

Stadt Allendorf (Lumda), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 03.07.2025

Projektnummer: 24-2889

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

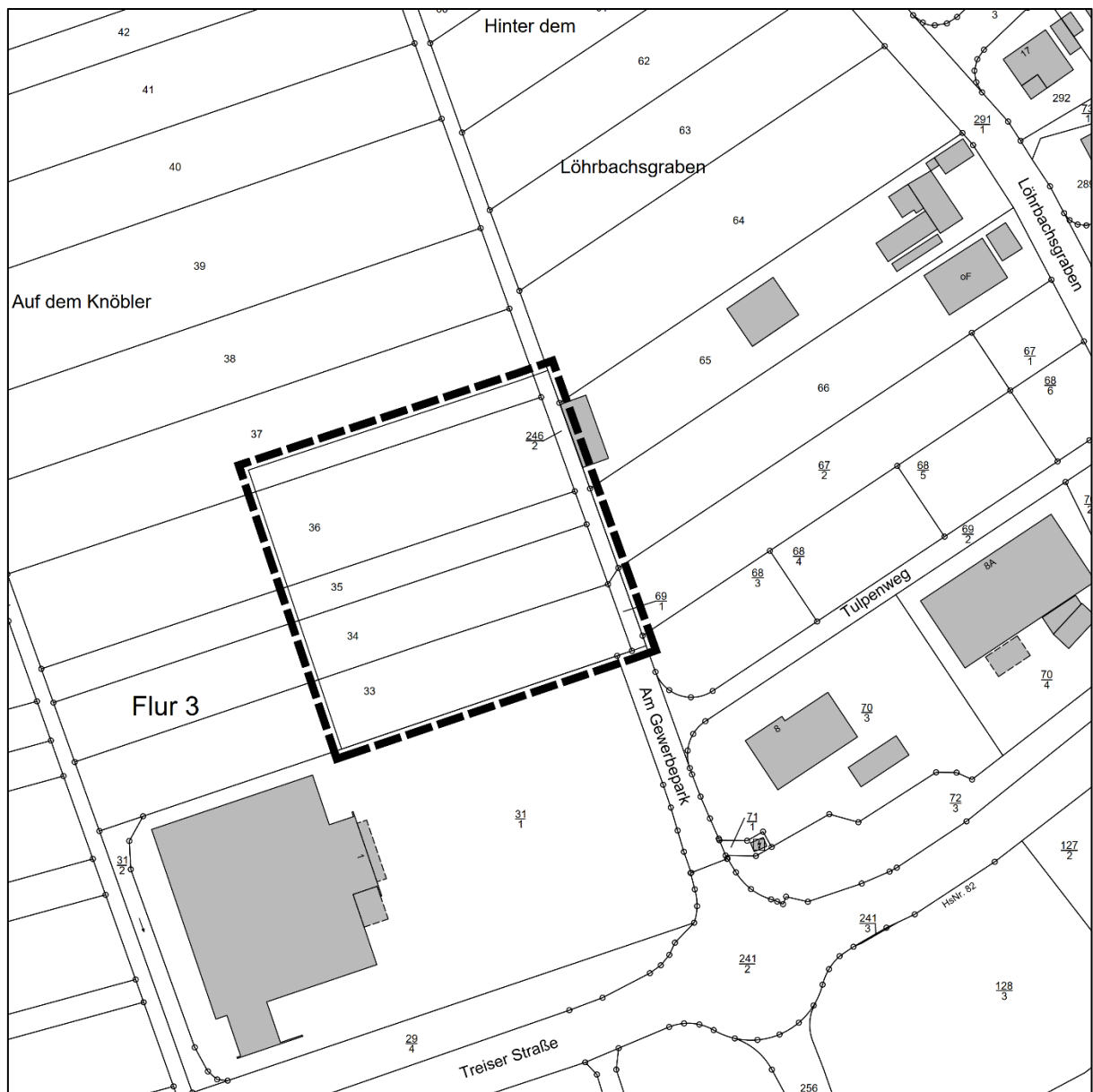
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	10
1.7 Verfahrensart und -stand	13
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	17
4.5 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien	18
4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	18
9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz	26
10. Kampfmittel	27
11. Immissionsschutz	27
12. Denkmalschutz	27
13. Flächenbilanz	28
14. Anlagen und Gutachten	28

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordnet

1. Vorbemerkungen

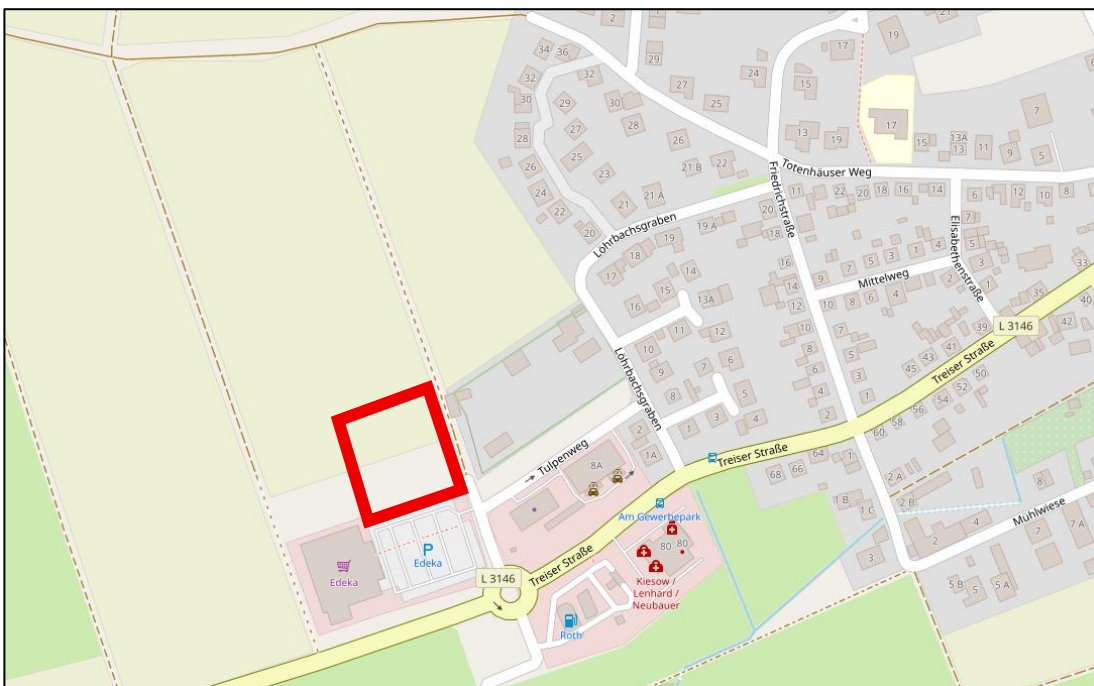
1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Allendorf (Lumda) hat am 25.06.2024 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Im Westen der Kernstadt befindet sich entlang der L 3146 der Einzelhandelsstandort der Stadt Allendorf (Lumda). Dieser soll mit der vorliegenden Planung um einen Netto-Markt erweitert werden, um ein diverses Angebot vor Ort zu schaffen sowie die Kaufkraft in der eigenen Stadt zu binden und damit einhergehend die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung am vorliegenden Standort zu ermöglichen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Netto-Marktes. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ (2008) notwendig, der den Bereich bisher als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausweist. Planziel ist vorliegend die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ sowie die Sicherung der dazugehörigen Erschließung. Die Planziele und städtebaulichen Rahmenbedingungen gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erfolgen im zweistufigen Regelverfahren

