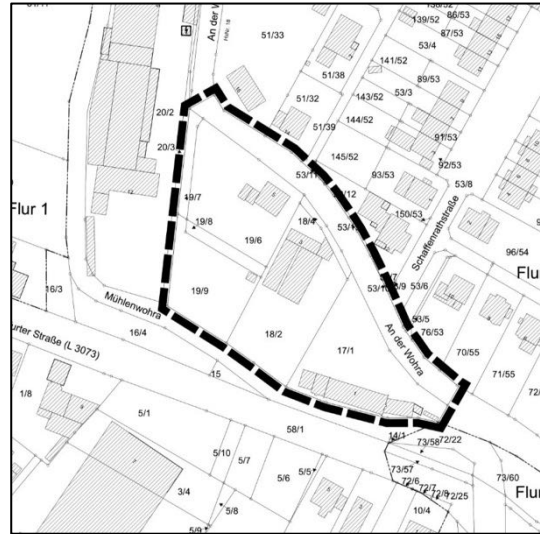


Abbildung 3: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Westen von Kirchhain in der Schnittstelle zwischen gewerblich geprägten Bereichen im Westen und überwiegend durch Wohnen geprägte Bereiche im Norden und Osten. Die im Süden tangierende Frankfurter Straße stellt die Hauptzufahrtsstraße von Westen dar und ist geprägt durch mehrere Betriebe der Grund-/Nahversorgung, die in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet liegen.

Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Gewässerparzelle der Mühlenwohra, die auch gleichzeitig die Begrenzung des FFF-Gebietes 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ darstellt.

Der räumliche Geltungsbereich, mit einer Größe von rd. 0,75 ha, umschließt die nachfolgenden Flurstücke in der Gemarkung Kirchhain, Flur 2: 17/1, 18/2, 18/4, 19/6, 19/7, 19/8, 19/9 und 53/16 (tw.).

2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist über die im Norden tangierende Stadtstraße „An der Wohra“ gesichert. Diese besitzt die Funktion einer innerstädtischen Sammelstraße und mündet rd. 70 m östlich des Plangebietes auf die „Kasseler Straße“, welche eine weitere Hauptzufahrtsstraße in Richtung Rauschenberg darstellt und innerstädtisch die Funktion einer Hauptsammelstraße übernimmt.

Hinsichtlich ihrer Funktion und ihres Ausbaustandards ist die Straße „An der Wohra“ dazu in der Lage, die durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Individualverkehre aufzunehmen.

2.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Abbildung 4: RMV - Haltestellenplan

In rd. 350 m Entfernung sind die RMV Haltestellen „Frankfurter Straße“ und „Ziegelgartenstraße“ in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Der Bahnhof Kirchhain ist ca. 600 m entfernt. Damit liegt er in einem für Gemeinden im ländlich strukturierten Bereich in noch zumutbarer fußläufiger Entfernung.

Zusammenfassend bietet das Plangebiet eine gute Anbindungsqualität für den öffentlichen Personennahverkehr.

3 Verfahren

Da die Bauleitplanung der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung in einem Siedlungsrandbereich dient, wird dieses Aufstellungsverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher

Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.¹

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	MU (1+2)
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	5.432
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Zulässige Brutto-Grundflächen in m²	3.259

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Rahmen des Fachbeitrages Arten- und Biotopschutz (siehe Anlage) wurde bzgl. Der Nachbarschaft zum FFH-Gebiet folgende Risikobeurteilung getätigt:

„Bei Einhaltung der gesetzlichen Uferschutz- und Einleiterbestimmungen entstehen keine Verschlechterungsrisiken für die Erhaltungsziele im FFH-Gebiet. Einer Verbesserung des Erhaltungszustands der Groppe werden keine Hindernisse entgegengesetzt. Prognostisch kann darum eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unterbleiben.“

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

¹ ebenda

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

3.2 Verfahrensdokumentation

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2024
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 16.12.2024 bis 24.01.2025
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 16.12.2024 bis 24.01.2025
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	vom _____.____.____ bis _____.____.____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____.____

3.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der *berührten* Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 16.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. In der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken zur Planung vorgetragen.

3.2.2 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Folgende Änderungen wurden auf Grundlage entsprechend eingegangener Anregungen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vorgenommen:

- Beauftragung eines Immissionsgutachtens und Aufnahme einer Festsetzung zum Lärmschutz für den Teilbereich MU 2 (Dezernat Immissionsschutz, Regierungspräsidium Gießen)
- Festsetzung zur Gestaltung der privaten Grünfläche als naturnahe, unversiegelte Rasen-/Wiesenfläche inkl. Ausschluss einer gärtnerischen Nutzung (untere Naturschutzbehörde).
- Aufnahme einer Empfehlung zur Prüfung der Möglichkeit zur Aufwertung des Uferbereichs durch Abgrabung einer Uferberme und anschließender Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze unter Verwendung gebietsheimischen Saatgutes (untere Naturschutzbehörde).
- Hinweis zur Erforderlichkeit eines Nachtrags zur SMUSI Berechnung (Abwasserverband Stadtallendorf – Kirchhain).

