

Bauleitplanung der Stadt Alsfeld, Kernstadt



Bebauungsplan Industriegebiet „Am weißen Weg“

Begründung zur Satzung

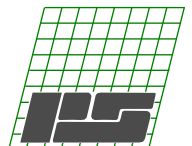
Teil 1: Ziele, Rahmenbedingungen und
Inhalte des Bebauungsplanes

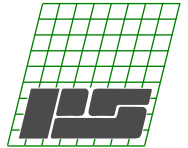
Stand 09/2023

Planstand: September 2023
Bearbeiter: Dipl.- Geogr. H.-D. Krauß
Umweltbericht: Dipl. – Geogr. H. Richter

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503-16 F 06403/ 9503-30
hdkrauss@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT

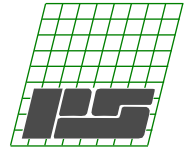




Inhaltsverzeichnis

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	9
2.2.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	9
2.2.2	Flächennutzungsplan	14
3	Städtebauliche und planerische Konzeption	16
4	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
4.1	Art der baulichen Nutzung	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.3	Bauweise, Baugrenzen	25
4.4	Verkehrsflächen, Verkehrserschließung, Anbindung ÖPNV	25
4.5	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
4.6	Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	28
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzung /Orts- u. Gestaltungssatzung	29
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	29
5.1	Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes	29
5.2	Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes	31
5.3	Bodenschutz	38
5.4	Belange der Landwirtschaft	42
5.5	Immissionsschutz	44
5.6	Klimaschutz und erneuerbare Energien	48
5.7	Denkmalschutz	50
5.8	Altlasten, Altstandorte, Vorkommen von Kampfmitteln	51
5.9	Bergaufsicht	51
6	Bodenordnung, Sicherung der Planung	52
7	Flächenbilanz	52



Teil I Ziele, Rahmenbedingungen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Vorbemerkungen

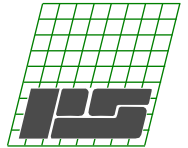
1.1 Planziel und Planerfordernis

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 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.

¹ Planungsgruppe Prof. Seifert: Bewertung potenzieller Gewerbeflächen als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsfeld; August 2012



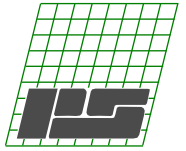
Auch wenn von einem vergleichsweise höheren Erschließungsaufwand (Wasser, Abwasser etc.) ausgegangen werden muss, ist dieses Gebiet durch seine unmittelbare Nähe zur Autobahnanschlussstelle Alsfeld-Ost, der unmittelbaren und belastungsfreien Verkehrsanbindung über die B62 und auch seiner Entfernung zu Wohnsiedlungsbereichen sehr gut für flächenintensive und emittierende Betriebe geeignet und demgemäß vermarktbar, 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 für das Plangebiet beantragt, welcher durch die Regionalversammlung am 14.11.2013 positiv beschieden worden ist.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.03.2020 Bekanntmachung 30.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung 30.05.2020
Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligungszeitraum 02.06. – 17.07.2020
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	Bekanntmachung 25.09.2021 Offenlagezeitraum 04.10 bis einschl. 15.11.21
Erneute öffentliche Auslegung	Bekanntmachung 04.05.2022 Offenlagezeitraum 12.05. bis einschl. 23.06.22
Erneute öffentliche Auslegung	Bekanntmachung 08.04.23 Offenlagezeitraum 18.04. – 31.05.23
Erneute öffentliche Auslegung	Anschreiben vom 13.07.23 Offenlagezeitraum 24.07. – 07.08.23
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. 45 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. 276 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, einer kleinen Grünlandfläche sowie einer Schießsportanlage,
- im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg (Nutzung auch als „Wandersteig „Lutherweg“),
- im Westen von der ehemaligen Bahntrasse Alsfeld – Nieder-Aula.

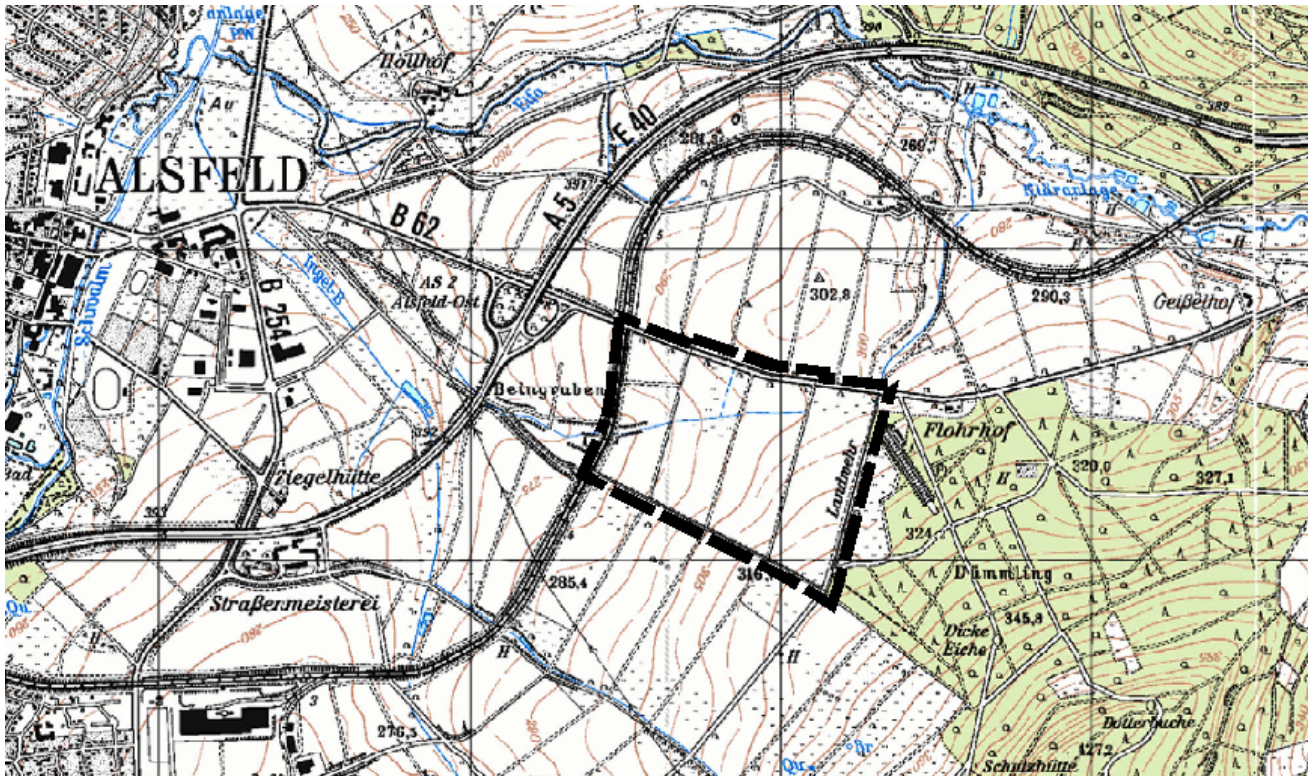
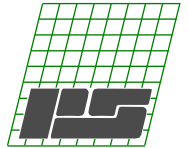


Abb. 1: Lage des Industriegebietes (Plankarte 1; Ausschnitt TK 25 unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt mit vereinzelten 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.



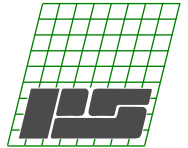
Abb. 2: Luftbildübersicht Industriegebiet (google maps; eig. Bearbeitung)); ohne Maßstab

Das Plangebiet der Plankarte 1 liegt innerhalb der Fluren 26, 32, 33 und 34 in der Gemarkung Alsfeld und umfasst folgende Flurstücke:

Zuordnung		Flur 26	Flur 32	Flur 33	Flur 34
Straßenparzelle der B 62			60, 61, 62, 63		
Wegeparzellen			64, 65, 66/1, 66/2, 67, 68, 69, 70	58, 65	63
Grabenparzellen			71, 72, 73, 74		
Sonstige Flurstücke		97 (tlw.) 96/2 (tlw.) 124 (tlw.)	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		

Darüber hinaus werden weitere Geltungsbereiche Bestandteil des Bebauungsplanes, die zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Industriegebiet sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen („CEF-Maßnahmen“) erforderlich werden. Diese Bereiche sind in den Plankarten 2 und 3 mit den entsprechenden Festsetzungen aufgeführt.

Die Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Plankarte 2) liegen innerhalb der



Fluren 6, 11 und 22 (Gemarkung Eudorf) und umfassen folgende Flurstücke:

Zuordnung	Flur 6	Flur 11	Flur 22
Flurstücke	10, 22	52	31, 43, 48, 67, 68
Bachparzelle Alte Schwalm			64/1
Bachparzelle Schwalm		51(tlw.)	

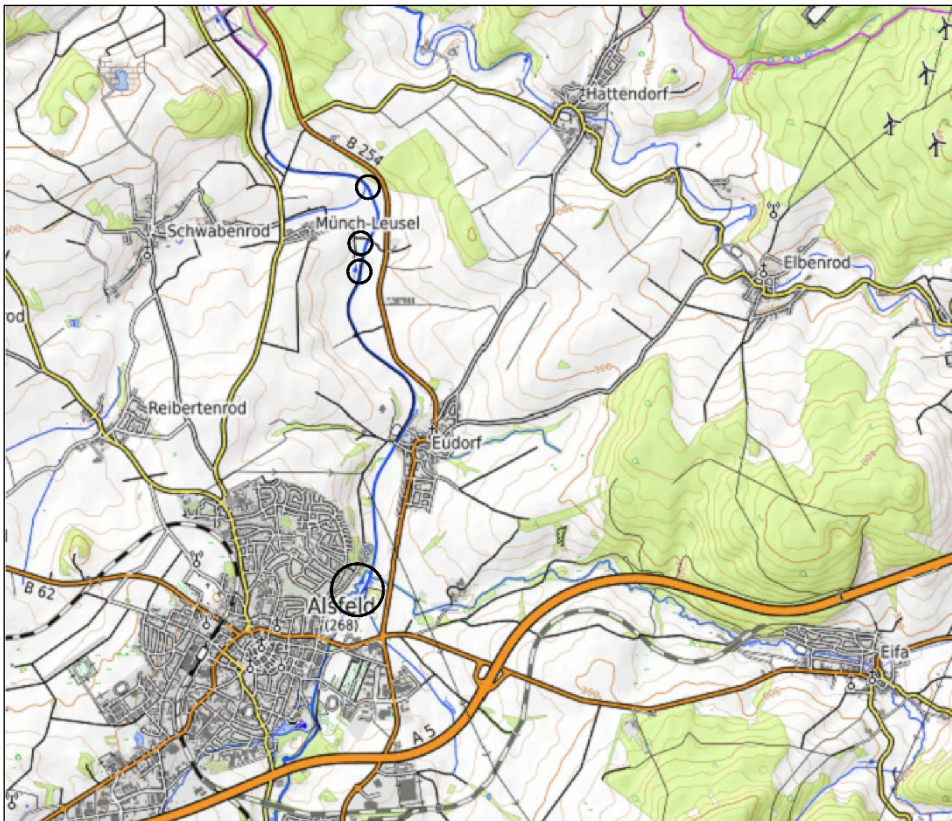


Abb. 3: Lage der Ausgleichs- und Kompensationsflächen (Plankarte 2; © OpenTopoMap unmaßstäblich)

