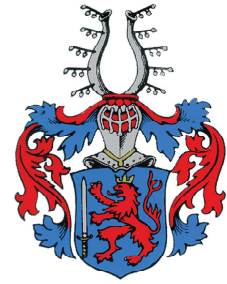


Stadt Alsfeld

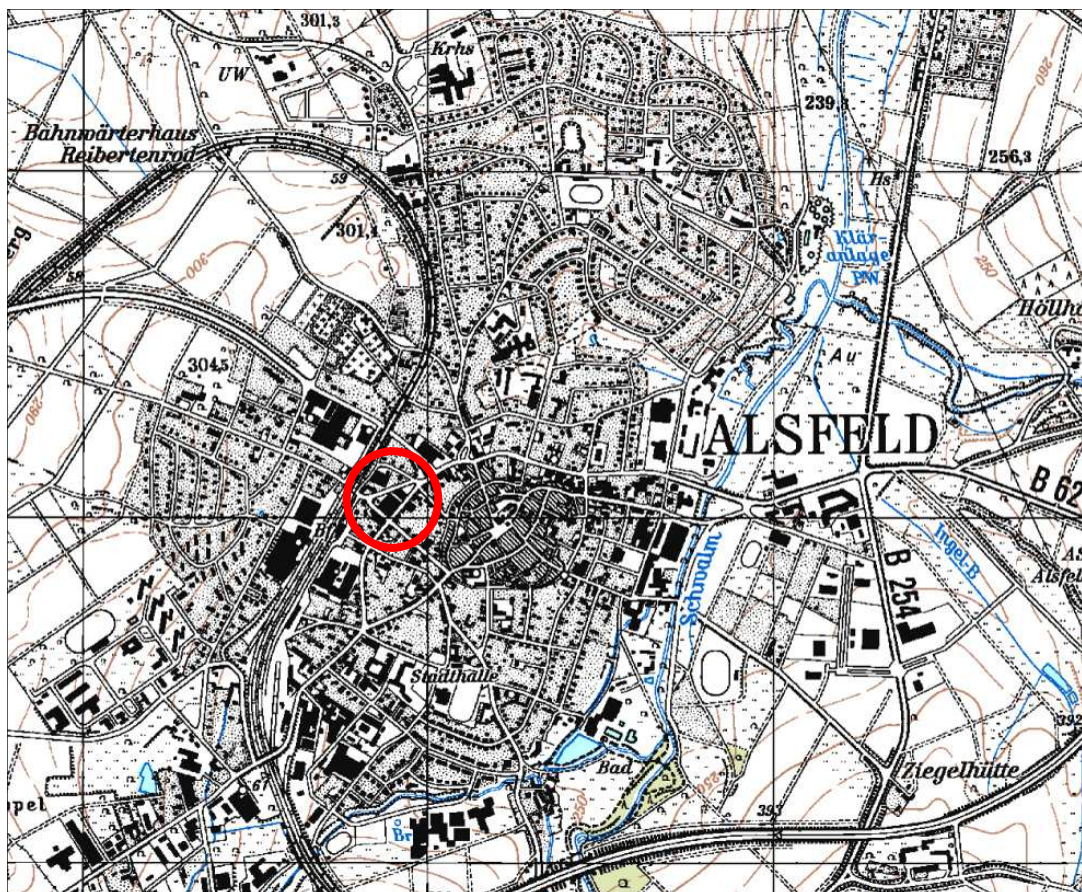


Bebauungsplan "Casino Carré"

Kernstadt

Begründung

gemäß § 13a BauGB



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

hö/gö/wu 01.04.16

Inhalt

1	GRUNDLAGEN.....	3
1.1	Anlass und Planungsziele	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung.....	3
1.3	Verfahren.....	3
1.4	Vorgaben und Rahmenbedingungen	4
1.4.1	Regionalplan Mittelhessen.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	4
1.4.3	Denkmalschutz	4
1.4.4	Bestehende Erschließung	5
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
2.1	Bauliche Nutzung.....	6
2.2	Freiflächen	8
2.3	Erschließung: Verkehr	8
2.4	Erschließung: Ver- und Entsorgung	9
2.5	Hinweise	11
2.6	Flächenbilanz	12
3	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	13
3.1	Einleitung und Planungsziele	13
3.2	Umweltauswirkungen	13
3.3	Zusammenfassung.....	15
4	ANHANG:.....	16
	- Bestandsplan	

