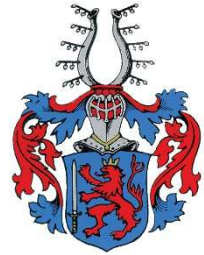


## Stadt Alsfeld



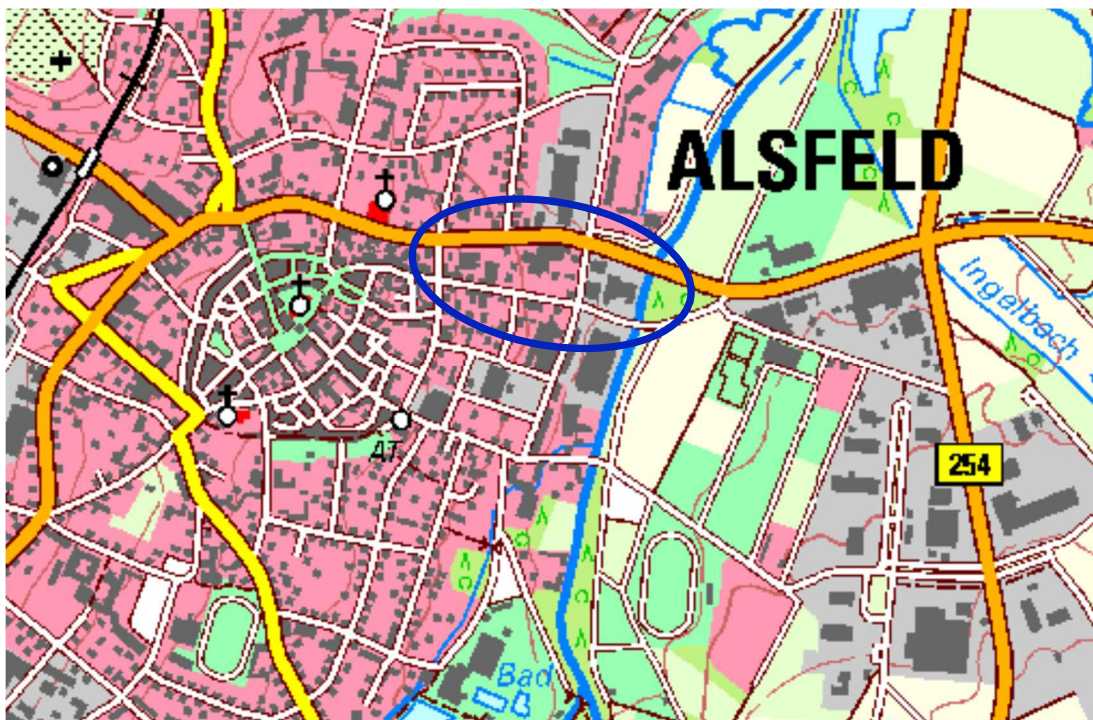
## Bebauungsplan "An der Au", Kernstadt

### 4. Änderung

### Begründung

gemäß § 13a BauGB

- Entwurf – *06.06.2024*



**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

wu/gö 06.06.2024

## Inhalt

1	GRUNDLAGEN .....	3
1.1	Planungsziele .....	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung .....	3
1.3	Vorgaben und Rahmenbedingungen .....	5
1.4	Immissionen.....	11
1.5	Verfahren .....	16
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	17
2.1	Städtebauliche Konzeption .....	17
2.2	Bauliche Nutzung .....	18
2.3	Grundstücksfreiflächen und Pflanzverpflichtungen .....	21
2.4	Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien.....	22
2.5	Immissionsschutz (Verkehrslärm).....	24
2.6	Erschließung: Verkehr, Ver- und Entsorgung.....	26
2.7	Erschließung: Kostenschätzung .....	27
2.8	Flächenbilanz .....	27
3	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE.....	28
3.1	Einleitung und Planungsziele .....	28
3.2	Umweltauswirkungen.....	28
3.3	Zusammenfassung .....	31
4	ANHANG:.....	32
	▪ Bestands- und Nutzungsplan	
	▪ Immissionsberechnung Nr. 4714, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer	

