



Stadt Staufenberg

**Bebauungsplan „GE Schamott / RHI-Gelände“
mit Änderung des Flächennutzungsplanes**

Begründung



Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
1.2	Anlass und Planungserfordernis	3
1.3	Verfahren.....	5
2	Ausgangslage, Rahmenbedingungen	5
2.1	Städtebauliche Strukturen und Verkehrsanbindung	5
3	Vorgaben, Rahmenbedingungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bestehende Bebauungspläne	9
3.4	Fachgesetzliche Vorgaben	9
3.4.1	Gewässerschutz	9
3.4.2	Grundwasserschutz.....	10
3.4.3	Altflächen, Bodenschutz	10
3.4.4	Starkregen, Klimafolgen	11
3.4.5	Naturschutz	12
4	Planungskonzeption	12
4.1	Verkehrskonzept/ Verkehrsplanung	14
4.2	Erschließung	15
5	Planinhalte	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	17
5.3	Verkehrsflächen.....	18
5.4	Wasserflächen und Geh-, Fah- und Leitungsrechte	18
5.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
5.6	Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege	18
5.7	Gestaltungsfestsetzungen.....	18
5.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	19
6	Städtebauliche Daten	19

Wetzlar, August 2026

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS generalplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

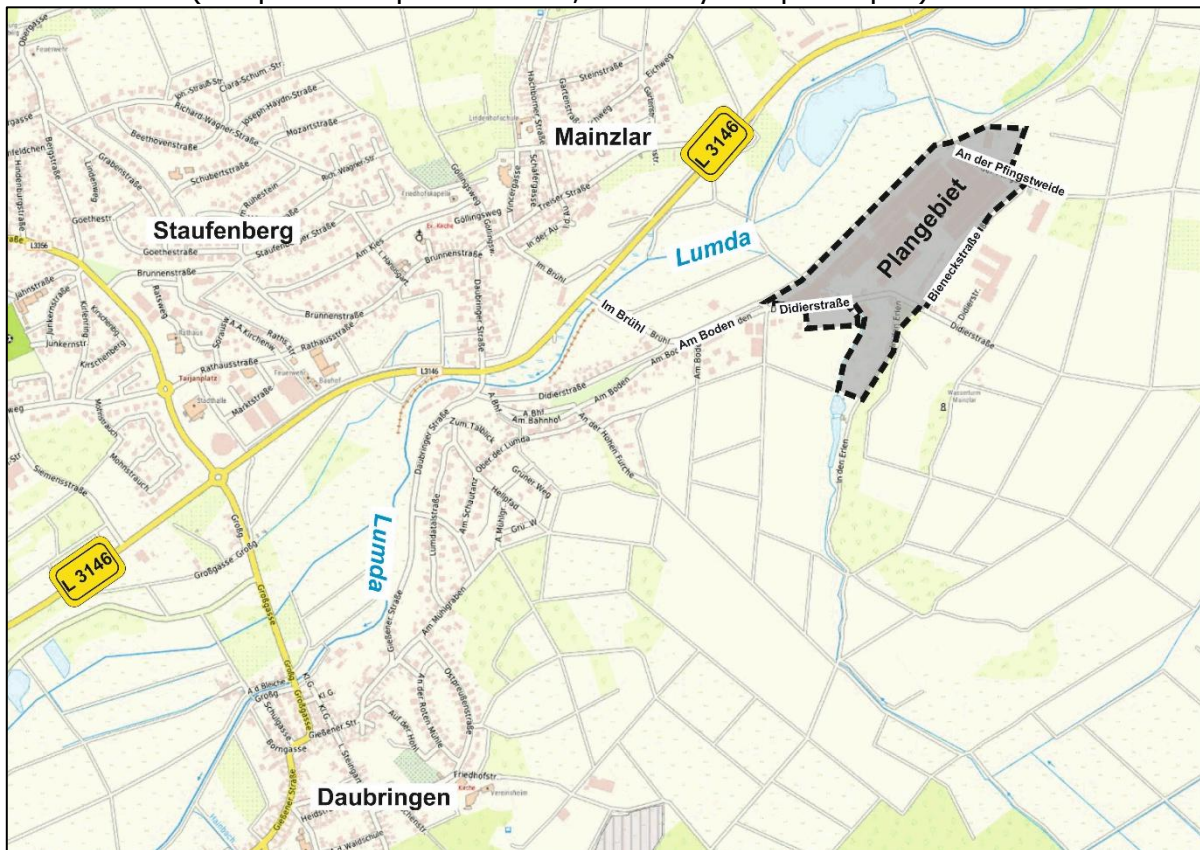
1 Ziel und Zweck der Planung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ehemaligen Schamottwerks nordöstlich von Mainzlar. Es schließt mit anderen Gewerbeflächen an die linearen Siedlungsstrukturen an, die sich von der Ortslage Daubringens aus entlang der Linie der Lumdatalbahn erstrecken. Die Bahnstrecke bildet die Geltungsbereichsgrenze zum nordwestlich anschließenden Lumdatal. Im Norden des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die östliche Geltungsbereichsgrenze bildet die Bieneckstraße an der weitere gewerbliche Nutzungen (Logistik, Bauunternehmen) und Wohnen angeordnet sind.

Die Flächen im Planbereich sind geprägt durch jahrzehntelange industrielle Nutzung und dazu vollständig durch Gebäude und betonierte Flächen bebaut.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets - Übersicht
(Bildquelle: Geoportal Hessen, Kartenlayer TopPlusOpen)