4 Bebauungskonzept

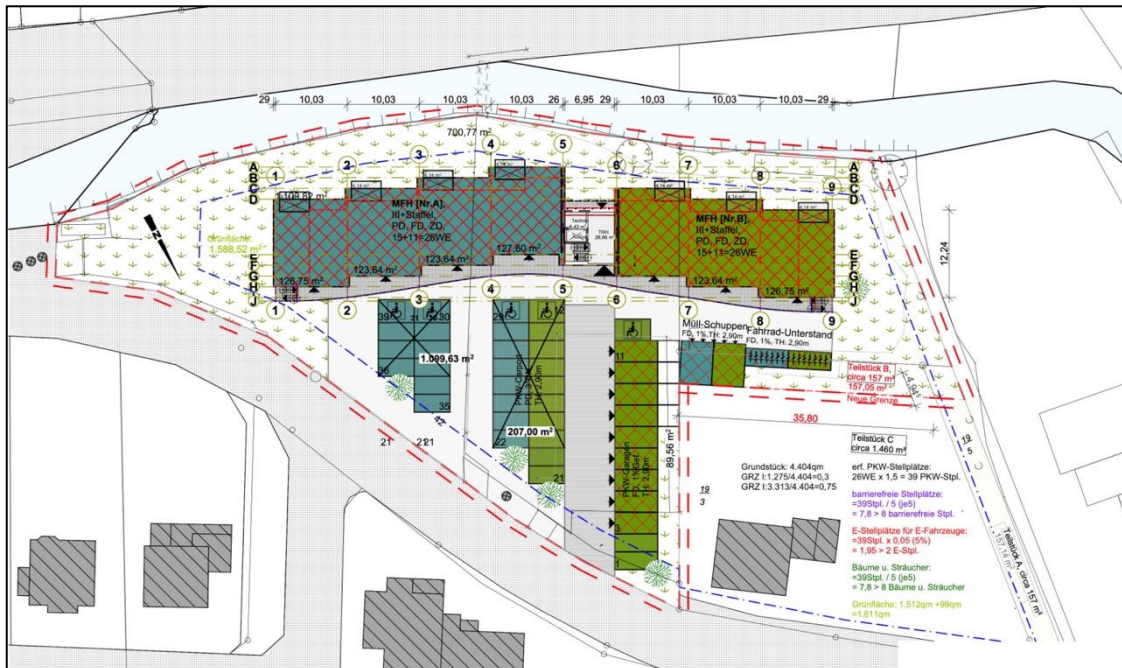


Abbildung 5: Lageplan (Hüllmann – Architekten und Ingenieure, Sept. 24)

Ein privater Investor plant eine Wohnanlage mit 26 Wohneinheiten zu errichten. Die Bebauung ist, nach Abriss der bisherigen Bebauung, durch Neubau eines Gebäuderiegels, der sich am Verlauf der Mühlenwohra orientiert, geplant. Durch eine abgetreppte Anordnung der einzelnen Gebäudeteile wird der Eindruck einer regelartigen Bebauung minimiert und eine organische, am gewundenen Gewässerverlauf orientierte Gebäudeabfolge erreicht.

Vorgelagert in Richtung der Erschließungsstraße „An der Wohra“ sind Stellplätze und Nebenanlagen angeordnet. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise geplant. Die nicht zur Erschließung und Bebauung benötigten Grundstücksteile werden als unversiegelte Grünflächen angelegt. Damit wird, gegenüber der bisherigen nahezu vollversiegelten Gewerbeflächengestaltung, ein nennenswerter Flächenanteil entsiegelt und grünordnerisch gestaltet werden.

Der Gebäuderiegel ist mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und flachgeneigtem Pultdach geplant. Dadurch wird einerseits ein hoher Dichte-/Ausnutzungsgrad erreicht der gleichzeitig auch als Immissionsschutz zwischen der stark frequentierten Frankfurter Straße im Süden und der durch Wohnbebauung geprägten Quartiere im Norden erreicht.



Abbildung 6: Ansicht (Hüllmann – Architekten und Ingenieure, Sept. 24)

Aus stadtökologischer Sicht erwähnenswert ist die geplante Anlage von vollständig begrünten Dächern in Verbindung mit der anteiligen Nutzung der Dachflächen für aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

In Verbindung mit dem künftig deutlich größeren Anteil an unversiegelten, begrünten Grundstücksfreiflächen sowie versickerungsfähig gestalteten Stellplatzflächen, werden damit Aufheizungseffekte deutlich reduziert und darüber hinaus Aufwertungen der Bodenfunktion sowie des Grundwasserhaushaltes und Verbesserungen des Stadtklimas erreicht.