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Planungsziele

Ziel für die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans mit der Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel bildet die Sicherstellung einer nachhaltigen, gestalterisch angepassten städtebaulichen Entwicklung am Rand der denkmalgeschützten historischen Altstadt sowie die Deckung des Bedarfs der Bevölkerung an kurz- und mittelfristigen Waren und Dienstleistungen in der Innenstadt von Alsfeld. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Mit der Planung soll das Einzelhandelssortiment des zentralen Versorgungsbereichs erweitert und zur Stärkung des Einzelstandortes Alsfeld beigetragen werden.

Innerhalb dieses Bebauungsplangebiets beabsichtigt die Kurhessen Gewerbebau GmbH zur Reaktivierung der Brachfläche des ehemaligen Kaufhauses (Kerber/Zinner) den Neubau eines zwei-stöckigen Geschäftsgebäudes und zugehörigen Stellplätzen. Als (Haupt-)Mieter sind derzeit ein Drogeriemarkt, zwei Textilmärkte und ein Schuhgeschäft vorgesehen. Zusätzlich werden Büroflächen für Dienstleister und Flächen für Gastronomie angeboten.

1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Casino Carré“ liegt an der Alicestraße (B 49) am nordwestlichen Rand der Altstadt Alsfelds. Er hat einen Umfang von etwa 0,9 ha und umfasst die Flurstücke 841/2, 1145/3, 1146/3 (Marburger Straße), 1146/5, 1242/4, teilweise die Flurstücke 1145/5, 1146/4 sowie tlw. die Straßenparzellen 1146/6 (Georg-Martin-Kober-Straße), 1235/7 und 1235/9 (Alicestraße) der Flur 1, Gemarkung Alsfeld.

Das Planungsgebiet wird von der Georg-Martin-Kober-Straße, der Marburger Straße und der Alicestraße gefasst. Im Zentrum des Plangebiets liegt das Flurstück 841/2, welches bis zum Jahr 2008 mit einem Kaufhaus bebaut war, welches mehrere Jahrzehnte unter dem Namen Kerber firmierte und die letzten Jahre vor dem Abriss unter dem Namen Zinner betrieben wurde.

Das Flurstück 841/2 liegt ohne größere Niveauunterschiede auf der Höhe der Alicestraße, während die Marburger Straße und die Georg-Martin-Kober-Straße nach Westen eine merkliche Steigung erfahren. Der Höhenunterschied von 3-4 m wird an der westlichen Ecke des Flurstücks von den verbliebenen Fundamenten und Kellermauern des ehemaligen Kaufhauses abgefangen. Im nordöstlichen Bereich wird ein kleiner Teil als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die übrige Fläche des brachgefallenen Flurstücks stellt sich mittlerweile als Scherrasenfläche dar.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Flächenrecycling), da er die Brachfläche eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes in der Innenstadt Alsfelds wieder für eine innenstadtrelevante Nutzung zur Verfügung stellt. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten. Zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach

§ 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Vorgaben und Rahmenbedingungen

1.4.1 Regionalplan Mittelhessen

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 9 v. 28.02.2011) ist der Geltungsbereich wie die unmittelbare Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im hierarchischen System der Zentralen Orte wird Alsfeld laut Regionalplan Mittelhessen als Mittelzentrum eingestuft.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 ist das Plangebiet bislang als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung.