Die Plangebiete der Plankarte 3 (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)) liegen innerhalb der Gemarkungen Alsfeld, Eifa und Elbenrod und umfassen folgende Flurstücke:

Zuordnung	Alsfeld	Eifa	Elbenrod
Flur/Flurstücke (tlw.)	14 – 47 26 - 63,93,116,117 33 - 52/1 34 - 49	3 – 1/1 4 – 27, 28/1 5 – 37, 38 6 – 5/2 9 – 8	1 – 179/1

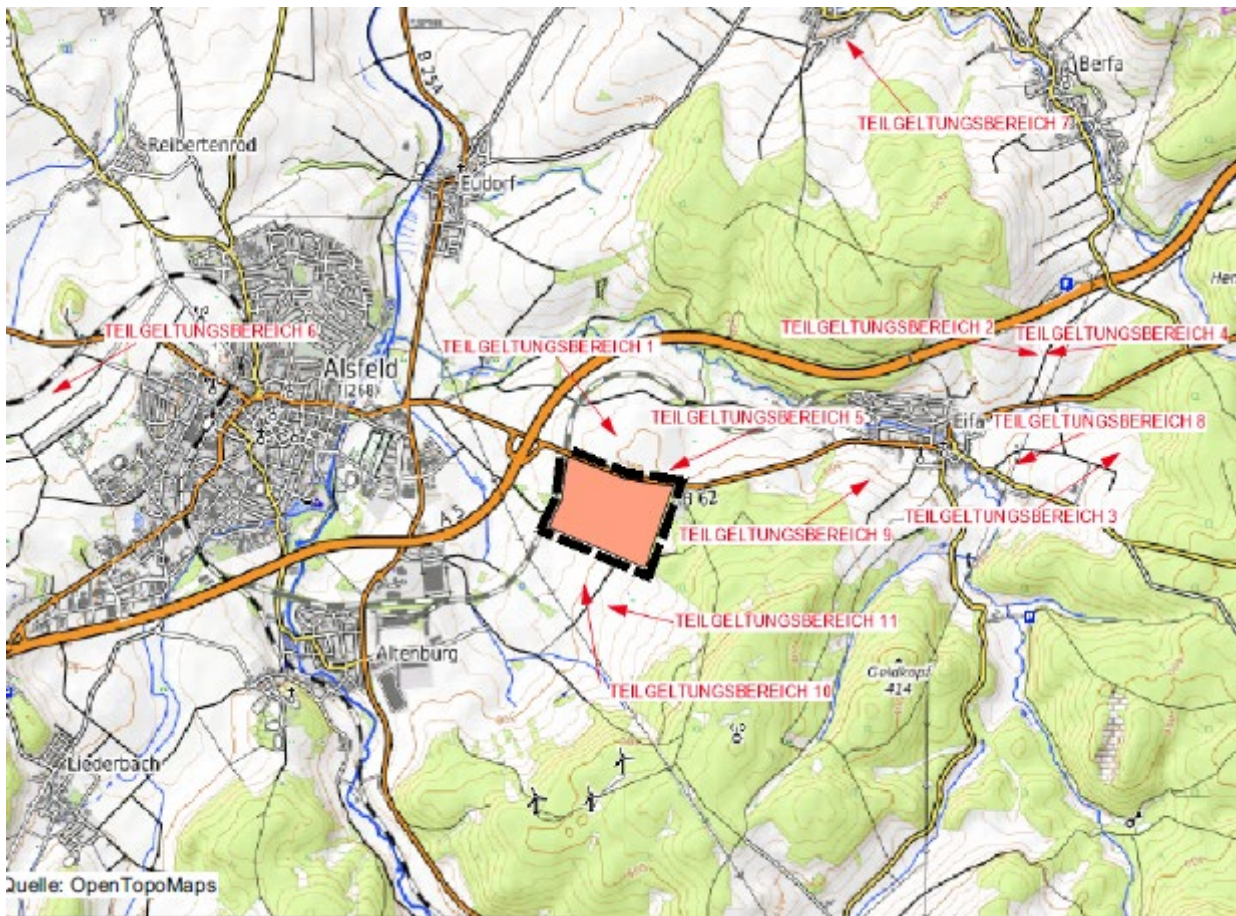


Abb. 4: Lage externer CEF – Flächen der Plankarte 3 (© OpenTopoMap unmaßstäblich)

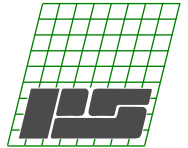
2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

Gemäß § 1 Abs. (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 14. November 2013 erging folgende Entscheidung, welche in der laufenden Fortschreibung des Regionalplans Berücksichtigung finden wird.

„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.

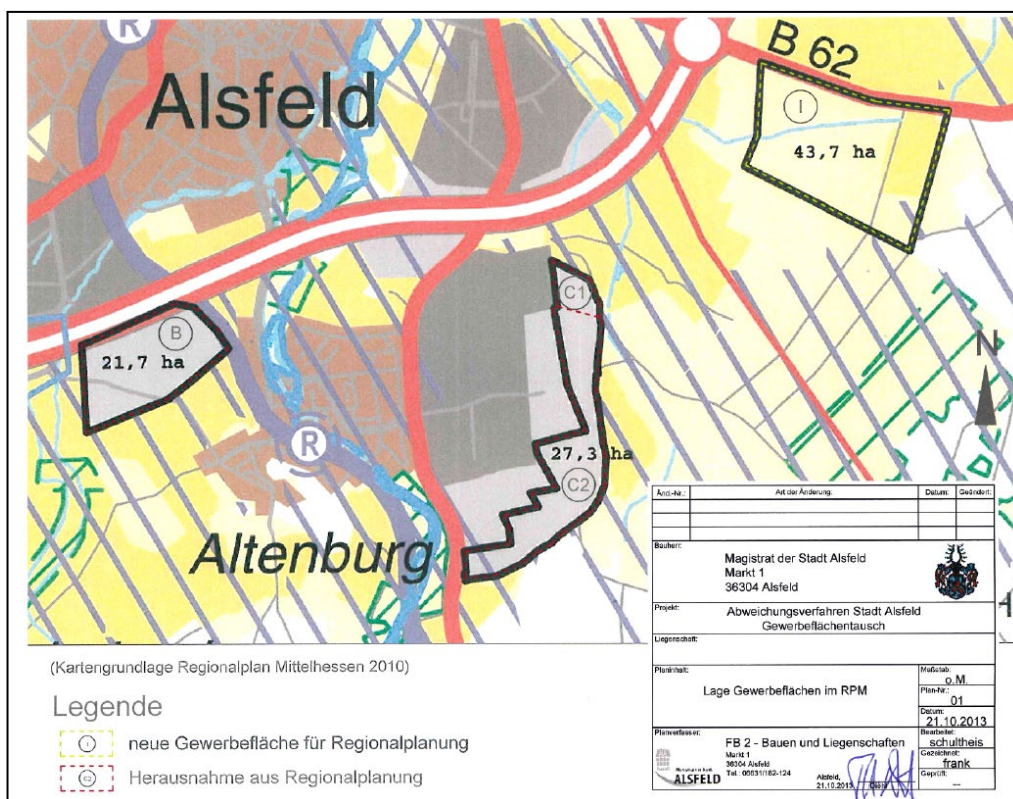
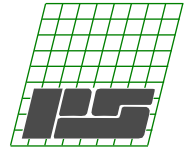


Abb. 5: Auszug: Regionalplan Mittelhessen 2010 / Karte 2 zum Abweichungsantrag Stadt Alsfeld, 2013 (ohne Maßstab)

Gemäß der Entscheidung (Schreiben der Oberen Landesplanungsbehörde beim RP Gießen vom 14.11.2013) erging die Zulassung unter folgenden Maßgaben, die wie folgt in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden:

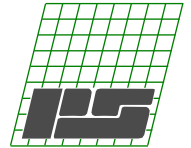
1. In den in Karte 1 abgegrenzten Flächen „B“, „C1“ und „C2“ entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereiche gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festlegungen: Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



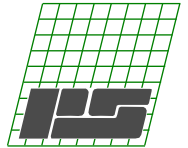
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkte bilden hierbei landschaftliche und topographische Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfangreiche Eingrünung 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.

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

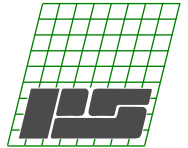
Regionalplanerische Maßgabe gem. Abweichung RPM 2010	Berücksichtigung in der Planung
1. Für festgelegte Tauschflächen entfällt der Vorrang für Industrie- und Gewerbeentwicklung. Für diese Bereich gelten die unterlagernden regionalplanerischen Festsetzungen: Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	Diese Maßgabe wurde und wird von der Oberen Landesplanungsbehörde umgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird aufgeführt, dass die Tauschflächen bei der Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplan entsprechend zu beachten sind
2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine plausible Begrenzung der Gebäudehöhen festzusetzen. Wichtige Orientierungspunkt bilden hierbei landschaftliche und topographische	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 ca. 4 km entfernten



Gegebenheiten sowie Blickbeziehungen vom Homberg auf die Stadt Alsfeld	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 Naherholungsbe- reich Homberg aufrechterhalten werden.
3. Im Zuge der Bauleitplanung ist eine umfang- reiche Eingrünung festzusetzen	Der Bebauungsplan sieht hier umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vor.
4. Die Stadt Alsfeld gewährleistet im Rahmen der Bauleitplanung, dass naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Ge- werbegebietes nicht auf landwirtschaftlichen ge- nutzten 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, Um- wandlung von Ackerbrache in Extensivwiese so- wie die Herausbildung eines ökologisch wertvol- len 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 Hoch- wasserschutz</i> festgelegt, sodass diese Maßnah- men grundsätzlich mit den Zielen des RPM 2010 vereinbar sind. Dies gilt auch für die Festsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (hier: Blühstreifen als „CEF-Maßnahme“). Die Anlage von Blüh- und Schutzstreifen auf Acker- und/oder Dauerkulturflächen durch Einsaat vor- geschriebener Saatgutmischungen ist Bestand- teil vom Agrarumweltmaßnahmen und die hier festgesetzten Flächen verbleiben weiter in der



	Nutzung der Landwirtschaft, sodass damit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die landwirtschaftlichen Betriebe verbunden sind. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen sind diese aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Flächen nicht als Kompensationsflächen zu bewerten, sodass der angeführte landwirtschaftliche Belang hier nicht ausschlaggebend ist. Die Eingriffe in den Boden werden über Ökokontomaßnahmen ausgeglichen bzw. kompensiert.
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 anzusiedelnden Betriebe mit den entsprechenden Flächenbedarfen 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, die Erschließungsmaßnahmen können jedoch zum jetzigen Planungsstand nicht festgelegt werden, da die ansiedlungswilligen Betriebe und die innere Erschließung der einzelnen Grundstücke noch nicht endgültig feststehen.
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	Der Bebauungsplan verzichtet auf kleinteilige Parzellierungsvorschläge und die Festsetzung kleinteiliger innerer Verkehrserschließungen, um so Betrieben mit einem großflächigen Flächenbedarf ansiedeln zu können. Zur



vorrangig vorhandene Flächenreserven zu nutzen sind, ist umzusetzen.	Situationsbeschreibung vorhandener Flächenreserven wird auf den Punkt 3 der Begründung des Bebauungsplans (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 des Bebauungsplanes, 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 selbst durchführen. Beim jetzigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass im Ergebnis keine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe mit der Ausweisung des Industriegebietes 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 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.