Die Beheizung des Gebäudekomplexes ist mittels Wärmepumpentechnik und einer unterstützenden Photovoltaikanlage (Dachflächen) vorgesehen.

Ver-/Entsorgung

Das Plangebiet soll an die bereits für die bisherige gewerbliche Nutzung vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, die in der angrenzenden Straße „An der Wohra“ vorhanden ist, angeschlossen werden.

Da die Versorgung mit Trink- und Löschwasser für die vormalige Gewerbenutzung gesichert war, ist davon auszugehen, dass dies auch für die geplante Neubebauung der Fall sein wird.

Anfallende Schmutzwässer können in den im Straßenraum verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die örtlichen Entwässerungsanlagen befinden sich im Eigentum der Stadt Kirchhain.

Die anfallenden Oberflächenwässer können über die neu geschaffenen unversiegelten und wasserdurchlässigen Grundstücksfreiflächen sowie die begrünten Dachflächen gepuffert, verdunstet und versickert werden. Überschüssige Oberflächenwasser soll verzögert der Mühlenwohra zugeführt werden.

Nach Aussage des Abwasserverbandes Stadtallendorf-Kirchhain überschreitet das Entlastungsbauwerk RÜB BV (B27) im derzeitigen Ausbauzustand den zulässigen Grenzwert³. Daher wird eine SMUSI-Berechnung mit den geänderten Kennwerten (Erhöhung der Einwohner) auf Grundlage der derzeit dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden aktuellen SMUSI-Berechnung (Stand: 01/2025) für erforderlich erachtet.

³ Stellungnahme vom 23.01.2025

5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

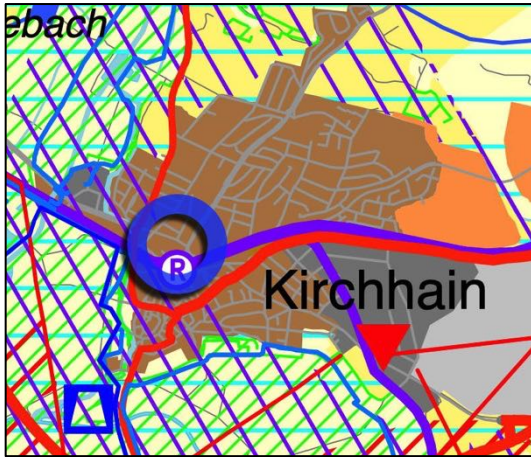


Abbildung 7: Regionalplan – Ausschnitt

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus. Insofern entspricht das geplante Bauvorhaben der o.g. regionalplanerischen Widmung.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁴ und *Raumbeeinflussend*⁵ nicht erfüllt sind.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

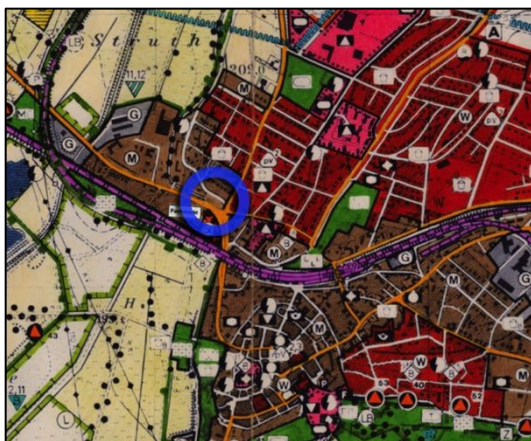


Abbildung 8: Flächennutzungsplan – Ausschnitt

Der Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kirchhain gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt.

Die geplante Ausweisung des Plangebietes als „urbanes Gebiet“ (MU, gem. § 6a BauNVO) folgt dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

⁴ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁵ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

5.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeiten richten sich bislang daher nach § 34 BauGB.

5.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein⁶.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*⁷

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“⁸) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁹) 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“*“.¹⁰

⁶ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁸ § 1 Abs. 5 BauGB:

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

⁹ § 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 Stadt 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.“

¹⁰ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

5.4.1 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 Stadt, insbesondere

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Die Planungsaufgabe umfasst die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung eines urbanen Bebauungskomplexes durch Nachverdichtung im innerstädtischen Siedlungszusammenhang. Die Planung dient daher auch dem Schutz des Außenbereichs vor einer vermeidbaren Inanspruchnahme für Siedlungszwecke und entspricht insoweit der o.g. Bodenschutzklausel.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwidmungssperrklausel wird daher nicht berührt.

