

Bauleitplanung
der Stadt Alsfeld
- Kernstadt -

43. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich
„Industriegebiet Am weißen Weg“



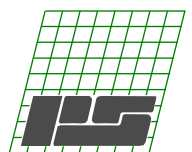
Begründung zum Entwurf

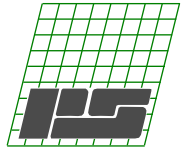
Stand 09/2021

Planstand: September 2021
Bearbeiter: H.-D. Krauß

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





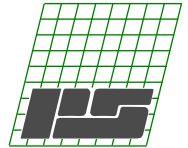
Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung, Zielsetzungen
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
3. Verfahrensstand
4. Vorgaben, Rahmenbedingungen
5. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung
6. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange
 - 6.1 Umweltprüfung und Artenschutz
 - 6.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz
 - 6.3 Landwirtschaft
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Belange des Verkehrs
 - 6.6 Klimaschutz
 - 6.7 Denkmalschutz
 - 6.8 Altflächen/Altablagerungen/Kampfmittel/vorsorgender Bodenschutz

Anhang: -Teil 2: Umweltbericht (s. Begründung Teil II zum Bebauungsplan)

1 Veranlassung, Zielsetzungen

Die gewerbliche Entwicklung der Stadt Alsfeld weist in den letzten Jahren eine positive Entwicklung im gewerblichen Bereich auf und bestehende und bereits erschlossene Gewerbeflächen können aufgrund der Gunstlage unmittelbar an der A 5 gut vermarktet werden, sofern es sich nicht um flächenintensive Ansiedlungen handelt. Als jüngstes Beispiel sei das Gewerbegebiet „Oberste Elpersweide“ unmittelbar südlich der A 5 angeführt. Die derzeit entwickelten und in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete sind für einen Flächenbedarf von ca. 2.000 m² bis max. 15.000 m² ausgelegt. Trotz entsprechender Anfragen stehen im Stadtgebiet von Alsfeld derzeit keine größeren, zusammenhängenden Flächen zur Verfügung, die den Anforderungen an großflächige Logistik- und sonstige Betriebe genügen. Zudem fehlen Standortoptionen für die Ansiedlung stärker emittierender Betriebe und für Gewerbe mit 24h-Betrieb.



Um diesen Flächenbedarf von ansiedlungswilligen Unternehmen bedienen zu können, hat die Stadt Alsfeld bereits 2012 eine Gewerbestandortanalyse¹ erstellen lassen, um die im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 ausgewiesenen Vorrangflächen Industrie und Gewerbe zu überprüfen und alternative Standorte zur Gewerbeentwicklung hinsichtlich ihrer Eignung zu untersuchen.

Dabei wurden im Hinblick auf flächenintensive und/ oder emittierende Betriebe Kriterien wie Nähe zur Autobahnanschlussstelle, gute und belastungsfreie Verkehrsanbindung, wenig bewegtes Gelände (Topographie), Anbindungsmöglichkeiten an die örtliche Ver- und Entsorgungssysteme (technische Infrastruktur), keine größeren Konflikte aus naturschutzrechtlicher Sicht u.a.m. in den Fokus genommen.

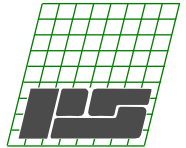
Das Ergebnis der Gewerbestandortanalyse stellt den Bereich „Am weißen Weg“ unmittelbar östlich des Autobahnanschlusses Alsfeld-Ost als am besten geeignet dar, um die städtebaulichen Zielsetzungen wie Ansiedlung großflächiger Logistik- und Gewerbebetriebe, Nähe zur Autobahn mit Vermeidung von Ziel- und Quellverkehr in den Innerortslagen, keine Beeinträchtigungen der Wohnsiedlungsbereiche in der Innenstadt oder den Ortslagen verwirklichen zu können.

Auch wenn von einem vergleichsweise höheren Erschließungsaufwand (Wasser, Abwasser etc.) ausgegangen werden muss, ist dieses Gebiet durch seine unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost, der unmittelbaren und belastungsfreien Verkehrsanbindung über die B62 und auch seiner Entfernung zur bebauten Ortslage sehr gut für flächenintensive Logistikbetriebe und emittierende Betriebe geeignet und demgemäß vermarktbare, was durch eine aktuelle steigende Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen belegt wird.

Auf der Grundlage dessen wurde durch die Stadt Alsfeld 2013 die Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragt, welcher durch die Regionalversammlung am 06.11.2013 positiv beschieden worden ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB, sodass für diesen Bereich gleichzeitig ein verbindliches Bauleitplanverfahren, hier: Bebauungsplan „Industriegebiet Am weißen Weg“, durchgeführt wird.

