

**Bauleitplanung der Stadt Alsfeld  
Kernstadt**

**Bebauungsplan  
„Industriegebiet Am weißen Weg“**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB**

## **1. Vorbemerkung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung großflächiger Logistik- und Gewerbebetriebe geschaffen werden. Innerhalb des Innenstadtbereiches oder der anderen Ortslagen der Stadt Alsfeld stehen keine Flächen für die Verwirklichung dieser städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Alsfeld in dieser Größenordnung zur Verfügung, sodass am vorgesehenen Standort in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss an die A5 ohne Belastung der Wohnsiedlungsbereiche diese Zielsetzung verwirklicht werden soll. Aus Sicht der Landesplanung wurde hier eine entsprechende Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 durch die Regionalversammlung positiv beschieden und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Am weißen Weg“.

Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am 21.09.2023 als Satzung beschlossen.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Belange des Natur –und Landschaftsschutzes wurden im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans aufgeführt und entsprechend bewertet. Es erfolgte u.a. eine Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, der Vegetation, der Flora und Fauna, der biologischen Vielfalt, des Bodens und des Bereiches Wasser sowie die Immissionsbelastungen. Nach Darstellung der Auswirkungen infolge der baulichen Flächeninanspruchnahme sowie der Nutzung natürlicher Ressourcen wie Wasser, Boden Flora und Fauna, Klima, Lärm und Licht erfolgte im Umweltbericht eine Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Für den Bereich des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet mit Aussagen zu Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Haselmäusen, Reptilien und Tagfaltern. Es erfolgt eine Prüfung der Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln mit günstigem Erhaltungsgrad sowie von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungsgrad bzw. streng geschützten Arten nach der Bundesartenschutzverordnung. Es wurden Vorschläge für Vermeidungs- und vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen insbesondere für Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn und Zauneidechse aufgezeigt, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausweisung und Festsetzung entsprechender Flächen und Maßnahmen umgesetzt wurden.

Für den Bereich Boden hat die Stadt Alsfeld ein Bodenschutzkonzept für das Plangebiet erarbeiten lassen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden darstellen zu können. Entsprechende Empfehlungen des Bodenschutzkonzeptes wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wie Dachbegrünung und Anlage von Blühstreifen umgesetzt. Trotz intensiver Bemühungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden kann die Stadt Alsfeld den Eingriff in das Schutzgut Boden nicht vollständig kompensieren. Es wird hier auf die Durchführung von bodenkundlichen Baubegleitungen sowie die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes über städtebauliche Verträge im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Um die Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe bewerten zu können, hat die Stadt Alsfeld eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen sowie der Luftschadstoffe durch die Erschließung des Industriegebietes erarbeiten lassen. Weiter wurde ein TÜV-Gutachten bezgl. der Untersuchung der Lärmimmissionen durch die benachbarte Schießanlage im Bereich der geplanten Schießanlage für die Bewertung berücksichtigt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden hier entsprechende Festsetzungen wie Unzulässigkeit von Wohnnutzungen innerhalb des Industriegebietes, Abstände von schutzbedürftigen Räumen zur Schießanlage übernommen. Dies gilt auch für die Begrenzung von Störfallfolgen für Mensch und Umwelt in Bezug auf die Wohnnutzung innerhalb der ca. 950m Luftlinie entfernt gelegenen landwirtschaftlichen Anwesen. Hier wurden im Bebauungsplan entsprechende Achtungsabstände festgesetzt.

Für den Bereich Klimaschutz wird auf die Regelungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes hingewiesen. Um die negativen Folgen für das Lokalklima zu mindern, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine großflächige Dachbegrünung sowie eine Eingrünung des gesamten Industriegebietes festgesetzt. Darüber hinaus wird die Stadt Alsfeld mit den Investoren städtebauliche Verträge abschließen, die weitere Klimaschutzmaßnahmen wie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Anlage von Wiesenflächen vorsehen.