5.5 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

5.5.1 Angrenzende bzw. benachbarte Schutzgebiete

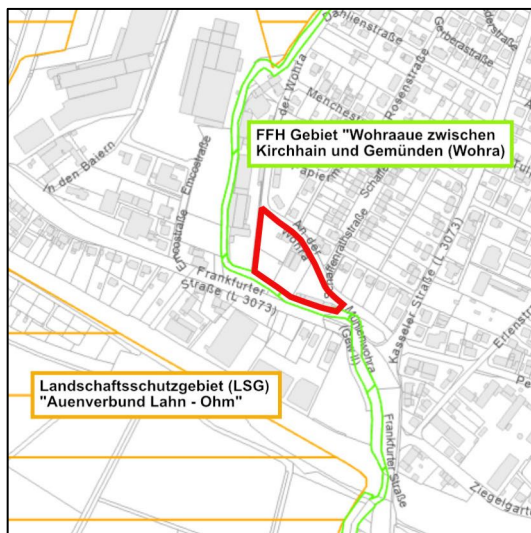


Abbildung 9: Schutzgebiete gem. NATUREG

Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang der Gewässerparzelle der Mühlenwohra, die auch gleichzeitig die Begrenzung des FFH-Gebietes 5119-302 „Wohraue zwischen Kirchhain und Gemünden (Wohra)“ darstellt.

Der hier zur Rede stehende Abschnitt der Mühlenwohra durchquert die dichtbebaute Siedlungslage von Kirchhain.

Durch die Einhaltung des wasserrechtlichen Gewässerrandstreifens (5 m im Innenbereich, gem. § 23 Abs. 1 HWG), durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang der Gewässerparzelle, wird ein Puffer zu dem Gebietschutz gewahrt.

Im Rahmen des Fachbeitrages Arten- und Biotopschutz (siehe Anlage) wurde

bzgl. der Nachbarschaft zum FFH-Gebiet folgende Risikobeurteilung getätigt:

„Bei Einhaltung der gesetzlichen Uferschutz- und Einleiterbestimmungen entstehen keine Verschlechterungsrisiken für die Erhaltungsziele im FFH-Gebiet. Einer Verbesserung des Erhaltungszustands der Groppe werden keine Hindernisse entgegengesetzt. Prognostisch kann darum eine FFH-Verträglichkeitsprüfung unterbleiben.“

5.5.2 Grund-/Trinkwasserschutz

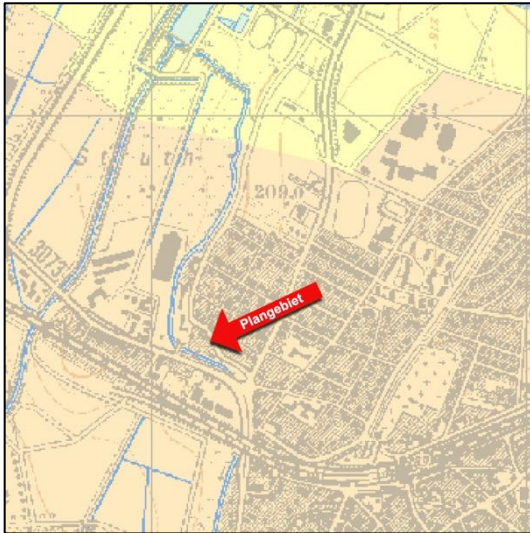


Abbildung 10: GRUSCHU Viewer

Das Plangebiet liegt, ebenso wie weite Teile der Siedlungslage von Kirchhain, im Trinkwasserschutzgebiet Wohratal – Stadtallendorf, Schutzzone IIIB.

Die geplante Umwidmung einer überwiegend gewerblich genutzten Fläche in ein urbanes Quartier mit einer deutlich niedrigeren Flächenversiegelung, bedeutet eine Verbesserung im Hinblick auf den Grund-/Trinkwasserschutz.

Bei Einhaltung der hierzu Schutzgebietsverordnung, sind keine Konflikte zur Planung erkennbar.

5.5.3 Biotop- und Artenschutz

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Relevanz werden zum Bebauungsplan eine „Fachstellungnahme Biotop- und Artenschutz“ (Anlage zum Bebauungsplan) durchgeführt.

Diese kommt abschließend zu folgenden Einschätzungen:

Gesetzlich geschützte Biotop- und Artenschutz sind nicht betroffen.

Das benachbarte FFH-Gebiet wird nicht überplant und es werden keine negativen Auswirkungen für die Erhaltungsziele vorbereitet. Verbesserungspotentiale von Erhaltungszuständen werden nicht begrenzt.

In artenschutzrechtlicher Hinsicht wird bei keiner relevanten Tier- und Pflanzenart durch einen Satzungsbeschluss das Eintreten eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG vorbereitet. Ausführungsbezogen sind die Sorgfaltspflichten gem. § 19 BNatSchG zu beachten, denen durch Beachtung tatsächlicher Brut- und Lebensstätten ausreichend entsprochen wird.

Mit der Planung vorbereitete Eingriffe sind durch die planungsrechtliche Verfahrenswahl freigestellt und müssen nicht kompensiert werden.