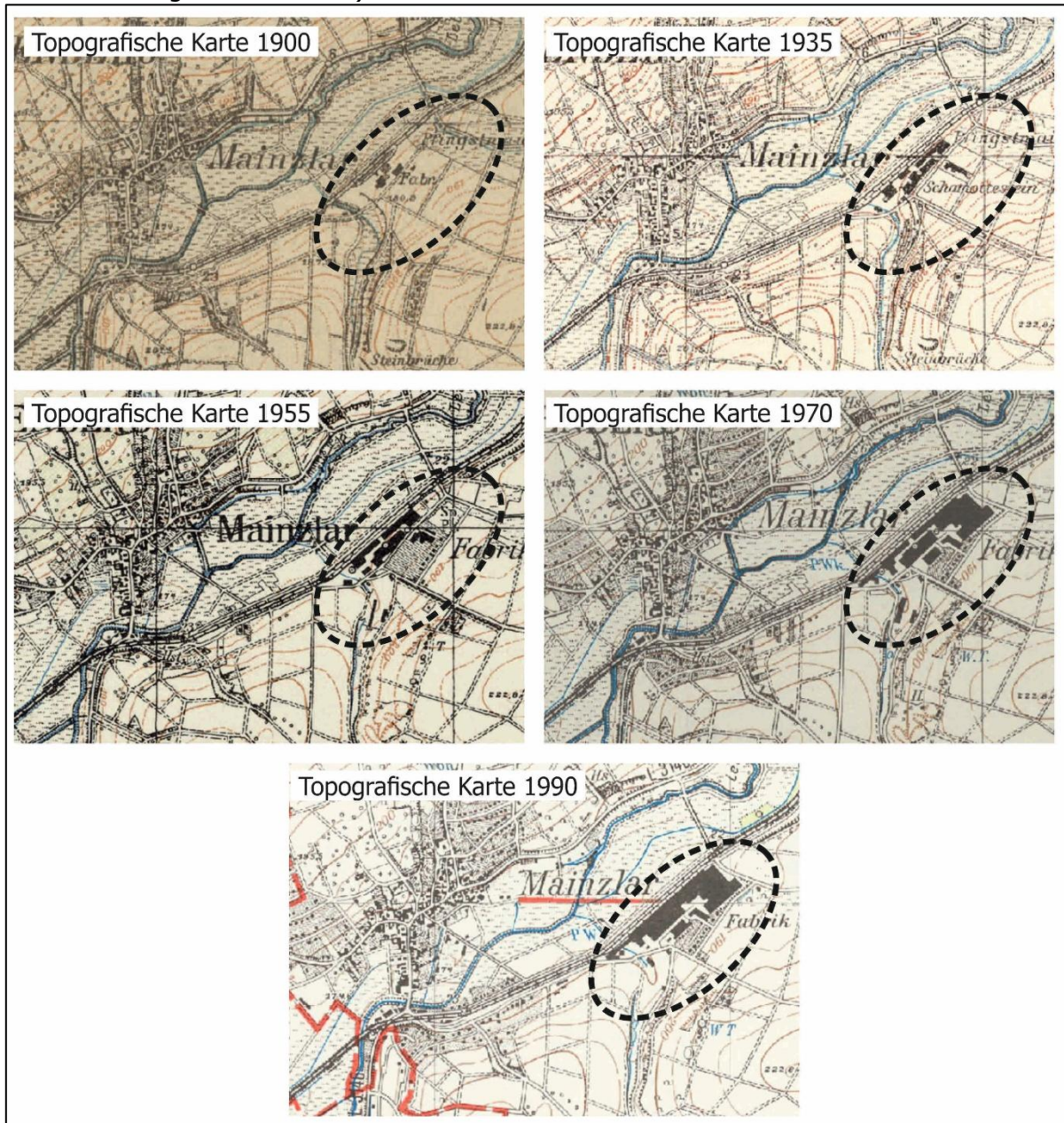


1.2 Anlass und Planungserfordernis

Das seit Anfang des 20. Jahrhunderts bestehende Schamottwerk wurde im Jahr 2024 geschlossen. Der Betrieb wurde vollständig eingestellt, das Industriewerk ist ein gewerblicher Leerstand.

Die Entstehungsgeschichte des Industriegeländes im Zeitablauf ist gut anhand topografischer Karten erkennbar. Die erste Darstellung findet sich bereits in der topografischen Karte aus dem Jahr 1900. In den 1930er Jahren kamen weitere Nutzungsbereiche hinzu, Anfang der 1950er Jahre sind in der Bieneckstraße Einzelhäuser zu erkennen (Betriebswohnungen).

Abbildung 1: Gebietsentwicklung im Zeitablauf
(Bildquelle: Landesgeschichtliches Informationssystem LAGIS Hessen, Topografische Karten)



Das Gelände soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Dafür ist eine Restrukturierung des Geländes erforderlich, es soll bedarfsorientiert eingeteilt und die Grundstücke an Einzelunternehmen verkauft werden. Sämtliche Grundstücke, die im Firmeneigentum der bisherigen Eigentümer (RHI Magnesita) standen, wurden von einer privaten Entwicklungsgesellschaft erworben. Die Gesellschaft verfolgt das im städtebaulichen Interesse der Stadt Staufenberg stehende Ziel, die Industriebrache in ein zukunftsfähiges Gewerbe- und Industriequartier zu entwickeln und es zu vermarkten.

Die langjährige Nutzung entwickelte sich seit etwa 1907 auf Flächen, die nach heutigen Maßstäben und rechtlichen Bedingungen als planungsrechtlicher Außenbereich zu beurteilen sind. Für die angestrebte Entwicklung mit Reaktivierung der Industriebrache wird für die Neuansiedlung von Betrieben deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auch die vorgesehene Neuerschließung (Neubau einer Erschließungsstraße) und die vorgesehene

Einteilung neuer Grundstücke lassen Einzelgenehmigungen für neue Gewerbeansiedlungen nicht in Aussicht stehen.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Staufenberg hatte in ihrer Sitzung am 17.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für das Planungsverfahren gefasst und eine Veränderungssperre erlassen. Gegenstand des Planungsverfahrens und städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtliche Neuaufstellung der Industrieflächen des Schamottwerks, zuletzt Betriebsgelände RHI Magnesita. Diese historischen Nutzungen sind denn auch namensgebend für den Bebauungsplan.

Zur Abstimmung über die zukünftige städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Revitalisierung des Industriegebiets hat die Stadt eine Arbeitsgruppe eingerichtet, in der VertreterInnen aus allen Fraktionen und den städtischen Gremien vertreten sind. Zusammen mit der Entwicklungsgesellschaft und involvierten Fachplanern wurden die Erschließungsthemen, vorgesehene Festsetzungen für den Bebauungsplan und voraussichtlich zu beachtende Fachthemen erörtert. Ergänzend wurden Abstimmungsgespräche mit Fachbehörden geführt.

In ihrer Sitzung am 14.07.2026 hat die Stadtverordnetenversammlung Staufenberg der Vorentwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Verwendung für die frühzeitigen Beteiligungen freigegeben.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

2 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

2.1 Städtebauliche Strukturen und Verkehrsanbindung

Die Flächen des Plangebiets liegen topografisch oberhalb des der Lumdaaue unmittelbar an der Strecke der Lumatalbahn am Rande der zur Gemarkung Mainzlar gehörenden Siedlungsbereiche und Gewerbeflächen um die Didierstraße und die Bieneckstraße.

Die Strukturen spiegeln die hauptsächlich gewerblich geprägte Entstehungsgeschichte des Siedlungsbereichs wider. Bedingt durch die ungesteuerte Entwicklungsgenese ist in die gewerblich dominierten Strukturen Wohnnutzung eingestreut. In der Bieneckstraße bestehen 8 Wohnhäuser, die dem Schamottwerk als Betriebswohnen zugeordnet waren.

Freiraumstrukturen innerhalb des engeren Betriebsgeländes des Schamottwerks beschränken sich auf teilweise verbuschtes Grünland zwischen den Industriehallen und den Wohnhäusern in der Bieneckstraße.

Westlich der Straße „In den Erlen“ besteht eine größere, mit Laubbäumen bewachsene Grundlandfläche. Sie ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt. Der Bereich war bis in die 1970er Jahre hinein mit Hallen bebaut und Bestandteil der Betriebsteile des Schamottwerks (vgl. TK 1970 in Abb. 2). Reste der Bebauung bestehen bis heute.

