

Bauleitplanung der Stadt Alsfeld, Kernstadt



Bebauungsplan Industriegebiet „Am weißen Weg“

Begründung zum Vorentwurf

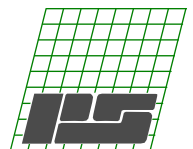
Teil 1: Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

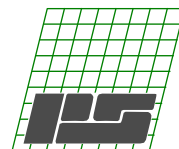
Stand 03/ 2020

Planstand:
Begr. zum Vorentwurf, März 2020
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



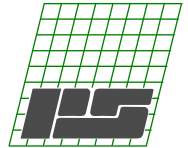


Inhaltsverzeichnis

Teil I Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planziel und Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensstand	4
2	Vorgaben und Rahmenbedingungen	5
2.1	Lage, Realnutzung und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Übergeordnete Planungen	6
2.2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	6
2.2.2	Flächennutzungsplan	9
3	Städtebauliche und planerische Konzeption	10
4	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise, Baugrenzen	14
4.4	Verkehrsflächen, Verkehrserschließung, Anbindung ÖPNV	14
4.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzung /Orts- u. Gestaltungssatzung	16
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	16
5.1	Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes	16
5.2	Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes	18
5.3	Belange der Landwirtschaft	23
5.4	Immissionsschutz	23
5.5	Klimaschutz und erneuerbare Energien	23
5.6	Denkmalschutz	24
5.7	Altlasten, Altstandorte, Vorkommen von Kampfmitteln	25
6	Bodenordnung, Sicherung der Planung	25
7	Flächenbilanz	26

Teil II Umweltbericht mit Bestandskarte



Teil I Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Vorbemerkungen

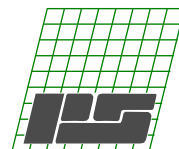
1.1 Planziel und Planerfordernis

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. Im Stadtgebiet von Alsfeld stehen dagegen keine größeren, zusammenhängenden gewerblich nutzbare Flächen zur Ansiedlung von großflächigen Logistik- oder sonstige Gewerbe- oder Industriebetrieben zur Verfügung. Zudem fehlen Standortoptionen für die Ansiedlung stärker emittierender Betriebe und für Gewerbe mit 24h-Betrieb.

Um der bestehenden Nachfrage und dem Flächenbedarf von ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechen zu können, hat die Stadt Alsfeld bereits 2012 eine Gewerbestandortanalyse 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 und emittierende Betriebe geeignet und demgemäß vermarktbare, was durch eine aktuell 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.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 Bekanntmachung*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben vom Beteiligungszeitraum
Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 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.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Realnutzung und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 50 ha große Plangebiet liegt rd. 1,7 km östlich der Siedlungsbereiche 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. 230 müNN, wobei der engere Planungsraum eine Höhenlage von 280 – 320 müNN aufweist und das Gelände von Westen nach Osten/Südosten kontinuierlich ansteigt.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf der Bundesstraße B 49 und landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von Waldbeständen, breiten Gehölzstreifen und einer kleinen Grünlandfläche,
- im Süden von einem Weg (Wandersteig „Lutherweg“),
- im Westen von der ehemaligen Bahntrasse und südwestlich in einem kleinen Teilbereich vom Verlauf der A 5.

