Stadt Stadtallendorf
Kernstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße, 3. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	**Begründung**
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

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

- beschleunigtes Verfahren -

Stand: 18. November 2026

Bearbeitung:
Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen 1

1.1 Planungsanlass 1
1.2 Verfahren 2
1.2.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gem. § 12 BauGB 2
1.2.2 „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB 2
1.2.3 Berücksichtigung von Umweltbelangen 3
1.3 Verfahrensschritte 4
1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung 4
1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel 5

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich 6

3 Vorhabenbeschreibung 7

4 Planerische Rahmenbedingungen 11

4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen 11
4.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) 11
4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) 11
4.1.3 Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße" 12
4.2 Fachplanerische Rahmenbedingungen 12
4.2.1 Berücksichtigung von Umweltbelangen 12
4.2.2 Fachbeitrag: Erhebung und Folgenbeurteilung zum Arten- und Biotopschutz 13
4.2.3 Überschwemmungsgebiete / Gewässer 15
4.2.4 Grundwasserschutz 15
4.2.5 Natura 2000-Schutzgebiete 15
4.2.6 Altstandort / Rüstungsaltlasten 15
4.2.7 Denkmalschutz 15
4.2.8 Kampfmittelbelastung 16
4.2.9 Starkregenviewer 16
4.2.10 Störfallverordnung 16
4.3 Infrastruktur 17
4.3.1 Verkehrliche Erschließung 17
4.3.2 Trinkwasser 17
4.3.3 Löschwasserversorgung 17
4.3.4 Energie / Stromversorgung 17
4.3.5 Entwässerung 17

5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans 18

5.1 Art der baulichen Nutzung 18
5.2 Maß der baulichen Nutzung 19
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 19
5.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse 19
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen 19
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise 20
5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche 20
5.3.2 Bauweise 20
5.4 Ver- und Entsorgung 20
5.4.1 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 20
5.4.2 Niederschlagswasser 21
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
5.5.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung 21
5.5.2 Fassadengestaltung 22

5.5.3 Werbeanlagen 22
5.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen 22
5.6 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 23
5.7 Ver- und Entsorgung 24
5.7.1 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 24
5.8 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie 24

6 Naturschutzfachlicher Eingriff / Ausgleich 25

7 Klimaschutz und Klimaanpassung 25

7.1.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung 26
7.2 Bodenordnung 26

8 Flächenbilanz 27

9 Begriffsbestimmungen 28

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage (Quelle: OpenStreetMap) 1
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Quelle: HVBG) 6
Abbildung 3: Lageplan zum Vorhaben (Quelle: Weber & Partner GmbH) 7
Abbildung 4:Straßenabwicklung (Quelle: Weber & Partner GmbH) 7
Abbildung 5:Geländeschnitt – 1. und 2. BA (Quelle: Weber & Partner GmbH) 8
Abbildung 6: Grundriss EG (Quelle: Weber & Partner GmbH) 9
Abbildung 7: Straßenansicht (Quelle: Weber & Partner GmbH) 9
Abbildung 8: Lageplan: 1. und 2. BA (Quelle: Weber& Partner GmbH) 10
Abbildung 9: Volumenmodell 1. und 2. BA (Quelle: Weber & Partner GmbH) 10
Abbildung 10: RPM 2010 - Ausschnitt 11
Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ (Ausschnitt) 12
Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet von der Niederrheinischen Straße aus, Blick-RI NW (06/2026) 13
Abbildung 13: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße, 3. Änderung“ 18
Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung 21

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass

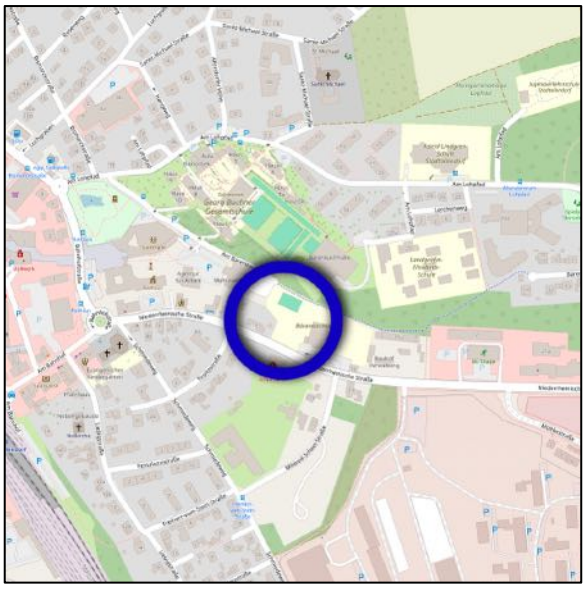


Abbildung 1: Räumliche Lage (Quelle: OpenStreetMap)

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes mit Praxisräumen zur langfristigen Sicherung der medizinischen Versorgung in Stadtallendorf. Ergänzt wird das Nutzungskonzept des Gebäudes durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Das betroffene Grundstück liegt an der Niederrheinischen Straße im östlichen Bereich der Kernstadt. Es handelt sich beim Plangebiet um ein rund 1.700 m^2 großes Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers (Flurstück 1/275 in der Flur 39, Gemarkung Stadtallendorf).

Das Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“, der diese Teilfläche als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt.

Das geplante Bauvorhaben ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans in dieser Form nicht umsetzbar. Zum einen ist das vorhandene Baufeld für das geplante Gebäude zu klein, so dass die Festsetzung der *überbaubaren Grundstücksflächen* erweitert werden muss. Zum anderen ist in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ lediglich die Errichtung von „Räumen für freie Berufe“ zulässig (vgl. § 13 BauNVO), die Errichtung von *Gebäuden für freie Berufe* und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, ist in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Daher ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Praxis- und Wohngebäudes die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Stadt steht der angestrebten Schaffung eines Neubaus für Arztpraxen mit ergänzender Wohnnutzung positiv gegenüber. Insbesondere die wohnortnahe medizinische Versorgung der Bevölkerung ist für die Stadt Stadtallendorf eine zentrale städtebauliche Aufgabe. Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Der Bebauungsplan dient der Definition der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eines Gebäudes mit Praxisräumen für die medizinische Versorgung und von zusätzlichem Wohnraum. Dies wird durch eine stärkere Ausnutzung von Grundstücksflächen im Siedlungszusammenhang erreicht. Insofern ist die Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (sog. Erforderlichkeitsgrundsatz) „erforderlich“ und im öffentlichen Interesse.

Das Projekt wird durch die „Nachverdichtung von Flächen im Siedlungszusammenhang“ ermöglicht und dient folglich Maßnahmen der Innenentwicklung. Insofern liegen die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im sog. beschleunigten Verfahren vor. Da es sich um ein privat motiviertes Bauvorhaben handelt, wird die Bebauungsplanänderung nach § 12 BauGB als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.11.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ in der Kernstadt gefasst.