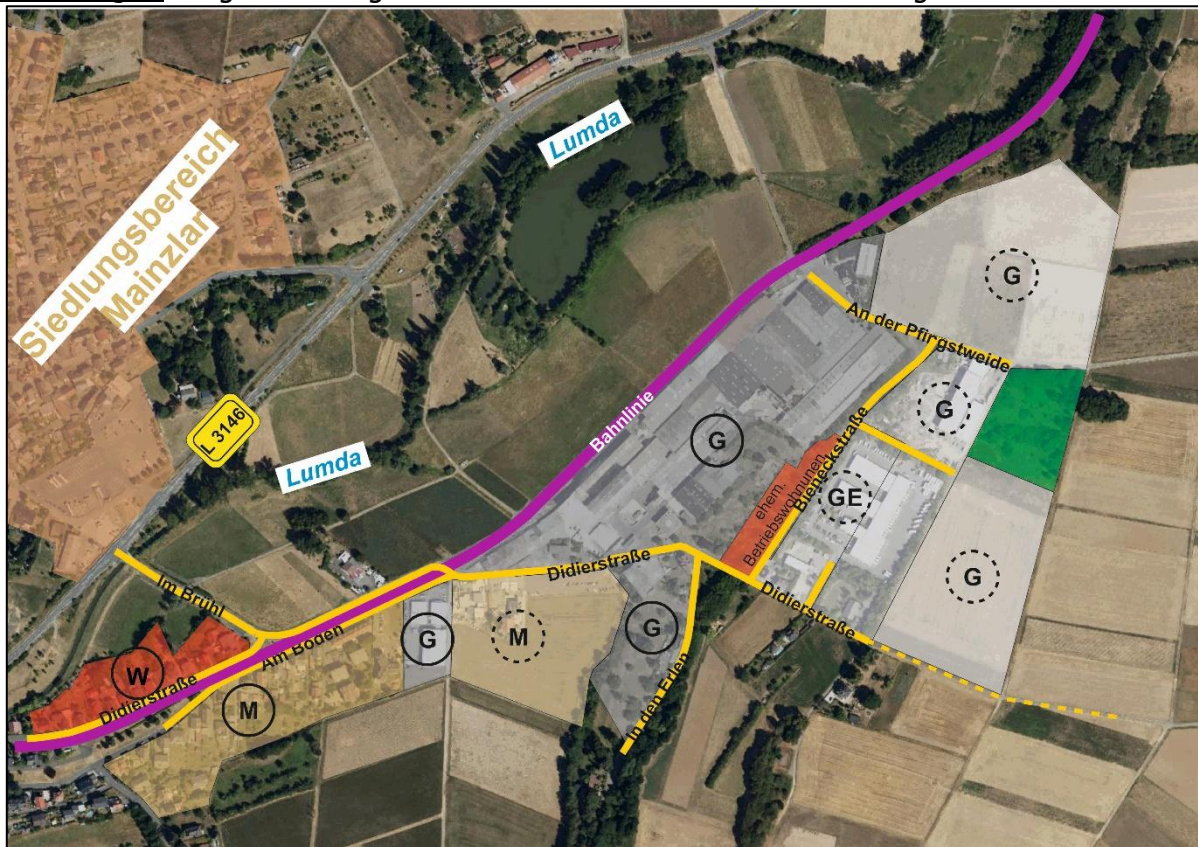
Im Osten des Ortsbereichs wurden auf einer naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche Gehölzstrukturen entwickelt. Im Übrigen beschränken sich Freiraumstrukturen im Siedlungsbereich auf nicht überbaubare und zum Teil gärtnerisch genutzte Grundstücksfreiflächen.

In Abbildung 3 sind die städtebaulichen Strukturen des Plangebiets und seines Umfelds dargestellt, ergänzt um planungsrechtliche Informationen aus dem Flächennutzungsplan.

Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 3146 über die Straße „Im Brühl“. An der Schnittstelle der Straße „Am Boden“ und der Bieneckstraße wird die Bahnlinie gequert.

Im öffentlichen Personenverkehr ist das Plangebiet als nicht erschlossen zu bezeichnen. Die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Daubringer Straße in Mainzlar und in der Straße „Zum Wingertsberg“ in Daubringen. Beide Haltestellen sind knapp 1,5 km (Fußweg 15 min bis 20 min) entfernt.

Abbildung 3: Lage des Plangebiets im städtebaulichen Zusammenhang



3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Stadt Staufenberg sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen festgelegt.

Nach dem Regionalplan Mittelhessen 2010 liegt der Planbereich innerhalb von *Vorranggebiet (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand* (vgl. Abb. 4). Im Süden an der Didierstraße ist *VRG Industrie und Gewerbe Planung* ausgewiesen. *Regionaler Grünzug* und *VRG für die Landwirtschaft* reicht bis an die Siedlungsränder heran.

Der Entwurf 2025 des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans (*Abb. 5*) übernimmt die Darstellung des *VRG ist Industrie und Gewerbe Bestand* für die bestehenden Gewerbeflächen. Anstelle von *VRG Industrie und Gewerbe Planung* wird neu *VBG für die Landwirtschaft* dargestellt.

In den raumordnerischen Festlegungen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise nicht aufgegriffen.

Abbildung 4: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

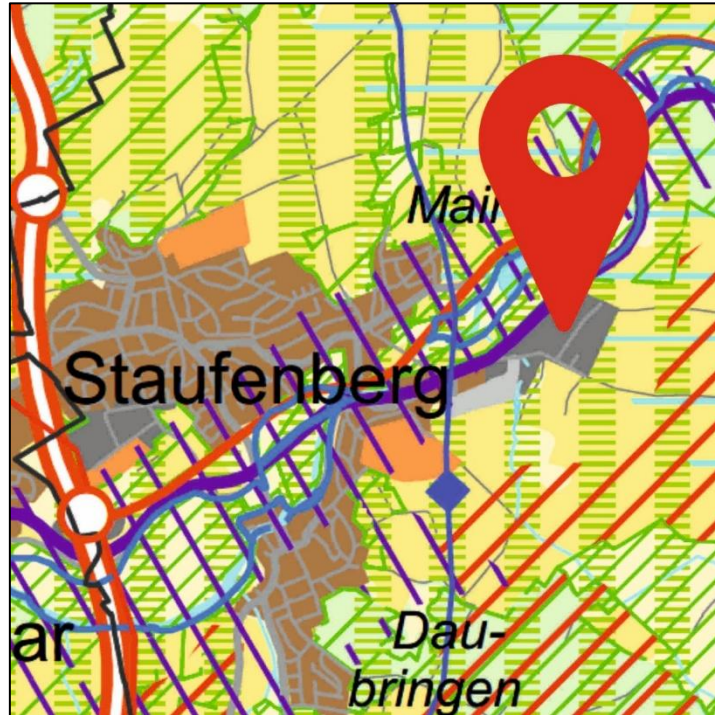


Abbildung 5: Regionalplan-Entwurf Mittelhessen 2025 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