1.4.3 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten „Gesamtanlage II Südliche Stadterweiterung“, der Gesamtanlage IIa und der „Gesamtanlage III Nördliche Stadterweiterung“ der Stadt Alsfeld. Die Gesamtanlage II beginnt an der Ecke Alicestraße/Marburger Straße – südöstlich der Alicestraße und südwestlich der Marburger Straße - in südlicher Richtung. Die Gesamtanlage III beginnt an der Ecke Lutherstraße/Alicestraße in nordöstlicher Richtung – sie umfasst die Gebäude beidseitig an der Lutherstraße und umfasst den Bereich zwischen Alicestraße und Hinter der Mauer. Die Gesamtanlage IIa liegt südöstlich des Plangebiets und wird begrenzt durch die Alicestraße, die Marburger Straße, die Lutherstraße und durch die Straße Hinter der Mauer. Des Weiteren befinden sich in der Nähe die denkmalgeschützten Einzeldenkmale Schützenrain 2, Alicestraße 15, 16 und 17, Marburger Straße 19 und Bahnhofstraße 5. Die Gesamtanlagen sind als Zeugnis der sozial- und ortsgeschichtlichen Entwicklung nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt.

Bei den Gesamtanlagen II „Südliche Stadterweiterung“ und III „Nördliche Stadterweiterung“ handelt es sich um gründerzeitliche Stadterweiterungen der historischen Altstadt. Hier finden sich neben Mehrfamilienwohnungshäusern aus den 20er Jahren des 20. Jh. markante Einfamilienhäuser aus der Zeit vor und nach dem Ersten Weltkrieg, die weniger aufgrund spektakulärer Architektur, sondern aufgrund ihres Erhaltungszustands schützenswert sind. Sie zeigen eine wesentliche städtebauliche Entwicklung des ersten Drittels des vergangenen Jahrhunderts. Charakteristisch in der Gesamtanlage IIa ist eine lockere Bebauung mittels einzeln stehender Mehrfamilienhäuser mit im Inneren anschließenden Gärten mit kleineren Wirtschaftsgebäuden und Remisen. Diese typische, neuzeitliche Verbindung von Wohnraum und umgebenen Grünflächen ist in der Marburger Straße noch sehr gut ablesbar, während im rückwärtigen Raum der Lutherstraße

die Gartennutzung zugunsten von Gebäuden und Parkplätzen der angrenzenden Bank nicht mehr vorhanden ist. In Fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die historische Altstadt Alsfelds, die als Gesamtanlage I ebenfalls geschützt ist. Sie beinhaltet 250 Fachwerkbauten, an denen der Holzbau vom Mittelalter bis zum 19. Jh. abzulesen ist. Dieser reiche Bestand an oft gut erhaltenen Fachwerkgebäuden aus mehreren Jahrhunderten ist in vergleichbarer Form nur in wenigen hessischen Fachwerkstädten vorzufinden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann.

1.4.4 Bestehende Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Georg-Martin-Kober-Straße erschlossen. Ver- und Entsorgung sind über die im Plangebiet vorhandenen Leitungen möglich.

ÖPNV

Im Südosten des Geltungsbereiches liegt die Haltestelle Alicestraße. Derzeit halten hier Stadt- und Regionalbuslinien sowie Bedarfslinien (AST). Der Bahnhof Alsfeld findet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

2 Städtebauliche Planung

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des innerstädtischen Versorgungsbereichs¹ des Mittelzentrums Alsfeld. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsprojekts an dieser Stelle entspricht insofern den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010.