1.2 Verfahren

1.2.1 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ gem. § 12 BauGB

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB gewählt.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Kommune und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der u.a. die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen und die Erschließung regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil und muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch die Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Kommune während des gesamten Verfahrens möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuernd einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Als dritter zwingender Verfahrensbestandteil ist durch die Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu erarbeiten. Hierbei handelt es sich um einen Lageplan zur Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Diese Unterlagen dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

1.2.2 „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007 wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem integrierten § 13a BauGB soll 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 werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.[1]

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.

[1] zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

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 Gemeinde 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.[2]

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel[3]:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	**Wohn- und Praxisgebäude**
Maßgebende Grundstücksfläche in m²	1.720
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m²	**688**

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 erzeugt. 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. Weiterhin besteht kein Anhaltspunkt für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung bzw. Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen i.S.d. § 50 S. 1 BImSchG zu beachten.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des 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.

1.2.3 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

---

[2] ebenda

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

1.3 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.11.2025
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.__.____

1.4 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.

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 Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“[6]) und erhöhen somit auch

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

[5] § 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.“

[6] § 1a Abs. 2 BauGB

die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten *„schonenden Umgang mit Grund und Boden“* („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Regelungen 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]

1.4.1 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 Gemeinde, insbesondere

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

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

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

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

Bewertung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant. Das Planvorhaben steht daher nicht im Konflikt mit der Umwidmungssperrklausel.

Das geplante Vorhaben dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Es entspricht insofern der oben skizzierten Forderung des Vorrangs der Innenentwicklung. Das Vorhaben kommt somit den Grundprinzipien des Bodenschutzes entgegen („sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource Boden“). Die Bodenschutzklausel ist durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht berührt.

„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/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

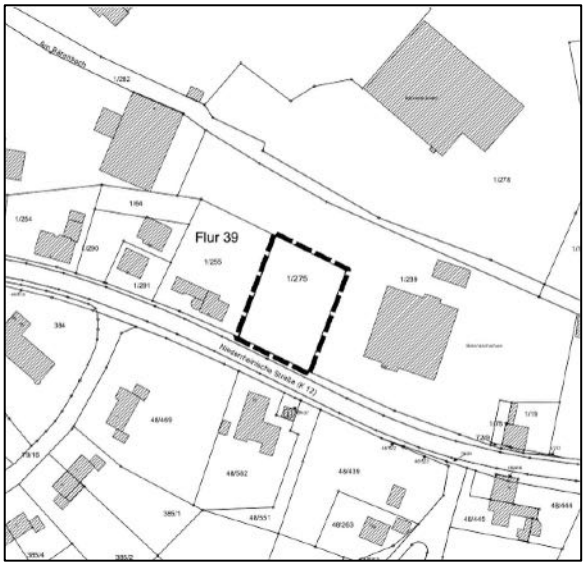


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (Quelle: HVBG)

Das Plangebiet befindet sich in der Kernstadt von Stadtallendorf. Es ist nur rund 500 Meter von der Stadtmitte Stadtallendorfs mit seinen zentralen Dienstleistungs- und Handelsnutzungen entfernt. Somit sind auch fußläufig alle zentralen Einrichtungen erreichbar. Zum „Bahnhof Stadtallendorf“ beträgt die Entfernung ebenfalls ca. 500 Meter.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein Wohnbaugrundstück, das bisher als Hausgarten des westliche benachbarten Wohnhauses genutzt wurde. Bisher war es lediglich mit einigen Nebengebäuden (Hütten) und den typischen Baulichkeiten eines Hausgartens bebaut. Unmittelbar westlich der Plangebietsgrenze befindet sich eben jenes Wohngebäude (Einfamilienhaus – Niederrheinische Straße 11), das ursprünglich eine Nutzungseinheit mit dem jetzigen Plangebiet bildete.

Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Straßenparzelle der Niederrheinischen Straße an. Das leicht hängige Grundstück fällt in nordöstliche Richtung kontinuierlich ab. Östlich grenzt das Plangebiet an das Gelände der Bärenbachschule (Grundschule) an. Im Norden schließt das Freigelände der Bärenbachschule an, das in diesem Bereich mit einem Bolzplatz bzw. Basketballfeld ausgestattet ist.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Niederrheinischen Straße. Diese Stadtstraße verbindet die Innenstadt mit den östlichen Wohnsiedlungsgebieten (sog. WASAG-Siedlung), den Einrichtungen der Bundeswehr sowie dem durch Dienstleistungen und Gewerbe geprägten Bereich an der Scharnhorststraße. Sie verbindet im weiteren Verlauf die östliche Kernstadt mit dem Gewerbegebiet Nordost und der Bundesstraße B 454. In diesem Bereich befindet sich auch die Anschlussstelle der Autobahn A 49. Die Niederrheinische Straße wird geprägt durch eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungseinrichtungen, einer Grundschule sowie Gewerbe- und Handelsbetrieben. Die Verkehrsbelastung auf der Straße ist als moderat zu bezeichnen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von knapp 0,2 ha und beinhaltet in der Gemarkung Stadtallendorf, Flur 39, das Flurstück 1/275.

3 Vorhabenbeschreibung

Der Vorhabenträger betreibt bereits heute eine Hausarztpraxis an der Niederrheinischen Straße 10. Personell ist diese hervorragend aufgestellt, weshalb sich die Anzahl der Patientinnen und Patienten in den letzten Jahren deutlich vergrößert hat. Hierdurch konnte der auch im ländlichen Raum gestiegene Bedarf in der ärztlichen Versorgung bereits zum Teil aufgefangen werden.

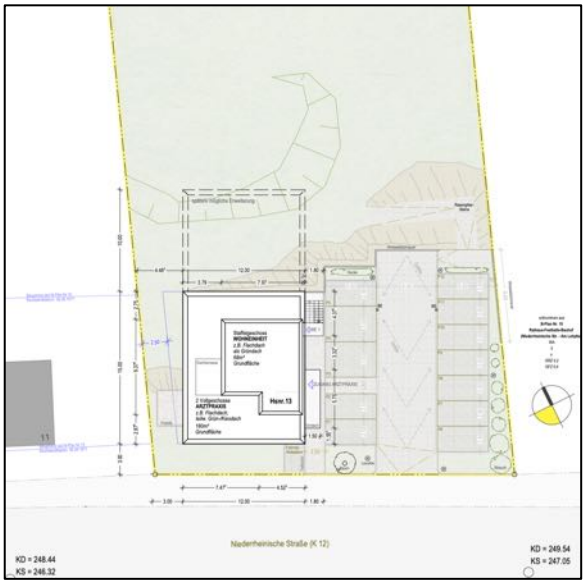


Abbildung 3: Lageplan zum Vorhaben (Quelle: Weber & Partner GmbH)