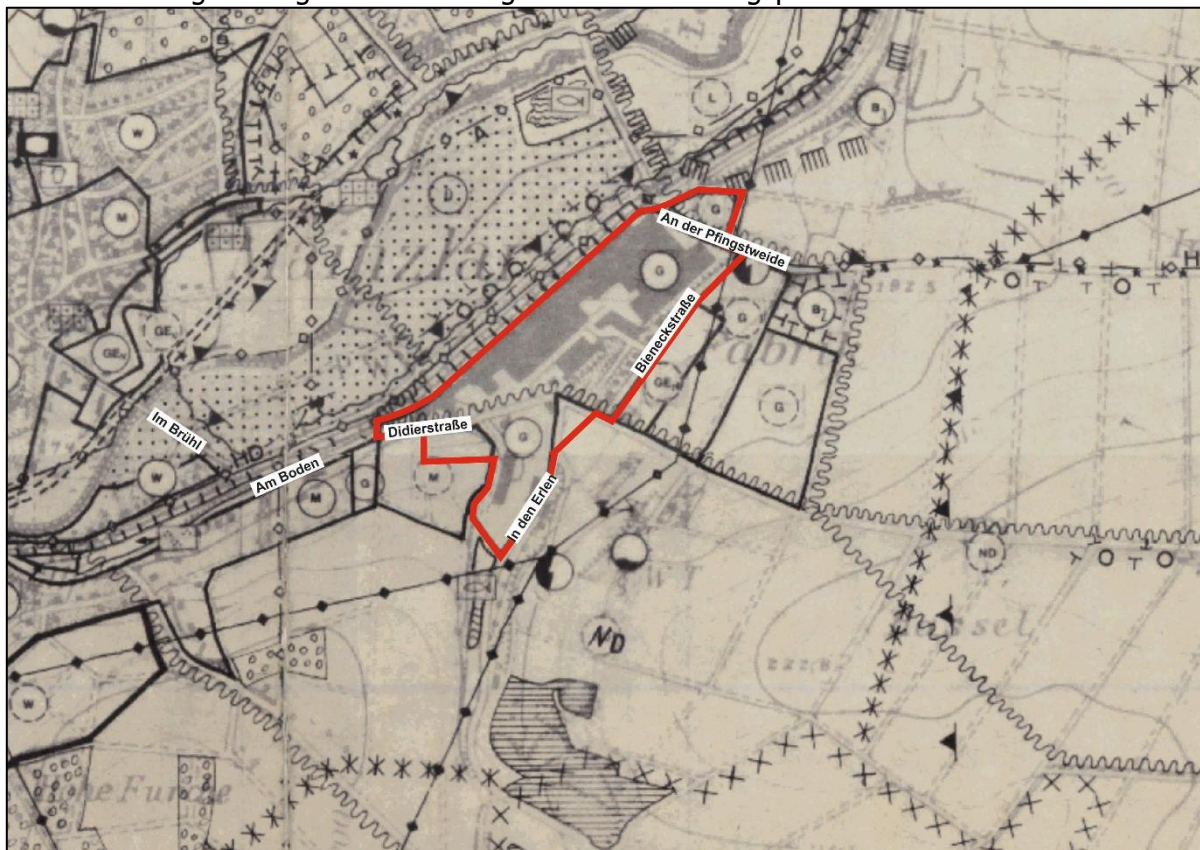
Die beschriebenen städtebaulichen Strukturen sind als *gewerbliche Bauflächen* (Bestand und Planung) dargestellt, teilweise als *Mischbaufläche Planung*. Auch die Industriefläche an der Straße „In den Erlen“ ist Bestandteil der gewerblichen Bauflächen. Im Regionalplan sind die Abgrenzungen bei den Flächenfestlegungen für die Teilbereiche nicht übernommen worden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die von den Flächennutzungsplandarstellungen abweichen:

- Mischgebiet für die Grundstücke des ehemaligen Betriebswohnens in der Bieneckstraße,
- Gewerbegebiet für die im Geltungsbereich erfasste Teilfläche der Mischbaufläche an der Didierstraße,
- Mischbaufläche und Sondergebiet Photovoltaik anstelle gewerblicher Baufläche „In den Erlen“,
- Mischgebiet anstelle von „Weißfläche“ im Dreieck zwischen Didierstraße und „In den Erlen“.

Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird der Flächennutzungsplan mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan (1991) der Stadt Staufenberg - Ausschnitt. Rote Umgrenzungslinie = Geltungsbereich Bebauungsplan