# 1 Grundlagen

## 1.1 Planungsziele

Planungsziel und Anlass für die Bebauungsplanänderung bildet eine Überplanungs- und Neustrukturierungserfordernis des Baublocks zwischen Schellengasse, Hersfelder Straße und Schwalm am östlichen Ortseingang der Stadt Alsfeld. Der Baublock ist als städtebauliche Gemengelage mit unterschiedlichsten Nutzungen zu beschreiben, weist hierbei aber zunehmend Leerstände und brachliegende Flächenteile auf, was das o. g. Überplanungserfordernis und eine Neuzuweisung der städtebaulichen Entwicklungsziele und –absichten erforderlich macht. Derzeit finden sich Nutzungen aus dem Spektrum Dienstleistung, Einzelhandel, Wohnen, Gaststätten und sonstigen Gewerbebetrieben vor. Der westliche Planbereich gehört hierbei baulich noch zur unmittelbaren Alsfelder Altstadt, die neben innenstadtrelevanten Dienstleistungen auch die kulturellen Sehenswürdigkeiten und Einrichtungen beherbergt.

Der derzeit bestehende Bebauungsplan setzt für einen Großteil der Fläche ein Gewerbegebiet, für den kleineren westlichen Teilbereich ein Mischgebiet fest. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans ermöglicht dieser bisher die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe und den Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten, was in dieser Form den Zielen der Raumordnung und dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Alsfeld widerspricht und entsprechend anzupassen ist. Hierbei sind die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen zu berücksichtigen. Zudem sollen mit der Überplanung der Flächen städtebauliche Immissionskonflikte aus dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen sowie Verkehr minimiert werden.

Aufgrund der beschriebenen Missstände und Konfliktpotentiale soll für den Baublock südlich der Schellengasse, als altstadtnahe Stadteingangsstraße und Visitenkarte der Stadt zukünftig eine Entwicklung zu einer gemischten Bebauung aus Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen und sozialen wie kulturellen Einrichtungen vorangetrieben werden, um so ein attraktiveres Stadtbild zu fördern und zu einer Verbesserung der baulich-räumlichen Qualität beizutragen sowie eine Nachnutzung zu ermöglichen, die dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege entspricht. Das Ziel der Stadt Alsfeld besteht dementsprechend in der Ausweisung des Plangebiets als Urbanes Gebiet.

## 1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Siedlungsrand der Stadt Alsfeld zwischen Bundesstraße 62 (Schellengasse) und Hersfelder Straße. Die Hersfelder Straße bildete hierbei ehemals die alte Haupteingangsstraße der Altstadt und verfügt dementsprechend noch über einen historischen Bestand an Fachwerkhäusern, während die Schellengasse als heutige Haupteingangsstraße eine neuere Randbebauung aufweist. Der Änderungsbereich hat einen Umfang von rund 32.000 m<sup>2</sup>. Die Planungsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage, ist bereits bebaut und zeichnet sich durch eine städtebauliche Gemengelage aus Einzelhandelsnutzungen, diversen anderen gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen aus.

Für den östlichen Teil des Plangebiets (östlich der Straße „In der Au“) finden sich - abgesehen von einer Waschstraße - hierbei in den Erdgeschosslagen ausschließlich Einzelhandelsnutzungen vor. Der ansässige Müllermarkt (Schellengasse 41) überschreitet hierbei die Grenze zur Großflächigkeit (rund 1.370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), während die übrigen Einzelhandelsnutzungen mit Verkaufsflächen unter 800 m<sup>2</sup> als nicht großflächig zu beurteilen sind. Im Gebäude des Müller-

Markts ist zudem ein Metzger, ein Bäcker und ein Kiosk untergebracht. In den oberen Geschossen der Gebäude finden sich Wohnungen, Praxen und Büros vor. Auch für das Gebäude An der Au 1 sind ebenfalls Büronutzungen und Praxen zu verzeichnen.

Im westlichen Teil entlang der Hersfelder Straße ist eine Mischung aus gewerblichen Betrieben (u. a. Restaurant, Hotel, Kfz-Schilder, Büro) und Wohnnutzungen zu finden. Zur Schellengasse liegt eine Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben (u. a. Getränke) und gewerblichen Betrieben (Tankstelle) sowie unbebauten Grundstücken vor. Wohnnutzungen sind unmittelbar an der Schellengasse nicht vorhanden. Im Blockinnenbereich sind neben Wohnnutzungen zudem einzelne großflächige ehemals gewerblich genutzte Leerstände zu finden.