Aufgrund der Großflächigkeit werden die Bauflächen im Geltungsbereich als Sondergebiet Einzelhandel (SO-EZH) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Ausweisung soll der Deckung des Bedarfs der Bevölkerung an Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs nachgekommen werden.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment sind nicht zulässig; dies dient dazu, die bereits existierende Überversorgung an Nahrungs- und Genussmitteln in der Kernstadt Alsfelds nicht noch weiter zu steigern. Auf diese Überversorgung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wurde die Stadt Alsfeld vom Dezernat Regionalplanung des Regierungspräsidiums Gießen in einer Stellungnahme aus dem Jahr 2010 zu einem nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren am gleichen Standort bereits hingewiesen. Zudem existiert in unmittelbarer Nähe ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter, so dass bei einer weiteren Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches gerechnet werden muss. Der Ausschluss von Nahrungs- und Genussmitteln als Hauptsortiment wurde vor diesem Hintergrund mit dem Regierungspräsidium Gießen abgestimmt. Der Bebauungsplan geht hierbei in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium davon aus, dass bei einem Anteil von bis zu 20% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes noch nicht von einem Hauptsortiment ausgegangen werden muss.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet Einzelhandel „SO-EZH“ wird zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO die zulässige Grundfläche sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beläuft sich auf 1,0. Dieser Wert ist den spezifischen Anforderungen an einen Einzelhandelsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie der früheren Ausnutzung des Geländes geschuldet. Die Größe des Baugrundstücks umfasst rund 4.520 m²; davon sind 3.100 m² für die Hauptnutzung – das Gebäude – vorgesehen; weitere 1.260 m² dienen der Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Insbesondere der große Bedarf an Erschließungs- und Stellplatzflächen – nahezu ein Drittel der Baufläche – macht eine Überschreitung der sog. Kappungsgrenze von 0,8 notwendig. Neben den ebenerdigen Parkplätzen in der Stellplatzfläche sind zudem Parkplätze auf dem Gebäude vorgesehen – somit innerhalb der überbaubaren Fläche. Die hohe Verdichtung existierte vor dem Abriss des Kaufhauses Kerber im § 34 BauGB-Bereich und ist durchaus standorttypisch. Hinzu kommt, dass Teile des Baugrundstücks für die Erweiterung der öffentlichen Fußwege festgesetzt werden. Aufgrund des Charakters eines Einzelhandelsstandortes (insbesondere keine Wohnnutzung, kein längerfristiger Aufenthalt) ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl durch die festgesetzten Anlagen von keinen

¹ Laut Einzelhandelsgutachten: Die Stadt Alsfeld als Einzelhandelsstandort (GMA 2002)

weiteren wesentlichen Umweltauswirkungen oder ungesunder Arbeitsverhältnissen auszugehen. Zudem werden die negativen Auswirkungen auf den Boden durch die Festsetzung wasser-durchlässiger Stellflächen sowie die Pflanzverpflichtungen der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld minimiert.

Für die Höhe der baulichen Anlage wird in Anbetracht der bestehenden Hanglage eine maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage von 284,0 m über Normalhöhennull (NHN). für das Baugebiet SO-EZH festgesetzt. Hierdurch wird eine von der tiefsten Seite (Alicestraße/Ecke Marburger Straße, ca. 274,0 m ü. NHN.) gesehene max. rund 10,0 m hohe, 2 geschossige Bebauung zulässig. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten wird das Gebäude an der Ecke Marburger Str./Georg-Martin-Kober-Str. – der höchsten Stelle des angrenzenden Gehwegs - lediglich nur bis zu max. 6,60 m über die Gehweghöhe hinaus ragen. Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch untergeordnete betriebstechnische Dachaufbauten und Nebenanlagen (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschachtaufbauten u. a. Anlagen der Gebäudetechnologie).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das sich daraus ergebende Baufenster umfasst den westlichen Teil des ausgewiesenen Baugrundstücks und orientiert sich dabei am Zuschnitt und der Topografie der Baufläche, die eine Bebauung im westlichen Bereich nahe legt, da von dieser Seite eine motorisierte verkehrliche Erschließung nur schwer realisierbar ist. Dies deckt sich auch mit den konkreten Planungen des Investors, der die Bauleitplanung angestoßen hat. Die Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung bleiben hiervon unberührt.

Im Bereich der Marburger Straße tritt die überbaubare Grundstücksfläche im geringen Umfang von der Flurstücksgrenze zurück um eine Gehwegbreite von mindestens 2 m zu gewährleisten.

Im Bereich der dargestellten Stellplätze sind die für eine Einzelhandelsnutzung erforderlichen Kfz-Parkplätze anzulegen, wobei diese ergänzend auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, insbesondere als Stellflächen in Tiefgaragen oder Parkdecks auf dem Gebäude in der erforderlichen Zahl zulässig sind.

