

Bauleitplanung
der Stadt Alsfeld
- Kernstadt -

37. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Tenniszentrum / An der Siechkirche“

Begründung,
Teil 1: Ziele, Grundlage, Inhalte



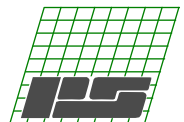
1. Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Ziele, Konzept
 2. Lage und Abgrenzung des Gebietes
(räumlicher Geltungsbereich)
 3. Vorgaben, Rahmenbedingungen
 4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung
 5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange
- Zusammenfassende Erklärung

Planstand: Feststellung 02/2019
Bearbeiter: H.-D. Krauß

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 950 3 - 21 F 06403 950 3 30
email: mrueck@seifertplan.de

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Anhang: - Umweltbericht (zum Bebauungsplan)

1. Veranlassung, Ziele

Das als Tennishalle errichtete Gebäude „An der Siechkirche“ Nr. 13 wurde einige Zeit als HalliGalli Indoorspielplatz genutzt und steht seit einigen Monaten leer.

Nach Veräußerung der Immobilie bzw. einem Eigentumsübergang soll nunmehr im Zuge einer Standortverlagerung eines ortsansässigen Möbelmarktes das Gebäude dementsprechend nachgenutzt werden.

Südlich der bestehenden Tennisanlage soll zudem in funktionaler Ergänzung des Baubetriebshofes der Stadt Alsfeld eine dringend notwendige Fläche zum Lagern von Mutterboden, Gehölzschnitt und sonstigen ökologisch unbedenklichen Materialien (z.B. Pflaster- oder Natursteine) geschaffen werden, da am Standort des Baubetriebshofes keine entsprechenden Flächenpotenziale vorhanden sind.

Für die beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung (Möbelmarkt) wurde ein Verfahren zur Abweichung von den diesbezüglichen Zielsetzungen des Regionalplanes Mittelhessen durchgeführt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angeführten Vorhaben zu schaffen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung des hier vorliegenden, rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1982 notwendig.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die spätere Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes "Tenniszentrum / An der Siechkirche" (2. Änderung) geschaffen. Die Änderung des FNP erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.09.2016 die Aufstellung einer 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die (parallele) Aufstellung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum/ An der Siechkirche, 2. Änderung“ beschlossen.

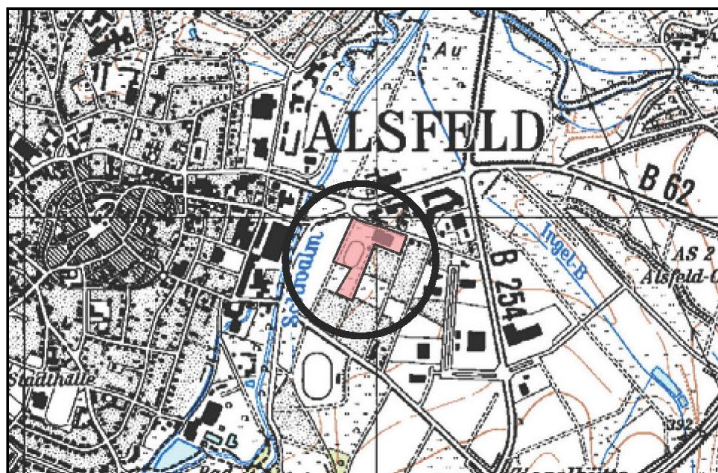
2. Lage und Abgrenzung des Gebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Gesamtfläche von ca. 2,2 ha am östlichen Ortseingangsbereich zur Kernstadt Alsfeld, etwa 700 m östlich vom Stadtzentrum sowie östlich der Schwalm.

Die vorliegende Änderung des FNP umfasst ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche, die im wirksamen Flächennutzungsplan aus 1988 als Sonderbaufläche, Tennisanlage, dargestellt ist.

Damit ist der Änderungsbereich des FNP geringfügig kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der zudem drei Kleingartenparzellen südlich der Halle für den künftigen Möbelmarkt überplant. Die Gärten sind Bestandteil der im wirksamen FNP durchaus großflächigen Darstellung von Grünflächen, so dass für eine Miteinbeziehung in die nunmehrige FNP-Änderung keine Erforderlichkeit besteht.