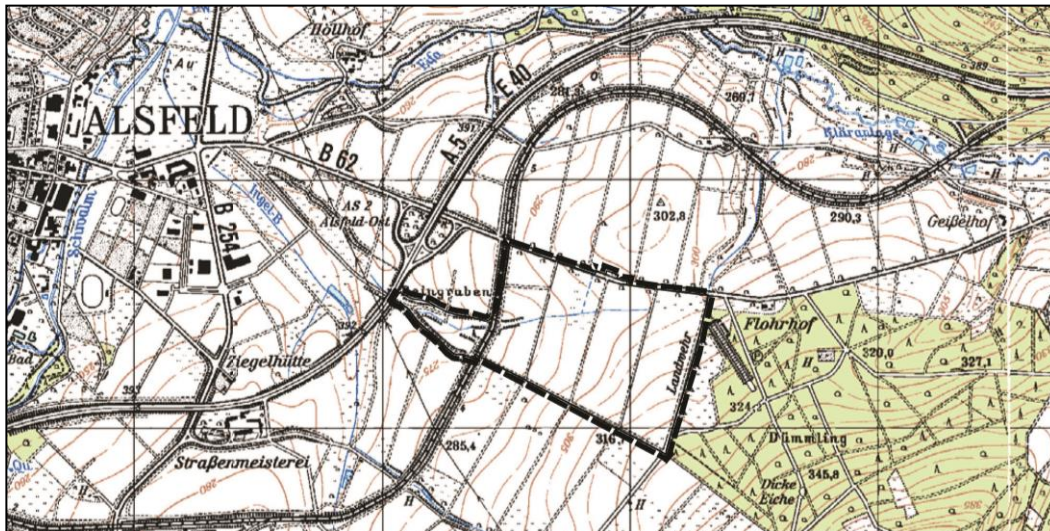


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt mit vereinzelt Grünlandstreifen und westlich der ehemaligen Bahntrasse Vorkommen kleinteiliger Strukturen von Acker- und Grünlandnutzung, Streuobst und alte Gehölzbestände. Als benachbarte Nutzungen sind südöstlich ein Modellflugplatz sowie östlich angrenzend ein eingezäuntes Schießplatzgelände des Bundes der Militär- und Polizeischützen zu erwähnen.



Abb. 2: Luftbildübersicht (google maps)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Fluren 29, 31 und 32 in der Gemarkung Alsfeld und umfasst folgende Flurstücke:

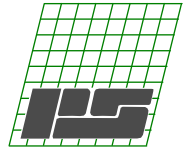
Zuordnung	Flur 26	Flur 31	Flur 32
Straßenparzelle der B 62			60, 61, 62, 63
Wegeparzellen		61/1 66/5, 67/2, 67/3, 68/8, 73/1	64, 65, 66/1, 66/2, 67, 68, 69, 76
Grabenparzellen		70/1,	71, 72, 73, 74, 76
Sonstige Flurstücke	97 (tlw.)	26/1, 42/1, 43/2, 43/3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19/1, 19/2, 20, 21, 22/1, 22/2, 22/3, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42/1, 42/2, 43, 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55/1, 55/2, 56, 57, 58, 59/1, 59/2

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 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. Das Mittelzentrum Alsfeld ist hier als „gewerblicher Schwerpunkt“ (5.3-6 (G)) aufgeführt. Wie



vorstehend beschrieben, geht der hier in Rede stehenden Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulassung einer Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 voraus.

Auf Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 06. November 2013 erging folgende Entscheidung:

„Die von der Stadt Alsfeld beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks bauleitplanerischer Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich der Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost, südlich der B 62 wird mit einer Fläche von 43,7 ha gemäß Karte 2 zugelassen“ (Ergebnisniederschrift zur 10. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 06.11.2013). Gemäß der Karte 2 (Abb. s.u.) wurden somit ca. 21,7 ha Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung im Süden der Kernstadt bzw. am Südrand der A 5 sowie ca. 27,3 ha Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung im Westen des Stadtteils Altenburg (insgesamt ca. 49 ha) aus der regionalplanerischen Darstellung genommen. Im Gegenzug erfolgt die Darstellung eines Vorranggebietes Industrie und Gewerbe Planung von ca. 43,7 ha östlich/südöstlich der A 5 Anschlussstelle Alsfeld – Ost, sodass in der Gesamtbilanz kein zusätzlicher Flächenverbrauch erfolgt.

