



Stadt Alsfeld, Kernstadt

Begründung

34. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „IGO II / Industrie- und Gewerbepark Ost“

Planstand: 06.04.2018

Bearbeiter:

Ulrich Stüdemann
(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	6
2.1	Überschwemmungsgebiet	6
2.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	7
2.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	8
2.4	Abwasserbeseitigung.....	9
2.5	Abflussregelung	10
2.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	11
3	Verkehrerschließung, Technische Infrastruktur	11
4	Bodenordnung	11
5	Baugrund, Altflächen	11
6	Denkmalschutz	12
7	Immissionsschutz.....	12
8	Inhalt der Änderung.....	13
9	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	14
9.1	Eingriffsregelung.....	14
9.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	14

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „IGO II / Industrie- und Gewerbepark Ost“ von 1998 umfasst rund 28 ha an Industrie- und Gewerbeflächen südöstlich der Kernstadt entlang der B 254. Bislang wurde jedoch erst ein kleiner Bereich im Norden entlang der Ernst-Diegel-Straße und Carl-Zeiss-Straße entwickelt.

Bereits 2011 wurde ein Beschluss zur Neufassung des Bebauungsplans mit dem Ziel gefasst, die gesamte Fläche hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Entwässerung, Straßen- und Wegeerschließung sowie Versorgung neu zu betrachten. Zudem sollten die bereits genehmigten und von der bisherigen Bauleitplanung abweichenden Vorhaben in ihrem Bestand gesichert werden.

Die beschlossene Änderung geriet jedoch ins Stocken, da zahlreiche Fragen insbesondere im Hinblick auf die Bodenneuordnung und Eigentumsverhältnisse im Gebiet nicht beantwortet werden konnten.

Mit der vorliegenden Neuplanung sollen insbesondere die innere Erschließung des Gebietes neu geordnet und optimiert sowie die bauliche Ausnutzung auf heute gängige Maße erweitert werden. Dabei sollen die ursprünglich festgesetzten Grünflächen im Gebiet reduziert und der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

Im Süden und Südosten soll das Gebiet schließlich bis zur Autobahn erweitert und so Flächenreserven genutzt werden.

Auf Grund der Erweiterung der Bauflächen wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich



Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt beidseits der B 254. Im Süden verläuft die BAB 5, nördlich schließt das Industrie- und Gewerbegebiet Ost I an. Am Ostrand verläuft der Ingelbach, während westlich des Gebietes die Talau der Schwalm verläuft.

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf den südlichen Teil des Plangebiets, da nur hier eine Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorliegt.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans“

1.3 Übergeordnete Planungen



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Der **Regionalplan Mittelhessen** stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ Bestand (dunkelgrau) bzw. Planung (hellgrau) dar. Zudem ist Alsfeld als Standort für schwerpunktmäßige gewerbliche Entwicklung (5.3.6 - G) ausgewiesen. Darüber hinaus sind im folgende regionalplanerische Ziele zu beachten:

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
(5.3-1): Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten (...).	Durch die Planung werden die bestehenden Gewerbebetriebe im Bestand gesichert und das Gebiet insgesamt durch optimierte Straßenführungen und Nutzung von Flächenreserven (ehemalige Grünflächen) aufgewertet.
(5.3-2): Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen.	Die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung.
(5.3-5): Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld stellt im Wesentlichen für drei Schwerpunktbereiche Gewerbeflächen dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstlich der Kernstadt zwischen der BAB – Anschlussstelle West und der Bahnlinie, - nördlich der A 5 beidseitig der Bundesstraße B 254 (Industrie- und Gewerbepark Ost) sowie - südlich der Autobahn die Gewerbeflächen östlich und nördlich von Altenburg. <p>In den rechtswirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes sowie in gemäß Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebieten bestehen in Alsfeld tlw. noch größere Baulandreserven. Die noch vorhandenen Flächenreserven in Alsfeld und Umgebung belaufen sich auf insgesamt etwa 52 ha an potenziellen Gewerbegrundstücken.</p>

