Bauleitplanung
der Stadt Alsfeld
- Kernstadt -

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

Begründung zum Vorentwurf

Stand 03/2020

Planstand: 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

1. Veranlassung, Zielsetzungen

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes (räumlicher Geltungsbereich)

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

5. Berücksichtigung fachplanerischer und -gesetzlicher Belange

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 Betreibe und für Gewerbe mit 24h-Betrieb.
Um diesen Flächenbedarf von ansiedlungswilligen Unternehmen bedienen 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.

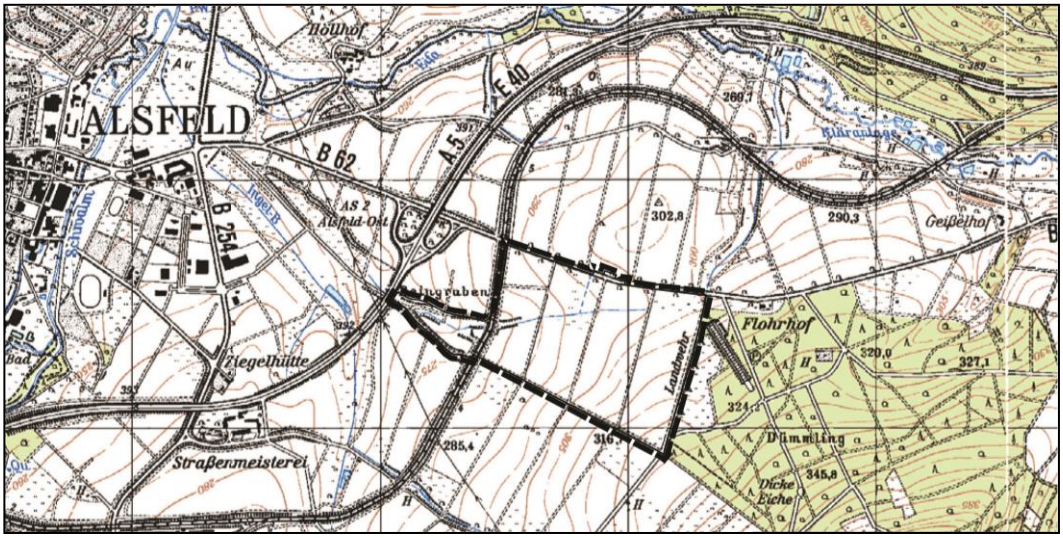
Auch wenn von einem vergleichsweise höheren Erschließungsaufwand ausgegangen werden muss, ist dieses Gebiet durch seine unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost, der unmittelbaren und belastungsfreien Verkehrsanbindung über die B62 und auch seiner Entfernung zur bebauten Ortslage sehr gut für flächenintensive Logistikbetriebe und emittierende Betriebe geeignet und demgemäß vermarktbar, 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 14.11.2013 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.

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. 230 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.



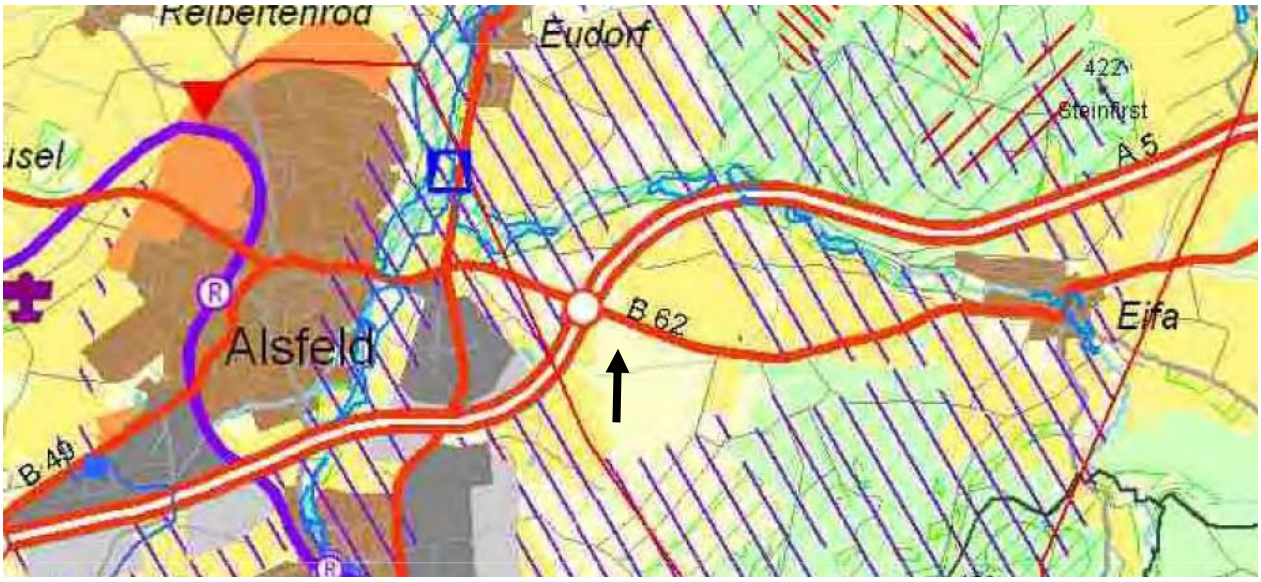
Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 ohne Maßstab)