Insgesamt ist die Planung daher an die Zielfestlegungen des Regionalplans Mittelhessens 2010 angepasst. Im Übrigen wird das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans 2022 zielförmig als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung“ festgelegt.

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 als geplante Ablagerung für Feldsteine dar.

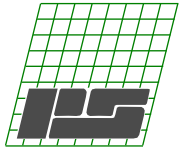


Abb. 6: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan 1988, ohne Maßstab



Abb. 7: Plankarte zur 43. Änd. des Flächennutzungsplan; ohne Maßstab

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans sieht die Darstellung einer gewerblichen Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. (2)



Nr.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.

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.

Die derzeitige Situation bezüglich der Gewerbeflächensituation und vorhandene Flächenreserven stellt sich für Alsfeld wie folgt dar. In den Stadtteilen Alsfeld und Altenburg sind schwerpunktmäßig die gewerblichen Bauflächen dargestellt und bauleitplanerisch festgesetzt. Hierbei handelt es sich um folgende Bereiche:

Gewerbebereich zwischen der B 49 und BAB A 5:



Abb. 8: Abgrenzung Gewerbebereich zwischen B 49 und BAB A 5; Luftbildübersicht ohne Maßstab; ©google-maps; ohne Maßstab

Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch kleinteilige Gewerbestrukturen, Autohäuser, Einzelhandels- und Verbraucherzentren sowie dem Ausstellungsgelände der Hessenhalle. Kleinteilige Flächenreserven sind noch begrenzt vorhanden, sind aber zur Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe und für eine industrielle Nutzung aufgrund der Flächengröße ungeeignet.

Bereich „Industrie- und Gewerbepark Ost“:

Im Industrie- und Gewerbegebiet Ost sind derzeit noch ca. 27 ha unbebaute gewerblich ausgewiesenen Flächen vorhanden, welche zum Großteil noch nicht erschlossen sind. Ziel der Stadt Alsfeld ist es, kleinere und mittlere Unternehmen bis zu einem Flächenbedarf bis zu 3 ha hier anzusiedeln. Aufgrund der Nähe zum Freizeit- und Wohnbereich (Hallen- und Freizeitbad, Wohnbereiche „An der

Bleiche“) in einer Entfernung von ca. 350 m sind hier emitierende Gewerbeansiedlungen insbesondere im westlichen Teil nicht möglich.

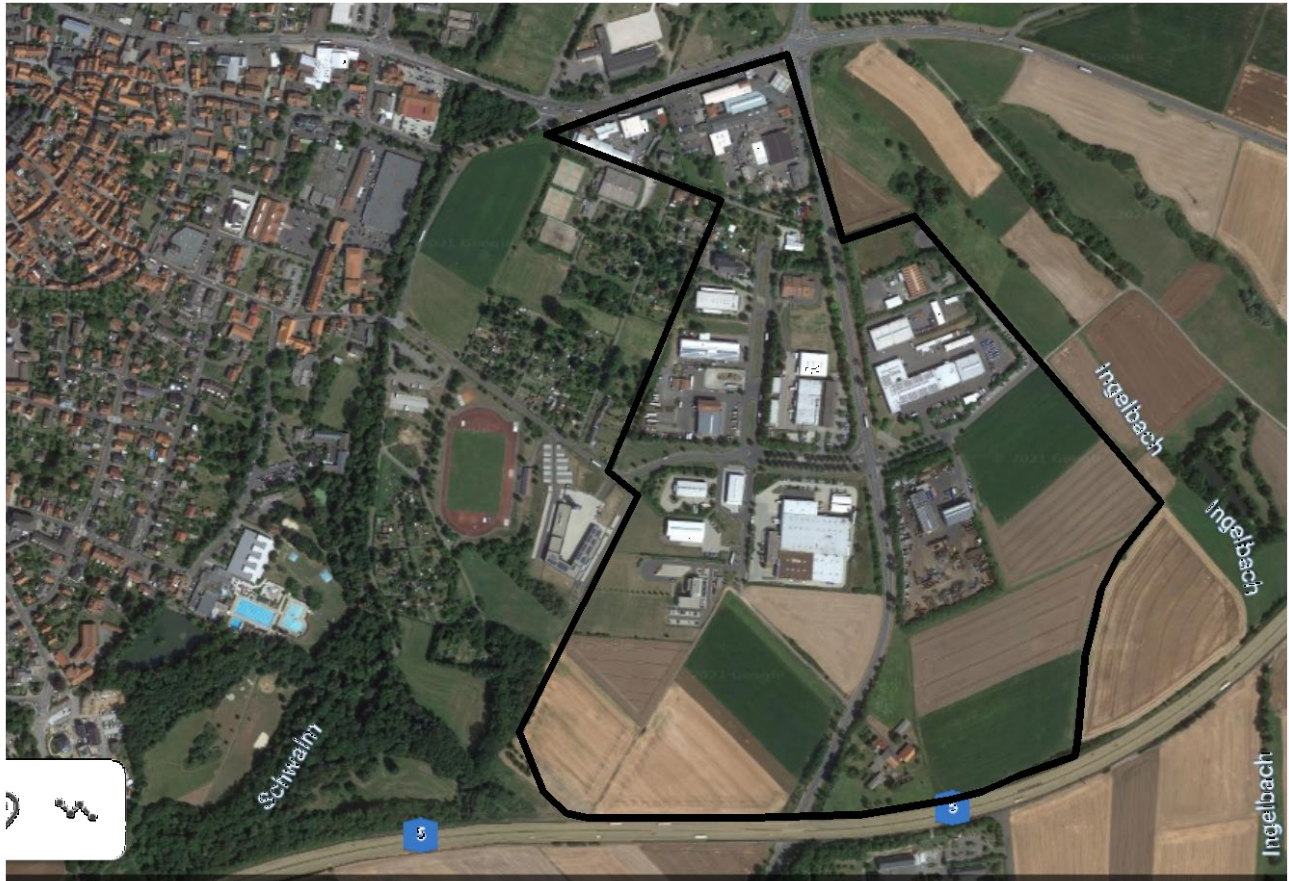


Abb. 9: Abgrenzung Gewerbebereich „Industrie- und Gewerbepark Ost“; Luftbildübersicht ohne Maßstab; © google-maps; ohne Maßstab

Bereich südlich der BAB A 5:

Ein Großteil der südlich der A 5 gelegenen, im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten und noch unbebauten Gewerbeflächen befindet sich im Privateigentum und werden überwiegend als potenzielle Erweiterungsflächen für die hier ansässigen Betriebe vorgehalten. Zur Zeit beabsichtigt ein hier ansässiges Unternehmen, in einer Größenordnung von ca. 8 ha zu erweitern. Aufgrund der Größe der einzelnen Gewerbegrundstücke sowie der Vorratshaltung für bestehende Gewerbebetriebe und der Eigentumssituation können hier die Zielsetzungen für eine großflächige und zusammenhängende Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben nicht verwirklicht werden.

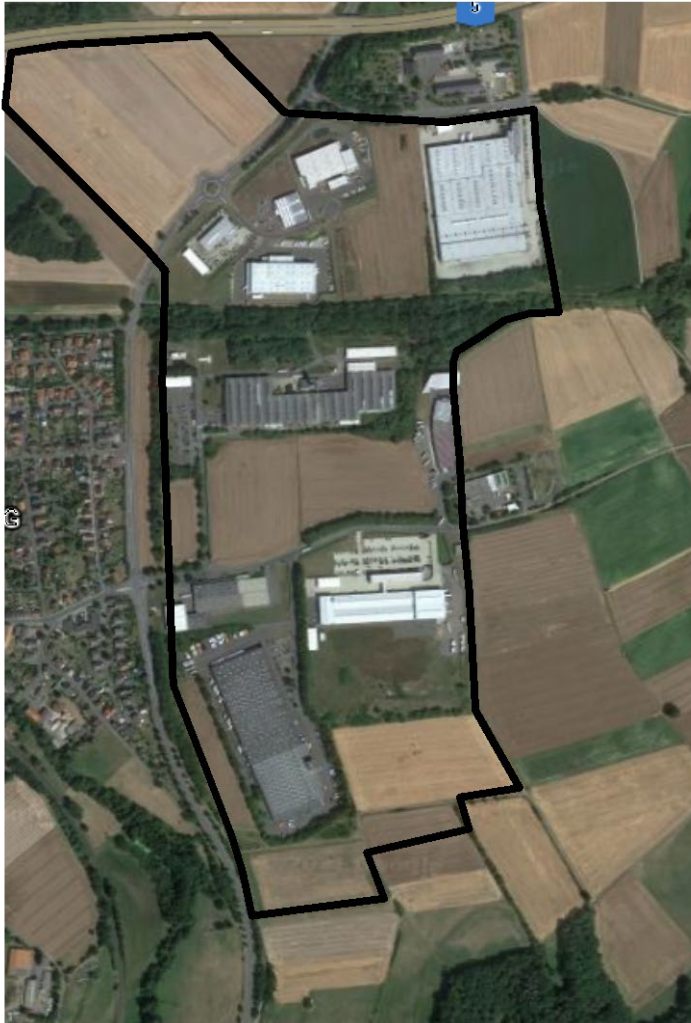
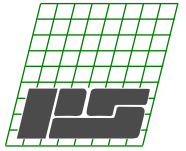


Abb. 10: Abgrenzung Gewerbebereich südlich der BAB A 5; Luftbildübersicht ohne Maßstab; © google-maps; ohne Maßstab

4 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 Abs. 6 BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß den Bestimmungen des § 1 Abs. 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

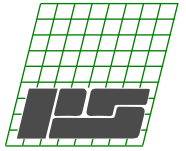
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 und Autohöfen mit größeren Flächenbedarfen vorzuhalten, werden im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am weißen Weg“ auf der Grundlage der Bestimmungen der §§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Gebäude und Räume für freie Berufe,
- 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. Das Industriegebiet unterscheidet sich vom Gewerbegebiet insbesondere durch einen höheren zulässigen Störgrad, welcher bis zur Ansiedlung von erheblich belastenden 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 Nutzungseinschränkungen führen, sodass zur optimalen Ausnutzung des Industriegebietes auf die Zulässigkeit dieser Wohnnutzung verzichtet wird.

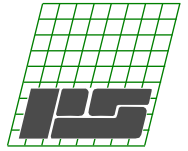


In unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zum Plangebiet betreibt der Bund der Militär- und Polizeischützen e.V. eine Schießanlage. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, wonach schutzbedürftige Räume innerhalb des Industriegebietes, welche zur Schießanlage orientiert sind, so zu errichten sind, dass diese keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm darstellen. Es wird hier auf die weiteren Ausführungen unter Punkt 5.5 der Begründung (s.u.) verwiesen.

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. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich im landwirtschaftlichen Anwesen „Höllhof“ etwa 950 m nordwestlich des Plangebiets. . Daher schließt der Bebauungsplan alle Anlagen aus, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. (5a) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit zuzuordnen sind. Es wird hier auf die weiteren Ausführungen unter Punkt 5.5 Immissionsschutz (s.u.) verwiesen.

Weiter werden freistehende Photovoltaikanlagen, welche i.d.R. sehr flächenintensiv sind und im Industriegebiet zulässig wären, ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss soll sichergestellt werden, dass die Grundstücksflächen für großflächige Gewerbebauten zur Verfügung stehen und nicht durch PV-Freiflächenanlagen eingegrenzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan eine Mindestquote von 50% bezüglich der Errichtung von PV-Anlagen auf den Dächern vorsieht.