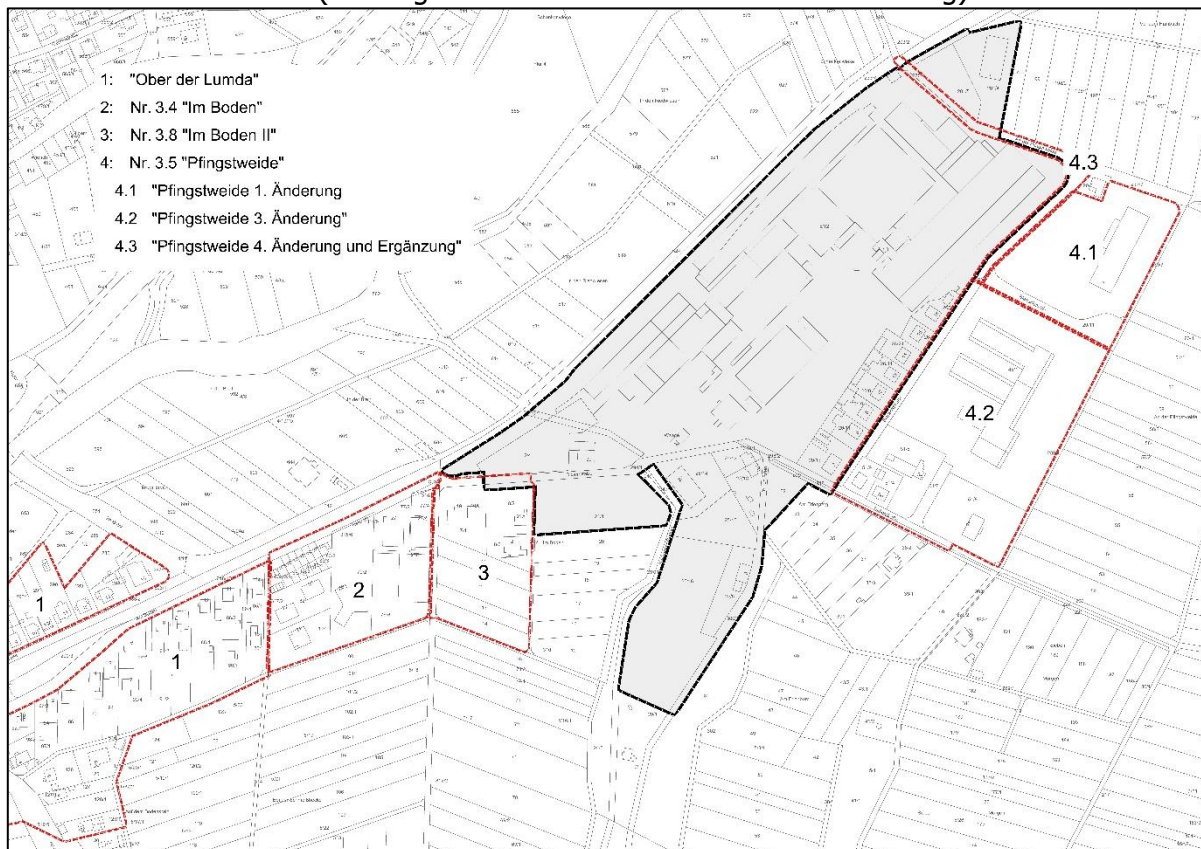


3.3 Bestehende Bebauungspläne

Das Industriegelände RHI Magnesita gilt planungsrechtlich, wie beschrieben, als Außenbereich, auch wenn es seit Beginn des 20. Jahrhunderts durchgehend gewerblich genutzt wurde. In seinem Umfeld wurden ab Mitte der 1960er Jahre verschiedene Bebauungspläne aufgestellt:

- Bebauungsplan „Ober der Lumda“ (1965) und 1. Änderung (1996),
- Bebauungsplan „Im Boden“ (1987) und 1. Änderung (2001),
- Bebauungsplan „Im Boden II“ (1993),
- Bebauungsplan „Pfingstweide“ (1990) und Änderungen 1 bis 3 (1991, 1994) sowie 4. Änderung und 1. Ergänzung (2001).

Abbildung 7: Darstellung bestehender Bebauungspläne im Umfeld von „GE Schamott / RHI Gelände“ (Geltungsbereiche und Art der baulichen Nutzung)



3.4 Fachgesetzliche Vorgaben

3.4.1 Gewässerschutz

Das Plangebiet wird von Süden nach Norden vom Sailbacher Graben (Gewässer 3. Ordnung) durchflossen. Das insgesamt ca. 1,5 km lange Gewässer hat seinen Ursprung etwa 1.000 m südlich des Plangebiets, es wird aus mehreren Entwässerungsgräben der Landwirtschaftsflächen gespeist. Ab der Didierstraße ist der Graben auf einer Strecke von 130 m verrohrt. Jenseits der Bahnlinie ist er wieder offen und mündet etwa 160 m nordwestlich in die Lumda. Für die Konzeption der Regenentwässerung und Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Bereich der Gewerbegebietsgrundstücke die Offenlegung und wasserwirtschaftliche, naturschutzfachliche Aufwertung des Sailbacher Grabens vorgesehen.

Weitere Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Die Lumda mit ihrem Überschwemmungsgebiet fließt nordwestlich. Das Gewässer und das Überschwemmungsgebiet sind durch die Planung nicht betroffen.

3.4.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Glückauf“ Lollar. Die Verbote aus der Schutzgebietsverordnung (Staatsanzeiger Hessen vom 03.06.1991, Seite 1380 ff.) sind in der Erschließungsplanung und im Rahmen der Grundstücksbebauung zu beachten, sie stehen der Gebietsentwicklung nicht grundsätzlich entgegen.

Für die Nutzung regenerativer Energieversorgungssysteme ist beachtlich, dass nach der Standortbeurteilung Erdwärme Geothermienutzung innerhalb des Planbereichs Wasserwirtschaftlich ungünstig und Wasserwirtschaftlich unzulässig ist

3.4.3 Altflächen, Bodenschutz

Kampfmittel:

Es ist davon auszugehen, dass in dem Plangebiet Kampfmittel gefunden werden können. Das Gebiet ist nach heutiger Kenntnis im zweiten Weltkrieg bombardiert worden. Bestätigte Informationen zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum Planentwurf nicht vor, der Kampfmittelräumdienst wird im Planaufstellungsverfahren beteiligt.

Nachsorgender Bodenschutz:

Für den Planbereich liegt aus dem Juni 2025 eine orientierende Grundwasseruntersuchung vor¹. Es wurden Wasserproben aus fünf Grundwassermessstellen auf das Vorhandensein von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Nachdem in früheren Grundwasseruntersuchungen zeitweise Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte aufgetreten waren, zeigten die Untersuchungen in 2025 keine Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte. Festgestellt wurden aber mittlere bis starke Trübungen der Grundwasserproben. Im Anstrombereich befinden sich potenzielle Quellen für Verunreinigungen, darunter eine Lagerfläche für Asphalt sowie Bau- und Abbruchabfälle, ferner mehrere Haus- und Kleingärten, welche als diffuse Eintragsquellen von Schadstoffen in das Grundwasser in Betracht gezogen werden müssen.

Die Messstellen im Abstrombereich zeigten elektrische Leitfähigkeiten im Bereich von 900 bis 1100 µS/cm, was auf einen erhöhten Salzgehalt des Grundwassers hinweist. Diese erhöhte Leitfähigkeit wird ursächlich mit der Lagerung und Anwendung von Bittersalz, sowie dem Einsatz von Streusalz in Verbindung gebracht.

In der Untersuchung wird kein Hinweis auf weiter notwendige Maßnahmen gegeben. Im Zuge der Abwicklung des Industriewerks RHI Magnesita wurde das Unternehmen durch das Regierungspräsidium geprüft.

Potenziell vorhandene Schadstoffe in den Gebäuden werden im Zuge des Rückbaus untersucht. Notwendige Auflagen können erforderlichenfalls Bestandteil der jeweiligen Abbruchgenehmigungen werden. Sie sind auf Ebene der städtebaulichen Bauleitplanung nicht einschlägig.

Vorsorgender Bodenschutz:

Alle im Bebauungsplan erfassten Grundstücksflächen sind seit langem bebaut, versiegelt und überformt. Nach dem Informationsportal Bodenviwer Hessen ist unter dem, Layer „**Bodenschutz in der Planung**“ eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen dargestellt. Das

¹ Orientierende Grundwasseruntersuchung RHI Magnesita, Werk Mainlar, Didierstraße 32, 35460 Mainlar. Behrends und Koop, Umwelt - Ingenieure, 23.06.2025

innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Plangebiet ist nicht bewertet, für die durch langjährige Nutzung überformten Flächen liegt keine Bodenfunktionsbewertung vor.