Die Errichtung maximal einer freistehenden Werbeanlage mit einer zulässigen Höhe von maximal 6 m ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Gestaltung baulicher Anlagen

Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung werden im geringen Umfang außenwirksame Gestaltfestsetzungen getroffen, die eine Einbindung in das Ortsbild sicherstellen sollen. Dementsprechend wurden in den Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO zur Gestaltung von Dachflächen, Fassaden und Werbeanlagen aufgenommen. Darüber hinausgehende detaillierte Gestaltfestsetzungen, u.a. zur Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange, bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

2.2 Freiflächen

Grundstücksfreifläche

Die Durchgrünung der Stellplatzfläche wird über die Pflanzverpflichtung aus der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld sichergestellt. Diese dient neben dem Erscheinungsbild auch kleinklimatischen Zielen durch eine Verminderung der Oberflächenerwärmung im unmittelbaren Planungsbereich (Beschattung der Stellplatzflächen). Entlang der Fläche für Stellplätze im Bereich der Alicestraße soll durch Gestaltungselemente wie Bäume, Hecken und Gabionen eine optische Trennung und räumliche Fassung des Stellplatzbereichs angestrebt werden. Durch die Pflanzung von hochstämmigen, heimischen Laubbäumen in einem Abstand von 10 m entlang der Alicestraße zwischen Stellplatzfläche und Gehweg kann zudem die bis vor einigen Jahren bestehende Raumkante revitalisiert werden, um die Stadtstruktur wieder aufzunehmen. Die anzupflanzenden Bäume können auf die Pflanzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung angerechnet werden.

2.3 Erschließung: Verkehr

Das Plangebiet ist über die Georg-Martin-Kober-Straße vollständig erschlossen. Es werden jeweils Bereiche für Einfahrten für den ebenerdigen Parkplatz und Anlieferung sowie für das Parkdeck im 1. Obergeschoss laut Planzeichnung festgelegt. Die Lage der Einfahrtbereiche deckt sich weitestgehend mit den Zufahrten zum ehemaligen Kaufhausbetrieb. Es ist textlich festgesetzt, dass die Zu- und Abfahrten für die Stellplätze des SO-EZH von und zur Georg-Martin-Kober-Straße zu erfolgen haben. Eine Anbindung an die Alicestraße (B 83) ist aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Lage der Bushaltestelle „Alicestraße“ neben dem SO-EZH konfliktträchtig. Ein Anschluss über die Marburger Straße ist durch die geringe Länge des Straßenabschnitts zwischen zwei Kreuzungsbereichen (davon einer mit Lichtsignalanlage) und die Steigung des Grundstücks ebenfalls wenig geeignet.

Die bislang feststehenden Hauptmieter geben folgende durchschnittlichen Kundenzahlen pro Tag je Filiale an:

Drogeriemarkt	700-800 Kunden/Tag
Textil 1	80-100 Kunden/Tag
Textil 2	120-180 Kunden/Tag
Schuhe	80-100 Kunden/Tag.

Für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist zu beachten, dass bei den Kunden des Drogeriemarktes von einer durchschnittlich kürzeren Verweildauer ausgegangen werden kann. Zudem ist die innenstadtnahe Lage und die unmittelbare ÖPNV-Anbindung günstig für den Einkauf ohne Fahrzeug, so dass nach einer überschlägigen Schätzung ca. zwei Drittel der Kunden mit dem eigenen Fahrzeug den Einzelhandelsstandort aufsuchen. Dies wären ca. 650-750 Kundenfahrzeuge pro Tag, verteilt auf etwa 10 Stunden Ladenöffnungszeiten. Hinzu käme der Lieferverkehr: der Drogeriemarkt wird bis zu einmal am Tag beliefert, die Bekleidungsmärkte bzw. der Schuhmarkt lediglich je einmal pro Woche.

Zur Bewältigung des Verkehrs ist in der Alicestraße für die Zufahrt zur Georg-Martin-Kober-Straße ein lichtsignalgeregelter Linksabbiegerstreifen vorhanden. In der Georg-Martin-Kober-Straße besteht im Bereich der westlichen Zufahrt ebenfalls ein Linksabbiegerstreifen auf die Marburger Straße. Auch die Kreuzung Alicestraße–Marburger Str. ist LSA-geregelt. Insgesamt ist trotz der erwarteten Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht erkennbar, dass eine Erhöhung der Kapazitäten der drei Straßen erforderlich ist, und auch nicht, welche Maßnahmen geeignet wären.