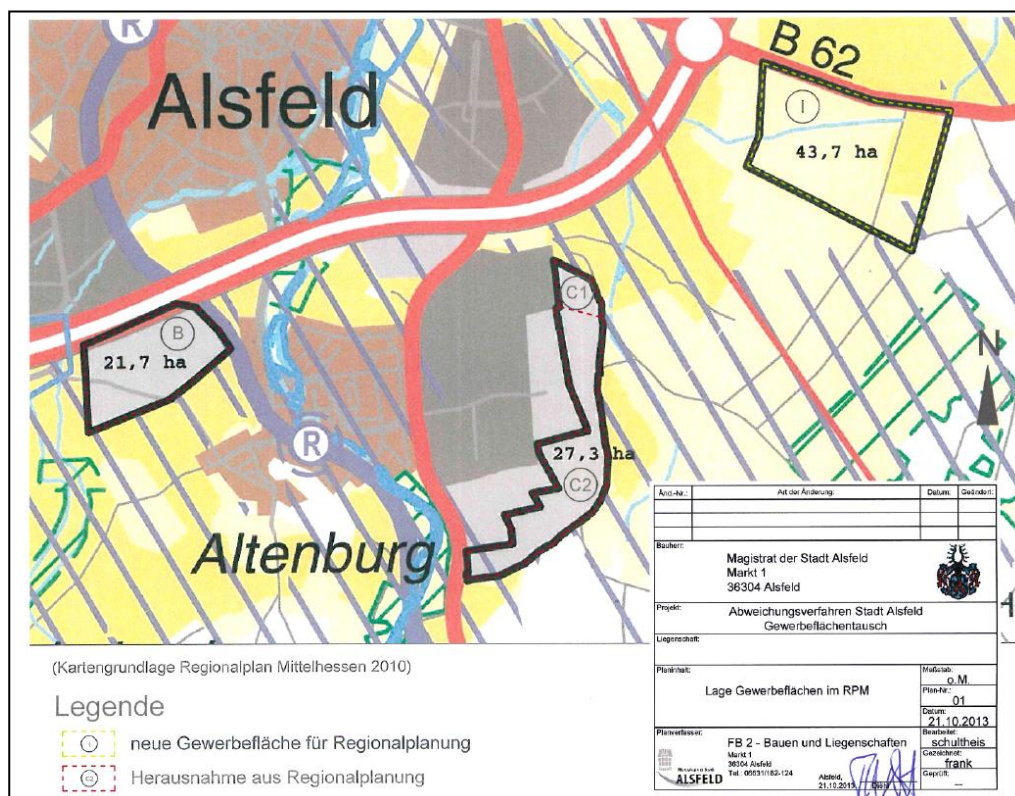
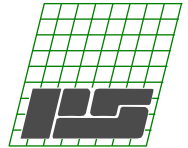


Abb. 3: Auszug: Regionalplan Mittelhessen 2010 / Karte 2 zum Abweichungsantrag Stadt Alsfeld, 2013 (ohne Maßstab)



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 Namen und der Leistungsfähigkeitsnachweis der verkehrlichen Anbindung (Linksabbiegestreifen) sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen“.

Die angeführten Maßgaben und Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt bzw. beachtet. Insgesamt somit standörtlich wie funktional mit den Zielsetzungen und Darstellungen des Regionalplanes vereinbar.

2.2.2 Flächennutzungsplan

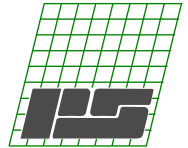
Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld aus dem Jahr 1988 stellt die nördliche Teilfläche des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“, die südlichen Teilfläche als „ökologisch bedeutsames Grünland“ sowie einer geplanten Ablagerung für Feldsteine dar. Parallel zur vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche



Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan 1988, ohne Maßstab



Abb. 5: Plankarte zur 43. Änd. des Flächennutzungsplan; ohne Maßstab



3 Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Industriegebiet gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt bzw. eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Städtebauliches Ziel der Stadt Alsfeld ist es, hier abseits von Wohnsiedlungsbereichen in unmittelbarer Nähe der überregional bedeutsamen Regionalachse der BAB A 5 großflächige Gewerbe- oder Logistikbetriebe anzusiedeln.

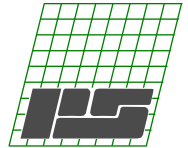
Um einen möglichst großen Spielraum für ansiedlungswillige Unternehmen anbieten zu können, wird auf eine kleinteilige Parzellierung der Gewerbegrundstücke und inneren Verkehrserschließung verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht soll hierbei eine für die gewerblichen Zwecke optimale Ausnutzung der Grundstücke je nach Bedarf erreicht werden, sodass für den erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange externe Maßnahmen festgesetzt werden.

4 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß der Bestimmungen des § 1 (3) BauGB beschränkt sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Alsfeld, die besonderen Standortvorteile nutzend (s.o.), einen soweit möglich flexiblen planungsrechtlichen Rahmen bereitstellen möchte, der hinsichtlich der aktuell bestehenden sowie der künftigen Nachfragesituation weiterentwickelt und teilflächenbezogen konkretisiert werden kann.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den vorstehend angeführten Standortbedingungen und Zielsetzungen sowie auch den regionalplanerischen Maßgaben (vgl. Pkt. 2.1) erfolgt folgerichtig die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) nach § 9 der BauNVO. Nach Absatz 1 dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.



Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumsasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

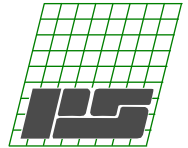
Obgleich *vorwiegend* Betriebe angesiedelt werden sollen, die in anderen Gebieten unzulässig sind, weist die Begrifflichkeit „Gewerbebetriebe aller Art“ darauf hin, dass letztlich jedweder Gewerbebetrieb im GI zulässig ist, also auch nicht störende oder gar stöempfindliche Anlagen.