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2024); bearbeitet, ohne Maßstab

Hinweis: Gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss wurde der räumliche Geltungsbereich im Westen verkleinert. Der hiervon betroffene Abschnitt bis zum westlich gelegenen, nächstliegenden landwirtschaftlichen Weg wird dem Geltungsbereich des angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hinter dem Löhrbachsgraben“ zugeschlagen und im Rahmen dessen Entwurfs offenlage berücksichtigt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Folgende Flurstücke in der Gemarkung Allendorf (Lumda) werden vom Geltungsbereich erfasst: Flurstücke 33tlw., 34tlw., 35tlw., 36tlw., 37tlw. 69/1 tlw., und 246/2 tlw., jeweils Flur 3. Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt, westlich der Straße „Am Gewerbepark“ und nördlich des EDEKA-Marktes sowie der Landstraße L3146/ Treiser Straße.

Die Fläche wird derzeit von einer gemischt genutzten Fläche im Osten, gewerblichen Betrieben im Südosten sowie dem bestehenden Einzelhandel im Süden umgeben. Im Norden und Westen grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die Straße Am Gewerbepark, welche wiederum 80 Meter südlich vom Plangebiet an die L 3146 angrenzt.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich und teilweise als Pferdeweide genutzt. Im östlichen Teilbereich befinden sich zeitweise Erdlagerungen.

Abbildung 3: Zuwegung im Osten,



Abbildung 4: Blickrichtung Süden



Abbildung 5: Plangebiet, Blickrichtung Westen



Abbildung 6: Blick nach Nordwesten



Quelle: Eigenes Fotoarchiv, 2024

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand. Im Entwurf des Regionalplanes Mittelhessen 2025 wird der Bereich weiterhin als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Abbildung 7: Regionalplan Mittelhessen (2010)



Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 5.4 für Einzelhandelsvorhaben:

5.4-1(G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Bei Anbietern von Gütern des täglichen Bedarfs handelt es sich im Wesentlichen um Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriefachmärkte. Der geplante Neubau des Netto-Marktes dient der Förderung des etablierten Lebensmitteleinzelhandelsstandortes und der wohnortnahen Grundversorgung. Das Plangebiet ist sowohl fußläufig aus der Kernstadt unmittelbar über den Tulpenweg erreichbar sowie auch an das ÖPNV Netz über die nahegelegene Haltestelle AM Gewerbepark angeschlossen. So kann dem raumordnerischen Grundsatz 5.4-1 durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden kann.

5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von 1.060 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Aufgrund der bereits bestehenden Lage eines Lebensmittelmarktes sowie Gewerbebetrieben im unmittelbaren Umfeld fügt sich das Vorhaben entsprechend in die städtebauliche Ordnung ein. Die Stadt Allendorf (Lumda) ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit ihrer Kernstadt ausgewiesen, sodass sich das geplante Vorhaben unmittelbar in die raumordnerische Gliederung einfügt (siehe 5.4-3 (Z)). Der Markt dient der Grundversorgung Allendorf Lumdas.

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Da es sich bei dem geplanten Neubau um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt und die Stadt Allendorf (Lumda) im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit ihrer Kernstadt ausgewiesen ist, steht die o.g. raumordnerische Zielvorgabe dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Diesbezüglich wird jedoch bereits unmittelbar im Rahmen der Zielvorgabe darauf hingewiesen, dass unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ausnahmsweise auch die zentralen Ortsteile der Grundzentren als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben infrage kommen. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind. Entsprechend der Begründung zu diesem Ziel sind die jeweiligen Grundzentren verpflichtet, durch entsprechende Berechnungen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zu belegen, dass sie im Grundversorgungsbereich über die erforderliche Kaufkraft zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verfügen.

In Allendorf steht ein jährliches nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial¹ von insgesamt rd.13,2 Mio. € zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Edeka-Marktes entsteht durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Netto-Marktes eine kumulative Kaufkraftabschöpfung von ca. 103 %, bezogen auf die Produkte des täglichen Bedarfs. Es ist folglich davon auszugehen, dass bei einer Realisierung des Netto-Marktes die Gesamtumsatzleistung des Lebensmitteleinzelhandels für die Stadt Allendorf (Lumda) nicht mehr als 10 % über die lokal verfügbare Kaufkraft hinausgeht. Demnach dient das geplante Vorhaben der Grundversorgung und ist gleichzeitig am zentralen Ortsteil zu verorten. Demnach wird das Zentralitätsgebot gewahrt.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächen-größe, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Allendorf (Lumda) wird im System der zentralen Orte als Grundzentrum eingestuft. Demzufolge ist die Versorgungsfunktion der Grundsicherung der Bevölkerung zugeordnet. Das Vorhaben ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt, sodass zur wohnortnahen Versorgung der Ortsbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes (insb. Nahrungsmittel) beigetragen wird.