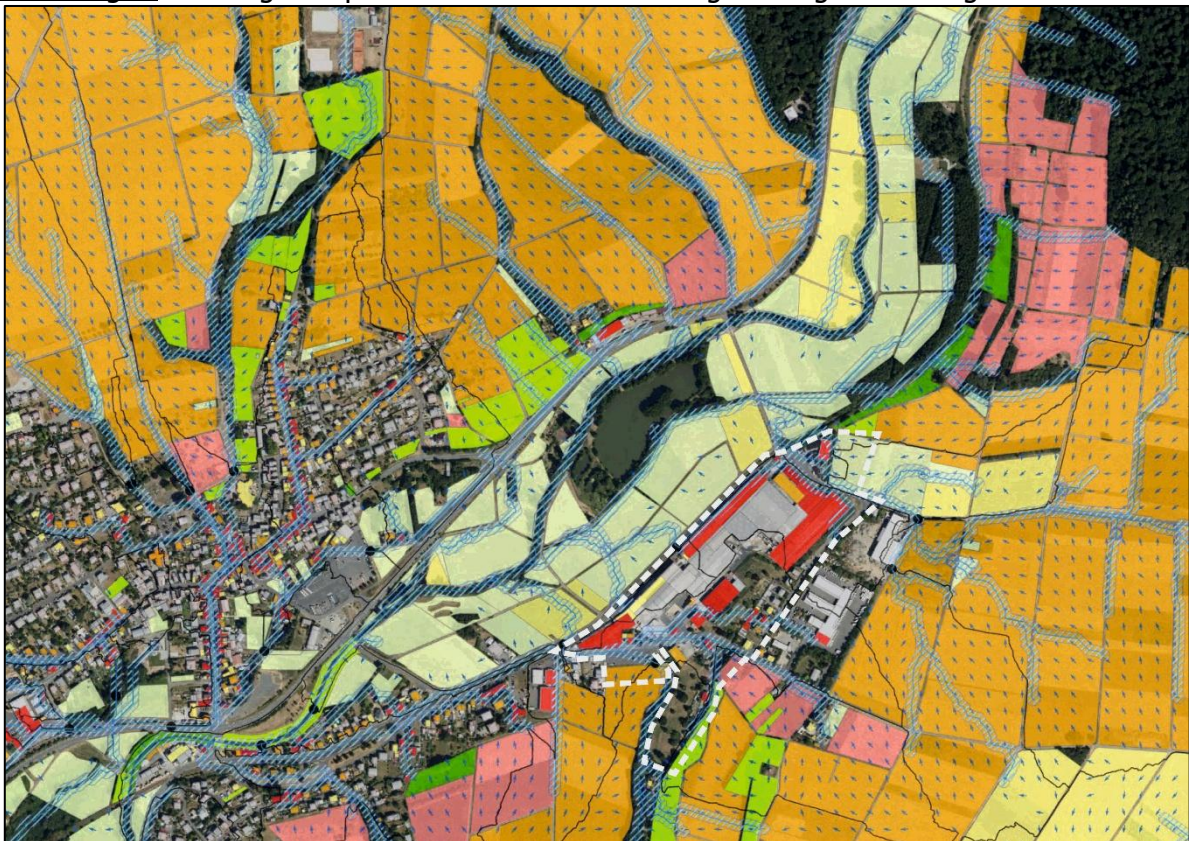
Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Revitalisierung eines seit vielen Jahrzehnten bebauten und intensiv genutzten Industriegebiets. Die Planung entspricht volumfänglich der in der Bodenschutzklausel² planungsrechtlich verankerten Maxime, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern und vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) für Siedlungsentwicklungen umzusetzen.

Soweit in der Planumsetzung vorsorgender Bodenschutz berücksichtigt werden muss, z.B. in Bezug auf die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, kann dies auf der Ausführungsebene in den jeweiligen projektbezogenen Genehmigungsverfahren umgesetzt werden.

3.4.4 Starkregen, Klimafolgen

Nach der Starkregen-Hinweiskarte (Starkregenvuewer Hessen) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit hohem Starkregenhinweis-Index. Die Vulnerabilität (Betroffenheit von Bevölkerung, Gesundheitseinrichtungen, gewerblich-industriellen Anlagen, Bodenerosion) ist nicht erhöht. Die Fließpfade sind zum Lumdatal hin orientiert.

Abbildung 6: Auszug Fließpfadkarte mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



2 § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3.4.5 Naturschutz

Das Plangebiet umfasst seit langem intensiv gewerblich genutzte Flächen, es grenzt an den zu Mainzlar gehörenden Baubestand an. Schutzgebiete des Netzwerks Natura 2000 sind im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nicht ausgewiesen. Das nächst liegende Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“, das auch die Lumdaaue nordwestlich der Bahnlinie einschließt. In der weiteren Umgebung befinden sich zwei nach der Flora-Fauna-Habitat-Verordnung geschützte Gebiete (FFH-Gebiete) und ein Vogelschutzgebiet (VSG). In der Umweltprüfung wird davon ausgegangen, dass es durch die Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Schutzgebiete kommt.

Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In den Bestandshallen ist eine Rauchschwalbenkolonie dokumentiert. Zum Ausgleich des Verlustes der Brutplätze wird eine vorgezogene Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Beispielsweise kommt die Errichtung eines „Rauchschwalbenhauses“ in Betracht, das gleichzeitig als Lagerraum genutzt werden könnte. Art, Umfang und Standort der Ersatzmaßnahme sind noch festzulegen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Bundesartenschutzverordnung kommen innerhalb des Plangebiets nicht vor.

4 Planungskonzeption

Seit Aufnahme der Verhandlungen um die Übernahme des Geländes durch eine private Entwicklungsgesellschaft und im Zeitraum der genannten Arbeitskreissitzungen seit September 2025 wurden verschiedentliche Interessen von ansiedlungswilligen Unternehmen bekannt. ES zeigt sich, dass das Gebiet für ein breites Nutzungsspektrum von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie für Dienstleistungsunternehmen (konkret: Rechenzentrum) interessant ist. Ebenso weit gespannt wie die Nutzungsarten sind die Bedürfnisse an zu errichtende Gebäude, die von kleineren Werkstätten bis zu großen Hallenbauten reichen. Im Interesse einer flexiblen Vermarktungsmöglichkeit sollen die Festsetzungen so offen gehalten werden, wie es unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds einschließlich etwaiger Fernwirkungen möglich ist. Die mögliche Bebauung wurde mit realistischen, vermessungsgenauen Geländedaten veranschaulicht. Die Visualisierungen mit maßstäblichen Gebäudedimensionierungen bilden die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (vgl. Abbildungen § bis §). In den Darstellungen wird die heutige Situation (Bestand) der geplanten, nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Bebauung gegenübergestellt (Planung).