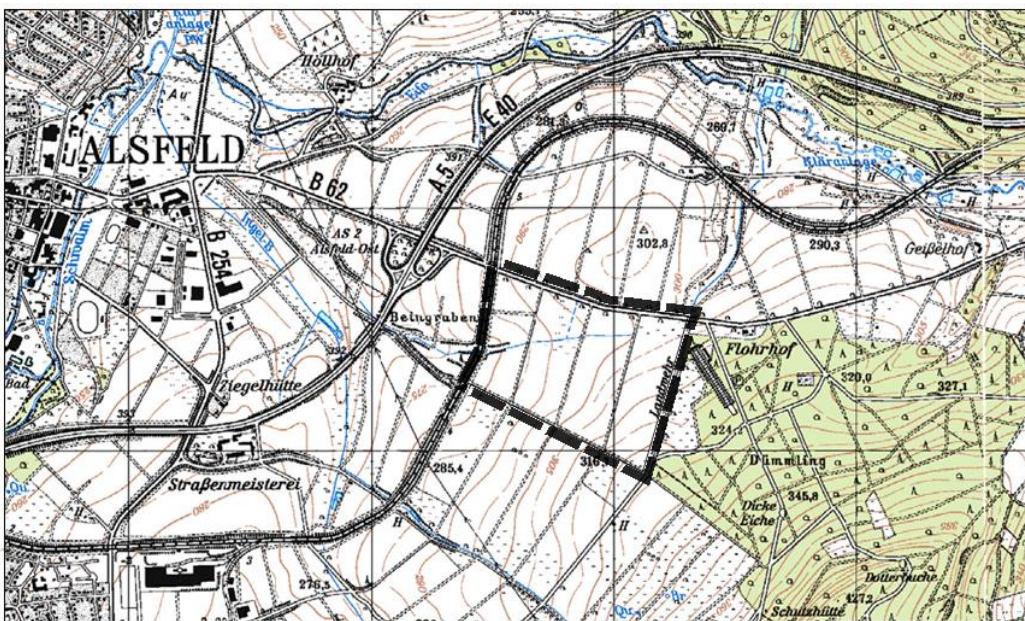
¹ Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert, Linden: „Gewerbestandortanalyse“ April 2012



2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 49 ha große Plangebiet liegt rd. 1,5 km östlich der Kernstadt Alsfeld, zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Eifa, ungefähr 300 m östlich der Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost. Die Höhenlage beträgt im Maximum ca. 323 müNN und im Minimum ca. 276 müNN.

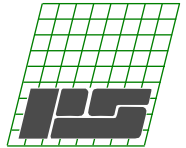
Das Gebiet wird im Norden durch die Bundesstraße B 62 begrenzt und reicht im Westen von der ehemaligen Eisenbahntrasse im Westen und bis zum Waldbestand zum Homberg im Osten.



Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 ohne Maßstab)



Luftbildübersicht (ohne Maßstab)



Blickrichtung Osten; © Krauß



Blickrichtung Westen; © Krauß

3. Verfahrensstand

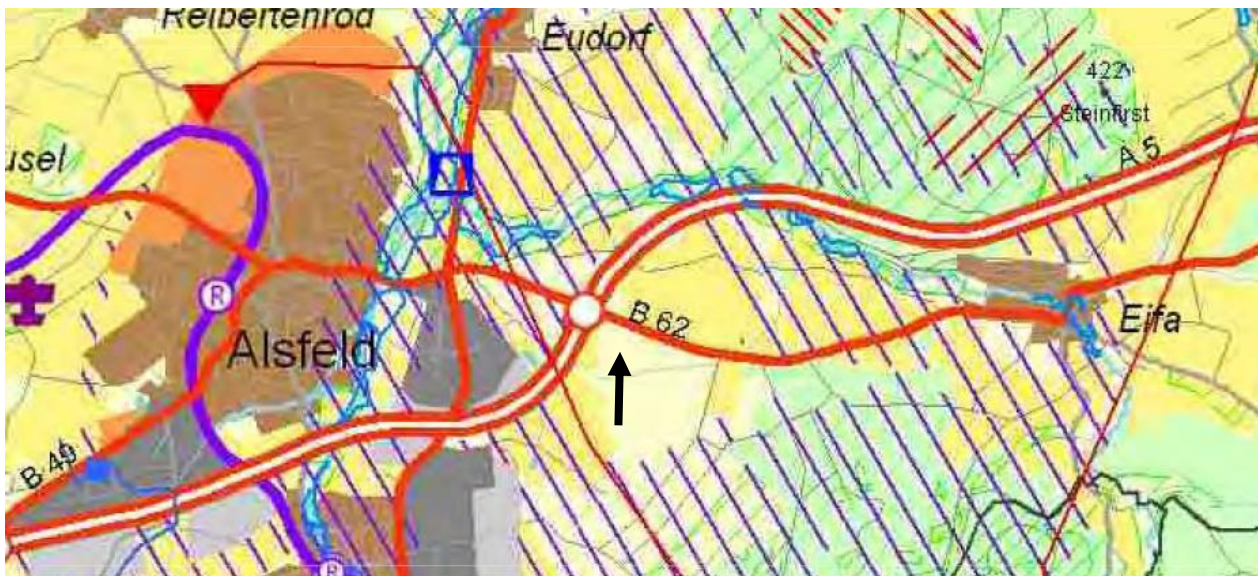
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 Bekanntmachung*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung
Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben vom 27.03.2020 Beteiligungszeitraum bis 15.05.2020
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben vom Offenlagezeitraum
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	Rechtskräftig mit Bekanntmachung vom

* Die Bekanntmachungen erfolgen in der „Oberhessischen Zeitung“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen eines zweistufigen Regelverfahrens.