Der Einzugsbereich des geplanten Netto-Marktes umfasst aufgrund der Angebote in der Umgebung die Kernstadt sowie ihre Stadtteile und ggf. Allertshausen (Gemeinde Rabenau) sowie Treis an der Lumda (Stadtteil der Stadt Staufenberg), da der Einzelhandelsstandort in Allendorf (Lumda) näher gelegen ist, als der jeweilige in Staufenberg. In der Kernstadt ist eine Edeka-Filiale *Am Gewerbepark* zu verorten. Der Standort in Allendorf (Lumda) ist bei den Kunden aus den Nachbarkommunen zumeist unattraktiv, da Rabenau und Staufenberg über eigene Märkte verfügen. Lediglich für Allertshausen (Gemeinde Rabenau) sowie Treis an der Lumda (Stadtteil der Stadt Staufenberg) kann der Standort in Allendorf (Lumda) aufgrund der Entfernung eine Alternative darstellen. Ein Kaufkraftabfluss der Nachbarkommunen ist aufgrund der geringen Überschneidung jedoch nicht zu erwarten.

¹ BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben 2024

Es liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE vor, die als Anlage beigelegt ist. Das Kongruenzgebot fordert, dass Einzelhandelsvorhaben funktional und räumlich mit der zentralörtlichen Struktur in Einklang stehen und dem siedlungsstrukturellen Rahmen entsprechen. Dabei ist entscheidend, dass der Einzelhandel die ihm zugewiesene Versorgungsfunktion in angemessener Größenordnung und in Abhängigkeit zur Zentralität des Ortes erfüllt. In Allendorf (Lumda) leben 4.065 Einwohner² (Stand 31.12.2024), woraus sich unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Kaufkraft ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 13,2 Mio. € jährlich ergibt. Davon entfallen etwa 11,7 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und 1,5 Mio. € auf Drogeriewaren. Die geplante Verkaufsfläche des Netto-Marktes mit typischer Flächenleistung (5.300 €/m²) generiert einen geschätzten Jahresumsatz von 5,6 Mio. €, wovon ca. 4,9 Mio. € den Grundsortimenten zuzurechnen sind. Im Zusammenspiel mit dem bestehenden Edeka-Markt (max. 8,7 Mio. € Umsatz) ergibt sich eine kumulative Kaufkraftabschöpfung von etwa 103 % der lokal verfügbaren Mittel. Trotz des leichten Überschreitens der 100-Prozent-Marke bleibt die Kaufkraftbindung im vertraglichen Rahmen (<110 %), sodass keine strukturelle Überversorgung zu befürchten ist. Das Marktvorhaben ist auf die örtliche Siedlungsstruktur und das Grundzentrum Allendorf abgestimmt und unterstützt die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Netto-Markt steht im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung Allendorfs, da seine Leistungsfähigkeit weder überdimensioniert noch standortuntypisch ist. Die funktionale Kongruenz zwischen Versorgungspotenzial und Marktgröße ist gewährleistet – Ziel 5.4-4 wird somit erfüllt.

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung ist bereits ein Vorranggebiet Siedlung Bestand im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt. Das Siedlungsstrukturelle Integrationsgebot ist demnach erfüllt.

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot) (...)

Die vorliegende Planung erfüllt zunächst nicht das städtebauliche Integrationsgebot auf Ebene des Regionalplanes Mittelhessen sowie subsidiär auf Ebene des Landesentwicklungsplanes (*LEP Hessen: 6-3 (Z) Integrationsgebot*).

Das vorliegende Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Kernstadt. Das Plangebiet grenzt dabei südlich unmittelbar an den vorhandenen Edeka-Markt an, sodass hier eine bauliche und funktionelle Verbindung geschaffen wird. Der etablierte Standort wird vorliegend ergänzt. Östlich an das Plangebiet grenzt ein Mischgebiet an. Dieses ist im Bestand durch eine lose Baustruktur geprägt. Weiter östlich folgt entlang der Straße *Löhrbachsgraben* der zusammenhängende Ortsrand der Kernstadt, welcher durch Wohnbebauung geprägt ist. Die zusammenhängende Wohnbebauungsstruktur entlang der Straße *Löhrbachsgraben* ist Luftlinie rd. 160 Meter vom Plangebiet entfernt.

² Quelle: Stadt Allendorf (Lumda) – Stand 31.12.2024 (Hauptwohnsitze)

Das Plangebiet ist zudem über den ÖPNV erreichbar. Über den *Tulpenweg* ist die nächste Bushaltestelle „Am Gewerbepark“ in rd. 230 Metern Entfernung fußläufig zu erreichen. Über den Tulpenweg erfolgt zudem die fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet und der östlich folgenden Wohnbebauung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bestand landwirtschaftliche Fläche. Es ist ergänzend anzuführen, dass sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, welcher die Flächen westlich und nördlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet überplant. Hier wird neben Gewerbe, einem neuen Standort für die Verwaltung und die Feuerwehr auch ein Mischgebiet vorbereitet. Der gesamte östliche Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Mischgebiet ist eine gleichwertiger Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen vorzunehmen. Demnach rückt auch die Wohnbebauung künftig näher an das vorliegende Plangebiet heran. Dieser angrenze Bebauungsplan hat bereits die frühzeitige Beteiligung durchlaufen. Der Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes ist im Entwurf des Regionalplanes 2021 und 2025 als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Demnach wird hier auch raumordnerisch eine künftige Siedlungsentwicklung vorbereitet.

Es wird die Abweichung von der Zielvorgabe 5.4-6 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und von der Zielvorgabe 6-3 des Landesentwicklungsplanes Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen von 2000 beantragt. Die Ergebnisse des **Zielabweichungsverfahrens** werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage ergänzt.

Ziel 5.4-7 Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).

Es wird auf die beiliegende Auswirkungsanalyse (siehe Anhang) verwiesen. Hier wird gutachterlich geprüft, dass durch das Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.