Abbildung 7: Blick in das Plangebiet aus der Straße „Im Brühl“ vor dem Bahnübergang (bestehende Bebauung)



Abbildung 8: Blick in das Plangebiet aus der Straße „Im Brühl“ vor dem Bahnübergang (geplante Bebauung)



Abbildung 9: Blick in das Plangebiet von der Landesstraße L 3146 über die Lumdaaue (bestehende Bebauung)



Abbildung 10: Blick in das Plangebiet von der Landesstraße L 3146 über die Lumdaaue (geplante Bebauung)



4.1 Verkehrskonzept/ Verkehrsplanung

Zur Erschließung neu einzuteilender Grundstücke ist der Neubau einer Straße durch das RHI Magnesita-Betriebsgelände vorgesehen. Die Straße führt von der Didierstraße geradlinig durch das Gebiet und führt nördlich der Grundstücke der ehemaligen Betriebswohnungen zur Bie-neckstraße. Mit dieser Straßenführung können auch die in großteils unzureichenden Bestandsstraßen entlastet und das Verkehrsaufkommen vor den Wohngebäuden reduziert werden.

Weitere verkehrliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Verkehrsanbindung erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen mit der Verkehrsführung über die Straße „Im Brühl“ zum Anschluss an die Landesstraße L 3146.

Einfluss auf die Straßenanbindung hat die Ausbauplanung der Hessischen Landesbahn für den Bahnübergang zwischen Didierstraße und der Straße „Im Boden“. Der geplante Ausbau zieht Anpassungen an der Didierstraße, sowohl im gebauten Straßenkörper als auch für die Grundstücksgrenzen, nach sich. Die externe Fachplanung wird in der Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan berücksichtigt, verbleibt zur Baurechtschaffung aber beim Verkehrsträger für die Lumdata-Bahnstrecke.

4.2 Erschließung

In der Erschließungsplanung ist die Regenwasserableitung und -bewirtschaftung die zentral zu beachtende Anforderung.

Das Gebiet ist über die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der bisherigen Nutzung erschlossen. Die Neuplanung und die zukünftige Neunutzung macht eine neue Erschließungsplanung und fachgesetzliche Genehmigungen erforderlich, da die zukünftige Gebietseinteilung mit einzelnen Grundstücken für Verkehrsflächen und die Gewerbenutzung wasserwirtschaftlich neu beurteilt wird.

Der Zweckverband Lollar Staufenberg lässt momentan die schmutzfrachttechnischen Berechnungen nach SMUSI für das Einzugsgebiet der Kläranlage Lollar aktualisieren und neu berechnen. Die Flächen des Projektgebietes Schamott werden dort entsprechend den Planungsansätzen berücksichtigt.

Im Zuge der Entwässerungskonzeption wurden verschiedene Arbeitsgespräche zwischen der beauftragten Ingenieurgesellschaft, dem Zweckverband, der Stadt Staufenberg sowie der Unteren und der Oberen Wasserbehörde geführt. Die Abstimmungsergebnisse wurden im Zuge des Planungsprozesses berücksichtigt bzw. in die Planungen integriert.

Das Abwasser aus Mainzlar fließt über das örtliche Kanalnetz zur zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Lollar-Staufenberg. Dort wird es vollbiologisch gereinigt und nach dem neuesten Stand der Technik aufbereitet, bevor es in die Lahn eingeleitet wird.

Das Areal ist im Mischsystem erschlossen. Im Zuge der Neuerschließung wird das Gebiet in einem Trennsystem entwässert. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser über den bestehenden Mischwasserkanal oberhalb des ehemaligen RHI Geländes eingeleitet werden, während das Niederschlagswasser getrennt erfasst und über Rückhalteeinrichtungen in einen Seitenarm der Lumda eingeleitet wird.

Für die Anbindung des Schmutzwassers aus den Grundstücken an das öffentliche Entwässerungssystem des Zweckverbandes sind zu gegebener Zeit Entwässerungsanträge zu stellen.

Die von der zuständigen Oberen Wasserbehörde festgelegte Abflussspende für das gedrosselt abzuleitende Niederschlagswasser beträgt 3 l/(s ha). Diese mengenmäßige Beschränkung ist in der Planung der Entwässerungsanlagen, einschließlich des Regenrückhaltebeckens zu berücksichtigen. Damit die Dimensionierung (Volumina, Flächenbedarfe) von Rückhalteanlagen für das Niederschlagswasser möglichst weitgehend minimiert werden, sind in der Neubebauung Gründächer vorgesehen.

5 Planinhalte

Städtebauliches Ziel des Planungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzung des RHI-Geländes und seine Neuerschließung zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet mit seinen Festsetzungen den Rahmen für die zukünftige Entwicklung. Die Planinhalte wurden in den Abstimmungen mit dem städtischen Arbeitskreis und den Vorhabenträgern entwickelt. Für die Festlegung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten im Gebiet bilden zudem im Vorbereitungsprozess bekannt gewordene Interessen von ansiedlungswilligen Unternehmen und Betrieben die Grundlage.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird zur Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen in den Umgebungsstrukturen für Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt.

Industriegebiet, Gewerbegebiet

In den überwiegenden Flächenanteilen wird *Gewerbe- und Industriegebiet* festgesetzt. Ziel ist es, eine möglichst flexible Gewerbenutzung zu ermöglichen, die unterschiedlichsten Ansiedlungsinteressen Rechnung tragen kann. Zulässig sein sollen alle gewerblichen Nutzungen, die im städtebaulichen Umfeld verträglich sind. Die Gebietswidmung ist raumordnerisch verträglich, sie steht im Einklang mit den Festlegungen im Regionalplan Mittelhessen. Zur Steuerung einer den städtebaulichen Entwicklungszielen entsprechenden Bodennutzung werden in Umsetzung der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung einzelne Nutzungstypen in dem Gebiet ausgeschlossen. Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Vergnügungsstätten und Festhallen,
- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind,
- Betriebe der „Großlogistik“ und Paketlieferdienste. Logistikbetriebe sind auf einen Flächenanteil von 20.000 qm beschränkt.

Diese Festsetzungen beugen in dem bereits durch intensive Speditionsnutzung eines Paketlieferdienstes belasteten Quartiers und anderer besonders verkehrsintensiver Nutzungen weiteren Nutzungskonflikten vor.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In Umsetzung des Anpassungsgebots in § 1 Absatz 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) wird der Ausschluss von Verkaufsflächen gemäß den landesplanerischen Bestimmungen (Landesentwicklungsplan Hessen) und den Festlegungen des Regionalplans Mittelhessen in die Festsetzungen aufgenommen. Im Vollzug der Planung sind Vorhaben im Einzelfall auf die Einhaltung der einschlägigen Vorgaben (Landesentwicklungsplan, Regionalplan, Einzelhandelserlass) zu prüfen.

Mischgebiet

Kleinere Flächenanteile werden als Mischgebiet festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die nicht ausschließlich gewerblich genutzt werden, sondern in denen auch nicht gewerbebezogenes Wohnen stattfindet. Mit der Festsetzung als Mischgebiet soll dennoch die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung nach dem Flächennutzungsplan (Gewerbe bzw. eingeschränktes Gewerbe) ermöglicht werden. Gleichzeitig soll die bestehende Wohnnutzung auch zukünftig erlaubt bleiben.