Auf den an das Sondergebiet angrenzenden Flächen sind Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg festgesetzt. Sie umfassen die der Stadt gehörenden Flächen und schmale Bereich des Privatgrundstücks, die seit langem hierfür genutzt wurden. Die von Hessen mobil verwalteten Flächen der Bundes- und Landesstraßen sind lediglich als Verkehrsflächen festgesetzt, ohne weitere Differenzierungen vorzunehmen. Teilweise sind dies jedoch Flächen für Gehwege.

2.4 Erschließung: Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets ist über das in den umliegenden Straßen vorhandene Leitungsnetz sicher gestellt.

Löschwasser

Die Stadt Alsfeld sichert eine Löschwasserversorgung von min. 96m³/h aus den bestehenden Wasserentnahmeverrichtungen im Leitungsnetz für das Flurstück 841/2 zu. Weitergehende brandschutztechnische Maßnahmen sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Brandschutztechnische Hinweise

Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten.

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sondergebiet-Einzelhandel bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

96 m³/h = 1600 l/min (192 m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung - verwiesen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

Entwässerung

Der Entwässerungsanschluss des SO-EZH wird im Trennsystem an die vorhandenen öffentlichen Kanäle in der Alicestraße vorgenommen. Die Notwendigkeit zur Errichtung und zum Betrieb einer Regenrückhaltung ist vor der Bauausführung mit den Stadtwerken Alsfeld abzustimmen. Eine eventuell erforderliche Regenrückhaltung kann über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Strom

Innerhalb des Geltungsbereichs sind 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der OVAG Netz AG vorhanden. Diese verlaufen überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen. Eventuell benötigte Bestandspläne können über die Planauskunft der OVAG Netz AG angefordert werden.

Bei notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung) im Bereich der Kabel ist die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit dem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 971-0 in Verbindung setzt.

Für Kabel auf privaten Grundstücken ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von je 1,25 m Breite links und rechts der Kabeltrasse, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen kann.

Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

In den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, sind vorhandene bzw. geplante Kabel durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann hier eine Rücksprache mit Netzbezirk Alsfeld erfolgen. Bei einer erforderlich werdenden Änderung der Anlagen ist eine Kostenregelung zu prüfen.

Gas

Im Bereich der „Alicestraße“ und der „Marburger Straße“ befinden sich von der Osthessen-Netz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH. Sofern ein Erdgasanschluss gewünscht wird, sollte der Investor bzw. Planer des Geschäftsgebäudes bereits in der Planungsphase mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Telekommunikation

Innerhalb der bestehenden Verkehrswege befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der Telekom, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet sein müssen.

Aktuelle Bestandsunterlagen sind über das Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per E-Mail über planauskunft.mitte@telekom.de anzufordern.

Für die Herstellung von Hausanschlüssen wird seitens der Telekom die Verlegung eines Leerrohrs von mindestens 50 mm Durchmesser von der Grenze zum öffentlichen Grund bis zum geplanten

Hausanschlussraum und eine rechtzeitige Verbindungsaufnahme mit der Bauherrenhotline Tel.: 0800 300 1903 empfohlen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und/oder den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Produktion Technische Infrastruktur 24 Fulda, Eigilstr. 2, 36043 Fulda so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.5 Hinweise

Bodenschutz

Gemäß dem Hessischen Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 (GVBl. I Seite 652) bezüglich des Auf- oder Einbringen von Materialien > 600 m³ auf oder in den Boden sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Aufsichts- und Ordnungsangelegenheiten als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Immissionsschutz

Es ist zu beachten, dass die Einhaltung der gebietsunabhängigen und sehr niedrigen Innenraumwerte, siehe TA-Lärm Nr. 6.2 (Immissionsorte innerhalb von Gebäuden), sicherzustellen ist. Insofern ist auf eine gute Entkopplung von evtl. schallübertragenden Aggregaten zu achten ist.