Auf Grundlage der angenommenen Flächenproduktivität des bestehenden Edeka-Markts in Verbindung mit dem für den geplanten Netto-Markt prognostizierten Umsatz ergibt sich daraus eine kumulierte Kaufkraftbindung von etwa 103 % bezogen auf das lokal verfügbare Kaufkraftvolumen im Bereich der Grundversorgung. Diese Größenordnung verdeutlicht, dass das Vorhaben überwiegend auf die Deckung des innerhalb der Stadt Allendorf (Lumda) vorhandenen Bedarfs ausgerichtet ist. Es ist davon auszugehen, dass durch die vorgesehene Angebotsstruktur keine relevanten Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Kommunen induziert werden.

5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

Das Ziel 5.4-8 wird vorliegend nicht berührt.

5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die

Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

Vorliegend erfolgt keine Umnutzung von bisherigen gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Das Ziel 5.4-9 wird vorliegend nicht berührt.

Das Vorhaben erfüllt aufgrund der geplanten Verkaufsfläche bereits selbst das Kriterium der Großflächigkeit, sodass dies bereits in der Planung berücksichtigt wird.

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Durch die Bebauungsplanänderung wird statt der bisherigen Ausweisung als Gewerbegebiet i.S.d § 8 BauNVO nun ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Vorhabens geschaffen.

5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

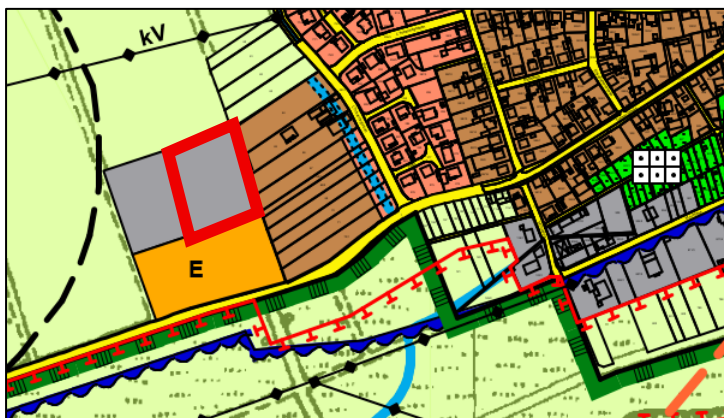
Das Ziel 5.4-11 wird vorliegend nicht berührt.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda) von 2008 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Es erfolgt daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Sonderbaufläche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abbildung 8: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Allendorf (Lumda)



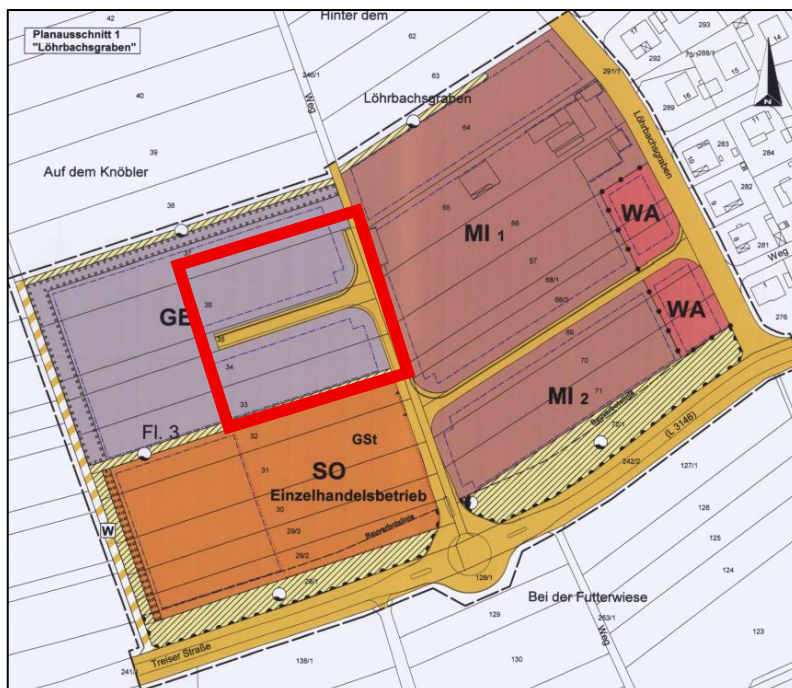
1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet, sowie für die umgebende Bebauung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2008 vor. Der Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ sieht für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO vor. Im Osten grenzt ein Mischgebiet sowie im Süden ein Sondergebiet Einzelhandel an.

Für das vorliegende Plangebiet sieht der urspr. Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2 vor. Weiterhin werden in diesem Bereich eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ festgelegt. Darüber hinaus wird für die Dachform eine Zulässigkeit von Flach-, Sattel-, sowie versetzte Pultdächer mit einem Winkel bis 45° festgesetzt.

Wie eingangs beschrieben ist das vorliegende Planziel die Errichtung eines Netto-Marktes. Folglich wird für die bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche des Planvorhabens ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung orientieren sich daher an denen des Ursprungsbebauungsplanes und ebenfalls an der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung im Süden, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten.

Abbildung 9: Bebauungsplan „Löhrbachsgraben“ (2008)



Aufgrund der angestrebten Nutzung kann der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Stichweg im Gewerbegebiet entfallen. Die westlich und kleinteilig im Norden verbleibende Restfläche des Gewerbegebietes werden in den Geltungsbereich des nördlich angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit aufgenommen und dort entsprechend mit überplant.