Gemäß der Maßgabe des Regionalplanes Mittelhessen und der oben angeführten Abweichungszulassung ist darüber hinaus im Industriegebiet Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Industriegebietes nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. 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 Industriegebiet zulässigen Vorhaben im Plangebiet verwirklicht werden können, bleiben der Gebietscharakter und die Zweckbestimmung eines Industriegebietes 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 ($OK_{\max}$) festgesetzt:

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

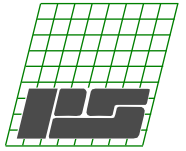
Damit soll, in konsequenter Verfolgung der standortbezogenen Zielsetzungen, eine umfängliche Ausnutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche durch entsprechende Betriebe und somit eine hohe Bedarfsdeckung erreicht werden.

Für Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß der Bestimmung des § 19 Abs. (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 Niederschlagswasser im Bereich der jeweiligen Grundstücksfläche zu gewährleisten ist (vgl. § 37 HWG), was die Notwendigkeit von unterirdischen Zisternen und sonstigen Rückhalteeinrichtungen nach sich zieht.

Da die Festsetzung von Geschossen und Geschossflächenzahlen als Obergrenze insbesondere bei Gewerbe- und Industriegebieten aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche nicht die geeigneten Planungsinstrumente zur städtebaulichen Ordnung darstellen, wird eine **Baumassenzahl** festgesetzt. 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 sich 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 323 müNN eine Gefällesituation in ca. nordöstliche Richtung bis auf ca. 276 müNN. Die topographische Situation wird 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. Als Grundlage für die Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen dient das Geländemodell des Ing.- Büros Gajowski vom 21.10.21.

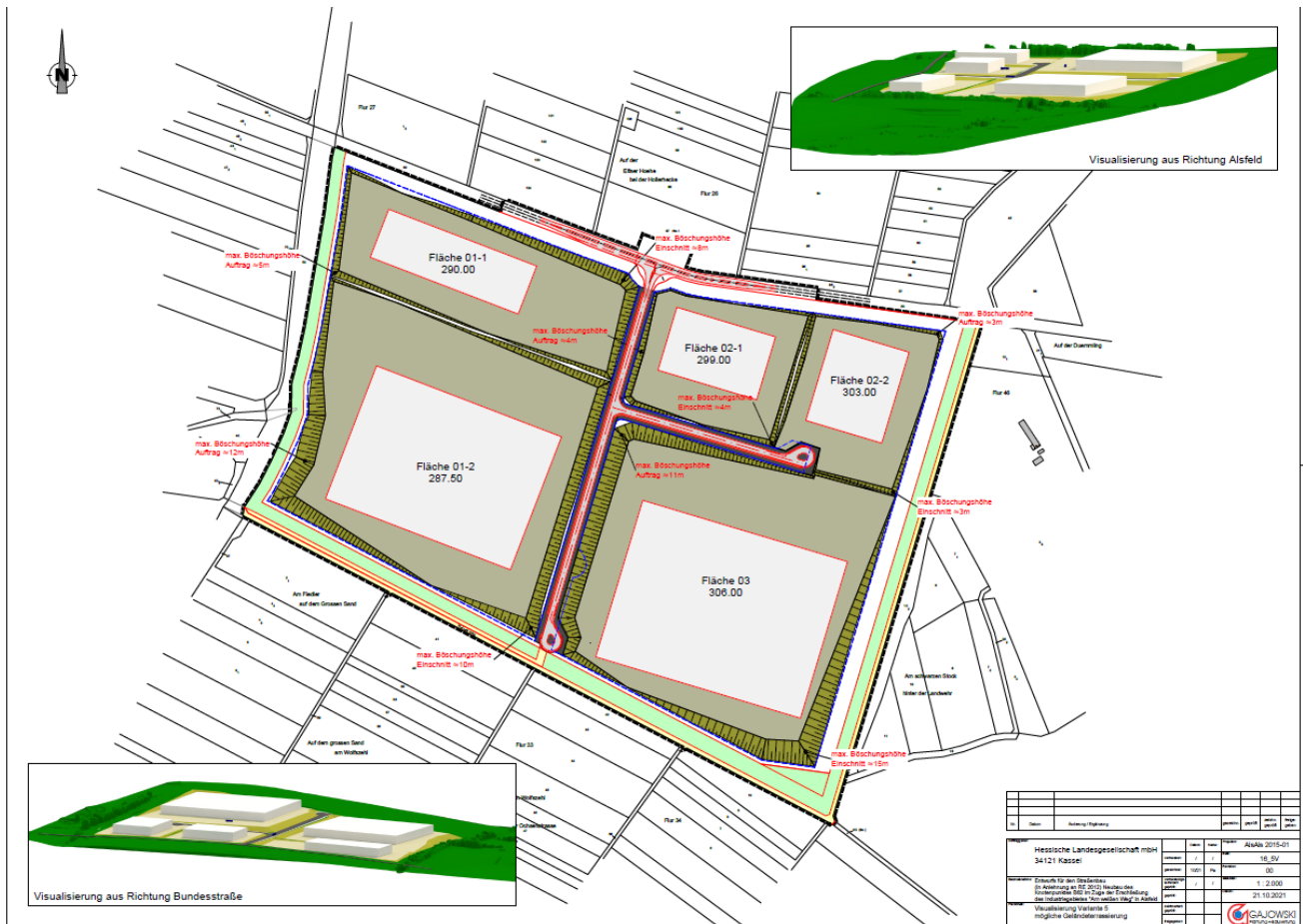
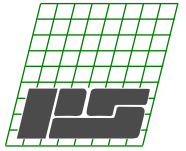


Abb. 11: Geländemodell zukünftiges Industriegebiet Am weißen Weg als Grundlage für die Höhenfestsetzung baulicher Anlagen; Ing. – Büro Gajowski v. 21.10.2021; ohne Maßstab

Der Bebauungsplan setzt auf der Grundlage des o.a. Geländemodells die Höhe der maximalen Oberkante baulicher Anlagen ab Erdgeschoss-Rohfußboden in m DHHN (Deutsches Haupthöhennetz) fest, sodass Gebäudehöhen von maximal 20m hier zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll den Anforderungen an Logistikhallen, Betriebshallen und sonstigen Produktionshallen entsprochen werden. Gleichzeitig sollen aber auch durch eine Höhenbeschränkung die topographischen Gegebenheiten sowie die Blickbeziehungen vom Naherholungsbereich Homberg auf den Kernstadtbereich Berücksichtigung finden.

Die Gebäudeoberkante Ok_{max} entspricht bei flachgeneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attika.

Eine Überschreitung für betriebliche bzw. technische notwendige Anlagen und Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Lüftungsanlagen und Antennen um maximal 2m ist zulässig, sofern ihre Grundfläche 5% der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Die festgesetzten Maximalhöhen



dürfen für Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie auf den Dächern (Solar- und Fotovoltaikanlagen) überschritten werden. Hier setzt der Bebauungsplan eine Mindestfläche von 50% auf den Dächern fest.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

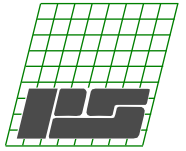
Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den landesrechtlichen Abstandsbestimmungen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Innerhalb dieser Baugrenze („Baufenster“) dürfen die Gebäude errichtet werden. Die Baufenster 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 ÖPNV

Der Bebauungsplan setzt zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes Straßenverkehrsflächen fest. Es sind zwei Erschließungsachsen geplant. Die Haupteerschließungsachse 1 mit Anbindung an die B62 verläuft von Norden nach Süden und hat am Ende des Erschließungsgebietes einen Wendehammer gemäß der RaSt 06 für einen Sattelschlepper. Die Nebenerschließungsstraße 2 verläuft ab Achse 1 in Richtung Osten. Auch die Achse 2 erhält ebenfalls einen Wendehammer gemäß der o.a. RaSt..

Um das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Industriegebietes abschätzen zu können, wurde im Auftrag der Hessischen Landgesellschaft mbH eine Verkehrsuntersuchung² hierzu durchgeführt.

² Verkehrsuntersuchung zum geplanten Industriegebiet „Am weißen Weg“ in Alsfeld; Heinz+Feier GmbH, 18.06.19



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.

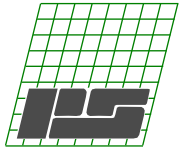
Die Zufahrt zum Industriegebiet erfolgt über die Anlage von Abbiegespuren von der B 62 mit Lichtsignalanlage. Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Ausführungsplanung) wird im Rahmen der Erschließungsplanung HessenMobil zur Prüfung und Freigabe vorgelegt.

Die Anbindung an das ÖPNV – Netz erfolgt über eine Bushaltestelle im Bereich der Wendeanlage am Ende der Haupterschließungsstraße sowie im Bereich der Wendeanlage im Zubringer im nord-östlichen Plangebiet.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B 62 zwischen der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 5 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.

Westlich und außerhalb des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der ehemaligen „Gründchenbahn“ zwischen Alsfeld und Eifa, welche 1984 stillgelegt worden ist, war im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, weil die DB Netz AG unter dem 13.07.2022 beim Eisenbahnbundesamt einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken gestellt hatte. Dieser Antrag wurde nach einem Hinweis der Oberen Landesplanungsbehörde, dass im Zuge der sog. Verkehrswende eine Reaktivierung der Bahnstrecke geprüft werden soll, unter dem 11.01.2023 wieder zurückgenommen. Das Eisenbahnbundesamt hat das Freistellungsverfahren daraufhin mit Bescheid vom 13.04.2023 eingestellt. Da die Fläche somit rechtlich weiterhin ausschließlich Bahnbetriebszwecken zu dienen bestimmt ist, wurde sie aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Von Seiten der DB wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Wiederinbetriebnahme der Gründchenbahn untersucht. Derzeit gibt es nach Kenntnis der Stadt kein Unternehmen, das bereit wäre, die erforderlichen, erheblichen Investitionen für eine Reaktivierung der Bahnstrecke zu tätigen. Auch von Seiten der Betriebe, welche sich im Industriegebiet ansiedeln möchten, besteht derzeit kein Interesse an einem möglichen Bahnanschluss. Die Stadt Alsfeld sieht daher derzeit von der Planung eines Anschlusses des Industriegebiets an die stillgelegte Bahnstrecke ab, ist jedoch bei Bedarf offen für eine entsprechende spätere Planänderung.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Abriss eines maroden Brückenbauwerks unmittelbar südlich des Plangebietes seitens der Stadt Alsfeld geplant. Hierzu werden derzeit Gespräche mit der DB Netz AG als Eigentümerin des Brückenbauwerks geführt. Bei einem Abriss würde der Abrissbereich so gestaltet, dass dieser eine Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke ermöglicht. Aus Sicht des



Naturschutzes ist noch anzumerken, dass sich durch die Nutzungsaufgabe in den letzten 38 Jahren zahlreiche Biotope im Bereich der ehemaligen Bahntrasse entwickelt haben.

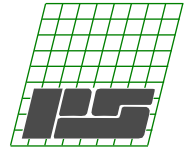
4.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft und den artenschutzrechtlichen Anforderungen genügen zu können, werden neben landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes in einer Plankarte 2 und Plankarte 3 und zum Bebauungsplan weitere Festsetzungen hierzu aufgeführt. In der Plankarte 2 werden weitere Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Schwalm festgesetzt und im Umweltbericht näher beschrieben. In der Plankarte 3 werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, für den Bereich Artenschutz festgesetzt.