Altablagerungen

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen bzw. Altstandorte (stillgelegte Gewerbebetriebe) vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen. Gemäß der Altstandorteinstufung des Handbuchs Altlasten Band 2 – Erfassung von Altflächen – des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 1996 ist die Vornutzung durch das ehemalige Kaufhaus der Branchenklasse 1 zuzuordnen und weist somit ein „sehr geringes“ Gefährdungspotenzial einer Umweltbeeinträchtigung des Bodens auf. Dennoch sollte bei anstehenden Erdarbeiten auf organoleptische Bodenveränderungen (Farbe, Geruch, Konsistenz) geachtet werden und bei deren Auftreten die Aufsichtsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen benachrichtigt werden.

Anfallende Materialien

Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt (Ziegeln, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollten getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden. Dies gilt ebenfalls für Mutterboden, der darüber hinaus vor Vergeudung zu schützen bleibt. Der bei der Grünpflege anfallende Baum- und Heckenschnitt sollte der Grünabfallkompostierung zugeführt werden.

Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

2.6 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Grundstücksfläche Sondergebiet	ca. 4.500 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Fußweg	ca. 1.200 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.400 m ²
SUMME	ca. 9.100 m²

3 Umweltschützende Belange

3.1 Einleitung und Planungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Reaktivierung einer Brachfläche eines ehemaligen Kaufhauses in der Innenstadt Alsfelds durch den Neubau eines Einzelhandelsstandortes ermöglicht werden. Der Planbereich liegt zwischen Alicestraße, Marburger Straße und Georg-Martin-Kober-Straße.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung handelt es sich folglich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund der geringen Größe (rund 4.500 m² überbaubare Grundstücksfläche im SO-EZH) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Zudem findet gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffs- Ausgleichsregelung keine Anwendung, sondern gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.2 Umweltauswirkungen

Bestand und Eingriffsumfang

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von rund 0,9 ha auf. Während die Straßen- und Gehwegflächen topografiebedingt nach Westen um 3-4 m ansteigen, liegt die Sondergebietsbaufläche nahezu niveaugleich – als Geländeeinschnitt - auf Höhe der Alicestraße. Das ehemalige Kaufhaus wurde im Jahr 2008 abgebrochen, lediglich an der Marburger Straße und an der Georg-Martin-Kober-Straße blieben an den Rändern teilweise Fundamente und Außenmauern in einer Tiefe von 6-12m erhalten um den Höhenunterschied zu den direkt angrenzenden Gehweg- und Straßenflächen abzufangen. Im nordöstlichen Bereich der Baufläche befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen. Ansonsten stellt sich die ausgeräumte Brachfläche mittlerweile als Scherrasen dar. Auf dem Parkplatz stehen zwei mittelgroße Platanen und in der nördlichen Spitze des Plangebiets auf einer halbkreisförmigen Pflanzfläche neben dem Parkplatz eine ortsbildprägende, sehr große Eiche. Die Eiche wird zum Erhalt festgesetzt. Die beiden Platanen sind ebenfalls durch die Baumschutzsatzung der Stadt Alsfeld geschützt, die aktuelle Planung macht jedoch vermutlich eine Rodung erforderlich. Eine entsprechende Genehmigung ist bei der Stadt Alsfeld zu beantragen. Entsprechender Ersatz ist zu schaffen. Die Sondergebietsfläche ist in einem Umfang von rund 2/3 mit Gebäuden bebaubar. Zudem wird etwa 1/3 für Stellplatzflächen vorgehalten.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan ist im Sondergebiet „EZH“ die Überbauung von 100% der Fläche des Baugrundstücks zulässig. Der überbaubare Anteil hat somit einen Umfang von ca. 4.500 m². Hierbei steht allerdings nur ein Anteil von ca. 3.100 m² für die unmittelbare Hauptnutzung durch Gebäude zur Verfügung. 1.260 m² dienen hingegen der Unterbringung von Stellplätzen für die eingriffsminimierende Maßnahmen erfolgen können. Der hoch verdichtete Nutzungsgrad ergibt sich aus dem Ziel an diesem Standort mit guter Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung eine innenstadtgemäße Verdichtung zu ermöglichen, um unberührte Flächen an peripheren Standorten zu schonen und das Versorgungszentrum Alsfelds zu stärken mit allen Vorteilen eines dichten und damit auch fußläufig erreichbaren Nebeneinander einer Vielzahl von Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorten. Die hohe Verdichtung entspricht dabei dem Zustand vor Abriss der ehemaligen Kaufhausgebäude. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsdichte entspricht folglich der bereits ehemals in Anspruch genommenen Einzelhandelsnutzung.