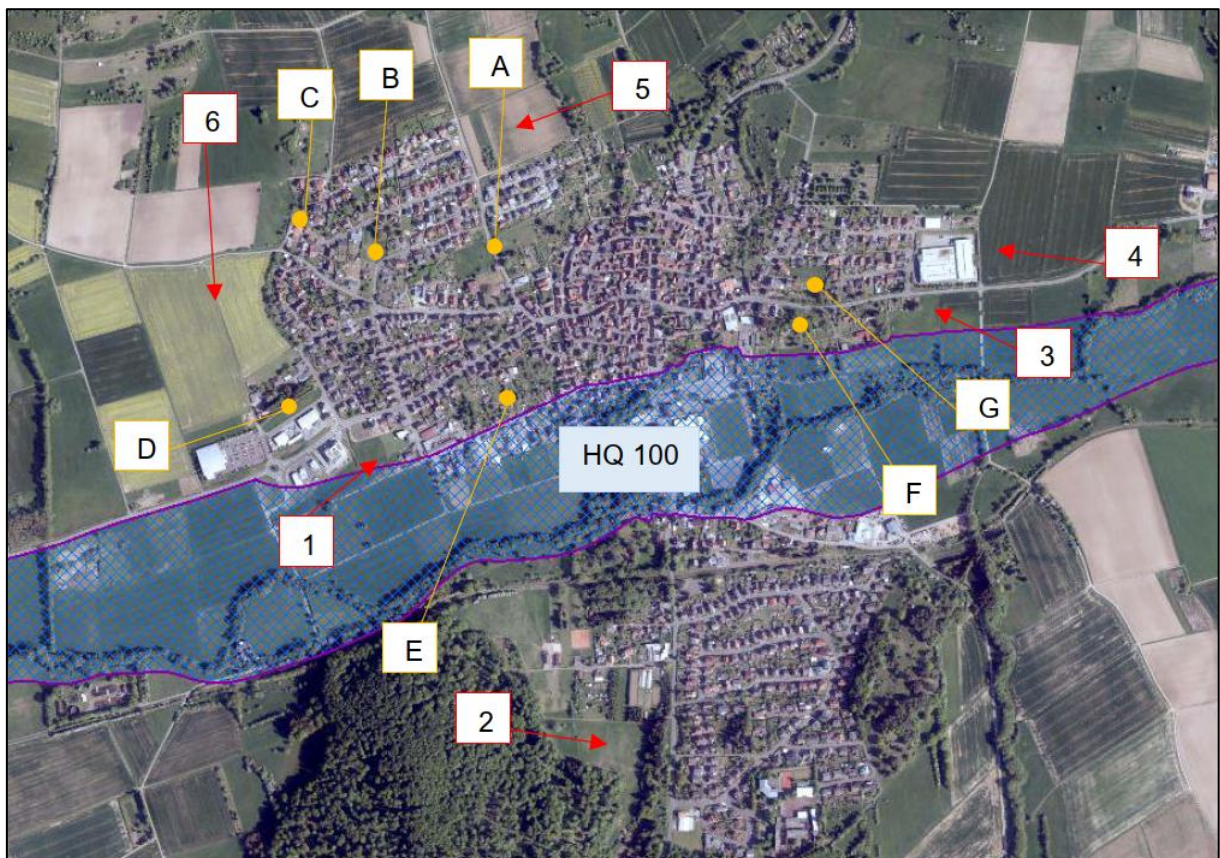
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5

BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Daher ist darzulegen, dass die Kommunen Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Aufgrund der benötigten und geplanten Größe des Vorhabens stehen im Innenbereich keine adäquaten Flächen zur Verfügung, zumal die Stadt Allendorf (Lumda) im Zentrum großflächig von einem Überschwemmungsgebiet (HQ-100) aufgrund der Lumda überlagert wird. Nachfolgend werden Potenzialflächen in der Kernstadt abgeprüft. Kleinteilige Baulücken (bspw. ein Wohnbauplatz) entfallen vorliegend aufgrund des benötigten Flächenbedarfes des Vorhabens.

Abb. 10: Alternativen



Quelle: HWRM Viewer (04/2025), bearbeitet

Zentral durch die Kernstadt verläuft das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100. Eine Neuinanspruchnahme der Flächen für Bebauung ist gemäß § 78 Abs. 1 WHG unzulässig. Daher entfallen diese Flächen als Alternativen.

Nachfolgend wird der Innenbereich der Kernstadt bezüglich theoretischer/potenzieller Alternativflächen betrachtet.

Die Fläche A liegt innerhalb des Siedlungsgefüges im nordwestlichen Bereich. Sie wird vom Hohlweg und dem parallelaufenden Gewässer durchschnitten. Angrenzend befindet sich überwiegend Wohnbebauung, im Osten grenzen Kleingärten an die Freifläche. Aufgrund der Größe von insgesamt ca. 1 ha bietet die Fläche nur geringfügig ein Entwicklungspotenzial und ist für den vorliegenden Bedarf an Nutzung und Fläche ungeeignet. Der Teilbereich westlich oder östlich der erschließenden Straße ist jeweils zu kleinflächig. Zudem sind starke Böschungen zu beiden Seiten des Hohlweges anzuführen, die eine Erschließung für ein Lebensmittelmarkt erschweren. Außerdem gibt es für diese Fläche bereits Anfragen für eine Nachverdichtung mit Wohnbaugrundstücken im Innenbereich.

Fläche B und Fläche C sind unbebaute Grundstücke inmitten von Wohnbebauung. Aufgrund der Flächengrößen von rd. 1.100 und 1.340 Quadratmetern entfallen sie aufgrund von Kleinflächigkeit als Alternativen für das vorliegende Vorhaben. Fläche C ist zudem ein gestalteter Hausgarten.

Fläche D ist aufgrund des schmalen Flächenzuschnittes ebenfalls ungeeignet für die vorliegende Planung eines Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Parkplatzanlage.

Die Fläche E ist durch zahlreiche parzellierte Kleingärten mit ergänzenden Gehölzen geprägt. Aufgrund der aktuellen Nutzung sowie einer unzureichenden verkehrlichen Erschließung entfällt der Bereich als Alternativstandort.

Die Fläche F liegt an der freien Strecke der L3146 und ist damit verkehrlich nicht erschlossen. Die Fläche ist zudem überwiegend durch dichte Baumstrukturen geprägt und folglich als Standort eines eher platzintensiven Lebensmittelmarktes ungeeignet.

Die Fläche G liegt ebenfalls an der freien Strecke der L3146 und ist damit verkehrlich nicht erschlossen. Ein Anschluss sowie eine Bebauung wären auch perspektivisch durch die starke Böschung zur Straße hin erschwert. Ergänzend wird der Bereich gärtnerisch genutzt, sodass die Fläche nicht als geeignete Alternative heranzuziehen ist.

Es erfolgt die Betrachtung der Alternativen am Ortsrand der Kernstadt.

Die Fläche 1 befindet sich im südwestlichen Ortsrand der Kernstadt. Der Bereich nördlich des Überschwemmungsgebietes wird derzeit über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Bei der Futterweise“ – 1- Änderung und Erweiterung überplant. Hier kommt ein Mischgebiet zur Ausweisung. Die Fläche wird demnach bereits überplant und entfällt vorliegend als Alternative, letztendlich auch aufgrund der Größe, der Anbindung und aus Lärmschutzgründen.