Die Maßnahmen an der Schwalm sind teilweise deckungsgleich mit Maßnahmen des Wege- und Gewässerplanes im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Die Flurbereinigungsbehörde weist darauf hin, dass hinsichtlich der Flächen Nr. 12, 13 und 14 in der Plankarte 2 die Umsetzung der Maßnahmen einen Mehraufwand für die Behörde darstellen würde, welcher hinsichtlich der Verfahrenszielsetzungen nicht gerechtfertigt sei und eine Planänderung des Wege- und Gewässerplanes nicht vorgenommen wird. Die obere Flurbereinigungsbehörde weist aber zugleich darauf hin, dass die geplanten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes an der Schwalm insgesamt keine geänderte Zielsetzung bedeuten, sondern eine Erweiterung der bestehenden Maßnahmen darstellen, sodass diese nicht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Flurbereinigungsverfahrens – hier Verbesserung der Gewässerstruktur an der Schwalm – stehen. Somit werden die geplanten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes von der Oberen Flurbereinigungsbehörde mitgetragen.

Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden entsprechende wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Genehmigungen durch die Stadt Alsfeld eingeholt.

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. Die hierzu erforderlichen und vorgesehenen Flächen und Maßnahmen werden in einer Plankarte 3 entsprechend aufgeführt. Die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken wird dinglich über jeweilige Grundbucheinträge und fachlich über eine ökologische Baubegleitung sichergestellt.



Es wird auf die Inhalte des Umweltberichtes, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und des Bodenschutzkonzeptes verwiesen.

Zur Verringerung der Umweltbelastung und Berücksichtigung des Artenschutzes (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse) enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Lichtstärke der nächtlichen Beleuchtung. Damit werden die Anforderungen des künftig geltenden § 41a BNatSchG berücksichtigt. Sollten in für das Inkrafttreten des § 41a BNatSchG noch zu erlassenden Rechtsverordnungen Vorgaben gemacht werden, die über die Festsetzungen im Bebauungsplan hinausgehen, muss und kann diesen im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden. Jedes Bauvorhaben im Plangebiet hat außerdem die Vorgaben des seit dem 08.06.2023 geltenden § 35 HENatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, zu beachten.

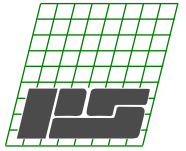
Zur Verringerung der Umweltbelastung und Berücksichtigung des Artenschutzes (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse) enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Lichtstärke der nächtlichen Beleuchtung.

4.6 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme, oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung eines Mindestanteils mit Anlagen solarer Strahlungsenergie auf den Dächern der Gebäude und Nebenanlagen soll ein Beitrag zum Klimaschutz erreicht werden. Mit der Erzeugung des Stroms aus solarer Strahlungsenergie wird gleichzeitig eine höhere Unabhängigkeit durch eine dezentrale Stromversorgung erreicht.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Geltungsbereich die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulicher Nebenanlagen zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten sind. Diese Solarmindestfläche kann sowohl aus Photovoltaikmodulen als auch aus Solarwärmekollektoren bestehen.

Der Bebauungsplan setzt gleichzeitig einen Mindestanteil an Dachbegrünungsflächen (Mindestanteil 80%) fest. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Begrünte Dächer speichern Wasser, binden Staub, fördern die Verdunstung und tragen dazu



bei, dass sich die bebauten Flächen bei extremen Temperaturen nicht stark aufheizen. Neben positiven bodenschutzfachlichen Aspekten wird eine Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet mit dieser Festsetzung erreicht.

4.7 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.

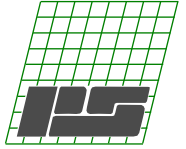
5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Umweltbelange, Belange des Natur- und Artenschutzes

Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinie (EAG Bau) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 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 eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 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 Abs. (3) BauGB im Parallelverfahren zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes. Da sowohl



Flächennutzungsplan als auch Bebauungsplan einer Umweltprüfung bedürfen und sich gegenüber den Darstellungen dieser 43. Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Eingriffe ergeben, wird von der Abschichtungsbefugnis des § 2 Abs. 4 S. 5 BauGB Gebrauch gemacht. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Eingriffsregelung

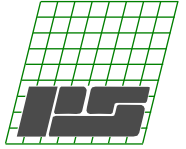
Die Errichtung von baulichen Anlagen zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen erfolgt zu Lasten der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlich genutzten Bereiche. Zur inhaltlichen Herleitung des Ausgleichs- und Kompensationsbedarfes wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

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 der §§ 39 Abs. (5) und 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 §§ 63 ff HBO). Eine Baufeldräumung darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10. - 28./29.2.) eines jeden Jahres stattfinden.

Um die Belange des Artenschutzes fachgerecht bewerten zu können, hat die Stadt Alsfeld einen „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ zum Bebauungsplan erarbeiten lassen (s. Anlage 1 zum Umweltbericht). Der Bericht liefert Aussagen zur angetroffenen Fauna und deren artenschutzrechtlichem 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), § 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 (sog. CEF-Maßnahmen) sowie artenspezifische Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Für die Umsetzung der Maßnahmen werden ökologische Baubegleitungen durchgeführt. Für weitere Ausführungen wird auf den „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ und die Festsetzungen der Plankarte 3 zum Bebauungsplan verwiesen.

5.2 Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes

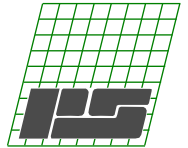
Die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes stellen sich für das Plangebiet in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) wie folgt dar:

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Einschätzung von Starkregenereignissen

Das Fachzentrum Klimawandel und Anpassung beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLUG) hat hessenweit eine Starkregen-Hinweiskarte veröffentlicht, um die Kommunen bei der Anpassung an potenziell zunehmende Starkregenereignisse zu unterstützen. Die Karte basiert auf Beobachtungen des Niederschlags, der Topographie und Geländenutzung und



Einschätzung der Verwundbarkeit bezgl. kritischer Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr.

Nach dieser Starkregen – Hinweiskarte weist das Plangebiet für den größten Teil einen schwachen, für den östlichen Randbereich einen mittleren Starkregenindex auf, sodass in Verbindung mit den vorgesehenen Regenrückhaltemaßnahmen im Plangebiet nicht von einer Gefahr durch Starkregenereignisse auszugehen ist.

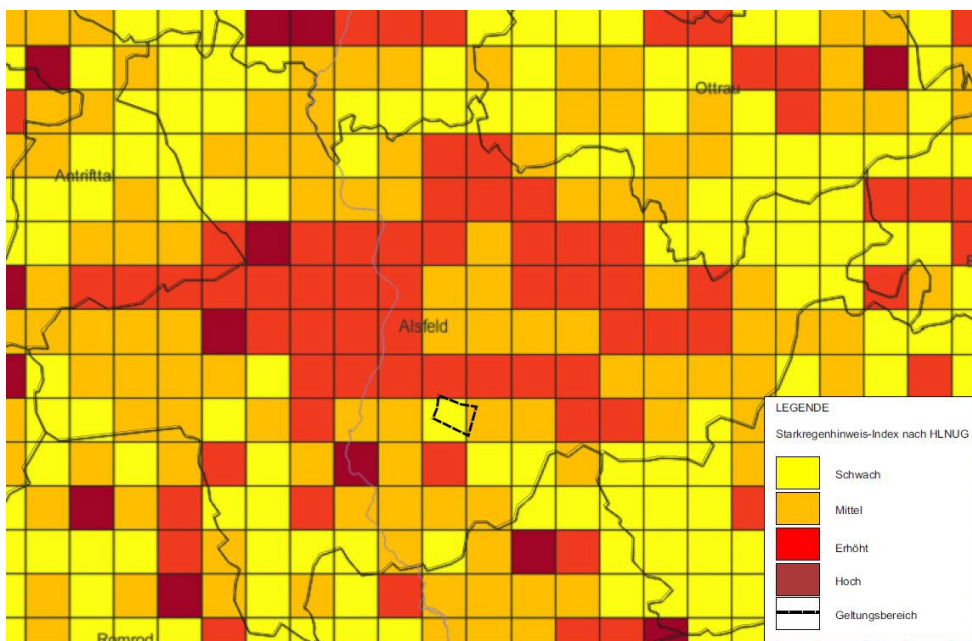


Abb. 12: Lage Plangebiet Starkregen – Hinweiskarte; Quelle: HLUg

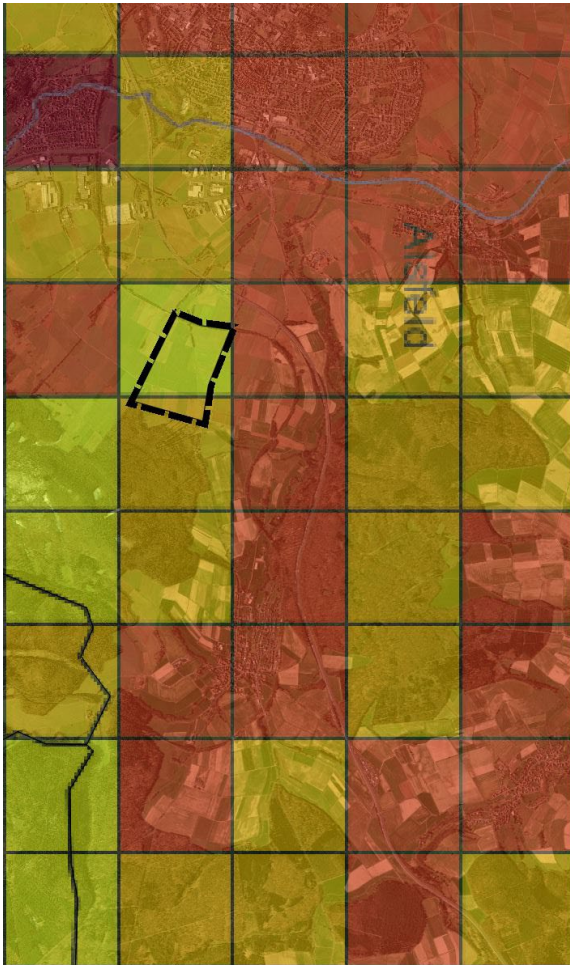
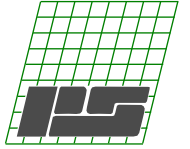


Abb. 13: Lage Plangebiet Starkregen-Hinweiskarte im Luftbild;
Google earth, eigene Bearbeitung

Wasserversorgung und Grundwasserschutz

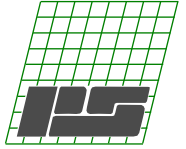
Bedarfsermittlung:

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:

Bei nicht ausreichendem Versorgungsdruck müssen für die betroffenen Grundstücke eigene, private Druckerhöhungsanlagen durch die Grundstückseigentümer auf deren Kosten errichtet, unterhalten, betrieben, geändert und erneuert werden.

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.

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:

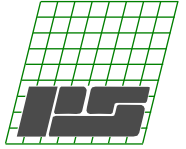
Im Plangebiet sind keine Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen.

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. Gemäß den Ergebnissen des Bodenschutzkonzeptes („Bodenschutzkonzept für das Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld; IfÖL Kassel 22.03.2023; nachfolgend IfÖL-Gutachten) steht im gesamten Bereich des geplanten Industriegebietes kein oberflächennahes Grundwasser an. Die Grundwasserstufe hat daher keinen Einfluss auf die Verdichtungsempfindlichkeit.