Der aktuelle Praxis-Standort in der Niederrheinischen Straße 10 war zur Zeit seiner Errichtung Anfang der 70er Jahre modern, stößt aber zunehmend an seine Grenzen. Um die Praxis dauerhaft zukunftsfähig aufstellen und weiter ausbauen zu können, sind größere und zeitgemäßere Räumlichkeiten eine zwingende Voraussetzung. Daher soll durch ein neues Praxisgebäude eine Neuausrichtung der hausärztlichen Versorgung ermöglicht werden. Ein entsprechender großzügiger Neubau wird die Möglichkeit schaffen, der zu erwartenden Konzentration von Ärzten an nur wenigen Standorten bis hin zur Gründung eines Medizinischen Versorgungszentrums Rechnung zu tragen. Dabei soll durch die Verlagerung des Praxis-Standortes auf ein größeres Grundstück, auch die Möglichkeit der Erweiterung und der abschnittsweisen Realisierung ermöglicht werden. Durch die vorliegende Planung wird der Rahmen für die Errichtung eines Praxisgebäudes geschaffen, die den zu erwarten Anforderungen an eine sichere Patientenversorgung gerecht wird.



Abbildung 4:Straßenabwicklung (Quelle: Weber & Partner GmbH)

Der Vorhabenträger hat daher die Planungsgesellschaft Weber und Partner GmbH, Kirchhain, mit dem Entwurf eines neuen Wohn- und Praxisgebäudes beauftragt, der die Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan liefert. Die nachfolgenden Informationen entstammen der Baubeschreibung der Planungsgesellschaft.

Geplante Nutzung:

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung eines Praxis- und Wohnhauses in zwei Bauabschnitten vor. In einem ersten Bauabschnitt wird das zweigeschossige Paxisgebäude errichtet. In einem zweiten Schritt ist eine Erweiterung der Praxis im hinteren Grundstücksteil vorgesehen.

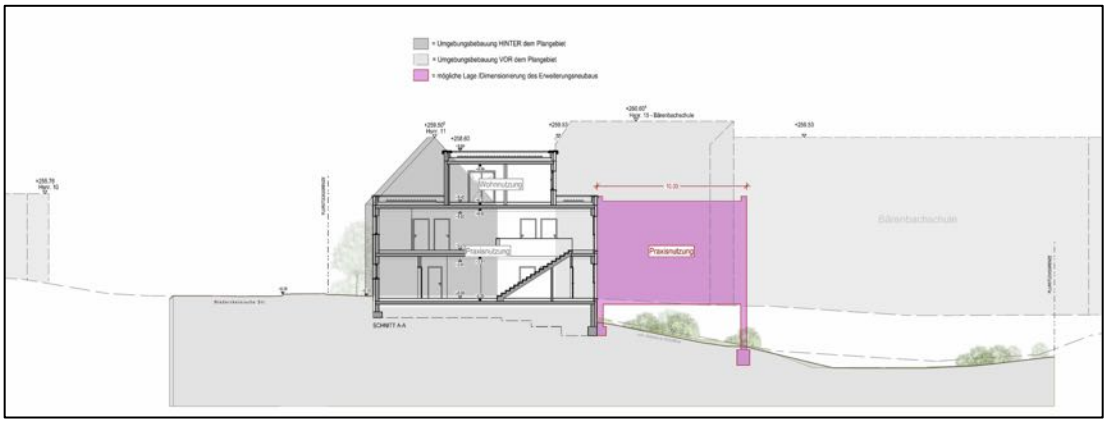


Abbildung 5:Geländeschnitt – 1. und 2. BA (Quelle: Weber & Partner GmbH)

Der Baukörper erhält im obersten Geschoss ein Staffelgeschoss, das eine Wohnnutzung aufnimmt. Das Gebäude erhält eine horizontale Dachgestaltung mit flach- bzw. flachgeneigten Dachabschlüssen. Bezüglich der Höhenentwicklung orientiert sich das Gebäude an der Umgebungsbebauung. Der Baukörper soll in Massivbauweise errichtet werden, die Fassaden erhalten eine Putzoberfläche, die durch ergänzende Fassadenelemente strukturiert wird. Die Ausrichtung des Gebäudes orientiert sich am Straßenverlauf der Niederrheinischen Straße. Der Baukörper tritt im Straßenraum leicht zurück.

Nutzungsbeschreibung

Das im Rahmen der Bauvorlagen geplante Gebäude dient der Nutzung als Hausarztpraxis mit einer Wohneinheit im Staffelgeschoss. Die Praxis beansprucht im Erdgeschoss und Obergeschoss den größten Teil der Nutzfläche. Die Wohneinheit im Staffelgeschoss ist als klar abgrenzbare Wohnnutzung konzipiert und baulich sowie von der Erschließung vom Praxisbereich getrennt.

Im Erdgeschoss sind die publikumsorientierten und funktionalen Bereiche der Praxis angeordnet: Anmeldung, Wartezimmer, Sprech- und Untersuchungsräume, Labor, Patienten-WC sowie Nebenräume (Flur- und Technikflächen, Putzraum, Haustechnikräume) und die zentralen Personalräume (Sozialraum mit Küche, Umkleide, Personalbad). Die Raumstruktur ist so organisiert, dass die Patientenströme getrennt von den Personalbereichen geführt werden können.

Im Obergeschoss werden das großzügige Personal-Umkleidebereich sowie die Personaldusche und ein Personal-WC angeordnet, die ausschließlich dem ärztlichen und medizinischen Personal vorbehalten sind. Ergänzend sind hier weitere Sprechzimmer, ein Warteraum im Flur, eines weiteren Patienten-WC, Büroräume und Nebenflächen der Praxis vorgesehen.

Die Wohneinheit im Staffelgeschoss ist als einfache Wohnnutzung ausgeführt und wird von 1–2 Berechtigten genutzt. Es ist kein zusätzlicher, der Praxis gleichwertiger Publikums- oder Gewerbebetrieb vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die separate

Außentreppe sowie über den barrierefreien Aufzug, sodass die Wohnnutzung auch außerhalb der Praxiszeiten selbstständig erreichbar bleibt.

Barrierefreiheit

Das Gebäude wird barrierefrei geplant und ausgeführt. Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Stadtallendorf geforderten zwei barrierefreien Stellplätze werden in direkter Nähe zum schwellenlosen Haupteingang angeordnet. Die Praxis verfügt über ausreichend dimensionierte Flure und Bewegungsflächen. Vor dem Aufzug sowie vor den Praxiseingängen werden Bewegungsflächen von mehr als 1,50 m freigehalten.

Freiraum

Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung einer kleinen Stellplatzanlage vorgesehen.

Diese befindet sich auf der Ostseite des Grundstücks und wird über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt von der Niederrheinischen Straße erschlossen. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen barrierefreien Stellplätze werden in direkter Nähe zum Haupteingang angeordnet. Ergänzend werden die erforderlichen Fahrradstellplätze hergestellt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden gärtnerisch gestaltet. Die Zuwegungen zum Gebäude werden befestigt, barrierefrei und witterungsbeständig ausgebildet. Je angefangene fünf PKW-Stellplätze wird ein heimischer Laubbaum auf dem Grundstück gepflanzt.

Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Niederrheinische Straße. Die entsprechenden Hausanschlussleitungen für Kanal- und Wasserversorgung werden durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt Stadtallendorf verlegt. Näheres regelt der Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

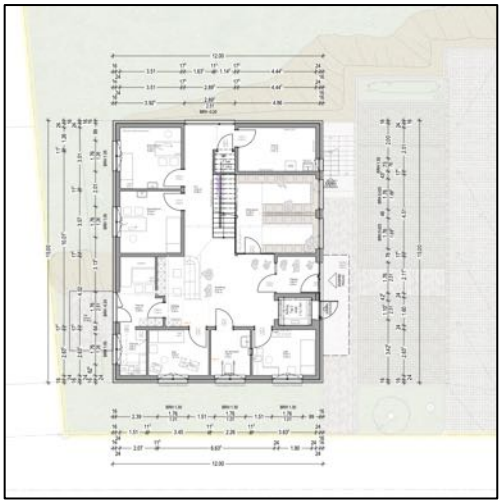


Abbildung 6: Grundriss EG (Quelle: Weber & Partner GmbH)



Abbildung 7: Straßenansicht (Quelle: Weber & Partner GmbH)



Abbildung 8: Lageplan: 1. und 2. BA (Quelle: Weber& Partner GmbH)

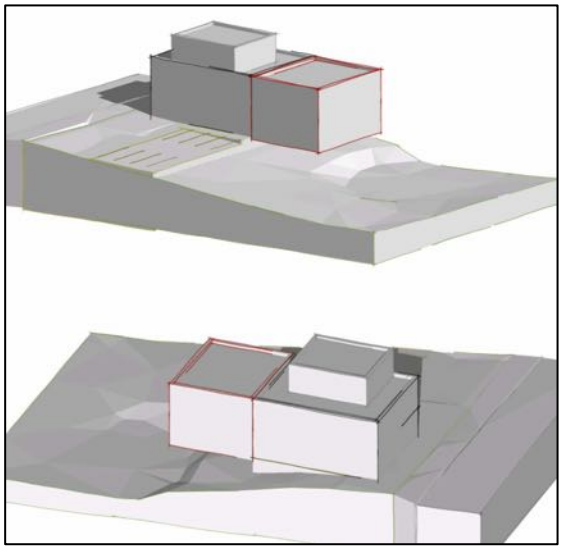


Abbildung 9: Volumenmodell 1. und 2. BA (Quelle: Weber & Partner GmbH)

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

4.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)



Abbildung 10: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Stadt Stadtallendorf übernimmt im zentralörtlichen System die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt Stadtallendorfs. Der RPM 2010 ordnet das Plangebiet als ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1(Z)) ein.

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

Im Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalplans Mittelhessen (RPM-E 2025) wurde das Plangebiet ebenfalls als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.1-1(Z)) festgelegt.

4.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadtallendorf stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dar.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB entwickelt wird, kann bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben auf die Festsetzungen nach § 9 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Fall erfolgt -fußend auf diese Regelung- keine Festsetzung eines Baugebiets nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt eine Bestimmung der Zulässigkeit eines Vorhabens als „Wohn- und Praxisgebäude“, also eines Vorhabens, das als Gebäude der Wohnnutzung und der Nutzung für freiberufliche Tätigkeiten“ dient. In dem im FNP gem. § 1 Abs.1 BauNVO bzgl. der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellte Fläche, dient grundsätzlich diesen geplanten Nutzungsarten. Der Bebauungsplan kann demnach i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt gelten. Maßgeblich ist weiterhin, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Eine Berichtigung des FNP i.S.d. § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

4.1.3 Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße"

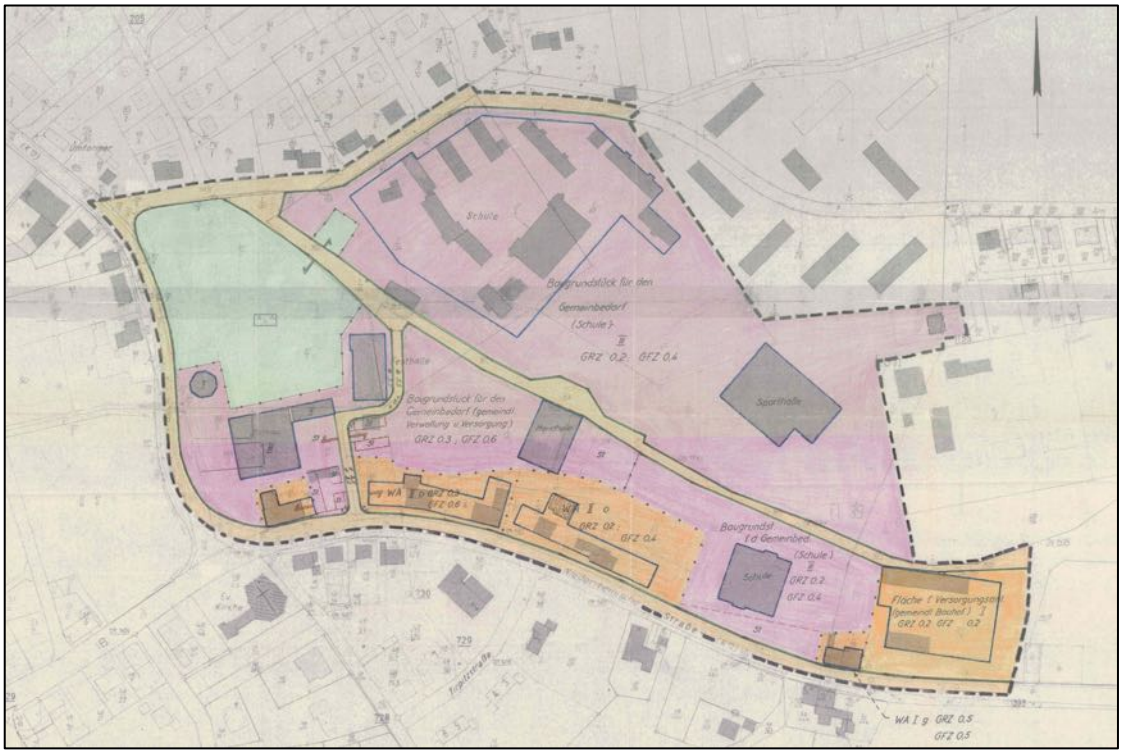


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ (Ausschnitt)

Das aktuelle Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ der Stadt Stadtallendorf. Dieser wurde in den 1970er Jahren aufgestellt (Rechtskraft: 6.8.1977) und stellt den planungsrechtlichen Rahmen für diesen städtischen Bereich dar.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgte die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschoss (Z: II). Daneben erfolgte eine Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche. Diese weist lediglich eine „Tiefe“ von rund 15 Metern auf. Im östlichen Abschnitt des Vorhabengrundstücks wurde darüber hinaus keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Weitergehende steuernde Festsetzungen z.B. zur baulichen Ausgestaltung der Vorhaben bzw. zur Grünordnung auf dem Grundstück sind im Bebauungsplan nicht enthalten.