Die Fläche 2 wird ebenfalls über einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan überplant. Im Bebauungsplan Nr. 9 "Am Erlen bei Wießners Baum" - 6. Änderung und Erweiterung kommt in diesem Bereich ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Fokus ist hier die Entwicklung von Mehrfamilienwohnen sowie von Tiny-Häusern. Die Fläche entfällt aufgrund der Überplanung sowie potenziellen immissionsschutzrechtlichen Konflikten (unmittelbare Wohnbebauung).

Die Fläche 3 liegt am östlichen Ortsrand der Kernstadt und liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet. Zudem verläuft ein Graben zentral durch das Gebiet. Daher entfällt der Bereich vorliegend als geeignete Alternativfläche.

Die Fläche 4 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Der Bereich soll für großflächiges Gewerbe und geplante Erweiterungsfläche für den dort bestehenden Betrieb weiter vorgehalten werden.

Die Fläche 5 befindet sich nördlich der Ortslage. Hier wurde 2022 der Bebauungsplan Hege II rechtskräftig, welcher ein Allgemeines Wohngebiet ausweist. Der Bereich ist demnach bereits überplant, die bauliche Umsetzung hat bereits begonnen. Eine Erweiterung nach Norden für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist aufgrund der schmalen verkehrlichen Erschließung nicht möglich bzw. vorgesehen.

Die Fläche 6 entspricht dem Geltungsbereich des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“.

Es lässt sich zusammenfassen, dass das Plangebiet für die geplante Nutzung großflächiger Lebensmittel Einzelhandel aufgrund der zentralen Lage an der L3146, mit entsprechender Infrastruktur und Erschließung, die beste Lage in der Kernstadt darstellt. An dem Standort sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Zudem ist er städtebaulich bereits durch den Edeka-Markt etabliert und es ergeben sich so funktionale Synergieeffekte. Die geprüften Alternativstandorte in der Kernstadt stellten keine geeigneten Alternativen für eine Entwicklung in der geplanten Größenordnung dar.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	25.06.2024 Bekanntmachung: 17.07.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	21.07.2025 – 22.08.2025 Bekanntmachung: 17.07.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 17.07.2025 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Allendorfer Mitteilungen als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Allendorf (Lumda).

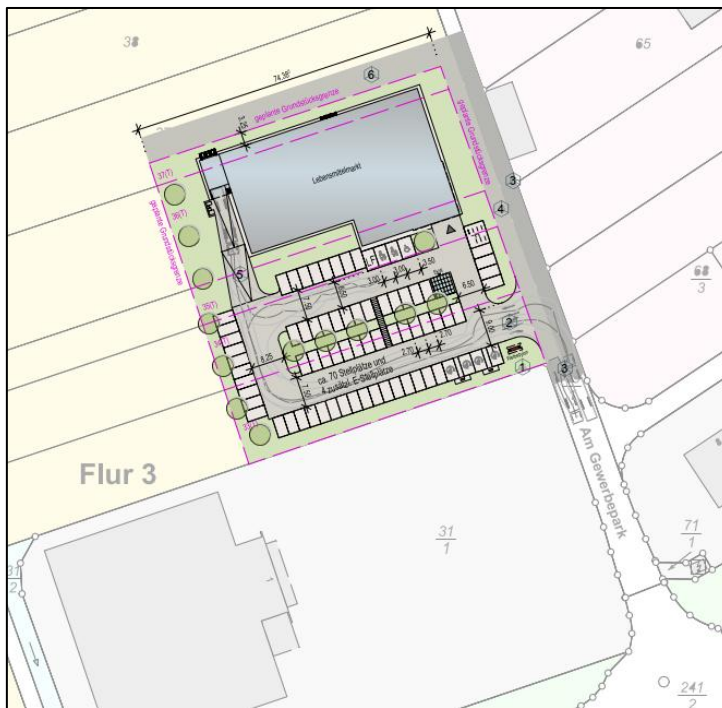
2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Abbildung 11: Plankonzept (unverbindlich)



Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO (Netto-Markt). Insgesamt soll die Fläche anhand des vorliegenden Bebauungsplanes sich am Bestand des südlichen Edeka-Marktes orientieren und die Integration eines Netto-Marktes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Das Vorhaben wird aus versorgungstechnischen Gründen als sinnvoll erachtet. Die Erschließung erfolgt über einen Anschluss an die Straße *Am Gewerbepark*, welche im Bereich des Edeka-Marktes bereits ausgebaut ist und über einen Kreisverkehr in die überörtliche

Treiser Straße mündet. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den Erfordernissen des Marktes sowie der umgebenden Bebauung und wird in der Höhe begrenzt. Neben dem erforderlichen Vollgeschoss für den Markt wird eine maximale Oberkante des Gebäudes ($K_{ge.}$) in Kontext des vorhandenen Geländes gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund der Lage und angrenzenden Nutzungen angepasst.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße *Am Gewerbepark* im Bereich des Edeka-Marktes wird das Erschließungskonzept für das Sondergebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Die verkehrliche Erschließung soll auch weiterhin ausgehend von der *Treiser Straße* (L 3146) über die Straße *Am Gewerbepark* erfolgen. Diese wird Richtung Norden verlängert und im derzeit in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan „Hinter dem Löhrbachsgraben“ ebenfalls aufgegriffen.

Auch über den ÖPNV weist das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit auf. Südöstlich des Geltungsbereiches in rd. 230m fußläufiger Entfernung, wird das Plangebiet über die Bushaltestelle „Gewerbepark“ durch die Buslinie 371 angefahren. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs

angebunden und weist auch unter dem Aspekt der Versorgung des gesamten Stadtgebietes eine gute Mobilität auf. Weiterhin besteht auch regional eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen, da die Landesstraße L 3146 eine überkommunale Ost-West-Achse darstellt, an die die Straße *Am Gewerbepark* unmittelbar anknüpft. Zudem ist das Plangebiet fußläufig und für den Radverkehr gut erreichbar.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Löhrbachsgraben“ aus dem Jahr 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO.