Luftbildübersicht (ohne Maßstab)

3 Vorgaben, Rahmenbedingungen

Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

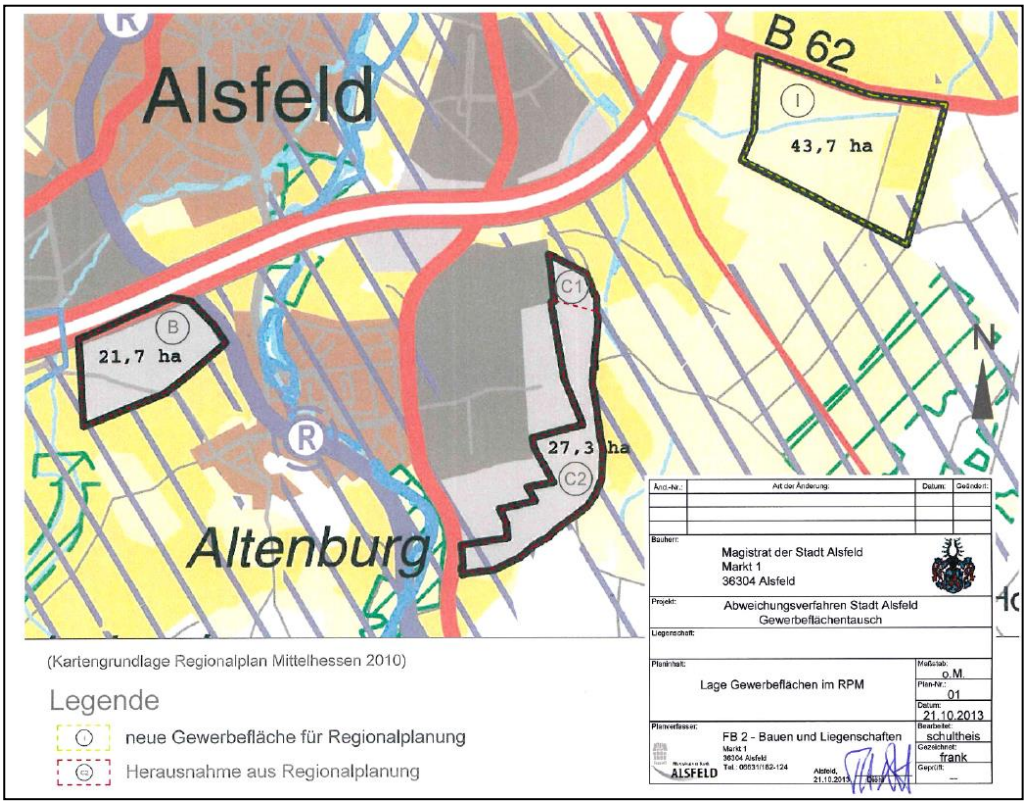
Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.



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 14. November 2013).



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

Gemäß der Entscheidung (Schreiben der Oberen Landesplanungsbehörde beim RP Gießen vom 14.11.2013) 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 Bauleiplanung 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 Betreibe 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 angeführte Maßgabe 1 wird im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt. Die Punkte 2 bis 8 sowie der ergänzende Hinweis werden im Rahmen der parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

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

4 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" vor. Diese Darstellungen sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung der o.a. städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Alsfeld im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilden.

5 Berücksichtigung fachplanerischer und fachgesetzlicher Belange

Umweltprüfung

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, 11/2019 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, sodass 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 auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zu erfolgen hat. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren).

Wasserwirtschaftliche Belange

Wasser-, Heilquellenschutz- und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. 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 Entwidmungsverfahrens dieser Grabenparzellen durchgeführt werden.

Belange der 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 Bauleitpla-

nung sollen solche Flächen in dem Umfange 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.

Belange des Immissionsschutzes

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 immissionsschutzrechtlichen Gründen zu berücksichtigende wohnbaulich genutzten Anlagen befinden.

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.

Belange des Klimaschutzes

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).

Im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Darstellungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind die Einflussmöglichkeiten auf Klimaschutz und Klimawandel als nicht besonders hoch einzuschätzen. Gleichwohl wird durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein klimaschützender Beitrag für das Plangebiet geleistet.

Belange des Denkmalschutzes

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 durchgeführt[1]. 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.

Altflächen / Altablagerungen/ Kampfmittel

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.

‚Alsfeld, Linden im März 2020

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