4.2 Fachplanerische Rahmenbedingungen

4.2.1 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

4.2.2 Fachbeitrag: Erhebung und Folgenbeurteilung zum Arten- und Biotopschutz

Übersicht, Strukturbefund, sonstige Fauna:

Im Jahresverlauf 2026 erfolgten an zwei Terminen[8] Geländeerhebungen. Das einst nach Luftbildauswertung (*Natureg, Google Earth Pro*) parkartig begrünte Grundstück, wurde, bis auf vier großkronige, hochbeastete und schütter belaubte Bäume (Erle, Linden, Eiche) entlang der Nordflanke, als Rodungsfläche vorgefunden. Baumstumpen (bis ca. 60 cm) und ein angelegter Schrothaufen (zum Juni hin planiert), sowie die einsetzende Ruderaliserung der Bodenbedeckung deuten auf eine Rodung im vergangenen Winter hin. Aussagen über das verlorengegangene Strukturangebot des ehemaligen Gehölzbesatz lassen sich nicht mehr treffen.



Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet von der Niederrheinischen Straße aus, Blick-RI NW (06/2026)

Neben dem Baumbestand war das Grundstück mit zwei Gartenhütten bestückt, von dem eine Hütte zum Zeitpunkt der Begehung bereits abgerissen war. Die verbliebene ruinierte Gebäude weist Kleinststrukturen auf, die der Fledermauswelt als Tagesversteck dienen könnte (Holzkonstruktion mit verformter, sich lösender Bitumenwellplatte). Eine Erle weist einen überwallten Astabbruch auf ca. 8 m Höhe auf, der nach Fernglaseinschätzung (8x42) bearbeitet worden sein könnte. Gartenhütte und Astloch weisen keine Spuren auf, die für eine regelmäßige Nutzung sprechen würden (Betalkungen, Verfärbungen, Kotansammlungen, Nahrungsreste etc.). An der Erle wurden keine Anflüge beobachtet. Tiefergehende Untersuchungen (Endoskopie) am zu erhaltenden Baum wurden verzichtet. Eine Linde hat Stammbeschädigungen erlitten, welche verheilt scheinen. Die tot und schütter beasteten Bäume können grundsätzlich Spalten und Höhlungen aufweisen, die für eine Fledermausbesiedlung geeignet wären. Eine Besiedlung durch den Hirschkäfer (Lucanus cervus) nahe des Bärenbachs ist schon aufgrund mangelnder Grabbarkeit der Böden[9] unwahrscheinlich. Der zum Erhalt festgesetzten Eichenbaum bleibt aber als potentieller Rendezvousplatz erhalten (es wurden keine Blutungen beobachtet). Es wurden keine Reptilien gesichtet. Für potentiell vorkommende Reptilien des

[8] 29.4.2026 10:15-10:45 heiter, 1Bft, 13°C Schwerpunkt: Strukturen, Avifauna, sonst. Fauna
18.6.2026 13:45-14:15 heiter, 0 Bft, 30°C Schwerpunkt: Strukturen, Flora & Vegetation

[9] Bodenviewer Hessen: Kolluvisole, vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen aus holozänem Kolluvialschluff

ursprünglich waldartigen Klimas (siehe Flora und Vegetation), dürften die diesjährig entstandenen vegetationsfreien Flächen vergrämend gewirkt haben. Eine Einwanderung xerothermer Arten binnen eines Jahres wird, aufgrund der Umgebungsstrukturen (Gärten, Parks, stark befahrene Straße), als unwahrscheinlich eingeschätzt. Die planungsrelevante Haselmaus findet auf der Rodungsfläche keine Vorkommensbedingungen.

Vogelwelt:

Bei der avifaunistischen Exkursion Ende April wurden zum überwiegenden Teil Arten aus der Gilde der „Gartenstadt“ beobachtet. In den Büschen der nordwestlichen Grenze des Grundstücks sangen Amsel, Mönchsgrasmücke, Kohlmeise und Rotkehlchen. In den nördlich an das Grundstück angrenzenden Gehölzen wurden zudem Gartenbaumläufer, Kleiber, Ringeltaube und Zilpzalp verhört. Eine Amsel überflog von Westen her futtertragend das Grundstück in Richtung Osten. Star und Mauersegler nutzten den Luftraum des Plangrundstücks ebenfalls zum Überflug bzw. Jagd.

Aufgrund der fast flächigen Rodung des Plangebiets ist das Habitatpotenzial für gebüsch-und gehölzbrütende Vogelarten erheblich gemindert. Es wurden keine Spuren oder Aktivitäten beobachtet, die auf Brutaktivitäten in den verbliebenen Strukturen hindeuten.

Flora und Vegetation:

Das Grundstück wird seit den Rodungsarbeiten vom Stockausschlag verbliebenen Wurzelwerks und dem spontanen Auftreten von Ruderalarten wiederbegrünt. An unbelasteten Freiflächen lässt sich noch die ursprüngliche Vegetation erkennen. Nach Hess. Kompensationsverordnung (KompVO 2018) wird der Bestand als Parkanlage mit Großbaumbestand (Typ-Nr. 11.231) angesprochen, bei Unterwuchspflege in Form eines Extensivrasens (Typ-Nr. 11.225).

Auf den entstandenen Offenböden sind invasive und potentiell invasive Neophyten anzutreffen, welche das Grundstück zunehmend für sich gewinnen. Das Vorkommen kann durch Einschleppung, die örtliche Samenbank sowie die Vornutzung herrühren. Es wurden Silberblättrige Goldnessel (Galeobdolon argentatum), Essigbaum (Rhus typhina), Schneebeere (Symphoricarpos album), Kleinblütiges Springkraut (Impatiens parviflora) und Japanischer Staudenknöterich (Fallopia japonica) festgestellt.

Relikte einer extensiven Rasennutzung stellen Mausohr-Habichtskraut (Pilosella officinarum), Gundermann (Glechoma hederacea) und Ferkelkraut (Hypochaeris radicata) dar. Die Parkanlage dürfte ein waldartiges Klima geschaffen haben, was sich noch an Berg-Weidenröschen (Epilobium montanum), Wald-Ziest (Stachys sylvatica), Johanniskraut (Hypericum perforatum), Wald-Segge (Carex sylvatica) und Hain-Rispe (Poa nemoralis) erkennen lässt. Am Gehölzbestand waren Stiel-Eiche (Quercus robur), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Erle (Alnus glutinosa), Spitz- und Feld-Ahorn (Acer platanoides, A. campestre) beteiligt.