Um die mit dem Bebauungsplan eröffneten Flächenpotenziale auch tatsächlich in erster Linie dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie Logistikbetrieben mit größeren Flächenbedarfen vorzuhalten, werden im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am weißen Weg“ auf der Grundlage der Bestimmungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Beherbergungsbetriebe,
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

als unzulässig festgesetzt und damit ausgeschlossen. Weiter werden freistehende Photovoltaikanlagen, welche i.d.R. sehr flächenintensiv sind und im Industriegebiet zulässig wären ausgeschlossen.

Das Industriegebiet unterscheidet sich vom Gewerbegebiet insbesondere durch einen höheren zulässigen Störgrad, welcher bis zur Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig wären, reichen kann. Bei einer Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen könnte der Schutzanspruch auf dieses Wohnen durch diesen zulässigen Störgrad (z.B. bei einem 24 Std. Logistik- und Lagerbetrieb) zu deutlichen Einschränkungen führen, sodass an diesem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unproblematischen Standort zur optimalen Ausnutzung des Industriegebietes auf die Zulässigkeit dieser Wohnnutzung verzichtet wird.



Gemäß der Maßgabe des Regionalplanes Mittelhessen und der oben angeführten Abweichungszulassung werden darüber hinaus Einzelhandelsflächen, soweit sie über den Maßstab eines untergeordneten Teiles der Betriebsfläche hinausgehen, ausgeschlossen. Damit sollen (neben den vorgenannten Zielsetzungen) städtebaulich und raumordnerisch relevante Auswirkungen durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden. Den Interessen der anzusiedelnden Unternehmen wird andererseits dadurch Rechnung getragen, dass eine Vermarktung eigener Produkte auf untergeordneter Fläche möglich bleibt.

Auch wenn damit im Einzelfall nicht sämtliche in einem GI zulässigen Vorhaben im Plangebiet verwirklicht werden können, bleiben der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung des Gebietes erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie die maximale Gesamthöhe von baulichen Anlagen (OKmax.) festgesetzt:

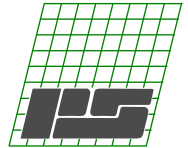
Die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die angibt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind, orientiert sich hier mit $GRZ = 0,8$ an der durch § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Gewerbe- und Sondergebiete.

Damit soll, abermals unter konsequenter Verfolgung der standortbezogenen Zielsetzungen, eine umfängliche Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche durch entsprechende Betriebe und somit eine hohe Bedarfsdeckung erreicht werden.

Für Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß der Bestimmung des § 19 (4) BauNVO geringfügige Überschreitungen möglich.

Ergänzend wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt bleiben, sofern sie mit Erdüberdeckung angelegt und dauerhaft begrünt werden.

Die entsprechende Festsetzung ist vor dem Hintergrund von Bedeutung, dass eine dezentrale Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswassern im Bereich der jeweiligen Grundstücksfläche



zu gewährleisten ist (vgl. § 37 HWG), was die Notwendigkeit von unterirdischen Zisternen und sonstigen Rückhalteeinrichtungen nach sich zieht.

Die **Baumassenzahl** gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen. Sofern eine entsprechende Berechnung nicht möglich ist, ist die tatsächliche Baumasse zu ermitteln und maßgeblich.

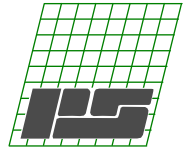
Die Baumassenzahl orientiert an der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Industriegebiet, bleibt jedoch mit $BMZ = 9,0$ nicht zuletzt aufgrund des beträchtlichen Flächenumfanges geringfügig hinter der Obergrenze von $BMZ = 10,0$ zurück.

Da die Baumassenzahl keine Aussage über die tatsächlich zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beinhaltet, bedarf es weitergehender Festsetzungen.

Mit den festgesetzten Werten der Grundflächen- und Baumassenzahl wird den ansiedlungswilligen Betrieben ein hinreichender Gestaltungsspielraum für die jeweilige Umsetzung der Planvorhaben ermöglicht.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Das gesamte Gebiet zeigt ausgehend vom höchsten Punkt im Südosten mit 320 müNN eine Gefällesituation in ca. nordöstliche Richtung bis auf ca. 276 müNN. Die topographische Situation ist im Bebauungsplan durch die dargestellten Höhenlinien dokumentiert. Da die Baumassenzahl keine Aussage über die tatsächlich zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beinhaltet, bedarf es weitergehender Festsetzungen. Die Plankonzeption sieht eine gebietsinterne öffentliche Erschließung lediglich in minimaler Art und Weise vor und deren Höhenlage somit als Bezugspunkt für die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden im überwiegenden Plangebiet nicht zur Verfügung steht, wird als der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten der höchste Punkt der jeweils in Rede stehenden Grundstücksfläche definiert. Die Gebäudeoberkante Ok_{max} entspricht bei flachgeneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attika.