Entsprechend dem zuvor beschriebenen Planziel der Ansiedlung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung Allendorf Lumdas, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ zur Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.060 m² fest.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel) erfolgt in diesem Bereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Bebauung aufgegriffen, um die vorhandene Siedlungsstruktur aufeinander angestimmt weiterzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung beschränkt das Maß der Versiegelung und Flächeninanspruchnahme auf das Notwendige und bleibt unterhalb des Orientierungswert des § 17 BauNVO zurück. Gleichzeitig bleibt ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die spätere Umsetzung.

Die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt darf die GRZ um bis zu 50 % und bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschreiten (Kappungsgrenze).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel darf eine **GFZ** von **0,6** nicht überschreiten. Somit kann das künftige Gebäude im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl im Kontext der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier $Z = 1$. Die Festsetzung der GRZ und GFZ sind Übernahmen aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für den südlich angrenzende vorhandenen Einzelhandelsstandort (Edeka).

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von **Z = 1** bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem Bestand ab. Es erfolgt somit eine Höhengestaltung des Plangebietes, durch die die städtebauliche Ordnung am westlichen Ortsrand von Allendorf (Lumda) auch weiterhin gewahrt wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung in Form einer maximalen Oberkante des Gebäudes im Bereich des Sondergebietes, sodass

sich das Vorhaben im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert wird.

Für das Sondergebiet erfolgt die Aufnahme einer maximalen Oberkante des Gebäudes in Höhe von **Ko_{ge} = 212 Meter über Normalhöhennull** gemäß der Nutzungsschablone auf der Plankarte. Die Höhenfestsetzung wird vorliegend im Kontext des Geländes und der Topografie getroffen. Die Höhe wird damit abschließend begrenzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Somit wird ermöglicht, dass die Umsetzung des Vorhabens die bereits bestehende Bebauung in seiner Höhe nicht überragt und ermöglicht damit ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebungsbebauung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu, im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten sowie eine gewisse Homogenität in der Stellung der Baukörper herbeizuführen. Dabei werden Bauvorhaben mit neuen Gebäuden auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können. Das Baufenster wird nach Norden hin orientiert, sodass im Süden ein direkter verkehrlicher Anschluss zwischen Parkplatz des Lebensmittelmarktes und Erschließungsstraße erfolgen kann.

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zudem innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche zulässig. Hierdurch wird eine Flexible Anordnung auf der Grundstücksfläche im Rahmen der späteren baulichen Umsetzung ermöglicht.

4.4 Eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminimierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Dies begründet sich in dem Grundsatz, dass durch die hier vorliegende verbindliche Bauleitplanung Eingriffe in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einhergehen. Die benannten Festsetzungen dienen der Minimierung eben dieser.

Hierzu zählt die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Belägen der Gehwege, Stellplätze etc., soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist und betriebliche Gründe nicht entgegenstehen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Hierdurch wird zur Reduzierung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes und Bodenfunktion beigetragen.

Zudem wird in den textlichen Festsetzungen benannt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig sind. Dies begründet sich ebenfalls in der Eingriffsminimierung bezüglich des Wasserhaushaltes und der natürlichen Bodenfunktion. Insgesamt wird durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit und Verdunstung ein Beitrag zum Lokalklima geleistet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten

Leuchten Gehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Dies begründet sich in der Eingriffsminimierung bezüglich der Landschaft und dem Schutz vorhandener Lebewesen.

4.5 Maßnahmen für die Erzeugung erneuerbarer Energien

Für Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden (§ 9 Abs.1 Nr.23b BauGB) gilt: Im Sondergebiet SO 1 sind Photovoltaikanlagen auf mindestens 60 % der Dachfläche je Gebäude zu errichten. Die Kombination mit Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Von der Errichtung von Photovoltaikanlagen kann bei Dächern bis zu einer Neigung einschließlich 10° abgesehen werden, wenn sie gemäß textlicher Festsetzung 1.6 dauerhaft extensiv begrünt werden.

Die Beachtung der Belange des Klimaschutzes, zum Entgegenwirken dessen und zur Anpassung an den Klimawandel sind als Planungsgrundsatz in § 1a Abs. 5 BauGB aufgeführt. Ebenfalls in § 1 Abs. 5 BauGB wird auf die Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung verwiesen. Im Kontext dessen wird die vorliegende Festsetzung getroffen.

4.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden auch textliche Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in die Plankarte mitaufgenommen, durch die das Plangebiet begrünt und die Qualität des Umfeldes erhöht wird.

Dächer mit einer Neigung bis zu einschließlich 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 15 cm herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ergänzend ausdrücklich zulässig. Ausnahme: Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn gemäß textlicher Festsetzung 1.6 auf mindestens 60 % der Dachfläche je Gebäude Photovoltaikanlagen errichtet werden. Hierdurch wird zur Erhöhung des Grünanteils im Gebiet beigetragen. Dachbegrünungen tragen ebenfalls zum dezentralen Niederschlagswassermanagement bei und wirken als Retentionsraum. Durch diese Festsetzung wird das Grünvolumen erhöht und somit die direkte Umfeldqualität verbessert.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachneigung und Dachgestaltung

Es sind Dachneigungen von 0° bis einschließlich 30° zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht-spiegelnde Materialien sowie dauerhafte Dachbegrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen ausdrücklich zulässig. Die Festsetzung orientiert sich grundlegend an der vorhandenen Umgebungsbebauung und führt die Dachgestaltung im Plangebiet fort.

Werbeanlagen

Zusätzlich wurden für den Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 5 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen.

Es wird festgesetzt, dass Fremdwerbung im Bereich des Sondergebietes unzulässig ist.

Insgesamt werden die benannten Festsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der städtebaulichen Ordnung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern. Hierdurch wird der Lage am unmittelbaren Ortsrandbereich Rechnung getragen.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des bestehenden Umfeldes auch zukünftig zu sichern und eine hohe Durchgrünung weiterhin beizubehalten. Für die Wahrung eines einheitlichen Bildes wird deshalb festgesetzt, dass die Errichtung von Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig ist, Köcher- oder Punktfundamente für Zäune sind zulässig.