5.5.4 Starkregengefahr



Abbildung 11: StarkregenViewer HLNUG - Ausschnitt

In der Starkregenkarte Hessen des HLNUG ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen von Fließpfaden mit 20m breiten Pufferstreifen. Diese orientieren sich an der vorhandenen Topographie, der Verkehrserschließung und der vorhandenen Bebauung.

Die geplante Neubebauung berücksichtigt dies wie folgt:

- Die Baukörper werden ohne Keller errichtet.
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss liegt mehr als 30 cm über der Rückstauenebene des Straßenkanals.
 - Die OKFF liegt mit geplanten 199,60 m über NN etwa 40 cm über der angenommenen Fließpfadhöhe. Eine Anhebung bis zu 200 m über NN ist möglich.
- Der Baukörper wird so angelegt, dass eventuell auftretende Fließpfade schadlos um das Gebäude herumgeleitet werden können.

Im Falle von Starkregenereignissen kann überschüssiges Oberflächenwasser durch die geplante Bebauungs- und Freiflächengestaltung in die südlich angrenzende Mühlenwohra abgeleitet werden.

5.5.5 Lärmschutz

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)-Werte ¹¹	
> 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

¹¹ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie
-----------	--------------------------------

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

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

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

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ (oder auch „*Trennungsgrundsatz*“) 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. ...“

Aufgrund der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zu einer stark frequentierten innerstädtischen Hauptverkehrsstraße („Frankfurter Straße“) wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Baugebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten¹² ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

¹² Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 5828 (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Eh-ringshausen, 15/05/2025)

6 Festsetzungsinhalte

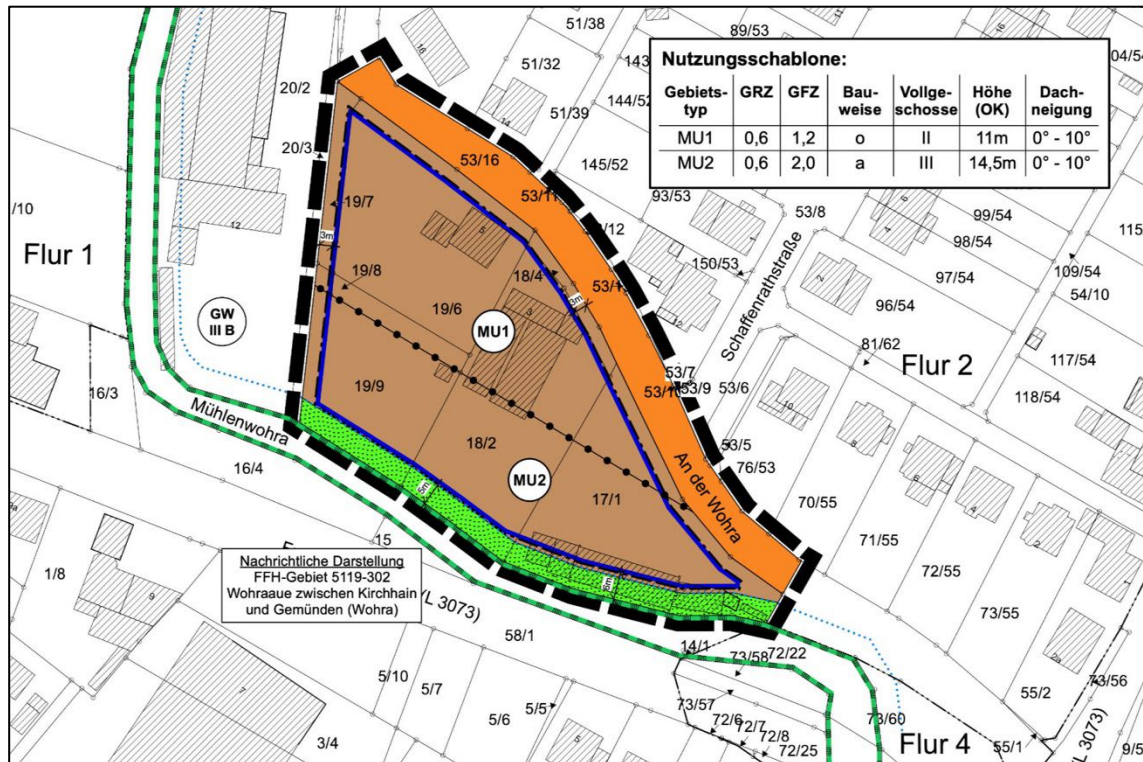


Abbildung 12: Bebauungsplan – Planteil (unmaßstäblich)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das ehemals gewerblich genutzte Areal wird künftig als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen „Urbane Gebiete“ dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Im wesentlichen Unterschied zum „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO muss jedoch die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Damit ist dieser Gebietstyp auf die Bedürfnisse von dynamischen innerstädtischen Quartieren geradezu maßgeschneidert.