Sonstige festgestellte Arten - hier ohne diagnostischen Wert: Glatthafer (Arrhenatherum elatius), Raue Gänsedistel (Sonchus asper), Kompas-Lattich (Lactuca serriola), Sparrige Segge (Carex muricata), Löwenzahn (Taraxacum sect. Ruderalia), Vierkantiges Weidenröschen (Epilobium tetragonum), Einjährige Rispe (Poa annua), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Nelkenwurz (Geum urbanum), Spitzwegerich (Plantago lanceolata), weiß-Klee (Trifolium repens), Gänseblümchen (Bellis perennis), Hornkraut (Cerastium holosteoides) und Rot-Schwingel (Festuca rubra).

Weder die ehemalige Parkanlage noch die entstandene Ruderalflur sind nach gängiger Konvention (Hess. Biotopkartierung mit Nachtragsstand 04/2025) als geschütztes Biotop oder Lebensraumtyp des Anhang I der EU-FFH-Richtlinge einzustufen.

Fazit und artschützende Hinweise:

Der gesetzliche Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG wird nicht tangiert. Im Geltungsbereich sind keine Lebensraumtypen nach Anhang I der EU-FFH-Richtlinge anzutreffen. Die Rodungsfläche wird von keiner dem strengen Artenschutzregime des § 44 BNatSchG unterliegenden Art in planungsrelevanter Weise besiedelt. Sollte ein einzelner Gehölz- oder Gebäudebrüter tatsächlich in einem zu rodenden Gehölz oder der ruinierten Gartenhütte brüten oder ruhen, wäre dem Tötungsverbot bereits durch Vorabkontrolle und eventuelles Zuwarten bis zum Brutende (Nestlinge) oder Ausflug (Fledermäuse) zu entgehen. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplans würde durch eine solche operationelle Verzögerung aber nicht infrage gestellt.

Die im Gebiet vorkommenden (potentiell) invasiven Pflanzenarten sind professionell zurückzudrängen und dürfen nicht weiter verbreitet werden. Pflanzenteile und kontaminierte Böden sind fachgerecht zu entsorgen.

4.2.3 Überschwemmungsgebiete / Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine offenen Gewässer. In rund 50 m Entfernung (nördlich) befindet sich das verrohrte Gewässer des „Bärenbachs“.

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen.

4.2.4 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans lieg innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets WSG-ID 534-001 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittehessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987, StAnz. 48/1987, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

4.2.5 Natura 2000-Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (Flächen gemäß den Bestimmungen der Richtlinien 79/409 EWG - Vogelschutzrichtlinie und 92/43 EWG - FFH-Richtlinie) werden nicht überplant. Es sind keine Wechselwirkungen mit derartigen Schutzgebieten bekannt. *(Quelle: NaturegViewer)*

4.2.6 Altstandort / Rüstungsaltlasten

Die Fläche, auf dem das Vorhaben geplant ist, liegt außerhalb des Bereichs der ehemaligen Rüstungsaltlastenverdachtsflächen der früheren Sprengstoffwerke (WASAG).

Im Plangebiet fand bisher keine gewerbliche Vornutzung des Geländes statt.

Insofern sind Bodenbelastungen, Kontaminationen und Beeinträchtigungen weder bekannt noch zu erwarten.

4.2.7 Denkmalschutz

Es liegen keine Informationen über Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

Im Geltungsbereich sind weder „Einzelkulturdenkmäler“ verzeichnet noch befindet es sich in einer „Gesamtanlage“ gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz.

4.2.8 Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgt eine Abfrage zur potenziellen Kampfmittelbelastung beim „Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen“. Die Ergebnisse werden in den Unterlagen ergänzt.

4.2.9 Starkregenviewer



Abbildung 7: Fließpfadkarte (Starkregenviewer Hessen)

Wie die Fließpfadkarte des *Starkregenviewers Hessen* zeigt, wird am Rande des Plangebiets (Niederrheinische Straße) ein Fließpfad im Starkregenfall dargestellt. Dabei werden benachbarte Gebäude im Bereich der 20 m – Pufferzone tangiert.

Der Vulnerabilitäts-Index stellt im Plangebiet und seinem Umfeld keine erhöhte Vulnerabilität dar. Der Starkregenhinweis-Index geht innerhalb der Kernstadt jedoch von einer hohen Starkregengefährdung aus.

Aus den Darstellungen im *Starkregenviewer Hessen* können keine konkreten Maßnahmen auf Bauleitplanebene abgeleitet werden, sie sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen näher zu bewerten und ggf. zu beachten.

Diese Angaben basieren auf topographischen Geländeanalysen und können daher keine realen Überflutungstiefen abbilden. Die Karte stellt lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten.

Starkregenereignisse sind lokal eng begrenzte Ereignisse. So treten die höchsten Intensitäten meist in Bereichen auf, die nicht größer als 1 km² sind. Auf den dargestellten Abflusspfaden wird es im Ereignisfall daher niemals überall gleichzeitig zu stark ausgeprägten Abflüssen kommen.

Die Fließpfade geben nur ein Potenzial der Gefährdung an: bei Gebäuden ist entscheidend, ob ein Keller vorhanden ist, ob dieser gut abgedichtet ist etc.. Eine Einzelfallbetrachtung ist in jedem Fall notwendig. [10]

Eine Überbauung des Fließpfades wird planerisch nicht vorbereitet. Das heute bereits vorhandene als auch das künftige Baufeld tangiert jedoch die dargestellte *Pufferzone.*

4.2.10 Störfallverordnung

Es ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten, dass ein Erfordernis zur Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereichen gem. § 3 (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und schutzwürdigen Gebieten im Sinne des § 50 BImSchG besteht. Die Störfallverordnung (12. BImSchV) und die Seveso-III-

[10] Zitiert aus: „Starkregen-Viewer“ (Erläuterungstext) – Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), April 2025

Richtlinie definieren angemessene Abstände zwischen Betrieben, in denen relevante gefährliche Stoffe verwendet werden und schutzwürdigen Gebieten.

Im vorliegenden Fall sind keine relevanten Störfallbetriebe im Planungsumfeld bekannt.

4.3 Infrastruktur

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Vorhaben befindet sich unmittelbar an der Niederrheinischen Straße und ist somit verkehrlich sehr gut angebunden. Die Verkehrsbelastung auf der Straße ist als moderat zu bezeichnen. In der Verkehrsmengenkarte von Hessen Mobil wird auf der Niederrheinischen Straße im Bereich der „Zählstelle 51200532“ (Niederrheinischen Straße/ Scharnhorststraße/ Habichtstraße) für das Jahr 2015 ein DTV von 2.425 Fahrzeugen angegeben. Das Vorhaben entwickelt aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehre keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Niederrheinischen Straße.

4.3.2 Trinkwasser

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

4.3.3 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser im Plangebiet kann aus dem bestehenden Leitungsnetz der Stadtwerke Stadtallendorf sicher gestellt werden.