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:

Aufgrund wasserstauender Schichten im Untergrund ist eine Versickerung und Anlage von Versickerungsboxen im Plangebiet nicht vollständig möglich. Das Niederschlagswasser wird von den jeweiligen Grundstückseigentümern zwischengespeichert, ehe es gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal mit Ableitung in den Vorfluter abgeleitet wird. Durch die Festsetzung einer mind. 80%igen Dachbegrünung wird das Niederschlagswasser zum größten Teil gespeichert und die Verdunstungsrate erhöht.

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:

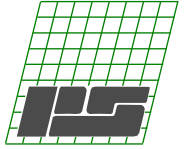
Hierzu liegen der Stadt Alsfeld zum jetzigen Planungsstand keine Erkenntnisse vor.

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 ein Grundwasseraufschluss nicht sehr wahrscheinlich.

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



Geltungsbereich 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 wird 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 hier an das städtische Abwassersystem angebunden.

Anforderungen an die Abwasserbehandlung

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

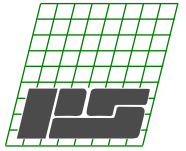
Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Für das gesamte Gebiet müssen Abwasserleitungen neu verlegt werden. 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

Auf die Reduzierung bezgl. der Versickerung von Niederschlagswasser durch den festgesetzten Mindestanteil der Dachbegrünung wurde bereits oben hingewiesen. Durch eine Verwertung und Versickerung von Restniederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, z.B. durch den Bau von Zisternen, der Verbrauch von sauberem 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



Eine Versickerung des Restniederschlagswassers ist aufgrund vorhandener wasserstauender Schichten im Plangebiet im Untergrund auf den Grundstücken nicht vollständig möglich. Das Niederschlagswasser wird auf den Einzelgrundstücken zwischengespeichert, ehe es gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal geleitet wird. Anfallendes Niederschlagswasser im Bereich der Straßenflächen soll durch einen Stauraumkanal rückgehalten werden.

Die aus dem geplanten Industriegebiet ablaufende Niederschlagswassermenge wird sich nach der Erschließung und Einrichtung der Dachbegrünung gegenüber der jetzigen Menge nicht ändern.

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:

- Die Grundstückseigentümer müssen auf ihren Grundstücken und auf eigene Kosten dezentrale Regenrückhaltungen incl. Anlagen zum Stoffrückhalt errichten, unterhalten, betreiben, ändern und erneuern. Werte für den Drosselabfluss und das Maß der Stoffrückhaltung werden durch die Stadt / Stadtwerke Alsfeld vorgegeben ebenso wie die technischen Vorschriften und Regelwerke, wonach diese Anlagen zu bemessen sind.
- Die öffentlichen Verkehrs- und Straßenflächen sind über eigene, durch den Straßenbaulastträger auf dessen Kosten zu errichtende, zu betreibende, zu unterhaltende, zu ändernde und zu erneuernde Rückhalteanlagen/ -systeme (z.B. Staukanäle) mit gedrosseltem Abfluss zu entwässern. Werte für den Drosselabfluss und das Maß der Stoffrückhaltung werden durch die Stadt Alsfeld / Stadtwerke Alsfeld vorgegeben, ebenso für die technischen Vorschriften und Regelwerke, wonach diese Anlage zu bemessen sind.

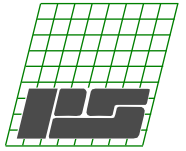
Kosten und Zeitplan

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

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 den 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 Richtung A 5, Durchlass zum vorhandenen Feldweg Schafweg
- Herstellung eines neuen Grabens südlich des Plangebietes mit Anbindung an den Vorfluter Ingelbach

Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes werden vom Plangebiet nicht berührt.

Besonderheiten bei Industrie- und Gewerbegebieten:

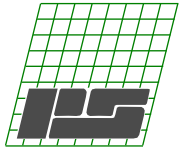
Das Schadstoffpotenzial von betrieblichen Hofflächen lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen, da die ansiedlungswilligen Betriebe und Branchen noch unbekannt sind. Grundsätzlich gilt, dass die Abflüsse von Dach-, PKW- Park- und Straßenflächen nach den Vorgaben der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu behandeln sind. Da die Nutzung der Hofflächen und somit die Verschmutzung des Regenwasserabflusses nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann, werden die 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 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser vorzubehandeln. Anschließend erfolgt die Einleitung in den Regenwasserkanal.

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.

5.3 Bodenschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam

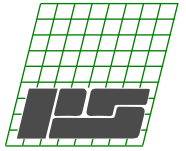


und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen solle nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die vorliegende Bauleitplanung bereitet umfangreiche Eingriffe in Grund und Boden vor. Diese können durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht vermieden werden, da für das geplante Logistikzentrum in Innerortslage keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und es innerhalb des Bebauungszusammenhangs zudem zu unlösbaren Nutzungskonflikten, etwa durch Immissionen und Überlastung von Innerortsstraßen kommen würde. Geplant wird ein Industriegebiet, das gemäß § 9 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die in andere Baugebieten unzulässig sind. Auch im Außenbereich der Stadt Alsfeld stehen keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung, die nicht ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umfang des geplanten Industriegebietes ist zudem weitgehend wegen der Nutzungsansprüche der Investoren (allein das DHL-Vorhaben „Logistik-Hub Alsfeld“ hat einen Flächenbedarf von 12 ha vorgegeben).

Um die planbedingten Eingriffe auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen und soweit wie möglich zu kompensieren, hat die Stadt Alsfeld durch ein spezialisiertes Fachbüro ein Bodenschutzkonzept erarbeiten lassen (s. Anlage zum Umweltbericht. „Bodenschutzkonzept für das Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“: Ing.-Büro für Ökologie und Landwirtschaft GmbH (IfÖL) aus Kassel vom 07.07.23. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechen der Empfehlung des Bodenschutzgutachtens Kompensationsmaßnahmen wie eine mindestens 80%-ige Dachbegrünung festgesetzt. Der Eingriff in den Boden kann jedoch über Darstellungen und Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden, es verbleibt danach ein Defizit von rund 180 Bodenwerteinheiten (BWE).

In Abstimmung mit der Unteren und Obersten Bodenschutzbehörde wurde in einer weiteren Studie („Ermittlung der Kompensationskosten für das Schutzgut Boden und Flächenermittlung für den



Oberbodenauftrag der Bauleitplanung Industriegebiet „Am Weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“, IfÖL 07.07.23) ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 277,25 BWE ermittelt, der durch die im Bebauungsplan festzusetzende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf die oben genannten rund 180 BWE reduziert werden kann. Gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz sind auch naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen als bodenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen möglich. Auf dieser Basis wurden in der Studien vom 07.07.23 die Kosten für bodenfunktionale Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ermittelt und sodann eine Rückrechnung in Biotopwertpunkte vorgenommen, um das Defizit an BWE durch naturschutzfachliche Ersatzmaßnahmen weiter verringern zu können. Dafür sind nach Abstimmung mit der Unteren und Obersten Bodenschutzbehörde alle naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen geeignet, mit denen eine Verbesserung oder zumindest keine Verschlechterung der Bodenfunktionen verbunden ist. Zu Einzelheiten wird auf die oben genannte Studie verwiesen.

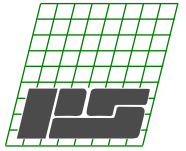
Die Stadt Alsfeld hat sich intensiv bemüht, Biotopwertpunkt in ausreichender Größenordnung zu erwerben bzw. nachzuweisen. Im Ergebnis kann die Stadt Alsfeld derzeit insgesamt 1.345.984 Biotopwertpunkte zum Ausgleich im Bereich Bodenschutz verwenden. Es verbleibt jedoch ein Fehlbetrag von rund 2,63 Mio. KV-Punkten, die durch Maßnahmen auf folgenden Flächen generiert werden:

Gemarkung Heidelberg Flur 5, FISTs. 37,38,41,43,47 und 49

Gemarkung Alsfeld Flur 24, FIST. 30 und 31

Es verbleibt jedoch auch bei Anrechnung der vorstehend genannten Ausgleichsmaßnahmen ein Defizit von rund 2,63 Mio. Biotopwertpunkten.

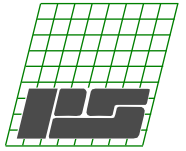
Die Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises (UNB) hält zwar in ihrer Stellungnahme im Rahmen der 3. Offenlage vom 13.06.2023 aufgrund eines abweichenden, früher von der Obersten Naturschutzbehörde vertretenden Bewertungsansatzes lediglich 359.400 Biotopwertpunkte für notwendig, um die planbedingten Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig zu kompensieren. Danach wäre vorliegend ein vollständiger Ausgleich der planbedingten Eingriffe in Grund und Boden möglich. Da die von der UNB favorisierte Berechnungsmethode jedoch von den Bodenschutzbehörden einschließlich des HMUKLV als Oberste Bodenschutzbehörde nicht für fachgerecht erachtet wird und nach fachlicher Einschätzung der Verfasser des Bodenschutzkonzeptes allenfalls bei naturschutzfachlichen Maßnahmen kleineren Umfangs (≤ 1 ha Fläche) Anwendung finden kann, geht die Stadt Alsfeld für ihre Abwägung vorsorglich davon aus, dass trotz Ausschöpfung aller möglichen Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleichsdefizit beim Schutzgut Boden in Höhe von rund 2,63 Mio. Biotopwertpunkten verbleibt.



Trotz intensiver Bemühungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden kann die Stadt Alsfeld den o.a. Fehlbetrag zum aktuellen Planungsstand nicht weiter kompensieren. Zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen hat die Stadt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Festsetzung einer 80%-igen Dachbegrünung sowie der Verpflichtung zur Anlage von Blühstreifen zusätzliche Möglichkeiten der Kompensationswirkungen im Vergleich zur vorherigen Entwurfsfassung ausgeschöpft. Weiter wurden die Durchführung von bodenkundlichen Baubegleitungen sowie die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes über städtebauliche Verträge im Bebauungsplan festgesetzt.

Folgende Maßnahmen zur bestmöglichen Kompensation der Eingriffe in den Boden wurden seitens der Stadt Alsfeld vorgenommen:

- Regelung des Oberbodenauftrags auf geeigneten Ackerflächen gem. der Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag (s. Konzept in der Anlage zum Umweltbericht)
- Entwicklung eines Konzeptes Ermittlung der Kompensationskosten je Bodenwerteinheit in Abstimmung mit Oberster, Oberer und Unterer Bodenschutzbehörde (s. Ermittlung der Kompensationskosten -in der Anlage zum Umweltbericht)
- Berücksichtigung eines der Stadt angetragenen Ökokontos in größtmöglichem Umfang (ca. 1,3 Mio. KV-Punkte)
- Ermittlung von Ökokonten im Vogelsbergkreis, die Maßnahmen beinhalten, die für die Kompensation von Bodeneingriffen geeignet sind. Da von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Namen der Ökokontoinhaber genannt wurden, war es der Stadt Alsfeld jedoch nicht möglich, selbst aktiv die Ökokonten auf geeignete Maßnahmen durchzusehen und Kontakt mit den Ökokontoinhabern aufzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde führt nach deren Angaben eine Sichtung der Ökokonten und die Kontaktaufnahme der Ökokontoinhaber durch. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass bis zum Abschluss der Planaufstellungsverfahren noch weitere Biotopwertpunkte akquiriert werden können.
- Eine Nachfrage der Stadt bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) bezüglich Verfügbarkeit von Ökokonten hat ergeben, dass im Vogelsbergkreis aktuell keine Ökokonten zur Verfügung stehen. Ein Ökokonto im benachbarten Main-Kinzig-Kreis wurde von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde nicht akzeptiert, da die zugrundeliegende Maßnahme sich in einer größeren Entfernung als 50km und in einem anderen Naturraum befindet.