4 Vorgaben, Rahmenbedingungen Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

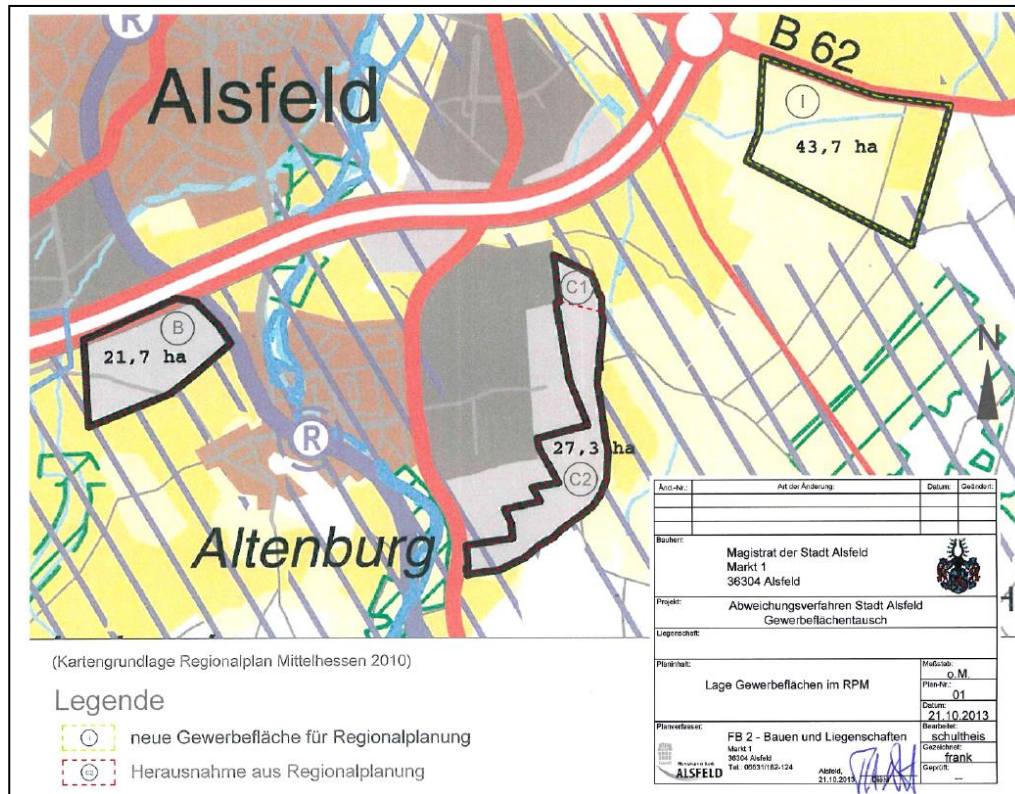
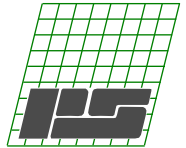
Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.



Ausschnitt Plankarte Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) mit Lagehinweis; unmaßstäblich

Im RPM 2010 sind die Flächen des Plangebietes überwiegend als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“, ein kleiner Teilbereich im Osten als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

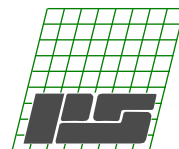
Wie unter Punkt 1 (s.o.) aufgeführt, basiert die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans auf die erteilte Zulassung einer Zielabweichung vom RPM 2010 (Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 06. November 2016).



**Auszug: Regionalplan Mittelhessen 2010 / Karte 1 zum Abweichungsantrag Stadt Alsfeld, 2013
 (ohne Maßstab)**

Gemäß der Entscheidung (Schreiben der Oberen Landesplanungsbehörde beim RP Gießen vom 14.11.20213) ergeht die Zulassung unter folgenden Maßgaben:

1. In den in Karte 1 abgegrenzten Flächen „B“, „C1“ und „C2“ entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereiche gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen: Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkte bilden hierbei landschaftliche und topographische Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Eingrünung der Gewerbeflächen festzusetzen.
4. Die Stadt Alsfeld gewährleistet im Rahmen der Bauleitplanung, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen, sondern bevorzugt im Bereich von Wald oder Gewässern.
5. Der verbindlichen Bauleitplanung muss eine Erschließungsplanung zugrunde liegen, die eine abschnittsweise Umsetzung ermöglicht.



6. Die Bebauungsplanung muss erkennbar zum deutlich überwiegenden Teil der Ansiedlung großflächiger und / oder emittierender Betriebe dienen. Ziel 5.3-5 des RPM 2010, wonach vorrangig vorhandene Flächenreserven zu nutzen sind, ist umzusetzen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechend dem Planungsstand die agrarstrukturellen Belange zu bewerten und die Möglichkeiten, Ersatzflächen für die am stärksten betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bereitzustellen, aufzuzeigen.
8. In der Bebauungsplanung ist eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Einrichtung von Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Eine Ausnahme ist nur für Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Zudem wird im o.a. Bescheid der nachfolgende Hinweis angeführt:

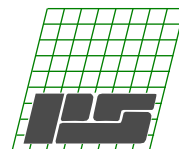
„Die im Anhörungsverfahren genannten Belange, insbesondere das Bodendenkmal am östlichen Rand des geplanten Gebietes (mittelalterliche Landwehr), der Uferbereich des Grabens ohne Nahmen und der Leistungsfähigkeitsnachweis der verkehrlichen Anbindung (Linksabbiegestreifen) sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen“.