Es sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bspw. Holzlatten in senkrechter Ausrichtung, Stabgitterzaun) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig, um somit zusätzlich grünordnerische und landschaftspflegerische Aspekte aufzugreifen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Die Festsetzung ermöglicht den Erhalt einer durchquerbaren Fläche für Wanderungsbewegungen von Kleintieren.

Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen) als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen sind. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 20 m², ein Strauch je 4 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Bei Abgang sind gleichwertige

Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden, Flächen für Versickerung und Retention sowie Maßnahmen für den Insektenschutz. Durch die Festsetzung wird Steinschüttungen und Schottergärten aus optischen Gründen entgegengewirkt. Dienen beispielsweise Steinhäufen dem Insektenschutz, bspw. durch ergänzende Bepflanzungen, Sandlinsen etc. werden sie vorliegend nicht ausgeschlossen, um dem ökologischen Aspekt Rechnung zu tragen.

Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes, der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie einer deutlichen Erhöhung der Freiflächenqualität des Umfeldes. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschießungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschießungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschießung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsoffenlage.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro erstellt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfsunterlage eingearbeitet und das Gutachten dann als Anlage mit angefügt.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Zum Klimaschutz ist primär die Festsetzung zur Installation von Photovoltaik und/oder Solarthermieranlagen zu benennen. Durch die Anlagen erneuerbarer Energien kann im Kontext des räumlichen Geltungsbereiches ein Beitrag zum Entgegenwirken des Klimawandels geleistet werden. Maßnahmen der Klimaanpassung tragen dabei zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei. Sie sind meist multifunktional. Im Bebauungsplan sind hierzu folgende Festsetzungen zuzuordnen:

- die Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der GRZ,
- der wasserdurchlässige Aufbau der Oberflächen von Parkplätzen, Gehwegen etc.,
- die Dachbegrünung,
- die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen,
- der Ausschluss flächiger Schottergärten,

Insgesamt kann hierdurch das Grünvolumen im Gebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Hierdurch wird der naturnahe Wasserkreislauf trotz des Eingriffs möglichst wenig beeinträchtigt. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die gebäudebezogene Begrünung tragen mit der Verdunstungskühle der Pflanzen zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung und zur Verschattung bei.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Oktober 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risikogebiet).

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG.

8.2 Wasserversorgung

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen Lebensmittelmarkt. Die abschließende Anzahl und Art der Nutzungen wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln. Gleiches gilt auch für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung. Grundsätzlich besteht ein Anschluss an das vorhandene Ortsnetz.

Wassersparnachweis

Der Nachweis kann auf Ebene der Bauleitplanung nur indirekt erfolgen. Weitere Wassersparnachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsebene zu beachten.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Leitung und Hausanschlüsse) neu zu verlegen. Eine Ingenieursplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgen, weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

8.3 Grundwasserschutz

Schutz des Grundwassers

Bei der Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze sollte auf eine wasserdurchlässige Weise geachtet werden, so dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern kann. Diese Befestigungsart dient dem Schutz des Grundwassers. Dies wird auch festgesetzt. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Br. 1 und 2, Mainzlar. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und auf dem Grundstück zu verwerten (z.B. zur Gartenbewässerung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bauwerke im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Landesgrundwassermessstellen im Plangebiet.

8.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässerrandstreifen innerhalb des Geltungsbereiches.

Gewässerentwicklungsflächen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches. Im südlichen Plangebiet ist im Bestand eine Versickerungsmulde angelegt. Diese wurde über den Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Die Entwässerung wird auch im Kontext des nördlich angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ neu berechnet und ausgeführt, sodass die Mulde vorliegend entfällt.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Es befinden sich keine entsprechenden Anlagen im Plangebiet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Anschluss an die Straße *Am Gewerbepark* und die darin vorhandenen Leitungen. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Hierzu liegen aktuell keine Hinweise vor. Im weiteren Verfahren überprüft die Stadt die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Abwasseranlagen.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser kann die Abwassermenge verringert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Entwässerung im Trennsystem

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

8.6 Abflussregelung

Abflussverhältnisse im Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Starkregen

In der Starkregenhinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als *mittel* bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als *nicht erhöht* gekennzeichnet.

Abbildung 12: Starkregenvviewer Hessen, HLNUG (Abruf 24.03.2025)



Der Topografie folgend wird die Fließrichtung zum tiefsten Punkt südlich des Plangebietes hin dargestellt. Im Bereich des landwirtschaftlichen Weges im Westen des Plangebietes wird ein Fließpfad dargestellt, ebenso entstehen Fließpfade innerhalb des Geltungsbereiches, die sich in Richtung des Edeka-Marktes entwickeln. Bei einer kompletten Bebauung des Plangebietes ist aufgrund dieser Vorgaben auf die mögliche Fließrichtung bei Starkregenereignissen zu achten und die Freiflächengestaltung entsprechend auszurichten. Der aktuelle Zustand der Fläche beinhaltet eine durchschnittliche Hangneigung von 5 %.

Auch im Zuge der nachfolgenden Erschließungs- und Infrastrukturplanung sind auf die oben genannten Parameter beziehungsweise Kartendarstellungen zu achten. Hier kommt besonders dem Entwässerungskonzept im Rahmen der einzelnen Bauanträge eine besondere Bedeutung zu. Parallel zum Bebauungsplan erfolgt eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro. Die Thematik Starkregen wird

hierin beachtet und auch im Kontext des nördlich angrenzend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hinter dem Löhrbachsgraben“ betrachtet. Weitere Informationen erfolgen zum Entwurf.

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Allendorf (Lumda) sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubaumaßnahmen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrronatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfswise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
-
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (LANUV, 2018)

10. Kampfmittel

Zu dieser Thematik liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine Information vor.

11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ergänzend zum bereits bestehenden Lebensmittelmarkt im Süden angrenzend an das Plangebiet sowie dem festgesetzten Mischgebiet östlich angrenzend wird den vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes entsprochen, sodass den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

12. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	6.371 m²
Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel	5.760 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	611 m ²

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Juli 2025
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes am Standort „Am Gewerbepark“ in Allendorf (Lumda), BBE, April 2025

Planstand: 03.07.2025

Projektnummer: 24-2889

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de