Zulässig sind, gem. § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Flankierend dazu wurden die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für diesen Gebietstyp an die Rahmenbedingungen der hierfür vorrangig in Frage kommenden Bereiche (innerstädtische, gewachsene und oft dicht bebaute Gebiete) durch höhere Dichtewerte angepasst.

*Urbane Gebiete sollen eine Nachverdichtung in Städten und besonders in Ballungsräumen dahingehend ermöglichen, dass Wohnen und Gewerbe in Innenstadtlagen bauplanungsrechtlich erleichtert wird. Sie bieten gegenüber klassischen Mischgebieten ein flexibleres Verhältnis der Nutzungen Wohnen und Gewerbe und ermöglichen ohne besondere Begründung ein höheres Maß der Verdichtung.*¹³

Damit entspricht dieser Gebietstyp der gewünschten neuen städtebaulichen Zielausrichtung für dieses Areal, das in der Schnittstelle zwischen den Betrieben der Grund- bzw. Nahversorgung in der Frankfurter Straße sowie dem durch Wohnen und sonstigen öffentlichen, kulturellen und Freizeitangeboten durchmischten innerstädtischen Siedlungsbereich liegt.

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass die nach § 6a Abs. 3 vorgesehenen ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Begriffsdefinitionen:

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

Nach Fickert/Fieseler¹⁴ sind unter Vergnügungsstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...

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

¹³ zitiert aus: Bundesrat Drucksache 708/16 vom 31.03.17

¹⁴ Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“¹⁵:

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

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.¹⁶

Sex-Shops¹⁷:

Sex-Shops zählen planungsrechtlich nicht zu Vergnügungsstätten, sondern zu Einzelhandelsbetrieben, von denen sie sich „nur“ durch das Warensortiment ohne sonstige Wettbewerbsvorteile unterscheiden, es sei denn, dass in derartigen Läden zugleich auch Sexfilme gezeigt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in zwei Teilbereiche unterteilt:

Entlang der Südgrenze soll der langgestreckte Gebäuderiegel in verdichteter Bauweise mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss und einer zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 14,5 m entstehen (**MU 2**).

In dem nördlich anschließenden Teil des urbanen Gebietes sollen die Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise an die nördlich anschließende vorhandene Bebauungsstruktur orientiert werden. Dies bedeutet eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von max. 11 m in „offener Bauweise“ (**MU 1**).

Mit dieser Gebietsgliederung wird eine Staffelung zwischen der Bestandsbebauung und der geplanten verdichteten Bebauungsstruktur entlang der südlichen Plangebietsgrenze sichergestellt. Die Unterteilung zwischen den beiden Zonen **MU 1** und **MU 2** erfolgt mittels „Knotenlinie“ (Planzeichen 15.14 gem. Planzeichenverordnung).

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Urbanen Gebiet (MU 1 + 2) mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Diese Festsetzung orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bebauungsstruktur nutzt den Orientierungsrahmen für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht voll aus.

Dennoch wird damit eine urbane verdichtete Bauweise ermöglicht, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

¹⁵ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

¹⁶ aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

¹⁷ aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

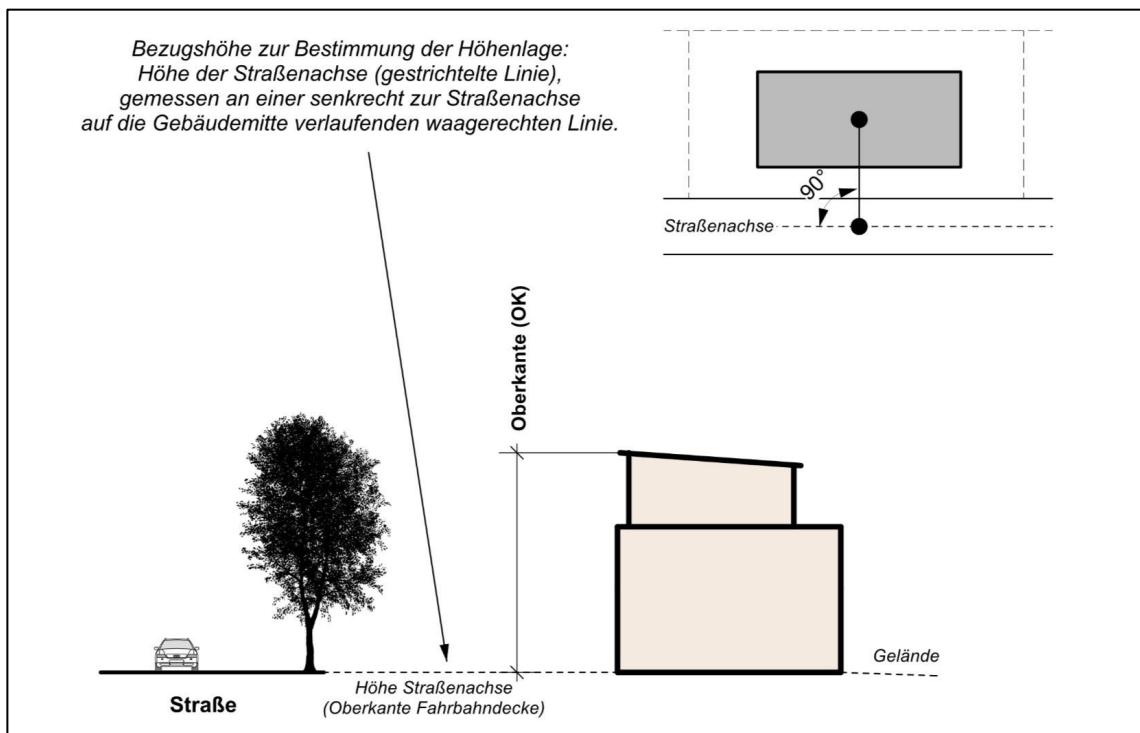
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Entsprechend der o.g. Gebietsgliederung wird für den Teilbereich MU 2 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. III und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgelegt. In Verbindung mit der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf 14,5 m (OK – Gebäudeoberkante) ist damit eine Bebauung mit drei Vollgeschossen¹⁸ plus Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich.