Aufgrund der erheblichen Entfernung zwischen dem Industriegebiet und den nächst gelegenen Siedlungsbereichen sind keine planbedingten Verschlechterungen des Lokalklimas in besiedelten Gebieten durch die Darstellung der gewerblichen Baufläche zu erwarten. Die Auswirkungen auf den globalen Klimaschutz soll durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wie Dachbegrünung und Vorgabe der Nutzung erneuerbarer Energien bei der Gebäudenutzung vermindert werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden im Wesentlichen zu folgenden Umweltbelangen Anregungen oder Hinweise vorgetragen

*Berücksichtigung naturschutz- und bodenschutzfachlicher Belange:*

Die Untere Naturschutzbehörde des Vogelsbergkreises (UNB) weist in ihren Stellungnahmen auf die Ausgestaltung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerchen, Rebhuhn und Wachtel hin. Diese Maßnahmen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt und in zusätzlichen Plankarten (hier Plankarte 2: Ausgleichsmaßnahmen an der Schwalm und Altarm Schwalm, Plankarte 3: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche, Wachtel und Rebhuhn) sowie in der Plankarte 1 (CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse) wurden hierzu Maßnahmen festgesetzt. Die Untere Naturschutzbehörde sowie der BUND wiesen in ihren Stellungnahmen auf die Auswirkungen einer „Lichtverschmutzung“ durch die Beleuchtung des Industriegebietes hin. Die Stadt Alsfeld hat aufgrund dieser Hinweise umfangreiche Maßnahmen für eine arten- und insekten-schonende Beleuchtung festgesetzt und es wurden Werte für Anstrahlungen bzw. selbst-strahlende Werbeanlagen gem. den Empfehlungen der UNB im Bebauungsplan festgesetzt. Weiter weist die UNB auf entsprechend Antragsunterlagen für die Verlegung eines Gewässers hin. Diese Antragstellung wurde von der Stadt Alsfeld entsprechend eingeleitet.

Die UNB weist u.a. weiter auf die Bedeutung des Bodens hin und fordert hier entsprechende Untersuchungen zum Schutzgut Boden. Diese Anregung hat die Stadt Alsfeld mit der Erarbeitung eines Gutachtens zum Schutzgut Boden entsprochen.

Das Regierungspräsidium Gießen, das Amt für Bauen und Umwelt Abteilung Wasser- und Bodenschutz sowie der BUND weisen in ihren Stellungnahmen zum Vorsorgenden Bodenschutz auch auf die Notwendigkeit eines Bodenschutzgutachten und bodenschutzbegleitende Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung hin. Diesen Anregungen wurde nach Abstimmungen mit den Fachbehörden entsprochen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden entsprechende Festsetzungen hierzu getroffen und eine fachkundige Bodenkundliche Baubegleitung mit zeitnaher und regelmäßiger Information der Unteren und Oberen Bodenschutzbehörde über die Umsetzung der Bodenschutzmaßnahmen wurde entsprechend festgesetzt.

Die UNB weist in ihren Stellungnahmen für den Bereich Bodenschutz darauf hin, dass auf Grünlandflächen kein Oberbodenauftrag erfolgen darf. Diese Anregung wurde bereits im Bodenschutzgutachten berücksichtigt und es wird darauf verwiesen, dass ein Oberbodenauftrag nur auf dafür geeigneten Ackerflächen erfolgen darf.

Der BUND weist darauf hin, dass der Landschaftsplan der Stadt Alsfeld aus dem Jahre 2000 stammt und für die Bewertung des Plangebietes als veraltet angesehen werden kann. Hier verweist die Stadt Alsfeld auf die aktuellen Bewertungen des Umwelt- und Artenschutzberichtes, sodass hier für die Planung aktuelle Bewertungsgrundlagen vorliegen. Der Forderung des BUND nach einer vollständigen Kompensation des Flächenbedarfes durch Entsiegelung an anderen Stellen kann nicht entsprochen werden, da im gesamten Stadtgebiet von Alsfeld keine Flächen für diese Maßnahmen zur Verfügung stehen. Konkrete Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Bodenschutzfachlichen Begleitung wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Weiter weist der BUND auf die Auswirkungen von zusätzlichen Verkehrsbelastungen hin. Hierzu hat die Stadt in einem TÜV-Gutachten erarbeiten lassen mit dem Ergebnis, dass ein Lärmpegelanstieg für die Ortslagen Eudorf, Aussiedlerhof Hellhof, Kernstadt und Altenburg subjektiv nicht wahrnehmbar sind und die verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung als nicht signifikant bewertet werden. Dies gilt auch für den Bereich Luftschadstoffbelastung. Die geltenden Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung werden deutlich unterschritten.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung, um die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes bei allen Bauvorhaben im Plangebiet gewährleisten zu können, wurde von Seiten der Stadt Alsfeld mit einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan entsprochen.