Übersichtskarte: Lage des Plangebietes
(ohne Maßstab)



3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 festgelegt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Darstellung *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

Im Hinblick auf die Standortverlagerung des Möbelmarktes war notwendiger Weise eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes erforderlich, die gemäß dem Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 25.04.2017 zugelassen wurde.

Die benannten Vorbehalts- bzw. Vorrangdarstellungen des RPM sind durch das Vorhaben „Um- bzw. Ansiedlung des Möbelmarktes“ sowie die seit Langem bestehende Tennisanlage nicht betroffen.

Die Zielsetzungen des Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz werden nicht negativ beeinträchtigt, da die Flächen außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegen.



Zudem ist die gesamte, nunmehr durch die 37. Änderung überplante Fläche, seit 1988 im Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld vollständig als Sonderbaufläche, Tennis-Anlage, rechtswirksam dargestellt.

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß der beabsichtigten Entwicklung erfolgt nach § 5 (2) 1 BauGB in der vorliegenden 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Tennishalle „An der Siechkirche“ zunächst die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Konkretisierung Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}).

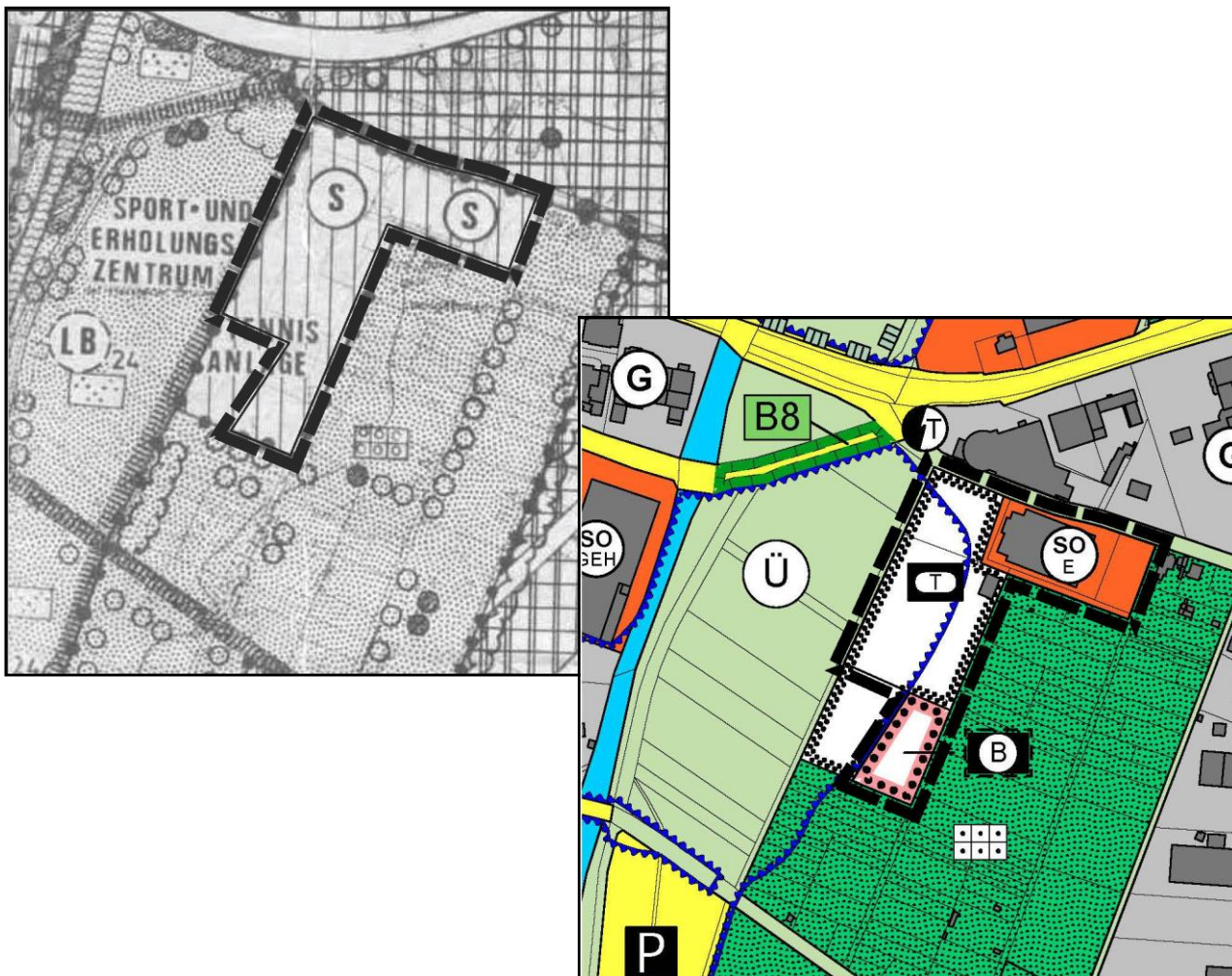
Im westlichen und südwestlichen Anschluss wird die bestehende Tennisanlage des Alsfelder Tennisclubs vollständig als eigenständige Fläche für Sport- und Spielanlage dargestellt.