Das DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ wird beachtet.

4.3.4 Energie / Stromversorgung

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

4.3.5 Entwässerung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Kanalisation im Bereich der Niederrheinischen Straße angeschlossen. Der Bereich verfügt über eine Kanalisation im Mischsystem. Betreiber des Kanalnetztes sind die Stadtwerke Stadtallendorf.

5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

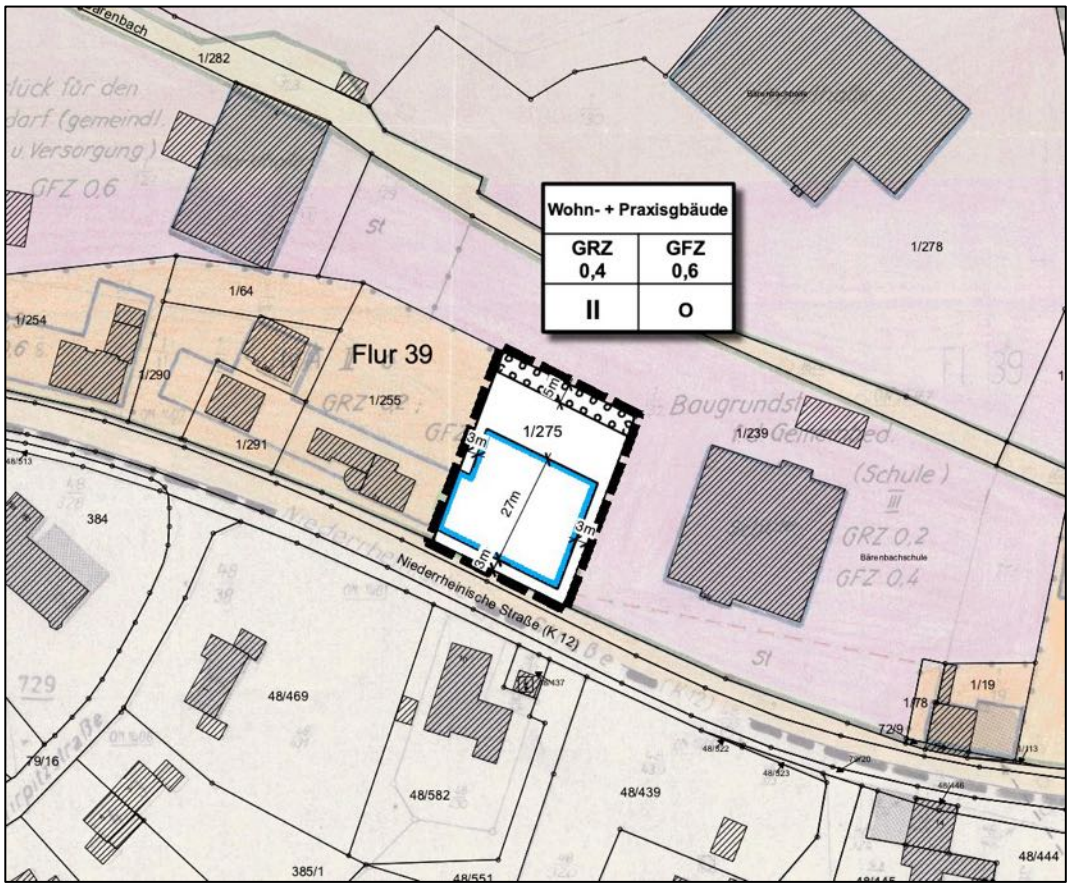


Abbildung 13: Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße, 3. Änderung“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gem. § 12 BauGB entsprechend der geplanten Nutzung die *zulässige Art der baulichen Nutzung* als **„Wohn- und Praxisgebäude“** festgesetzt Der festgesetzte Bereich dient der Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses mit Wohnungen.

Zulässig sind:

- Arztpraxen,
- Räume und Einrichtungen für freie Berufe,
- Büro- und Geschäftsräume,
- Wohnungen,
- Nebenanlagen (Stellplätze, Lagerflächen)

Die Festsetzung erlaubt die Errichtung eines Gebäudes, dass sowohl der Nutzung durch freie Berufe aber auch anderen Geschäftszweigen durch eine Büronutzung dienen kann. Ein wichtiger Bestandteil des Nutzungskonzeptes ist die Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum. Hierzu soll im Gebäude im obersten Geschoss des Gebäudes eine Wohnung entstehen.

Somit dient das geplante Vorhaben der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung einer nutzungsgemischten urbanen Stadtstruktur. Das Gebäude bietet somit Arbeits- und Wohnraum in einem und fügt sich somit in die nutzungsgemischte Stadtstruktur der Niederrheinischen Straße sehr gut ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Da das Vorhaben im Sinne einer Nachverdichtung eine intensivere bauliche Nutzung ermöglichen soll, wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

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

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, …; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

5.2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse

Im Plangebiet wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten, werden zwei Vollgeschosse (Z: II) festgesetzt. Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Gebäudehöhen geregelt. Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 261,0 m ü.NHN (Normalhöhen-Null) nicht überschreiten. Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen ermöglicht die Einbindung der Gebäudekubatur in den städtebaulichen Kontext.

Die Grundlage stellt § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO dar. Dabei werden absolute Höhenangaben über Normalhöhennull gewählt. Die Festsetzung im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) erlaubt eine präzise Regelung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) gilt bei geneigten Dächern der Dachfirst und bei Flachdächern (Dachneigung bis 5°) der obere Abschluss der Attika des obersten Geschosses.

Insgesamt korrespondieren die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit dem umgebenden Bebauungszusammenhang. Sie gewährleisten dennoch einen gewissen Entwicklungsspielraum, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen. Im

Ergebnis wird mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die Geländestruktur und die städtebauliche Umgebung einfügen.

Da in der Architektur gebäudetechnische Anlagen vor allem für die Einrichtung von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern erforderlich werden, gelten die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen ist keine Maßfestsetzung, sondern regelt die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück.

Die Grenzen verlaufen zur Straße im Abstand von 3,0 m. Durch das Zurücktreten der Gebäudefront von der Straße wird das aufgelockerte Straßenbild beibehalten. Die Tiefe des Baufeldes beträgt 27,0 m. Somit wird sowohl eine gute Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht als auch der Erhalt eines hinreichend großen rückwärtigen „Freibereichs“ gewährleitet.

5.3.2 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus errichtet. Diese Bauweise entspricht dem Charakter des vorhandenen Siedlungsumfelds. Städtebauliches Ziel ist eine Weiterführung dieser Struktur im Plangebiet.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der „Niederrheinischen Straße“ in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann somit in das Plangebiet erweitert werden.

5.4.2 Niederschlagswasser



Abbildung 14: Schemaskizze - Regenwassernutzung

Zur Schonung des Wasserhaushalts wird die Sammlung und Nutzung von Regenwasser empfohlen.