Dies bedingt nach konkreter Festlegung der jeweiligen Grundstücksfläche eine jeweils konkrete vermessungstechnischen Bestimmung des höchsten Geländepunktes – vor Beginn von je nach Ausdehnung der Gewerbebauten mehr oder minder erheblichen Erdmassenbewegungen. Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Oberkante baulicher Anlage von 20 m fest.

Eine Überschreitung durch technische Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Abluftanlagen und Antennen ist zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Innerhalb dieser Baugrenze („Baufenster“) dürfen die Gebäude errichtet werden. Die Bauflächen sind bei der vorliegenden Planung weiträumig gefasst, sodass für die Anordnung der Gebäude möglichst viel Spielraum für ansiedlungswillige Betriebe besteht.

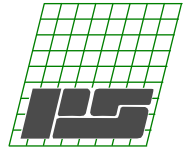
4.4 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung, Anbindung an den ÖPNV

Der Bebauungsplan setzt zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes Straßenverkehrsflächen fest.

Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf die Festsetzung einer ca. mittig gelegenen Hauptzufahrt ausgehend von einer leistungsfähigen Anbindung an die nördlich angrenzenden Bundesstraße B 62, sodass für ansiedlungswillige Unternehmen ein möglichst großer Spielraum bezgl. Anordnung und Größe der baulichen Anlagen verbleibt.

Um das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Industriegebietes abschätzen zu können, wurde im Auftrag der Hessischen Landgesellschaft mbH eine Verkehrsuntersuchung hierzu durchgeführt¹. Die Untersuchung geht von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 62 durch das geplante Industriegebiet von 5.926 KfZ über den gesamten Tag aus. Davon fahren 654 KfZ mit einem Schwerverkehranteil von 129 in der Spitzenstunde am Vormittag und 368 KfZ mit einem Schwerverkehranteil von 70 in der Spitzenstunde am Nachmittag.

¹ Verkehrsuntersuchung zum geplanten Industriegebiet „Am weißen Weg“; Heinz + Feier GmbH Wiesbaden;



Für die Zufahrt zum Industriegebiet wurden Ausführungen als vorfahrts geregelter Knotenpunkt und als Kreisverkehr untersucht. Eine mögliche Bauform des neu zu planenden Knotenpunkte B 62 / Zufahrt Industriegebiet ist die Ausführung als vorfahrts geregelter Knotenpunkt mit Linksabbiegespur für den Verkehrsstrom aus Richtung Osten und einer Aufweitung in der Zufahrt des Industriegebietes. Hierbei wird nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) eine Qualitätsstufe C erreicht, bei der die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern zu achten haben und es zu spürbaren Wartezeiten (mittlere Wartezeit ≥ 30 s) kommen kann. Als weitere Variante führt das Gutachten eine mögliche Ausführung als dreiarmer Kreisverkehr mit einer Qualitätsstufe A aus. Bei dieser Qualitätsstufe kann die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten hier sind sehr gering (≥ 10 s). Somit ist eine Ausführung der Zufahrt zum Industriegebiet als vorfahrts geregelter Knotenpunkt als auch als Kreisverkehr denkbar wobei hier festzuhalten ist, dass die Ausbildung eines Kreisverkehrs hier mit der für den Verkehrsteilnehmer besseren Qualitätsstufe A zu bewerten ist.

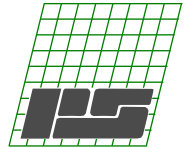
Die endgültige Festlegung der Zufahrtsregelung erfolgt im weiteren Planaufstellungsverfahren in Abstimmung mit der hierfür zuständigen Fachbehörde HessenMobil.

Die Anbindung an das ÖPNV – Netz erfolgt über eine Bushaltestelle, dessen Standort zum jetzigen Planungsstand noch nicht feststeht.