Sondergebiet Photovoltaik

Ausgelöst durch ein betriebliches Ansiedlungsinteresse, das einen hohen Energiebedarf (Stromversorgung) hat, wird als ein Baustein hin zu einer möglichst umfassenden Versorgung mit Energie aus regenerativen Quellen eine Teilfläche für die Errichtung einer kleineren PV-Freiflächenanlage im südlichen Gebietsteil auf ehemaligem Industriegelände (*In den Erlen*) eine entsprechende Flächenwidmung festgesetzt. Langfristig könnte die Energieversorgung aus bestehenden Windkraftanlagen und einer zu projektierenden größeren Freiflächenphotovoltaikanlage auf Konversionsflächen (ehem. Deponie) sichergestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die Bebauung ist im Bestand durch großvolumige Hallen und hohe bauliche Anlagen geprägt. Zur Steuerung einer städtebaulich verträglichen Einbindung der Neubebauung werden Festsetzungen getroffen, die den Rahmen für die zukünftige bauliche Nutzung geben. In allen Teilgebieten werden über eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine maximal bebaubare Fläche in Quadratmetern (GR_{max}) Bestimmungen zum Anteil überbaubarer Grundstücksflächen formuliert.

Für die als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteile wird eine Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse (Z) festgesetzt. Im Übrigen wird die Kubatur baulicher Anlagen durch die Bestimmung von Gebäudeoberkanten (OK_{max}) definiert. Die Oberkante gilt für die Gebäude und darf durch Anlagen zur Anlagen der Gebäudetechnik und zur Energie- und Wärmergewinnung überschritten werden (Berücksichtigung der Belange für die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie). Ausgenommen ist der als Industriegebiet festgesetzte Bereich des Plangebiets, in dem Gebäude von 28 m Höhe über Gelände zulässig sind. Diese Höhe darf nicht überschritten werden.

Das Gelände von RHI MAGNESITA ist zu großen Flächenanteilen versiegelt, der Boden im Plangebiet ist zu nahezu 100 % nicht mehr natürlich. Die Planung setzt allgemeine städtebauliche und raumordnerische Anforderungen um, indem ein bestehendes Industrieareal revitalisiert wird und für Neuansiedlungen somit keine neue Flächeninanspruchnahme besteht. Zur Sicherstellung einer großzügigen und flexiblen Grundstücksausnutzung wird für die festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietsflächen eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt mit einer zusätzlichen Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze und Zufahrten auf eine GRZ von 0,9.

Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung baulicher (Haupt)Anlagen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude unzulässig, unabhängig davon, ob es sich um Haupt- oder Nebenanlagen handelt. Ausnahmen sind für Anlagen/ Gebäude zur Sicherstellung der Versorgung zulässig.

In dem In den Industrie- und Gewerbegebietsteilen ist eine Bauweise nicht ausdrücklich bestimmt. Insbesondere in der Nachbarschaft zum Mischgebiet an der Bieneckstraße kann als Vorkehrung zum Immissionsschutz eine geschlossene Bebauung notwendig werden. In den kleinteiliger gegliederten Mischgebietsteilen gilt die offene Bauweise, die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten.

5.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung erfolgt zunächst über die Bestandsstraße „Didierstraße“ mit der weiteren Verbindung zur „Bieneckstraße“ und „In den Erlen“. Die „Bieneckstraße“ ist als allgemeine Verkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes „Pfungstweide“. Sie ist für das Erschließungsquartier im Gebiet zwar bedeutsam, ist aber für die den Bebauungsplan nicht in den Festsetzungen aufzugreifen.

Einbezogen sind als allgemeine Verkehrsflächen die Straße „In den Erlen“, die „Didierstraße“ und die Straße „In der Pfungstweide“, soweit sie im unmittelbaren Zusammenhang mit ausgewiesenen Bauflächen stehen.

Als neue allgemeine Verkehrsfläche wird die geplante Erschließungsstraße festgesetzt, die zur Anbindung der neu einzuteilenden Gewerbegrundstücksfläche innerhalb der heutigen RHI Magnesita-Betriebsgelände gebaut werden soll.

5.4 Wasserflächen und Geh-, Fah- und Leitungsrechte

Als Wasserfläche wird der Sailbacher Graben, der das Industriegelände zwischen „Didierstraße“ und Bahnlinie durchquert festgesetzt. Begleitend dazu eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Staufenberg für die Gewässerunterhaltung.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die erstmalige Überplanung des RHI Magnesita-Geländes macht die planerische Berücksichtigung der Nachbarschaft zwischen Gewerbeflächen und den Grundstücken des ehemaligen Betriebswohnens notwendig. Hier werden Flächen ausgewiesen, in denen bauliche, technische oder organisatorische Vorkehrungen zum Immissionsschutz zu treffen sind. Die zukünftige Nutzung der Gewerbeflächen kann noch nicht enger eingegrenzt werden. Zum Schutz vorhandener Wohnnutzung in den benachbarten, als Mischgebiet festgesetzten Flächen können somit immissionsschützende Maßnahmen notwendig werden. Das kann z.B. die Errichtung von Gebäuden mit geschlossenen Außenwänden umfassen, einen geschlossenen Gebäuderiegel, die von der „Bieneckstraße“ abgewandte Anordnung von Anlagen der Gebäudetechnik oder auch organisatorische Maßnahmen in den Betriebsabläufen. Welche Maßnahme in Bezug auf die geplante Nutzung erforderlich wird, ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

5.6 Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

Als Maßnahme zur ökologischen Aufwertung des Gebiets, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist für neu zu errichtende Gebäude die Begrünung von Dächern festgesetzt.

Als Maßnahme zur Minimierung der Bodenversiegelung wird für die Errichtung von Solarmodulen in dem festgesetzten Sondergebiet bestimmt, dass auf Betonfundamente zu verzichten ist.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen (bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 HBO) ergänzen die planungsrechtlichen Bestimmungen und dienen der Einfügung des Gebiets in die gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Fachlich relevante Gesichtspunkte der Planung (nachrichtliche Übernahmen, planerische Hinweise), die bauplanungsrechtlich oder bauordnungsrechtlich nicht festzusetzen sind, werden im Bebauungsplan als textliche Hinweise zur weiteren Beachtung in der Planumsetzung aufgelistet. Sie sind in der Vorhabenplanung zu berücksichtigen und können Gegenstand von Auflagen im Baugenehmigungsverfahren werden.

6 Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets (Flächenermittlung aus der CAD des Bebauungsplanes) ergibt die nachstehend tabellarisch aufgelistete Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen (ca.-Angaben in Quadratmeter).

Teilfläche	Fläche	
	Fläche in ca. qm	Anteil
Industriegebiet	17.608	16,2 %
Gewerbegebiet	59.307	54,6 %
Mischgebiet	13.675	12,6 %
Sondergebiet Photovoltaik	7.756	7,1 %
Verkehrsflächen	9.425	8,6 %
Wasserfläche Sailbacher Graben	493	0,5 %
Sonstige nicht überbaubare Fläche	319	0,4 %
	108.583	100 %