Zur Schaffung eines Übergangs zur bestehenden durch Wohngebäude geprägten Bebauung nördlich des Plangebietes wird im Teilbereich MU 1 die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. II, bei einer reduzierten Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. In Verbindung mit der ebenfalls reduzierten zulässigen Gebäudehöhe von 11 m ist in diesem Teilbereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss unterhalb der Vollgeschossgrenze möglich.

Mit dieser Gliederung wird der Orientierungsrahmen des § 17 BauNVO nicht ausgeschöpft, aber dennoch die Dichtewerte an den angestrebten Charakter des Gebietes angepasst.

Die im urbanen Gebiet festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante (OK) des Gebäudes. Diese wird definiert bei Gebäuden mit Flachdach durch die Oberkante der umlaufenden Attika und bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch die Oberkante der Hauptfirstlinie.



Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

¹⁸ Vollgeschossbegriff, gem. § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung (HBO)

Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2 m durch erforderliche Dachaufbauten (z.B. zur Belichtung, Be-/Entlüftung, Aufzugsschächte) sowie aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Gebietsaußengrenze, in einem Abstand von 3 m und der im Süden festgesetzten privaten Grünfläche (= geschützter Gewässerrandstreifen).

Im Teilbereich MU 1 im nördlichen Abschnitt des Baugebietes wird, entsprechend der im Norden anschließenden Bebauungsstruktur, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO die „offene Bauweise“ (o) festgesetzt.

Demnach werden in diesem Teilbereich die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der genannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Im Teilbereich MU 2 hingegen, wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

„In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.“

Damit wird sichergestellt, dass die hier geplante Bebauung in Form eines geschlossenen Gebäudeabfolge, die sich in der Fassadenstaffelung dem Gewässerverlauf anpasst, sowie im Hinblick auf den Immissionsschutz, auch seine gewünschte Wirkung entfalten kann.

6.4 Grünflächen und Gewässerrandstreifen

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Mühlenwohra. In dem sich daran anschließenden „Gewässerrandstreifen“ gem. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) ist u.a. die Ausweisung von Baugebieten nach dem Baugesetzbuch verboten. Daher wurde im Bebauungsplangebiet der hiervon betroffene 5 m tiefe Geländestreifen als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde zum vorsorgenden Schutz des benachbarten FFH-Gebietes festgesetzt, dass die private Grünfläche, nach Rückbau der vorhandenen Ablagerungen, als naturnahe, unversiegelte Rasen-/Wiesenfläche zu gestalten ist. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.

Empfehlung: die Möglichkeit der Aufweitung des Abflussbereichs durch Abgrabung einer Uferberme ist im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen. Diese sollte durch Anpflanzung standortgerechter Ufergehölze zur Entwicklung des LRT 91E0 sowie die Begrünung durch Einsaat mit gebietsheimischem standortgerechtem Saatgut naturnah angelegt werden.

Nach § 23 Abs. 2 sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*

2. *das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,*
3. *die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
4. *die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.*

6.5 Verkehrsflächen

Die das geplante Bauvorhaben im Norden tangierende Straße „An der Wohra“ wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, entsprechend ihrem bestehenden Verlauf und ihrer bestehenden Funktion als (öffentliche) "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt.

6.6 Immissionsschutz

Die Bebauungskonzeption sieht im Teilbereich **MU 2** die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels parallel zum Verlauf der Frankfurter Straße vor.

Für die Beurteilung stellen die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 die im Städtebau anzustrebenden Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar.

Da für den Teilbereich MU 2 im Bereich der Fassadenabschnitte, die in Richtung der Frankfurter Straße orientiert sind, Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt wurden, wird für diese Bereiche festgesetzt, dass die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 nur zulässig ist, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch Anordnung von nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Balkone mit ausreichend hohen verglasten Geländern/Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von L=60/50 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Ergänzend wird für diese Bereiche festgesetzt, dass zum Schlafen genutzte Räume in diesen Fassaden mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten sind.