Zu den Hinweisen des BUND bezüglich Klimaschutz wurden in der Begründung zum Flächennutzungsplan zusätzliche Ausführungen zu den Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima und den globalen Klimaschutz aufgenommen. Eine Vermeidung von negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima ist aus Sicht der Stadt Alsfeld 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 Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Belange des Klimaschutzes und der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festgesetzten Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen (hier Dachbegrünung und Solaranlagen) sieht die

Stadt Alsfeld die Planung als mit den gesetzlichen Anforderungen des Klimaschutzes vereinbar an.

*Berücksichtigung Belange des Immissionsschutzes:*

Der BUND weist auf einen möglichen Konflikt zwischen dem Schießlärm aus der benachbarten Schießanlage und von Wohnnutzungen hin. Das zuständige Dezernat Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Gießen weist ebenfalls auf mögliche Lärmbelastungen von schutzwürdigen Räumen innerhalb des Industriegebietes hin. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen und durch zu berücksichtigende Schutzzonen wird eine Beeinträchtigung durch Lärm von der Schießanlage von schutzbedürftigen Einrichtungen ebenfalls ausgeschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zahlreiche Hinweise zu den folgenden Umweltbelangen vorgetragen:

- Klimaschutz
- Bodenschutz
- Auswirkungen des zunehmenden Verkehrsaufkommens
- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Lichtverschmutzung
- Gefährdung durch Starkregenereignisse
- Beeinträchtigung Landschaftsbild

Für den Bereich Klimaschutz und Bodenschutz wird auf die Ausführungen zu den Anregungen des BUND (s.o.) verwiesen. Um die Auswirkungen des zunehmenden Verkehrs beurteilen zu können, hat die Stadt verschiedene Gutachten (TÜV-Gutachten, Luftschadstoffgutachten) erarbeiten lassen mit den Ergebnissen, dass die prognostizierte, planbedingte Lärmzunahme im Vergleich zu der bestehenden Vorbelastung nur als sehr geringfügig zu bewerten ist und die Grenzwerte der Bundesimmissionsschutzverordnung deutlich unterschritten werden, sodass hier keine Planänderungen aus Sicht der Stadt Alsfeld erforderlich sind. Für den Bereich Lichtverschmutzung wird auf die Ausführungen zu den Anregungen der UNB (s.o.) verwiesen.

Zum Bereich Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wurden entsprechend der natur- und artenschutzrechtlichen Bestimmungen umfangreiche Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Der Stadt Alsfeld sind die negativen Auswirkungen ihrer Planung auf Flora, Fauna, Boden und Klima bewusst. Diesen kommt jedoch kein genereller Vorrang vor dem mit der Darstellung des Industriegebietes verbundenen positiven wirtschaftlichen Belangen zu. Mit den umfangreichen Festsetzungen für den Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und abzuschließenden städtebaulichen Verträgen sollen die negativen Effekte so weit wie möglich begrenzt werden.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sowie umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen getroffen.

Nach Auswertung der Starkregen-Hinweiskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um einen von Stark-

regen gefährdeten Bereich. Weiter weist die Stadt Alsfeld darauf hin, dass durch die vorgeschriebene Regenrückhaltung auf den einzelnen Gewerbeflächen der Niederschlagsabfluss gegenüber dem jetzigen Zustand verringert wird.

### **3. Gründe für die vorliegende städtebauliche Planung**

Nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen hält die Stadt Alsfeld an der Festsetzung eines Industriegebietes am jetzigen Standort fest. Die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben lässt sich innerhalb der Ortslagen von Alsfeld aufgrund fehlender Flächenkapazitäten und unmittelbarer Nachbarschaft von Siedlungslagen nicht realisieren, sodass die Stadt Alsfeld an dieser Planung mit den umfangreichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festhält.