Die raumordnerische Bewertung seitens der Oberen Landesplanungsbehörde kommt zu folgenden Ergebnis:

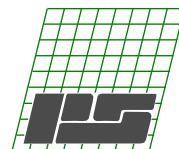
Zusammenfassend ist die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 vertretbar, denn sie dient der raumordnerisch gewünschten Entwicklung des gewerblichen Schwerpunktes Stadt Alsfeld im ländlichen Raum. Bei Beachtung der Maßgaben können die Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild, die Siedlungsstruktur und die Agrarstruktur ausreichend gemindert werden, sodass die gewerblichen Entwicklungsziele in der Abwägung überwiegen können“.

Die o.a. Punkte wurden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

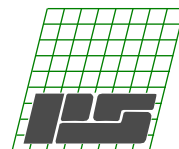
Regionalplanerische Maßgabe gem. Abweichung RPM 2010	Berücksichtigung in der Planung
1. Für festgelegte Tauschflächen entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereich gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festsetzungen: Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft,	Diese Maßgabe wurde und wird von der Oberen Landesplanungsbehörde umgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass die Tauschflächen bei der Neuaufstellung des Gesamtlächennutzungsplan entsprechend



Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	zu beachten sind
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkt bilden hierbei landschaftliche und topographische Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld	Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Oberkante von baulichen Anlagen von 20 Meter fest. In der Begründung zur Höhenfestsetzung wird auf die Blickbeziehungen vom Naherholungsbereich Homberg zur 4.3 km entfernten historischen Altstadt von Alsfeld hingewiesen, wobei anzumerken ist, dass sich das Industriegebiet am nördlichen Rand dieser Blickbeziehung vom 450m hoch gelegenen Homberg befindet und durch den Verlauf der A 5 hier bereits eine gewisse Beeinträchtigung dieser Blickbeziehung besteht. Durch eine Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann diese Blickbeziehung unter Berücksichtigung der vorhandenen Höhen im Naherholungsbereich Homberg aufrechterhalten werden.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Eingrünung festzusetzen	Der Bebauungsplan sieht hier umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vor.
4. Die Stadt Alsfeld gewährleistet im Rahmen der Bauleitplanung, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gewerbegebietes nicht auf landwirtschaftlichen genutzten Flächen erfolgen, sondern bevorzugt im Bereich von Wald oder Gewässern.	Der Schwerpunkt von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Bereich der Schwalm durch Renaturierungsmaßnahmen des Altwassers, Wiesenextensivierungen, Umwandlung von Ackerbrache in Extensivwiese sowie die Herausbildung eines ökologisch wertvollen Schwalmbetts mit Feuchtbiotopen, welche sich in Besitz der Stadt Alsfeld oder des Schwalmverbandes befinden. Diese Flächen im Bereich der Schwalm werden im RPM 2010 als <i>Vorranggebiet für Natur und Landschaft</i> sowie als <i>Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz</i> festgelegt, sodass diese Maßnahmen grundsätzlich mit den Zielen des RPM 2010 vereinbar sind. Dies gilt auch für die Festsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen.



	men (hier: Blühstreifen als „CEF-Maßnahme“). Die Anlage von Blüh- und Schutzstreifen, welche auf Acker- und/oder Dauerkulturflächen durch Einsaat vorgeschriebener Saatgutmischungen ist Bestandteil vom Agrarumweltmaßnahmen und die hier festgesetzten Flächen verbleiben weiter in der Nutzung der Landwirtschaft, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen für die landwirtschaftlichen Betriebe verbunden sind. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Dezernats des Regierungspräsidiums Gießen sind diese aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Flächen nicht als Kompensationsflächen zu bewerten, sodass der angeführte landwirtschaftliche Belang hier nicht ausschlaggebend ist.
5. Der verbindlichen Bauleitplanung muss eine Erschließungsplanung zugrunde liegen, die eine abschnittsweise Umsetzung ermöglicht	Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Planungsstand können die hier ansiedelnden Betriebe mit den entsprechenden Flächenbedarf noch nicht endgültig benannt werden. Parallel zum Bauleitplanverfahren erfolgt die Erschließungsplanung, welche in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wird. Die Erschließungsplanung geht von der Gesamtinanspruchnahme der Flächen aus. Diese lässt eine Umsetzung in Abschnitten zu, diese können jedoch zum jetzigen Planungsstand nicht festgelegt werden, da die ansiedlungswilligen Betriebe noch nicht endgültig feststehen und die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke



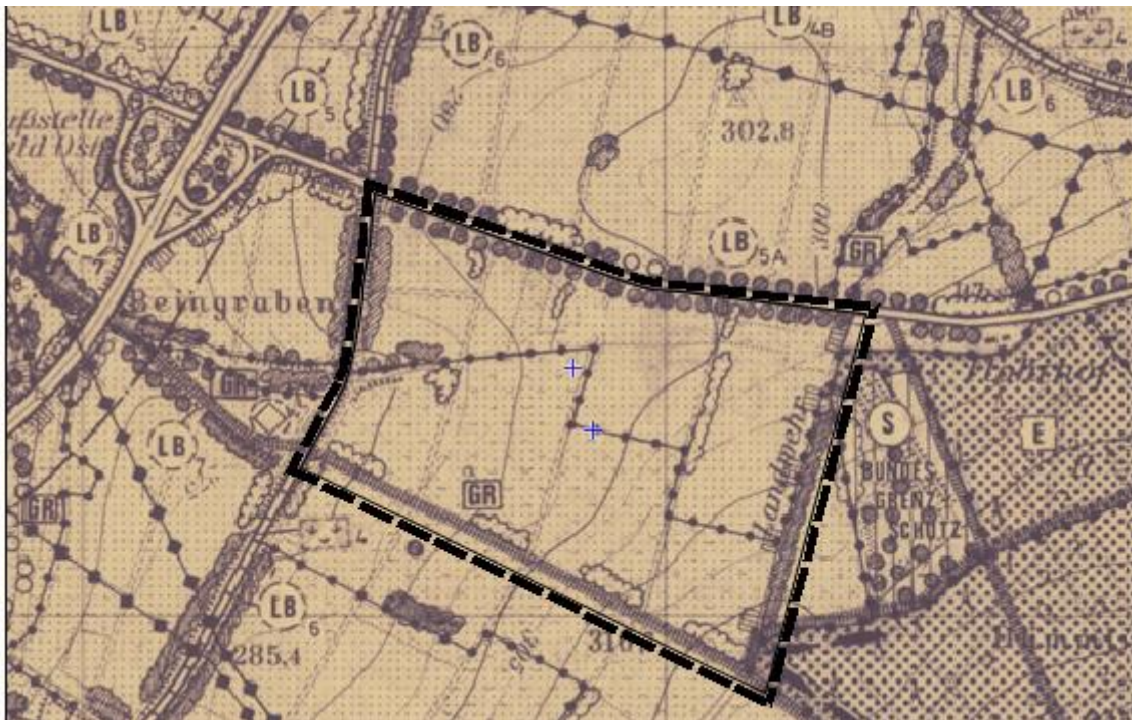
6. Der Bebauungsplan muss erkennbar zum deutlich überwiegenden Teil der Ansiedlung großflächiger und / oder emittierender Betriebe dienen. Ziel 5.3-5 des RPM 2010, wonach vorrangig vorhandene Flächenreserven zu nutzen sind, ist umzusetzen.	Der Bebauungsplan verzichtet auf Parzellierungsvorschläge und die Festsetzung kleinteiliger innerer Verkehrserschließung, um so Betrieben mit einem großflächigen Flächenbedarf ansiedeln zu können. Zur Situationsbeschreibung vorhandener Flächenreserven wird auf den Punkt 3 (Städtebauliche und planerische Konzeption) verwiesen.
7. Im Rahmen der Bauleitplanung sind entsprechend dem Planungsstand die agrarstrukturellen Belange zu bewerten und die Möglichkeiten, Ersatzflächen für die am stärksten betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe bereitzustellen, aufzuzeigen	Unter Punkt 5.3 der Begründung, hier: Belange der Landwirtschaft, wird auf den aktuellen Planungsstand und die Auswirkungen auf die Agrarstruktur eingegangen. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass die Landwirte mit dem größten zusammenhängenden Flächenanteil (Flächengröße insgesamt 10,7 ha) eine Vermarktung der Flächen nicht über die Hessische Landgesellschaft, sondern in eigenem Interesse durchführen. Die Grundstücksverhandlungen seitens der Hessischen Landgesellschaft als staatliche Treuhandstelle für die ländliche Bodenordnung sind zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend zu beurteilen, jedoch geht die Stadt Alsfeld davon aus, dass im Ergebnis keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe mit der Ausweisung des Industriebetriebes verbunden sein wird.
8. In der Bebauungsplanung ist eine Festsetzung aufzunehmen, wonach die Errichtung von Verkaufsflächen ausgeschlossen ist. Eine Ausnahme ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.	Der Bebauungsplan enthält hier eine entsprechende Festsetzung gemäß dem Vorschlag seitens des Dezernates Regionalplanung bezüglich der Begrenzung der zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche.

Die Stadt Alsfeld hält die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der o.a. Hinweise als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für vertretbar.

Insgesamt ist das Planvorhaben somit standörtlich wie funktional mit den Zielsetzungen und Darstellungen des Regionalplanes Mittelhessens vereinbar.

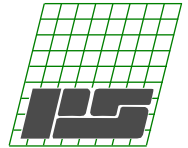
5 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld aus dem Jahr 1988 stellt die nördliche Teilflächen des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“, die südlichen Teilflächen als „ökologisch bedeutsames Grünland“ sowie einer geplanten Ablagerung für Feldsteine dar.