4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes fest. Diese beinhalten die wasserdurchlässige Befestigung von Fuß- und Gehwegen, PKW-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen in wasserdurchlässiger Weise, wobei in begründeten Fällen z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit hiervon abgesehen werden kann. Mit dieser Festsetzung soll der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert und der Grad der Versiegelung vermindert werden.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen zu können und den artenschutzrechtlichen Anforderungen genügen zu können, werden neben landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes in einem 2. Teilgeltungsbereich im Bereich der Schwalm weitere Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und im Umweltbericht näher beschrieben. Aufgrund der Betroffenheit von einigen Tiergruppen und der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-



Maßnahmen) außerhalb des Plangebietes erforderlich, u.a. durch die Anlage von Blühstreifen in einer Größenordnung von ca. 2 ha. Die hierzu erforderlichen und vorgesehenen Flächen werden im Umweltbericht entsprechend aufgeführt.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung /Orts- u. Gestaltungssatzung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessischer Bauordnung (HBO) Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Diese betreffen die Gestaltung von Werbeanlagen, um so der besonderen Lagesituation im Außenbereich entsprechen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes mindern zu können. Gleichzeitig sollen hierdurch auch Beeinträchtigungen im Bereich der Fauna vermieden werden. Danach müssen sich die Werbeanlagen insgesamt dem jeweiligen Bauwerk unterordnen und dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig. Dies gilt auch für Lichtwerbung in Form von laufenden Schrift-, Blink-, Wechsel- oder großflächiger Farbbeleuchtung sowie Video und Light-Boards.

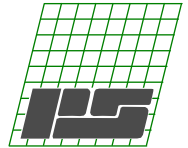
5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl S. 1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingefügt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die im Planverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes. Gegenüber den



Darstellungen dieser 43. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, sodass der Umweltbericht für beide Planungen herangezogen wird („Abschichtungsgebot“).

Eingriffsregelung

Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt zu Lasten der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche. Zur inhaltlichen Herleitung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfes wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Schutzgebiete

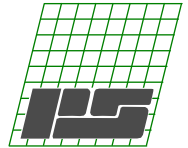
Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ EU-Vogelschutzgebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet) sowie nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützte Biotope sowie europarechtlich zu schützende Lebensraumtypen werden durch das Plangebiet nicht betroffen.

Artenschutz

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten. Es 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, dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Eine Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres stattfinden

Um die Belange des Artenschutzes fachgerecht bewerten zu können, hat die Stadt Alsfeld einen „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“² zum Bebauungsplan erarbeiten lassen (s. Anlage 1 zum Umweltbericht). Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichen

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Industriegebiet Am weißen Weg“; PlanÖ 11/2019



Status mit quantifizierbaren Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Im Ergebnis des o.a. Gutachtens konnten artenschutzrelevante Vogel- und Fledermausarten sowie die Tierarten Haselmaus und Zauneidechse im oder am Rande des Plangebietes festgestellt werden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten), § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausschließen zu können, enthält der Bebauungsplan entsprechende umzusetzende Maßnahmen wie die vorgezogene Schaffung von geeigneten Ausgleichshabitaten sowie artenspezifische Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Für weitere Ausführungen wird auf den „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (s. Anlage 1 Umweltbericht) verwiesen.

5.2 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes

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:

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

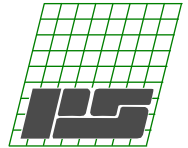
Wasserversorgung und Grundwasserschutz

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 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.

Schutz des Grundwassers:

Der Bebauungsplan setzt eine wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, PKW-Stellplätzen, Hofflächen sowie von funktionsbedingten Nebenanlagen fest, sodass hier das anfallende Niederschlagswasser bei entsprechender Eignung versickert werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet:

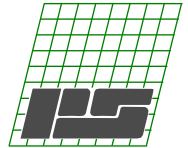
Im Plangebiet sind keine Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

Verminderung der Grundwasserneubildung/Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers:

Durch die o.a. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung wird einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt. Oberflächennahe Grundwasserschichten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der Solifluktsdecken ist eine reduzierte Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers naheliegend. Grundwasserführend ist vorwiegend der im tieferen Untergrund anstehende Buntsandstein. Gemäß der Standortkarte von Hessen – Hydrogeologische Karte Blatt L 5320 Alsfeld wird die Grundwasserergiebigkeit als mäßig-mittel (Festgestein) eingestuft.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit tiefer liegender Grundwasserschichten ist wegen der relativ mächtigen Deckschichten und deren Schutz- und Filterwirkung als gering einzustufen. Laut o.a. Hydrogeologischer Karte wird die gesteinsbedingte Verschmutzungsempfindlichkeit mittel (B1) eingestuft.