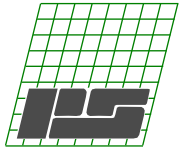
Zu entsiegelnde Flächen wie Gewerbe- oder Siedlungsflächenbrachen oder Konversionsflächen stehen in Alsfeld nicht zur Verfügung. Landwirtschaftlich genutzte Flächen für Extensivierungsmaßnahmen in dieser Größenordnung sind in Alsfeld nicht verfügbar. Durch die vorliegende Planung werden bereits landwirtschaftlich Flächen in großem Umfang in Anspruch genommen.

Zur Wiederverwendung des Oberbodenabtrages ist im Umweltbericht auf der Grundlage des Gutachtens „Ermittlung der Kompensationskosten für das Schutzgut Boden und Flächenermittlung für den Oberbodenauftrag der Bauleitplanung Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld“; (IfÖl 07.07.23) eine Flächenkulisse aufgeführt. Es stehen ca. 67 ha Ackerland in der Gemarkung Alsfeld für den Bodenauftrag auf Ackerflächen zur Verfügung. Aus dieser Flächenkulisse werden ca. 40 ha für einen Oberbodenauftrag mit einer Stärke von 20 cm benötigt. Bei dieser Flächenkulisse wurden Grünlandparzellen und durch ihre Hangneigung erosionsgefährdete Flächen ausgeklammert, da dort die Abschwemmungsgefahr in den ersten Jahren zu groß ist. Grundsätzlich ist der überschüssige Oberboden am Entnahmeort zur Bodenverbesserung auf externen Ackerflächen geeignet. Das Bodenschutzkonzept weist ausdrücklich darauf hin, dass auf Grünlandflächen kein Oberbodenauftrag erfolgen darf. Die erforderlichen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vogelsbergkreis verbindlich festgelegt.

5.4 Belange der Landwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im 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 landwirtschaftlich genutzter Flächen in gewerbliche Bauflächen 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.

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. Drei Landwirte beabsichtigen, ihre Flächen als



Gewerbeflächen selbst zu vermarkten, sodass hier der Grunderwerb außerhalb der Abwicklung seitens der Hessischen Landgesellschaft erfolgt. Dieser Flächenanteil beträgt ca. 10,7 ha.

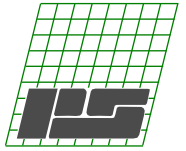
Ziel der Hessischen Landgesellschaft ist es, für die weiterhin aktiven Landwirte Ersatzland zur Verpachtung oder um Kauf anbieten zu können, sodass eine landwirtschaftliche Existenzgefährdung mit der Planung ausgeschlossen wird. Für Tausch- und Ersatzland stehen derzeit 23,6 ha zur Verfügung.

Die landwirtschaftliche Struktur für Alsfeld stellt sich wie folgt dar. Insgesamt sind nach Angaben des Amtes für Wirtschaft und den ländlichen Raum des Vogelsbergkreises 118 landwirtschaftliche Betriebe in Gesamt-Alsfeld, davon 48 im Haupterwerb und 70 im Nebenerwerb tätig und bewirtschaften eine Fläche von ca. 7.490 ha. Bei einer Inanspruchnahme von 45 ha würden somit ca. 0,6% Landwirtschaftsfläche für gewerbliche Fläche in der Gesamtbilanz in Anspruch genommen.

Gegenüber der Vorentwurfsfassung werden die landwirtschaftlichen Flächen westlich der ehemaligen Bahntrasse nicht mehr für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen herangezogen, um so auch den Vorgaben der regionalplanerischen Abweichungsentscheidung entsprechen zu können. Der Schwerpunkt für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegt im Gewässerbereich der Schwalm. Aufgrund der gewonnenen artenschutzrechtlichen Erkenntnisse sind u.a. aufgrund eines hohen Feldlerchenvorkommens im Plangebiet umfangreiche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) für den Artenschutz erforderlich. Bei diesen Maßnahmen handelt es sich um die Anlage von Blühstreifen zur Lebensraumschaffung für Feldlerchen, Wachtel und Rebhuhn am Rande von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen, welche auch künftig landwirtschaftlich genutzt werden.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass im Rahmen des o.a. regionalplanerischen Abweichungsverfahrens 49 ha aus der Darstellung „Vorranggebiet für Industrie- und Gewerbe“ zugunsten der neuen Darstellung in einer Größenordnung von 43,7 ha genommen wurden, sodass ein Plus von 5,3 ha Landwirtschaftsfläche im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt wird.

Die landwirtschaftliche Wegeverbindung zu den südlich des Plangebietes liegenden Landwirtschaftsflächen erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Hapterschließungsstraße mit direkter Anbindung an den südlich verlaufenden Landwirtschaftsweg. Der Feld- und Landwirtschaftsweg am östlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten und wird wassergebunden befestigt.



5.5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. (6) Nr. 1 BauGB) und die Belange des Immissionsschutzes mit dem ihnen bei objektiver Betrachtung im konkreten Fall zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die allgemeinen schalltechnischen Grundregeln sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen entsprechend zu berücksichtigen.

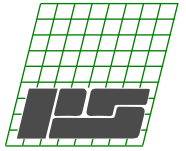
Ca. 100 m östlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines ehemaligen Schießstandes des Bundesgrenzschutzes an, welcher seit 1999 vom Bund der Militär- und Polizeischützen e.V. weiter betrieben wird. Ca. 130 m nordöstlich des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen im Bereich „Florhof“. Im Rahmen 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 berücksichtigenden wohnbaulich genutzten Anlagen innerhalb von Wohn- oder Mischgebieten befinden.

In ca. 950 m 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 ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet mit

L tags = 60 dB(A) und L nachts = 45 dB(A) eingehalten werden. Für diese Einhaltung spricht neben der Entfernung auch die topographische Lage der landwirtschaftlichen Anwesen, welche höhenmäßig

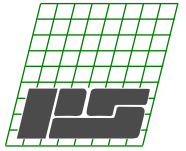


mind. ca. 50 m tiefer liegen als das Plangebiet, das zudem noch durch den Damm der Autobahn A 5 abgeschirmt wird.

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, in denen auch eine Wohnnutzung stattfindet. Gemäß § 50 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) sind auch 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 zu vermeiden.

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 die Abstandsempfehlungen der KAS-18 (2. Korrekturfassung) für die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt mit der Festsetzung eines Industriegebietes, berücksichtigt der Bebauungsplan zum Schutz der Wohnstätten einen Sicherheitsabstand. Die Empfehlungen der KAS beruhen auf den Erkenntnissen und Erfahrungen von Sachverständigen und haben insofern die Bedeutung von allgemeinen Erfahrungssätzen und antizipierten Sachverständigengutachten. Hierbei orientiert sich die Stadt Alsfeld an den 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. 1.450 m), Chlorwasserstoff (Achtungsabstand ca. 1.410 m), Chlor (Achtungsabstand ca. 1.320 m) sowie Brom (Achtungsabstand 1.250 m). Mit dieser Festsetzung entspricht die Stadt Alsfeld dem Trennungsgrundsatz des § 50 S. 1 BImSchG.

Wie bereits oben erwähnt, grenzt östlich des Plangebietes der Schießstand des Bundes der Militär- und Polizeischützen e.V. (BdMP) an. Diese Schießanlage besitzt nach Auskunft des BdMP eine

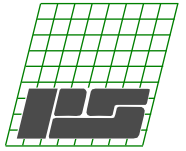


überregionale Bedeutung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1988 als Sondergebiet dargestellt wird dieser Bereich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für Sport – und Spielanlage „Schießanlage“ dargestellt. Der Schießlärm wird hier nach der TA Lärm beurteilt und hat die 70 dB(A) an den nächsten schutzbedürftigen Räumen im geplanten Industriegebiet einzuhalten. Die Betreiber der Schießanlagen weisen darauf hin, dass an Wochentagen voraussichtlich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Allerdings können sowohl für den Wettkampfbetrieb an Wochenenden als auch für den Schulungsbetrieb an Werktagen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht ausgeschlossen werden. Um hier eine fachlich fundierte Beurteilungsgrundlage für das Nebeneinander Schießsportanlage – Industriegebiet zu erhalten, hat der Betreiber der Schießanlage die Lärmbelastung im Rahmen eines Gutachtens fachgutachterlich untersuchen lassen („Untersuchung der Lärmimmissionen durch die Schießanlage des Bund der Militär- und Polizeischützen e.V. im Bereich des geplanten Industriegebietes“; TÜV Hessen 02.05.22) mit dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel an der Baugrenze des geplanten Industriegebietes die Immissionsrichtwerte von 70 dB(A) im Tageszeitraum überschreiten, sodass es zu einer Beeinträchtigung von schutzbedürftigen Räumen im Industriegebiet (Büronutzung) kommen kann. Weiter weist das Gutachten darauf hin, dass bei einer ausnahmsweise möglichen Wohnnutzung von Betriebsangehörigen es zu einem Konflikt -auch bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte- kommen kann, da die Schießzeiten in die Zeiten mit dem höchsten Ruhebedürfnis der Anwohner fallen.

Das o.a. Gutachten empfiehlt, schutzbedürftige Räume (Büronutzung) an den zur Schießanlage ausgerichteten Fassaden in einem Radius von ca. 350 m über entsprechende Festsetzungen auszuschließen. Die schutzbedürftigen Räume sollten an den zur Schießanlage abgewandten Fassade angeordnet werden.

Durch entsprechende einschränkende Festsetzungen des Bebauungsplanes soll ein Immissionskonflikt mit schutzbedürftigen Anlagen und Räumen vermieden werden. So sind im Industriegebiet Gebäude und Räume für freie Berufe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

Weiter wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der benachbarten o.a. Schießsportanlage festgesetzt, dass an Gebäudefassaden an den gesondert gekennzeichneten Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Schutzradien von 350 m (gemessen ab den im Bebauungsplan aufgeführten Messpunkten) bei Errichtung, Änderung und

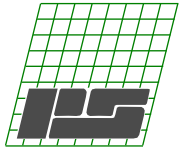


Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von offenbaren Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig ist. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen und behördlich festgestellt wird, dass durch geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA-Lärm eingehalten werden.

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen beurteilen zu können, hat die Stadt Alsfeld ein entsprechendes Gutachten durch den TÜV Hessen erarbeiten lassen (Gutachten Nr. T 5439 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Industriegebiet „Am weißen Weg“ der Stadt Alsfeld; TÜV Hessen, 14. März 2023). Danach erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen durch das Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand im Bereich der Ortslage von Eudorf um max. 0,5 dB(A), im Bereich des Aussiedlerhofes „Hellhof“ um max. 0,1 dB(A), im Bereich der Ortslage von Eifa um max. 0,5 dB(A), im Bereich der Ortslage von Altenburg um max. 0,3 dB(A) und im Bereich der Kernstadt von Alsfeld ebenfalls um max. 0,3 dB(A).