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

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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 sollen vorrangig grobe Verunstaltungen verhindert werden.

Dachneigung / Dachgestaltung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dächer der Gebäude, aus stadtklimatischer, stadtökologischer und aus wasserwirtschaftlicher Sicht, als flachgeneigter Dächer und Flachdächer auszuführen. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die begrüneten Dachflächen sind hinaus anteilig mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in aufgeständerter Bauweise zu überstellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass eine ausreichende Besonnung und Vernässung der Gründächer durch Niederschlagswasser gewährleistet ist.

Ausschluss von Schottergärten

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

In diesem Zusammenhang wird die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kies-schüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 80 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Der Ausschluss von Schottergärten dient, neben der Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes auch den nachfolgend stadtökologischen Zielen:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der begrüneten Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

Werbeanlagen

Darüber hinaus werden gestalterische Mindestanforderungen zu Werbeanlagen getroffen, die ein „Einfügen“ in die angrenzend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleisten sollen.

6.8 Grünordnung

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

6.8.1 Grünordnungskonzept

Das Plangebiet umfasst zum großen Teil eine ehemals gewerblich genutzte und nahezu vollversiegelte Fläche, die im Zuge der geplanten Neuausrichtung auch unter stadtoökologischen und siedlungsklimatischen Gesichtspunkten aufgewertet wird.

Dazu wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

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

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie privaten Stellplatzflächen

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Gegenüber der bisherigen nahezu vollversiegelten Gewerbefläche, erfolgt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, die den gesetzlichen Spielraum nach § 17 BauNVO nicht ausschöpft, in Verbindung mit Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Dachflächen, eine stadtgestalterische und stadtoökologische Neuausrichtung.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Dabei sollte auf ausbreitungsaggressive invasive Arten verzichtet 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.

Insektenschutz/Artenschutz

Es wird diesbezüglich auf die im Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) enthaltenen Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten hingewiesen, 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.

Außerdem wird auf die Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) hingewiesen.

Klimaschutz

Aus Gründen des Klimaschutzes aber auch des Landschaftsbildes sind die Dachflächen im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Damit tragen diese auch zu einem verbesserten Wasserrückhalt beitragen und verschiedenen Arten der Trockenrasen als Habitat dienen.

Anteilige Nutzung regenerativer Energiequellen

Darüber hinaus sind die Dachflächen anteilig mit für die Gewinnung solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Im Falle begrünter Dachflächen sind diese Solaranlagen in aufgeständerter Form so zu errichten, dass die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung erhalten gewährleistet bleibt (ausreichende Belüftung, Besonnung und Beregnung).

Grundwasserschutz

Zum Erhalt der Versickerungsraten sind Fußwege und private Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen und anfallendes Dachflächenwasser ist zu sammeln und zu verwerten/ zu versickern.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise

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

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

EingriffsAusgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

6.9 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 sollen¹⁹. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Koppelung 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.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Die im Plangebiet vorbereitete Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche und Festsetzung von „privaten Grünflächen“,
- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen,
- zur anteiligen Überstellung der Dachflächen mit Solaranlagen sowie
- zur mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern

minimiert.

7 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Urbanes Gebiet - MU1	2.944 qm	39,9 %
Urbanes Gebiet - MU2	2.488 qm	33,7 %
private Grünflächen	588 qm	8,0 %
Straßenverkehrsfläche	1.364 qm	18,5 %
GESAMT	7.384 qm	100,0 %

¹⁹ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

8 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

Nachfolgende Hinweise für die nachfolgende Planungs-/Ausführungsebene sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangen:

8.1 Abwasser/Entwässerungsanlagen

Der Abwasserverband Stadtallendorf-Kirchhain weist auf folgende Punkte hin:

Der Aufstellung des Bebauungsplans können wir nicht zustimmen, da unser Entlastungsbauwerk RÜB BV (B27) bereits im derzeitigen Ausbauzustand den zulässigen Grenzwert überschreitet. Hier ist uns seitens des Antragsstellers eine SMUSI-Berechnung mit den geänderten Kennwerten (Erhöhung der Einwohner) vorzulegen. Grundlage dieser Berechnung muss zwingend die derzeit dem RP Gießen vorliegenden aktuellen SMUSI-Berechnung sein (Stand 01/2025). Ansprechpartner ist die Abteilung Abwasser unter:

Frau Thoma, Tel.: 0641 / 9506-117, Email: alexandra.thoma@zmw.de

9 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)

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

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

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 die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (sog. „Kappungsgrenze“). Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,0 (Beispiel)

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

Beispiel: $1.000 \text{ qm} \cdot 1,0 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 2 Abs. 5 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II / III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 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)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise – a

„In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)