Untersuchungen zur Vorbelastung des Grundwassers wurden nicht durchgeführt, jedoch sind besondere Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Deckschichten über dem Grundwasser führenden Buntsandstein nicht sehr plausibel. Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der Reduzierung des Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenziales durch Überbauung und Oberflächenversiegelung gegeben. Oberflächennahes Grundwasser ist nicht zu erwarten, sodass höchstens bei sehr tiefen Gründungen oder Bodenabträgen Grundwasser angeschnitten werden kann.



Versickerung von Niederschlagswasser:

Durch die o.a. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser teilweise versickern. Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu beachten. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden:

Im Rahmen der einzelnen Erschließungsplanungen werden die Grundwasserflurabstände und ggf. erforderliche Gründungsmaßnahmen ermittelt und entsprechend berücksichtigt.

Lage im Einflussbereich eines „Grundwasserbewirtschaftungsplans“:

Hierzu liegen der Stadt Alsfeld zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände:

Das Plangebiet dürfte außerhalb von vernässungsgefährdeten Gebieten liegen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser:

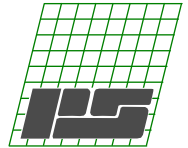
Hierzu liegen der Stadt Alsfeld zum jetzigen Planungsstand keine Erkenntnisse vor.

Einbringung von Stoffen in das Grundwasser:

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Plangebiet während der Baugrundherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist die zuständige Fachbehörde beim Vogelsbergkreis zu informieren. Aufgrund der tief liegenden Grundwasserstöcke ist mit einem Grundwasseraufschluss nicht sehr wahrscheinlich.

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

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



Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens soll ein Entwidmungsverfahren dieser Grabenparzellen durchgeführt werden.

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 an das städtische Abwassersystem hier angebunden.

Anforderungen an die Abwasserbehandlung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen herzustellenden Anschluss an das städtische Kanalnetz.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Für das gesamte Gebiet müssen Abwasserleitungen neu verlegt werden. Eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Anlagen ist ohne Kenntnis der Ansiedlungsgewerbe zum jetzigen Planungsstand mit großen Unsicherheiten behaftet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen nachgewiesen. Die Aufnahme der Schmutzwassermenge aus dem geplanten Industriegebiet in der Kläranlage ist dann problemlos möglich, wenn es hinsichtlich der Zusammensetzung dem häuslichen Schmutzwasser entspricht.

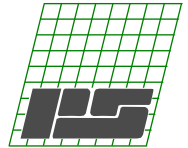
Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, z.B. durch den Bau von Zisternen, der Verbrauch von sauberen Trinkwasser und damit einhergehend die Abwassermenge verringert werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine Versickerung des Niederschlagswassers. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt. Die aus dem geplanten Industriegebiet ablaufende Niederschlagswassermenge soll sich nach der Erschließung gegenüber der jetzigen Menge nicht ändern.

Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich der Straßenflächen soll durch Stauraumkanal rückgehalten werden.



Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der geplanten Ausweisung als Industriegebiet wird bei der Behandlung des Regenwassers von folgenden Anforderungen ausgegangen:

- Drosselung des Abflusses auf den natürlichen Abfluss mittels Regenrückhaltung. Hier ist von einem Wert von 4l/s auszugehen.
- Die hochbelasteten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Regenklärbecken zu leiten, um Leichtflüssigkeiten sicher abscheiden zu können

Kosten und Zeitplan

Eine Kosten- und Zeitplan kann zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht ermittelt werden.

Abflussregelung

Hochwasserschutz

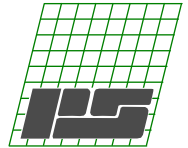
Belange des Hochwasserschutzes werden vom Plangebiet nicht berührt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Der Bebauungsplan setzt die wasserdurchlässige Befestigung von Fußwegen, PKW-Stellplätzen und Lagerflächen sowie funktionsbedingte Nebenflächen fest. Mit der Festsetzung, dass in begründeten Fällen z.B. aus Gründen der Betriebssicherheit oder der Belastungsfähigkeit von einer wasserdurchlässigen Befestigung abgewichen werden kann, wird dem Nutzungstyp eines Industriegebietes entsprochen.