Auszug: Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld 1988 (ohne Maßstab)

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) 10 BauGB mit der Zweckbestimmung „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (hier: Übernahme einer



rechtskräftig ausgewiesenen Ausgleichsfläche) vor. Diese Darstellungen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der o.a. städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Alsfeld im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilden.

6 Berücksichtigung fachplanerischer und fachgesetzlicher Belange

6.1 Umweltprüfung und Artenschutz

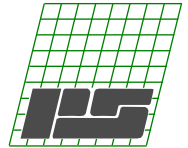
Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 (4) BauGB zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Aufgrund des identischen Geltungsbereiches, des Parallelverfahrens nach § 8 (3) BauGB und der Plansituation, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine anderen oder zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind, wird die (Anm.: auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detaillierte) Umweltprüfung zum Bebauungsplan auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen („Abschichtungsgebot“).

Die Stadt Alsfeld hat in einem artenschutzrechtlichen Beitrag (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, 08/2021 als Anlage zum Umweltbericht) untersuchen lassen, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind. Dieser Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichen Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Als Resultat weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Haselmäuse auf, so dass sich eine Betrachtung ein Erfordernis der Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergibt. Bezüglich weiterer Ausführungen wird auf die o.a. Anlage verwiesen.

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).

6.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes stellen sich für das Plangebiet unter Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in



der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) wie folgt dar.

Wasser-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein Wasserbedarf für die geplanten gewerblichen Nutzungen. Die aus diesen Nutzungen zu quantifizierende Bedarfsmenge kann zum jetzigen Planungsstand noch nicht abschließend ermittelt werden.

Deckungsnachweis:

Die Stadt Alsfeld geht davon aus, dass die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet über eine herzustellende Anbindung aus dem vorhandenen Leitungsnetz im Bereich der Carl-Zeiss-Straße mittels einer Druckerhöhungsanlage erfolgen kann. Die für den Brandschutz erforderliche Wassermenge von 193 cbm/h für 2 Stunden durch Anlage einer zentralen Feuerlöschzisterne kann zur Verfügung gestellt werden.

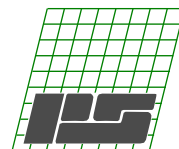
Technische Anlagen:

Die technischen Anlagen zur ausreichenden Trinkwasserversorgung werden im Rahmen der Erschließungsplanung über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz im Bereich der Carl-Zeiss-Straße hergestellt.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet sind periodisch wasserführende Gräben im Westen und am Nordostrand an der B 62 vorhanden (Gewässer III. Ordnung). Erstgenannter wird laut Gewässerstrukturgütekarte als „sehr stark verändert“ (Strukturgüteklasse 6) eingestuft, wobei der untere westliche Abschnitt im Gelungsbereich mit seinem Verlauf innerhalb einer markanten Geländehohle als mäßig-gering (Strukturgüteklasse 2-3) verändert anzusehen ist. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Zur Schaffung ausreichend großer Bauflächen hat die Stadt Alsfeld eine Verlegung der Gewässer bei der zuständigen Fachbehörde beantragt mit dem Ziel, südlich des Plangebietes einen offenen Gewässergraben zur Erschließung des Plangebietes als Ersatz neu zu gestalten. Dabei folgt der neue Grabenverlauf von Ost nach West dem Gefälle beginnend an der Erschließungsstraße entlang



des vorhandenen Feldweges bis zur DB-Strecke. Dort wird er verrohrt und dann im weiteren Verlauf an den bereits vorhandenen Graben außerhalb des Plangebietes angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Die Aufnahme der Schmutzwassermenge aus dem geplanten Industriegebiet in der Kläranlage Alsfeld ist problemlos möglich. Das Schmutzwasser wird mittels Transportkanal zur ca. 450m westlich liegenden Carl-Zeiss-Straße geleitet und so an das städtische Abwassersystem angebunden.

Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Als Hauptvorflut dient die Schwalm, westlich des Plangebietes. Das Gebiet entwässert zur Zeit über einen natürlichen Graben, der die anfallenden Oberflächenwässer aus dem Plangebiet selbst sowie aus dem dem natürlichen Gefälle folgenden Ableitungsrichtungen Wasser aufnimmt. Die geplanten Vorflutverhältnisse sollen an den Bestand angepasst werden.:

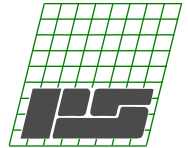
- Aufgabe der vorhandenen Gräben im Plangebiet
- Änderung der Hauptentwässerungsrichtung vom geplanten Graben Nor Richtung A 5 Durchlass zum vorhandenen Feldweg Schafweg
- Herstellung eines neuen Grabens südlich des Plangebietes mit Anbindung an den Vorfluter

Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes werden vom Plangebiet nicht berührt.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Plangebiet sind nach Stellungnahme des Amtes für Gefahrenabwehr des Kreisausschusses Vogelsbergkreis (Brandschutz) die Angaben des Arbeitsblattes W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen) zu beachten. Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwassermenge von $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3.200 \text{ l/min}$ (384 m^3) für 2 Stunden sicherzustellen. Diese Sicherstellung erfolgt durch den Bau und Betrieb einer unterirdischen Löschwasserzisterne mit einem Volumen von ca. 385 m^3 im Bereich des Flurstücks 43 der Flur 32, sodass hier von einem zentralen Punkt die Löschwasserentnahme erfolgt.