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>(5.3-5): Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.</p>	<p>Die Hälfte dieser Flächen ist jedoch noch nicht erschlossen und bedarf überwiegend noch umfassender vorbereitender Maßnahmen (Grunderwerb, Bauleitplanung etc.). Der Großteil der übrigen, unmittelbar bebaubaren Flächen befindet sich in Privatbesitz und ist nicht am Markt verfügbar. Häufig halten sich die im Eigentum befindlichen Betriebe die Flächen für eigene Erweiterungsoptionen vor. Für ansiedlungswilligen Firmen stehen momentan lediglich zwei bis drei Flächen mit insgesamt 1,5 ha im Gewerbegebiet „Dirsröder Feld“ zur Verfügung. Diese Flächen sind darüber hinaus nicht für eine industrielle Nutzung geeignet.</p> <p>Es mangelt in Alsfeld aktuell vor allem an mittleren und größeren Grundstücken ab 20.000 m² Größe, die Unternehmen offeriert werden können.</p> <p>Der Bereich des südlichen Industrie- und Gewerbeparks Ost bietet hier vielversprechende Ansatzpunkte.</p> <p>Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes widmet sich dem zeitgemäßen Neuzuschnitt bereits vorhandener, noch unbebauter und nicht erschlossener Bebauungsplanareale in einer Größenordnung von ca. 15 ha. Hinzu kommen dort weitere Geltungsbereichsergänzungen auf gewerblichen Vorrangflächen des Regionalplanes in einer Größenordnung von ca. 5 ha, deren Aufnahme der effizienteren Auslastung der ohnehin zu errichtenden Infrastruktur dient und die lediglich konfliktarme, autobahnahe Restflächen beansprucht. Teile dieser Ergänzungsareale dienen darüber hinaus dem eingriffsnahen Naturlausgleich (ca. 1,5 ha).</p> <p>Im Gebiet „IGO II-Ost“ bietet sich die Möglichkeit unter Mitwirkung der Grundstückseigentümer Gewerbegrundstücke zeitnah zur Verfügung zu stellen. Für den Bereich liegen bereits Anfragen von mehreren Gewerbebetrieben vor, die dringend große (bis zu 30.000 m²) Grundstücke für ihre Ansiedlung benötigen. Dieser Bedarf kann im Gebiet gedeckt werden.</p>

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>(5.3-5): Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Flächen für Industrie und Gewerbe.</p> <p>Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.</p>	<p>Ehemals militärisch bzw. militärähnlich genutzte Flächen liegen in Form der ehemaligen Kaserne des Bundesgrenzschutzes vor. Das Gelände wurde zu einem Wohn- und Gewerbestandort entwickelt und bietet heute keinen ausreichenden Raum mehr für größere Firmenansiedlungen.</p> <p>Die genannten Belange werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie in der Umweltprüfung berücksichtigt.</p>
<p>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.</p>	<p>Wird im Bebauungsplan berücksichtigt (Übernahme in Festsetzungen A.1.1/1.2).</p>
<p>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 in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.</p>	<p>Wird im Bebauungsplan berücksichtigt (Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Festsetzung A.1.1/1.2).</p>

Das Regierungspräsidium Gießen hat in seiner Stellungnahme vom 27.03.2017 mitgeteilt, dass die Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

2.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Überschwemmungsgebiet der Schwalm liegt etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs.

2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Für die Erweiterung und Nachverdichtung des Gewerbegebietes wird zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die weiteren Nutzungen (Gewerbe) zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung ist für den Großteil des Gebietes (bereits bestehendes Baurecht) gesichert.

Für die Löschwasserversorgungen können aus hygienischen Gründen von den Stadtwerken aus dem öffentlichen Leistungsnetz mindestens 13,3 l/s und ggf. 26,6 l/s bereitgestellt werden, nicht jedoch die für GE-/GI-Gebiete erforderlichen 53,2 l/s.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und sukzessiven Bebauung des Gebiets werden seitens der Stadt auch zusätzliche Prüfungen der Trink- und Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem erfolgt und auf jedem Grundstück für anfallendes Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteanlagen sowohl in hydraulischer als auch stofflicher Hinsicht errichtet werden müssen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgestellten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Hofflächen aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelte Befestigungen (Asphalt/Beton) verwendet werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem erfolgt und auf jedem Grundstück für anfallendes Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteinrichtungen sowohl in hydraulischer als auch stofflicher Hinsicht errichtet werden müssen. Dabei sind die Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Gießen), die aktuellen Regelwerke, Vorschriften sowie Stand der Technik zu berücksichtigen. Es muss ein prüfbarer Nachweis für den stofflichen und hydraulischen Rückhalt mit erheblich reduzierter Ablaufmenge bzgl. der Einleitung in weiterführende Systeme erfolgen und spätestens mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

2.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Am Ostrand des Plangebiets verläuft ein kleiner Graben. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand von 12,5 m zum Gewässer.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Geltungsbereich ist der o.g. Graben als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Graben sowie der angrenzende Uferbereich auf einer Breite von 10 m sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

entfällt

2.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können voraussichtlich aufgrund der Leistungsfähigkeit die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

Im Rahmen der sukzessiven Entwicklung des Gebiets werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Trennsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den gewerblichen Abwässern wie auch von dem Abwasser auf den Lagerflächen und Stellplätzen resultiert, wird im Rahmen der Entwässerungsplanung abschließend bestimmt werden. Durch die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen auf den Grundstücken wird das Abwassernetz entlastet.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle in der Erschließungsstraße angeschlossen und entwässert werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Folgende Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei:

- Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Keine vollständig bodenversiegelnde Ausführungen der Grundstücksfreiflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Versickerung des Niederschlagswassers

Siehe Kapitel 2.2 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben.