Die prognostizierte Lärmzunahme durch das Plangebiet liegt damit zwar deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle. Nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes (vgl. etwa Beschluss vom 11.01.2022 – Az.: 4 B 1092/21.N. – S. 13 des amtlichen Umdrucks) ist jedoch ungeachtet dessen eine planbedingte Verkehrszunahme ab etwa 200 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen pro Tag abwägungsrelevant. Diese Bagatellgrenze wird voraussichtlich an allen vom TÜV untersuchten Immissionsorten überschritten.

Insbesondere in den Ortsdurchfahrten der Kernstadt Alsfeld und des Stadtteils Eudorf besteht bereits eine sehr hohe, zum Teil sanierungsbedürftige Vorbelastung mit Straßenverkehrslärm. Dies führt jedoch nicht dazu, dass die Planung deswegen nicht verwirklicht werden könnte, denn es gibt keinen allgemeinen zwingenden Rechtssatz, wonach eine Planung, die zu einer Lärmbelastung als Außenwert von mehr als 70 dB(A) tagsüber führt, mit Blick auf das Grundrecht zum Schutz von Leben und Gesundheit aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG generell nicht vollzogen werden kann (HessVGH a.a.O, S. 20 unter Verweis auf OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. vom 06.02.2014 – Az.: 2 D 104/12.NE). Im Hinblick darauf, dass die prognostizierte, planbedingte Lärmzunahme im Vergleich zu der bestehenden Vorbelastung nur sehr geringfügig und akustisch nicht wahrnehmbar ist, kommt den für die Planung sprechenden öffentlichen Belange aus Sicht der Stadt Alsfeld in der Abwägung ein höheres Gewicht zu als dem Interesse der Anwohner an den Ortsdurchfahrten, von planbedingtem zusätzlichem Verkehrslärm verschont zu bleiben.

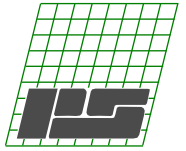


Da mit der Entwicklung des Industriegebiets eine Zunahme insbesondere des Schwerlastverkehrs auf den umliegenden Straße zu erwarten ist, hat die Stadt Alsfeld ein Gutachten erarbeiten lassen (Erschließung des Industriegebietes „AM WEISSEN WEG“ in Alsfeld, Luftschadstoffe; Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe; März 2023, um das Ausmaß der Luftschadstoffbelastungen im Bereich der Ortsdurchfahrten von Alsfeld (B 254) sowie der Ortsteile Eifa (B 62), Eudorf (B 254) und Altenburg (B 254) zu ermitteln. Darin wurden die planbedingt zu erwartenden, zusätzlichen Konzentrationen von Stickstoffdioxid (NO₂) sowie Feinstaub (PM₁₀ / PM_{2.5}) in der Luft berechnet mit den Ergebnissen, dass der geltende Grenzwert der 39. BImSchV für NO₂-Jahresmittelwerte von 40µg/m³ für das Bezugsjahr 2024 an allen vier Ortsdurchfahrten deutlich unterschritten wird. Dasselbe gilt auch für die Grenzwerte der PM₁₀- und PM_{2.5}-Belastungen, sodass durch die planbedingt Zunahme des Verkehrs keine unzumutbare Luftschadstoffbelastung für die Anwohner entsteht.

5.6 Klimaschutz und erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 und 3 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ferner sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. Zudem schreibt § 1a Abs. 5 BauGB vor, den Erfordernissen des Klimaschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Über die Vorschriften des Baugesetzbuches hinaus hat die Stadt Alsfeld nach § 13 Abs. 1 S. 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) bei ihrer Planung auch den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Zweck des Klimaschutzgesetzes ist es nach § 1 S. 1 KSG, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. Grundlage bildet nach § 1 S. 3 KSG die Verpflichtung nach dem Übereinkommen von Paris aufgrund der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen, den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2° C und möglichst auf 1,5° C gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, um die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels so gering wie möglich zu halten. Schließlich hat die Stadt Alsfeld als Organ der mittelbaren Staatsverwaltung nach Art. 20a GG auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung auch bei der Bauleitplanung zu schützen.



Die vorstehend genannten, verfassungsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben machen es erforderlich, sowohl die Auswirkungen der Planung auf das Mikro- bzw. Lokalklima im Plangebiet selbst als auch in dessen Umgebung und auf den globalen Klimaschutz zu untersuchen und konkrete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen (vgl. Schink, UPR 2020, 500 ff.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 04.05.2022 – Az.: 9 A 7/21, veröffentlicht u.a. in NVwZ 2022, 1549 ff.) verlangt das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 S. 1 KSG von der Planungsbehörde, mit einem - bezogen auf die konkrete Planungssituation – vertretbaren Aufwand zu ermitteln, welche CO₂-relevanten Auswirkungen das Vorhaben hat und welche Folgen sich daraus für die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes ergeben. § 13 Abs. 1 S. 1 KSG formuliert jedoch keine gesteigerte Beachtungspflicht und ist nicht im Sinne eines Optimierungsgebots zu verstehen; ein Vorrang des Klimaschutzgebotes gegenüber anderen Belangen lässt sich weder aus Art. 20a GG noch aus § 13 KSG ableiten.

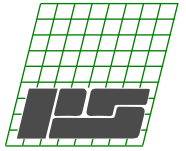
a) Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt, weshalb sich hier in der Nacht Kaltluft bildet, was im Planfall aufgrund weitgehender Bodenversiegelung nicht mehr möglich sein wird. Die dann großteils versiegelten Flächen werden zu einer verstärkten Hitzebildung in den Sommermonaten und damit zu einer Verschlechterung des Lokalklimas gegenüber dem derzeitigen Zustand führen. Um die negativen Folgen für das Lokalklima zu mindern, werden im Bebauungsplan eine großflächige Dachbegrünung sowie eine Eingrünung des gesamten Industriegebiets festgesetzt. Die Stadt Alsfeld wird darüber hinaus mit allen Investoren städtebauliche Verträge schließen, die weitere Klimaschutzmaßnahmen wie z.B. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Anlegung von Wiesenflächen und Errichtung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Pflaster vorsehen.

Aufgrund der erheblichen Entfernung zwischen dem Industriegebiet und den nächstgelegenen Siedlungsbereichen sind keine planbedingten Verschlechterungen des Lokalklimas in besiedelten Gebieten zu erwarten. Der Hauptkaltluftzufluss der Kernstadt Alsfeld von Süden und Südosten wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt.

b) Auswirkungen der Planung auf den globalen Klimaschutz

Zur aktuellen Situation des globalen Klimas wird auf die einschlägigen Veröffentlichungen, insbesondere auf den Klimaschutzbericht 2050 der Bundesregierung verwiesen. Die Planung wird absehbar zu einer Zunahme von Treibhausgasemissionen durch die Gebäudenutzung und insbesondere den Zu- und Abgangsverkehr führen. Da im Industriegebiet insbesondere Logistikbetriebe angesiedelt werden sollen, ist mit einer erheblichen Zunahme des Schwerlastverkehrs im Gebiet und in dessen



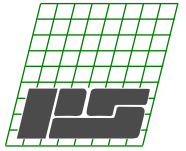
näherer Umgebung zu rechnen. Das genaue Ausmaß lässt sich gegenwärtig nicht verlässlich abschätzen, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und noch nicht feststeht, welche Betriebe sich in welchem Umfang künftig im Plangebiet ansiedeln.

Die Stadt Alsfeld strebt an, den Ausstoß von Treibhausgasen durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Bebauungsplan sowie durch die Vorgabe der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Gebäudenutzung in den mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden städtebaulichen Verträgen und durch Vorgaben zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen zu vermindern. Sie geht ferner davon aus, dass die jährliche CO₂-Belastung in der Bundesrepublik Deutschland und weltweit durch die künftige Nutzung des Gebiets nur in verschwindend geringem Ausmaß steigen und sich künftig durch die Umstellung der Fahrzeugflotte auf Elektromobilität sowie die Einhaltung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) weiter verringern wird. Im Übrigen stellt die quer durch das Gemeindegebiet der Stadt Alsfeld verlaufende Bundesautobahn A 5 schon jetzt eine erhebliche Vorbelastung für das Klima dar, auf die die Stadt Alsfeld keinen Einfluss hat. Gerade die Nähe zur A 5 bietet die Chance, Flächen zur Ansiedlung von großflächigen Logistik- und sonstigen Gewerbe- und Industriebetrieben auszuweisen, was wesentliches Planungsziel ist.

Eine Vermeidung der genannten negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima ist nicht möglich, weil das Planungsziel einer Ansiedlung großflächiger Industriebetriebe durch Maßnahmen der Innenentwicklung in der Stadt Alsfeld nicht erreicht werden kann. In Anbetracht der eher geringfügigen negativen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Klimaschutzes und der oben genannten Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen sieht die Stadt Alsfeld die Planung als mit den gesetzlichen Anforderungen des Klimaschutzes vereinbar an.

5.7 Denkmalschutz

Der östliche Rand des Plangebietes wird durch eine mittelalterliche Landwehr markiert, welche gem. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ein festgelegtes Bodendenkmal darstellt. Es handelt sich hier um einen obertägig gut erhaltenen Abschnitt einer mittelalterlichen Landwehr, die parallel entlang des östlichen Randes außerhalb des Plangebietes verläuft. 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 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 wenige Befunde vor, deren Verteilung und Zusammensetzung auch keine Strukturen erkennen lassen, die Rückschlüsse zur Datierung und Funktion ermöglichen. Nach Auswertung des Gutachtens durch das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, wurden die erfolgten Untersuchungen und Dokumentationen seitens der Fachbehörde als hinreichend erfüllt bewertet und es wurde eine Freigabe zur Bebauung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht erteilt.

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 beim Vogelsbergkreis zu melden.

5.8 Altlasten, Altstandorte, Vorkommen von Kampfmitteln

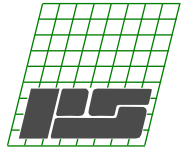
Der Stadt Alsfeld sind im Plangebiet oder im Näherungsbereich keine Altlasten oder Altstandorte bekannt.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat keinen begründeten Verdacht, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern im Plangebiet zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

5.9 Bergaufsicht

Die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen weist darauf hin, dass die Bereiche der Ausgleichsmaßnahmen zum Teil im Bereich erloschener Bergwerksfelder, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde, liegen. Informationen über Art und örtliche Lage der Nachweise liegen der Behörde nicht vor.

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



6 Bodenordnung, Sicherung der Planung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB erforderlich. In diesem Rahmen wird den Belangen der Landwirtschaft durch Ersatz- und Tauschflächenangebote und Entschädigungszahlungen Rechnung getragen

7. Flächenbilanz

Stadt Alsfeld, Kernstadt, BP "Industriegebiet - Am weißen Weg" Entwurf 11.07.23			
Flächenbilanz			
Baufläche für	überbaubar	nicht überbaubar	GESAMT [m²]
Gewerbegebiet	358.050	37.078,40	395.128,40
Straßenverkehrsfläche B62			9.856,50
Erschließungsstraße 1 Nord-Süd			5.896,00
Erschließungsstraße 2 Abzweigung			2.931,10
Straßen bes. Zweckbestimmung <i>Anlieger- / Wirtschaftsweg (Feldwege südlich und östlich)</i>			8.324,70
Fläche für die Anpflanzung/ Anpflanzungsmaßnahmen			31.458,50
Fläche für Versorgungsanlagen Löschwasserzisterne			409,5
Offener Wassergraben			1.714,90
GESAMT GELTUNGSBEREICH			455.719,60

Alsfeld und Linden, im September 2023