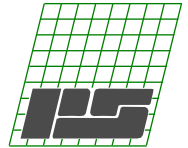
6.3 Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 1 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Mit diesem Grundsatz der Bauleitplanung sollen solche Flächen in dem Umfang erhalten werden, wie sie für eine Inanspruchnahme zugunsten anderer Nutzungen nicht notwendig sind. Zur Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine gewerbliche Baufläche wird auf die Ausführungen unter Punkt 1 „Veranlassung, Zielsetzungen“ verwiesen. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass die mit der vorliegenden Darstellung einer gewerblichen Baufläche verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Alsfeld sich aufgrund der Größe und des Gebietscharakters nicht im Bereich einer Innenentwicklung wie z.B. durch Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstände oder andere Nachverdichtungsmöglichkeiten im gesamten Stadtgebiet von Alsfeld realisieren lassen. Weiter wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des o.a. Abweichungsverfahrens 49 ha aus der Darstellung „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe“ zugunsten der neuen Darstellung in einer Größenordnung von 43,7 ha genommen wurde, sodass ein Plus von 5,3 ha Landwirtschaftsfläche im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt wird.

Die dargestellte Gewerbliche Baufläche wird überwiegend als Grünland landwirtschaftlichen genutzt und die Flächen sind zum jetzigen Stand der Planaufstellung alle verpachtet. Ca. 65% der Flächen befinden sich zum Zeitpunkt der Vorentwurfsfassung bereits im Eigentum der Hessischen Landgesellschaft. Für die Restfläche laufen die Vertragsverhandlungen. Ziel der Stadt Alsfeld ist es, hier für die aktiven Landwirte Ersatzland zur Verpachtung oder um Kauf anbieten zu können, sodass eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung mit diesem Vorhaben nicht verbunden sein wird. Für Tausch- und Ersatzland stehen 23,6 ha zur Verfügung.

6.4 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu beachten (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) und die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der kommunalen Abwägung hinreichend zu wichten. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind nach den Bestimmungen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebäude sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die allgemeinen schalltechnischen Grundregeln sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend zu berücksichtigen.



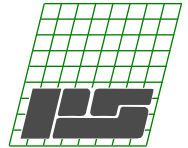
Östlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines ehemaligen Schießstandes des Bundesgrenzschutzes an, welcher seit 1999 vom Bund der Militär- und Polizeischützen e.V. weiter betrieben wird. Ca. 130 m nordöstlich des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen im Bereich „Florhof“. Im Rahmen der Erweiterung des Schießstandes wurde für diesen Bereich eine Baulast eingetragen, dass dort eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Die Entfernung zu den nächst gelegenen Wohnbaugebieten beträgt

1,6 km zum Stadtteil Eifa,
1,7 km zum Stadtteil Eudorf,
1,7 km zum Stadtteil Altenburg sowie
1,9 km zur Kernstadt Alsfeld,

sodass sich im unmittelbaren Nahbereich des geplanten Industriegebietes keine aus immissionschutzrechtlichen Gründen zu berücksichtigende wohnbaulich genutzten Anlagen befinden.

In ca. 950m Luftlinie nordwestlicher Entfernung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit zugehöriger Wohnnutzung (Bereich Höllhof), in deren Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet (MD) zur Anwendung kommen. Aufgrund der Lage und Entfernung zum Plangebiet geht die Stadt Alsfeld davon aus, dass die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet mit $L_{tags} = 60 \text{ dB(A)}$ und $L_{nachts} = 45 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden. Für diese Einhaltung spricht auch die topographische Lage der landwirtschaftlichen Anwesen, welche höhenmäßig mind. ca. 50m tiefer liegen als das Plangebiet, welches zudem noch durch den Damm der Autobahn A 5 ein Trennwirkung erfährt.

Zur Begrenzung von Störfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sind angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung unterliegen, und schutzbedürftigen Gebieten mit den Mitteln der Raum- und Fachplanung langfristig sicherzustellen. Bei den schutzbedürftigen Gebieten handelt es sich insbesondere um Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen. Dies trifft für die o.a. landwirtschaftlichen Anwesen im Bereich „Höllhof“ zu, welche planungsrechtlich als Dorfgebiet (MD) einzustufen sind und eine Wohnnutzung hier zulässig ist. Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für eine bestimmte Nutzung so zuzuordnen, dass nachteilige Auswirkungen von schweren Störfällen in Betriebsbereichen im Sinne des Art. 3 Nr. 5



der Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU v. 04.07.2012) auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich ausgeschlossen werden können.