Im südlichen Anschluss erfolgt die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Konkretisierung Lagerfläche – Baubetriebshof. Damit, sowie insbesondere durch die ergänzenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist sichergestellt, dass ausschließlich exakt diese Nutzung erfolgen kann bzw. dass andere Nutzungen konsequent ausgeschlossen sind.

Damit ist eine hinreichende Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem FNP und dessen spätere Rechtskraft gegeben.

Auszug:

Flächennutzungsplan 1988 und 37.FNP-Änderung (2017)
(ohne Maßstab)

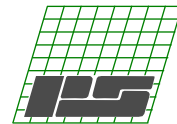


5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange

Naturschutzrechtliche Belange

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Auf der Maßstabsebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Tenniszentrum/ An der Siechkirche“ wurde eine Bestandsaufnahme und eine Umweltprüfung vorgenommen sowie ein Umweltbericht erstellt.



Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird gemäß dem „Abschichtungsgebot“ (§ 2 (4) BauGB) auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.

Dies, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem Sach- und Planungsstand gegenüber der Ebene des Bebauungsplanes keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten waren/ sind. Der Umweltbericht bildet den Teil 2 der vorliegenden Begründung.

Gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen sowie auch dem BauGB sind die Eingriffswirkungen in Boden, Natur und Landschaft vorzugsweise durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen auszugleichen. Unter Orientierung an der hessischen Kompensationsverordnung werden zur späteren Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Kompensierung der durch die Bauleitplanung (zusätzlich) vorbereiteten Eingriffswirkungen entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt. Ob eine Darstellung von Entwicklungsflächen auch im FNP (im Hinblick auf die spätere Rechtskraft des Bebauungsplanes) erforderlich ist, wird geprüft.

Der Stadt Alsfeld liegen für das Plangebiet bislang keine konkreten Erkenntnisse über geschützte Arten bzw. über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten vor, die gemäß VSR-Anhang I bzw. Bundesartenschutz-VO besonders geschützt sind oder in ihrem Erhaltungszustand kritisch oder gar ungünstig eingestuft werden.

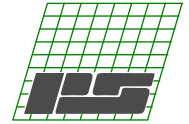
Nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des Umweltberichtes treten infolge des Bebauungsplanes bzw. der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ein.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zu erfolgen hat. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren).

Wasserwirtschaftliche Belange; Altflächen / Altablagerungen

Angesichts der bislang wirksamen FNP-Darstellung und des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1982) sowie aufgrund der überwiegenden Bestandsituation und der Tatsache, dass die südliche Gemeinbedarfsfläche ausschließlich zu temporären Lagerzwecken zu nutzen ist, sind wasserwirtschaftliche Belange nicht wesentlich berührt.

Alle Aspekte der Ver- und Entsorgung bleiben vollständig unverändert.



Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

Altflächen oder Altablagerungen sind der Stadt Alsfeld innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes nicht bekannt.

Belange des Immissionsschutzes, Belange der Landwirtschaft

Belange des Immissionsschutzes und der Landwirtschaft sind durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes nicht / nicht wesentlich betroffen.

Darüber hinaus sind nach Kenntnisstand keine öffentlichen Belange berührt.

Auf die ergänzenden Ausführungen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes wird hingewiesen.

Alsfeld, im Februar 2019

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Alsfeld

Teil 2:

- Umweltbericht (zum Bebauungsplan) mit Bestandskarte