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte daher aufgefangen und als Brauchwasser verwertet werden.

Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Für die mit einem Flachdach ausgestatteten baulichen Anlagen wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, die eine Rückhaltung von Regenwasser gewährleistet.

Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen werden vor der Antragstellung mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften erlassen, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung aufgenommen werden. Mit diesen gestalterischen Auflagen wird eine angemessene Bebauung hinsichtlich der Baugestaltung gewährleistet.

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Die Baukörper sollten durch geeignete Form-, Farb- und Baustoffauswahl architektonisch mit der umgebenden Bebauung kommunizieren. Darüber hinaus werden Regelungen zum Material der Außenhaut sowie zur Freiflächengestaltung sowie zu Werbeanlagen getroffen.

5.5.1 Dachgestaltung / Dachbegrünung

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 30°.

Um eine ortsbildgerechte Dachlandschaft zu ermöglichen, sind die Dachflächen geneigter Dächer in gedeckten Farbtönen (rot, braun, anthrazit und grau) auszuführen.

Reflektierende Materien sollen aufgrund der potenziell negativen Wirkung im städtebaulichen Kontext nicht zulässig.

Bei geneigten Dächern müssen PV-Anlagen parallel zur Dachfläche angeordnet werden oder in sie integriert werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung die geringer als 10° ist, sind auf 70% der Dachoberfläche mindestens extensiv zu begrünen.

5.5.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig, diese sind zu verputzen zu verkleiden oder zu verblenden.

5.5.3 Werbeanlagen

Anlagen der Außenwerbung sind geeignet, das städtebauliche Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine Beeinträchtigung durch ein zu viel und visuell „aggressive“ Werbung vermeiden helfen.

Daher wird ein Ausschluss von Fremdwerbung in die Festsetzungen aufgenommen.

Weiterhin sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

5.5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

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.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Zu Nachbargrundstücken sind lediglich Hecken und Zäune zulässig.

Der festgesetzte Ausschluss von Schottergärten dient darüber hinaus:

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

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen, erforderliche Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter sind durch Strauchpflanzungen (standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze) oder durch Holz-Sichtschutzelemente optisch abzuschirmen.

5.6 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplans in dem vorliegend sehr kleinen Teilbereich des Alt-Bebauungsplans dient der Nachverdichtung und Umnutzung und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Vor allem Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, schaffen und betonen Blickachsen, gliedern Räume, bieten Orientierung, lassen den Wechsel der Jahreszeiten erlebbar werden und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen Bäume auch ökologische Funktionen, wie z. B. lufthygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung, lokalklimatische Funktionen und Teilfunktionen als Lebensraum für an die besonderen Eigenarten des Umfeldes angepasste Tierarten (Gartenstadtgilde).

Eine Reihe von Maßnahmen innerhalb des Plangebiets dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die festgesetzten Maßnahmen stehen zum einen im Zusammenhang mit der Errichtung baulicher Anlagen, zum anderen mit der Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Insbesondere durch die Festlegung der bodengebundenen Grünflächenanteile wird eine Durchgrünung des Gebiets trotz baulicher Verdichtung ermöglicht. Weiterhin werden Festsetzungen getroffen, die eine Begrenzung bzw. eine Verringerung des Versiegelungsgrades des Bodens gewährleisten.

So sind z.B. Zufahrten, Wege, Hofflächen, Garagen und Terrassen so herzustellen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. bei nicht versickerungsfähigem Untergrund die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglich wird (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenwaben, Rasengittersteine oder wassergebundene Decke).

Grundsätzlich sind Gartengestaltungen und Materialien, die keine insektenfreundliche Lebensräume gewährleisten, ausgeschlossen. Hierzu zählen sogenannte Schottergärten.

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

<u>Begrenzung der Flächenversiegelung</u>

Festsetzungen zur Begrenzung 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 sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

<u>Erhaltung des Ortsbildes</u>

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune, die möglichst einzugrünen sind, zulässig.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Gehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen zu überstellen. Pro 200 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein standortheimischen Baum zu pflanzen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist je 1 Baum pro 5 Stellplätze zu bepflanzen.

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen ist eine 2-reihige Hecke aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen mit mindestens vier Gehölzarten der beispielhaften Pflanzliste zu pflanzen. In diesem Bereich sind bestehende standortgerechte Bäume und Gehölze zu erhalten.

Weitere Empfehlungen/ Hinweise:

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

Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Vogelbrut in einem Baustellenbereich.

5.7 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Ver- und Entsorgungsinfrastruktur

Die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der „Niederrheinischen Straße“ in unmittelbarer Nähe bereits vorhanden und kann somit in das Plangebiet erweitert werden. Näheres regelt der Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Durchführungsvertrag.

5.8 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *"Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen"* festgesetzt werden können.

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009 [11], auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *"im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)"* in der Bauleitplanung festsetzen.

Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie umzusetzen sind. Diese Festsetzung dient sowohl dem globalen Klimaschutz aber auch in Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet.

6 Naturschutzfachlicher Eingriff / Ausgleich

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 – um damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

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

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ dient der Nachverdichtung baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

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 notwendig.

7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel stellt eine dauerhafte Zukunftsaufgabe der Städte und Gemeinden dar. Diese Aufgaben haben

[11] Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen[12].

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.

7.1.1 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Insbesondere folgende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Niederrheinische Straße“ sind Maßnahmen durch die die *Klimafolgenanpassung* aktiv unterstützt wird:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Die Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets sowie die Randeingrünung des Plangebiets, besitzen Bedeutung für das Kleinklima und schaffen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Diese Festsetzungen wirken sich weiterhin positiv auf das Siedlungsklima aus.
- Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern führt durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und der Verdunstung innerhalb des Gebiets u.a. zur Verringerung von Aufheizeffekten im Plangebiet.
- Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise u.a. der Fußwege, Stellplätze, Hofflächen sowie Terrassen dient der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte im Plangebiet.

Weiterhin stellt die verbindliche Festsetzung zur Installation von Anlagen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie einen konkreten Beitrag zum *Klimaschutz dar.*

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Osten von Stadtallendorf wird durch eine eher lockere, teilweise durch größere Gebäudekubaturen (Schule) charakterisierte Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

7.2 Bodenordnung

Für den Vollzug des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

[12] aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

8 Flächenbilanz

Nutzung	**Fläche**	**Anteil**
Wohn- und Praxisgebäude	1.720 qm	100 %
(Flächen mit Anpflanzverpflichtung)	*177 qm*	*10,3%*
GESAMT	**1.720 qm**	**100,0 %**

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 qm * 0,6 = 600 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 Grundflächen von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 50 % überschritten werden; 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 qm * 2,0 = 2.000 qm

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 2.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse 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

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (⇒ § 2 Abs. 3 HBO) 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)

Stadt Stadtallendorf, November 2026