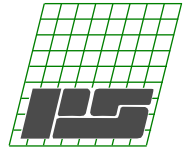
Von der Störfall-Kommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit wurden in einem Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ (KAS-18; 2. überarbeitete Fassung; November 2010) aufgeführt. In diesem KAS-Leitfaden sind Betriebsbereiche nach dem eingesetzten gefährlichen Stoff in die Klassen I bis IV je nach erforderlichem Abstand eingestuft. Um eine Gefährdung der o.a. Wohnbevölkerung ausschließen zu können, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Abstandsempfehlungen der KAS-18 (2. Korrekturfassung) berücksichtigt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt mit der Darstellung und Festsetzung eines Industriegebietes, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Schutz der Wohnstätten eine „vorsorglich“ eingeplanten Sicherheitsabstand berücksichtigt. Hierbei orientiert sich die Stadt Alsfeld an die Abstandsempfehlungen der Abstandsklasse IV der o.a. KAS. Die Luftlinien - Entfernung der äußeren westlichen Grenze des Industriegebietes zu den o.a. landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohnnutzung beträgt 950 m. Bei den in der Abstandsklasse IV aufgeführten und im Plangebiet nicht zulässigen Stoffen handelt es sich um Acrolein (Achtungsabstand 2.193 m), Phosgen (Achtungsabstand ca. 1.450m), Chlorwasserstoff (Achtungsabstand ca. 1.410 m), Chlor (Achtungsabstand ca. 1.320 m) sowie Brom (Achtungsabstand 1.250m).

6.5 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 62 zwischen der Anschlussstelle Alsfeld – Ost und dem Stadtteil Eifa, sodass die Standortlage aus verkehrlicher Sicht als sehr günstig zu bewerten ist, da der Ziel- und Quellverkehr die Ortslagen nicht wesentlich beeinträchtigen wird.

6.6 Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wurden im Jahre 2011 durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“ rechtlich im Baugesetzbuch verankert, wobei die Begriffe „Klimaschutz und Klimaanpassung im BauGB nicht näher bestimmt werden. Hervorzuheben sind für diesen Bereich insbesondere die Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne in den §§ 5 und 9 BauGB, der Abschluss von städtebaulichen Verträgen gem. § 11 Abs. 1 BauGB sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).



Über die im Baugesetzbuch verankerten o.a. Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Des Weiteren wurden den Gemeinden bereits mit der BauGB – Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen (§ 11 Abs. 1 BauGB) auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG vom 8.8.2020) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb (§ 1 Abs. 1 GEG) wird hingewiesen.

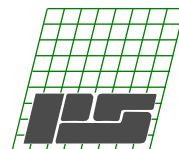
Vor dem Hintergrund dieser bestehenden und zu berücksichtigenden fachgesetzlichen Regelungen besteht hier auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung kein weiterer Handlungs- und Regelungsbedarf und es wird auf die bestehenden und zudem sich stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

6.7 Denkmalschutz

Der östliche Rand des Plangebietes wird durch eine mittelalterliche Landwehr markiert welche gem. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ein festgelegtes Baudenkmal darstellt. Laut Informationen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie in Marburg ist entlang der Landwehr eine Schutzzone von 20 m Tiefe nach Westen einzuhalten. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Um eine fundierte Beurteilung der Belange der Bodendenkmalpflege für das Gesamtgebiet durchführen zu können, wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt². Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass anhand der durchgeführten Magnetometerprospektion nur sehr wenige Bereiche mit archäologisch relevanten Anomalien erfasst wurden. Es liegen nur sehr

² Archäologisch-geophysikalische Prospektion Stadt Alsfeld für das Industriegebiet „Am weißen Weg“; Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a.d.Lahn, 29.10.2019



wenige Befunde vor, deren Verteilung und Zusammensetzung auch keine Strukturen erkennen lassen, die Rückschlüsse zur Datierung und Funktion ermöglichen.

6.8 Altflächen / Altablagerungen/ Kampfmittel/vorsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Alsfeld keine Altflächen oder Altablagerungen. Nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen besteht kein begründeter Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist.

Nachfolgend werden schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die weiteren Planungsebenen der Flächennutzungsplanung, Bauausführung und Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt werden können:

- Entsiegelung von Flächen (Voll- oder Teilversiegelung) mit Rekultivierung / Bodenverbesserung und klimaverbessernder Begrünung (insektenfreundlich),
- Sanierung von belasteten Flächen (Flächenrecycling), Altlastensanierung,
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Humus als wertvoller Co₂- Speicher (Rekultivierung),
- Erosionsschutz insbesondere des A-Horizonts (Etablierung und Erhaltung dauerhaft bodenbedeckender Vegetation mit Humusschicht auf erosionsgeschädigten Böden),
- Förderung bodenschonender Bewirtschaftungsformen, ggf. Umwandlung in ökologischen / biologischen Landbau,
- Maßnahmen zur Förderung von Ackerlebensräumen (Blühstreifen, Ackerwildkrautfluren etc.) / Extensivierungsmaßnahmen Acker (Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel, pfluglose / unterlassene Bodenbearbeitung etc.),
- Herstellung von Stadtklimaflächen / Kühlflächen (mit Bodenfunktionsverbesserung und insektenfreundlicher Begrünung).

Für zukünftige Bauherren sind nachfolgende Infobroschüren des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (jew. Stand 20.04.2018) zu beachten:

- Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
- Boden – damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer

Alsfeld, Linden im September 2021