Die Regenwasserableitung und -einleitung erfolgt in den Ingelbach. Unter anderem sind Einleitebedingungen max. 4 l/(s·ha) als spezifischer Einleite-/Drosselabfluss von Rückhalteanlagen bezogen auf die jetzt vorhandenen, noch nicht befestigten/bebauten Gesamtflächen und Einhaltung einer stofflichen Belastung gem. DWA M153 < 15 Gewässerpunkten zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken müssen dann jeweils die zentralen Regenrückhalteanlagen und Anlagen zur stofflichen Rückhaltung durch den Grundstückseigentümer errichtet und betrieben werden. Die Größe dieser Anlagen richtet sich nach den Flächengrößen, den versiegelten Anteilen und den Aktivitäten auf den Grundstücken selbst.

Für jedes Grundstück sind diese Nachweise durch den Bauherrn und seinen Fachplaner zu erbringen und werden durch die Stadtwerke Alsfeld auf deren Einhaltung bereits bei der Vorlage der Entwässerungsentwürfe geprüft.

Die Stadt Alsfeld baut, betreibt und unterhält die öffentlichen Entwässerungsgräben. Der Endpunkt dieser Gräben mündet in den Ingelbach. In diese Entwässerungsgräben leiten die Grundstücke ihre entsprechend stofflich und mengenmäßig zurückgehaltenen Regenwassermengen ein. Da diese Gräben dann eine Anlage der Stadt Alsfeld sind und bleiben müssen, ist eine Niederschlagswassergebühr gem. Satzung hinfällig, so dass ein Kostenvorteil für die ansiedlungswilligen Industrie- und Gewerbebetriebe entsteht.

Auf den Grundstücken selbst sind entsprechende Maßnahmen für den hydraulischen Rückhalt zu bauen. Zudem sind begleitende Maßnahmen vorzusehen, die einen sogenannten stofflichen Rückhalt gewährleisten. Das sind u. a. Muldenrigolensysteme, Rigolensysteme ggf. auch Filterflächen mit Schotterpackungen etc.

Die Stadt Alsfeld wird einen Einleiteantrag beim Regierungspräsidium Gießen stellen. Die entsprechenden Entwurfsunterlagen müssen mindestens die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer mit deren Ausbauhöhen auf m über NN berücksichtigen, damit das Grabensystem angelegt/begonnen werden kann.

Der Schmutzwasserkanal ist in der geplanten Erschließungsstraße mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal Carl-Zeiss-Straße.

2.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist am Ostrand ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Vorflutverhältnisse

Ca. 300 m westlich des Plangebiets verläuft die Schwalm, ca. 50 m östlich der Ingelbach.

Hochwasserschutz

entfällt

Erforderlicher 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.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Im Zuge der Erschließungsplanung gilt es in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Nutzung die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

2.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB.

3 Verkehrserschließung, Technische Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete ist bereits teilweise vorhanden. Sie wird entsprechend der geplanten sukzessiven Entwicklung des Gebietes weiter ausgebaut. Der am Nordostrand des Plangebietes verlaufende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bleibt erhalten, so dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge erreichbar sind.

Das bestehende bzw. geplante Straßennetz ist ausreichend bemessen, um den Verkehr aus dem Gewerbegebiet aufzunehmen. Ein Ausbau von Knotenpunkten ist nicht erforderlich, so dass auf Ebene der hier vorliegenden Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zusätzliche öffentliche oder private Parkflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher/Kunden sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächstgelegene (ca. 1 km) Bushaltestelle befindet sich in der Eduard-Becker-Straße (Buslinie 390, Alsfeld Bahnhof - Bad Hersfeld Bahnhof).

Die bestehenden Nutzungen sind bereits an das Stromnetz angeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen, an die die zukünftigen Betriebe angeschlossen werden können.

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich hieraus kein Darstellungserfordernis. Die Verkehrsflächen sind Bestandteil der Bauflächendarstellung.

4 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

5 Baugrund, Altflächen

Im Untersuchungsgebiet steht überwiegend Löß in unbekannter Mächtigkeit an, der oligozänen (Tertiär) Rupelton überlagert. Bereichsweise ist mit Ablagerungen vorheriger Nutzungen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Löss bzw. Lösslehm und besonders die Tertiärtone stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt.

Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenarbeiten durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für das Flurstück 94/7 (Carl-Zeiss-Straße 1) liegt unter der Schlüssel-Nr. 535.001.010-001.048 eine Altstandorteintragung vor. Es handelt sich dabei um die Fa. Gorsler (Altölbeseitigung, Abfallverwertung). Bei Auflösung der Fa. ABK wurde bei einer Betriebsbegehung in 2004 im Bereich der stillgelegten Tankanlagen eine Bitumenanlösung im Bereich der Oberflächenversiegelung angetroffen. Diese Stelle wurde per Gutachter untersucht. Hierbei wurden nur oberflächennahe MKW-Verunreinigungen (bis 30 cm u. GOK) angetroffen; das Anstehende ist nicht verunreinigt. Aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung bestehen keine Nutzungsgefährdungen.

Bei Nutzungsänderung ist eine Neubewertung vorzunehmen und bei weiteren Bodenaushubmaßnahmen auf dem Gelände des Altstandortes sollte im Vorfeld die Notwendigkeit einer gutachterlichen Begleitung geprüft werden.

6 Denkmalschutz

Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Alsfeld nicht bekannt.

7 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. Im Zuge der Planung ergeben sich grundsätzlich keine grundlegenden Änderungen, da die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten beibehalten wird und somit den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Wegen der Immissionsträchtigkeit von Industriegebieten steht die Bauleitplanung in besonderem Maße vor der Aufgabe einer sachgerechten Zuordnung solcher Flächen zu immissionsempfindlichen Gebieten. Grundsätzlich ist bei der Ausweisung neuer Industriegebiete eine direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten möglichst zu vermeiden. Dies wird durch die Planung berücksichtigt. Das Industriegebiet liegt weitab von Wohngebieten.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet wurde bereits verkauft, die Nutzung ist auf zwei Jahre begrenzt. Danach steht die Fläche der gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Insofern sind hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorhanden.

Maßnahmen zur Reduzierung von Staub- oder Lichtemissionen bestehender Betriebe im Gebiet unterliegen nicht dem Bauplanungsrecht. Hier sind ggf. im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren Maßnahmen festzusetzen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Abfallentsorgungsanlage i. S. v. § 35 Absatz 1 KrWG. Hierbei handelt es sich um die mit Bescheid vom 17.06.2005 immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen der Firma Gorsler GmbH & Co. KG (Carl-Zeiss-Straße 1) zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten einschließlich Autowracks und zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen auf dem Grundstück in Flur 28, Flurstück 94/7. Die Betriebsflächen der Firma Gorsler sind als „besonders immissionsträchtig“ einzustufen. Derartige Betriebe, von denen im Einzelfall belästigende Umwelteinwirkungen (z. B. Lärm und Staub) ausgehen können, sind jedoch in Industriegebieten wie im vorliegenden Fall grundsätzlich zugelassen. Auch die an die Abfallentsorgungsanlage der Fa. Gorsler angrenzenden Flächen sind im Plangebiet als Industriegebiet ausgewiesen. Insofern liegt hinsichtlich dieser geplanten Gebietsausweisung kein entsprechendes Konfliktpotential durch die Bauleitplanung vor. Die Prüfung der Auswirkungen durch Stäube aus der Abfalllagerung im Einwirkungsbereich der Fa. Gorsler wird im Rahmen eines sich in Bearbeitung befindlichen Änderungsgenehmigungsverfahrens nach Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der Fa. Gorsler geprüft.

8 Inhalt der Änderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1988 bzw. der 7. Änderung von 1998 ist die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Erweiterung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1998 als geplante Grünfläche, Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Gewerbefläche (Bestandssicherung „Ziegelhütte“) dargestellt. Der südwestliche Teilbereich ist im FNP von 1988 als geplante Grünfläche (Kleintierzucht, Gärten, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der 7. Änderung des FNP (1998)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP (1988)

Im Zuge der Änderung erfolgt für den betroffenen Bereich gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB bzw. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Aus der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ (G) können sowohl Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) als auch Industriegebiete (GI) entwickelt werden.

9 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

9.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Die Eingriffsregelung wird auf Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet.

Dabei wird das Eingriffsdefizit ermittelt und die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt. Das verbleibende Defizit wird durch externe Maßnahmen kompensiert. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan werden die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Grünflächen dargestellt. Darüber hinaus gibt es in diesem Planungsstadium kein weiteres Darstellungserfordernis.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung für den Geltungsbereich (siehe Umweltbericht) ergibt ein Defizit von 994.406 Punkten. Zur Kompensation werden im Bebauungsplan daher mehrere externe Ausgleichsflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Entwicklungsziele sind extensive Grünlandnutzung und Waldrandentwicklung. Unter Berücksichtigung dieser Kompensationsflächen verbleibt weiterhin ein Defizit von 208.572 Punkten, welches über Ökokontomaßnahmen der Stadt Alsfeld kompensiert wird.

9.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung 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 Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung 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.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird den Genehmigungsunterlagen der FNP-Änderung beigelegt.