Besonderheiten bei Industrie- und Gewerbegebieten:

Das Schadstoffpotenzial von betrieblichen Hofflächen lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen, da die ansiedlungswilligen Betriebe und Branchen noch unbekannt sind. Grundsätzlich gilt, dass die Abflüsse von Dach-, PKW- Park- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln sind. Da die Nutzung der Hofflächen und somit die Verschmutzung des Regenwassersabflusses nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann, werden deren Abflüsse an den Schmutzwasserkanal angebunden. Grundsätzlich muss die Art der Flächenbefestigung dem zu erwartenden Schadstoffpotenzial entsprechen. Da es keine Mischwasserkanalisation geben wird, sind die Hofflächen entsprechend den Forderungen der Handlungs-



empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser vorzubehandeln. Anschließend erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Flächen sind zum jetzigen Stand der Planaufstellung alle verpachtet. Ca. 65% der Flächen befinden sich 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.

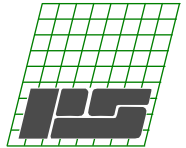
5.4 Immissionsschutz

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 mit dem Inhalt eingetragen, dass dort eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Somit befinden sich Im Nahbereich des geplanten Industriegebietes keine aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zu berücksichtigende wohnbaulich genutzten Anlagen.

5.5 Klimaschutz und erneuerbare Energien

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).

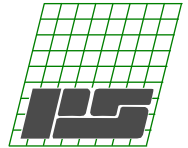
Über die im Baugesetzbuch verankerten o.a. Möglichkeiten kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So werden nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbaren-Energie-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) Eigentümer von neu zu errichtenden Gebäuden dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist darüber hinaus sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderungen von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauches von Gebäuden einzuhalten ist.

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.

Im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Darstellungen sind die Einflussmöglichkeiten auf Klimaschutz und Klimawandel als nicht besonders hoch einzuschätzen. Mit der Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, der wasserdurchlässigen Befestigung von Fußwegen, PKW-Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen, funktionsbedingter Nebenanlagen und Anpflanzungen wird ein Beitrag zum Klimaschutz im Plangebiet geleistet. Es wird hier auf die bestehenden Vorgaben der Energieeinspeiseverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen, welche im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu berücksichtigen sind. Vor dem Hintergrund dieser bestehenden und zu berücksichtigenden fachgesetzlichen Regelungen wurden keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

5.5 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 ist im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt worden.

Um eine fundierte Beurteilung der Belange der Bodendenkmalpflege für das Gesamtgebiet durchführen zu können, wurde eine archäologisch-geophysikalische Prospektion durchgeführt³. 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 wenige Befunde vor, deren Verteilung und Zusammensetzung auch keine Strukturen erkennen lassen, die Rückschlüsse zur Datierung und Funktion ermöglichen.

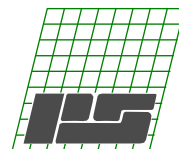
Gleichwohl ist im Rahmen der Erdarbeiten auf das Vorkommen wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde wie Scherben, Steingeräte oder Skelettreste zu achten. Diese sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

5.6 Altlasten, Altstandorte, Vorkommen von Kampfmitteln:

Der Stadt Alsfeld sind im Plangebiet oder im Näherungsbereich keine Altlasten oder Altstandorte bekannt. Nach Einschätzung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen liegt kein begründeter Verdacht bezgl. Vorkommen von Bombenblindgängern vor.

6 Bodenordnung, Sicherung der Planung

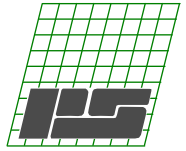
Der Bebauungsplan begründet generell die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens im Sinne §§ 45 ff BauGB. Aufgrund der aktuellen Eigentumssituationen ist von einer Durchführung einer Baulandumlegung auszugehen, um so auch den Belangen der Landwirtschaft im Hinblick auf Ersatz- und Tauschflächenangeboten und Entschädigungszahlungen Rechnung tragen zu können.



7 Flächenbilanz

Stadt Alsfeld, Kernstadt, BP "Industriegebiet - Am weißen Weg" VE			10.03.2020
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT
GI	363.585,1	38.081,3	401.666,4
Straßenverkehrsfläche B 62			11.731,3
Kreisel der Vorplanung			2.187,1
Kreisel Grünfläche			804,0
Erschließungsstraße			3.710,6
Straßen bes. Zweckbestimmung	Anlieger-/ Wirtschaftsweg		7.868,8
Flächen für die Anpflanzung	Randeingrünung		32.024,9
Flächen für die Anpflanzung	Ausgleichsfläche		46.108,8
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			506.101,9

³ Archäologisch-geophysikalische Prospektion Stadt Alsfeld für das Industriegebiet „Am weißen Weg“; Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a.d.Lahn, 29.10.2019



Alsfeld, im März 2020

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Stadt Alsfeld