Mit dieser geplanten Bodenbefestigung und -versiegelung sind insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Vegetation verbunden, da durch die zukünftige Flächenbefestigung die Versickerungsfähigkeit und Bodenentwicklung dauerhaft verhindert wird. Hierdurch wird auch die Möglichkeit einer standortgerechten Entwicklung der Flora nachhaltig verhindert. Allerdings liegt hier aufgrund der ehemals existierenden Bebauung bereits eine erhebliche Störung und Vorbelastung der Bodenstruktur vor, die die Wiedernutzbarmachung der Fläche begünstigt. Bodendaten des Hessischen Landesamts für Umwelt und Geologie aus dem Bodenviewer, die über Eigenschaften und Funktionen der Böden oder über eine etwaige Belastung informieren, liegen für das Plangebiet nicht vor. Hinsichtlich des Schutzguts Flora ist insbesondere der derzeit geplante Verlust der ökologisch wie kleinklimatisch wertvollen Platanen auf der Parkplatzfläche zu nennen, der auch hinsichtlich des Ortsbildes durch die lt. der Baumschutzsatzung und der Stellplatzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen erst mittelfristig zu kompensieren ist. Daher sollte die Möglichkeit des Erhalts der Platanen im Bebauungskonzept geprüft werden.

Zur Minimierung des Versiegelungsumfangs und somit zur Minimierung des Eingriffsumfangs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent oder wassergebundener Decke zu befestigen sind. Hierdurch wird zumindest in Teilen eine Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten.

Als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung ist die nach Stellplatzsatzung erforderliche Pflanzverpflichtungen aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld (je 5 Stellplätze 1 Baum StU 10 cm) zu nennen, die bezüglich des Kleinklimas zu einer deutlichen Minimierung des Eingriffs durch die Verminderung der Oberflächenaufheizung beitragen und so insgesamt für ein besseres Stadtklima beitragen. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Luftqualität. Ebenso wird die bestehende Stadtbildprägende Eiche am Ostrand der Bauflächen verbindlich zum Erhalt festgesetzt.

Sofern ein Erhalt der beiden Platanen verkehrstechnisch nicht möglich ist, führt dies auch für die Fauna, insbesondere für die Avifauna aufgrund des Wegfalles potentieller Bruthabitaten zu negativen Auswirkungen, die nach Möglichkeit durch Ersatzpflanzungen zu minimieren sind. Eine Rodung bestehender Gehölzbestände sollte daher mit Verweis auf die §§ 39 und 44 BNatSchG nur zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

Zusammenfassend verbleiben insbesondere die Auswirkungen auf Boden und Wasser sowie die Flora, die aber aufgrund der bereits erheblichen Bodenstörung und dem positiven Ziel in den Innenbereichslage eine Verbesserung der Versorgung Alsfelds mit Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen zu erreichen, abwägend in die Betrachtung einzubeziehen ist. Die Auswirkungen sind hierbei zudem über einen teilweisen Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Neupflanzung von Bäumen zu minimieren.

3.3 Zusammenfassung

Insgesamt ist hinsichtlich der beschriebenen Umweltauswirkungen insbesondere die Auswirkungen auf Boden, Wasser und Flora zu nennen, der allerdings eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets und eine für das Gemeinwohl erforderliche Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und Dienstleistungen, die eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes Alsfeld bewirken kann, gegenübersteht. Zudem wird durch die Umsetzung der Planung auch eine weitere Flächeninanspruchnahme neuer unvorbelasteter Bereiche am Siedlungsrand vermindert. Bei der ggf. erforderlichen Rodung zweier Bäume sind die Vorgaben der §§ 39 und 44 BNatSchG hinsichtlich der Rodungszeitpunkten zu beachten.

Zusammenfassend erscheint die Planung somit sowohl hinsichtlich des gewählten Standorts als auch der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potentielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

akp_ 01.04.16
gö/wu

Anhang:

- Bestandsplan

4 Anhang:

- ***Bestandsplan***