## **Einzelhandelsnutzungen**

### Großflächiger Einzelhandel

- Einzelhandelsstandort Schellengasse 41:

Im östlichen Plangebiet (Schellengasse 41) ist ein großflächiger Einzelhandelbetrieb ansässig, der neben dem Müller-Markt auch einen Metzger, einen Bäcker sowie einen Kiosk unter einem Dach beherbergt. Da es sich hier um verschiedene Einzelhandelsnutzungen auf einem Grundstück und in einem Gebäude (welches zudem einem Eigentümer gehört) handelt, ist hier bau- und planungsrechtlich von einem einzelnen Vorhaben (Einkaufszentrum) auszugehen. Innerhalb des Müller-Markts sind aktuell insbesondere die Sortimentsgruppen Drogerieartikel, Parfümerie, Schreibwaren, Spielwaren, Wein und sonstige Getränke, Babynahrung, Strümpfe und Haushaltswaren untergebracht.

Lt. der letzten Baugenehmigung vom 29.09.2016 (Az.: 63-901-16—01, Bauaufsichtsbehörde des Vogelbergkreises) ist der An- und Umbau des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses genehmigt worden. In der „Allgemeinen Erläuterung/Betriebsbeschreibung“ zur Baugenehmigung ist für den Drogeriemarkt Müller folgende Sortimentsbeschreibung zu finden:

Parfümerie, Drogerie, Schreibwaren, Spielwaren, Naturshop (Bioartikel)

Eine Aufteilung der einzelnen Sortimentsgruppen nach Verkaufsflächengrößen findet sich nicht.

Zudem werden die weiteren Einzelhandelsnutzungen des Gebäudes Kiosk, Bäcker und Metzger genannt. Die Gesamtverkaufsfläche des Gebäudes Schellengasse 41 beläuft sich hierbei auf ca. 1.370 m<sup>2</sup>.

Nach den der Baugenehmigung beiliegenden Plänen ergeben sich für die unterschiedlichen Einzelhandelsnutzungen folgende Größen:

Drogeriemarkt Müller: 1.175 m<sup>2</sup>

Bäcker, Metzger, Kiosk: zusammen 195 m<sup>2</sup>

### Kleinflächiger Einzelhandel

Im übrigen Plangebiet existieren weitere Einzelhandelsnutzungen, die allerdings alle unterhalb der Schwelle von 800 m<sup>2</sup> liegen und insofern kleinflächig sind. Allerdings verfügen diese in Teilen über zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente wie Kleidung und Nahrungsmittel. Die weiteren Einzelhandelsnutzungen und Standorte sind:

- Einzelhandelsstandort „An der Au 1“ - NKD: ca. 370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Neben der Hauptsortimentsgruppe Kleidung finden sich wechselnde Angebote aus diversen Bereichen, wie z. B. Haushaltswaren, Dekorationsartikel oder Spielwaren. Diese nehmen derzeit in etwa 1/3 der Verkaufsfläche ein. Die Baugenehmigung vom 18.09.1998 (Az.: A/54/90, Bauaufsichtsbehörde des Vogelbergkreises) weist hier ein Gewerbeobjekt mit Tiefgarage aus. In den Bauantragsunterlagen findet sich lediglich die Kennzeichnung „Non food“, eine weitere Sortiments- oder Verkaufsflächenbeschränkung liegt nicht vor.

- Einzelhandelsstandort „Schellengasse 37“ – Logo-Getränkemarkt

Als Hauptsortiment werden Getränke aller Art angeboten.

### 1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

#### **Regionalplan Mittelhessen**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 (veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 9 v. 28.02.2011) ist der Änderungsbereich wie die unmittelbare Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Im hierarchischen System der Zentralen Orte wird Alsfeld laut Regionalplan Mittelhessen als Mittelzentrum eingestuft. Für den östlichen Änderungsbereich findet sich überlagernd zudem die Darstellung Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebiets

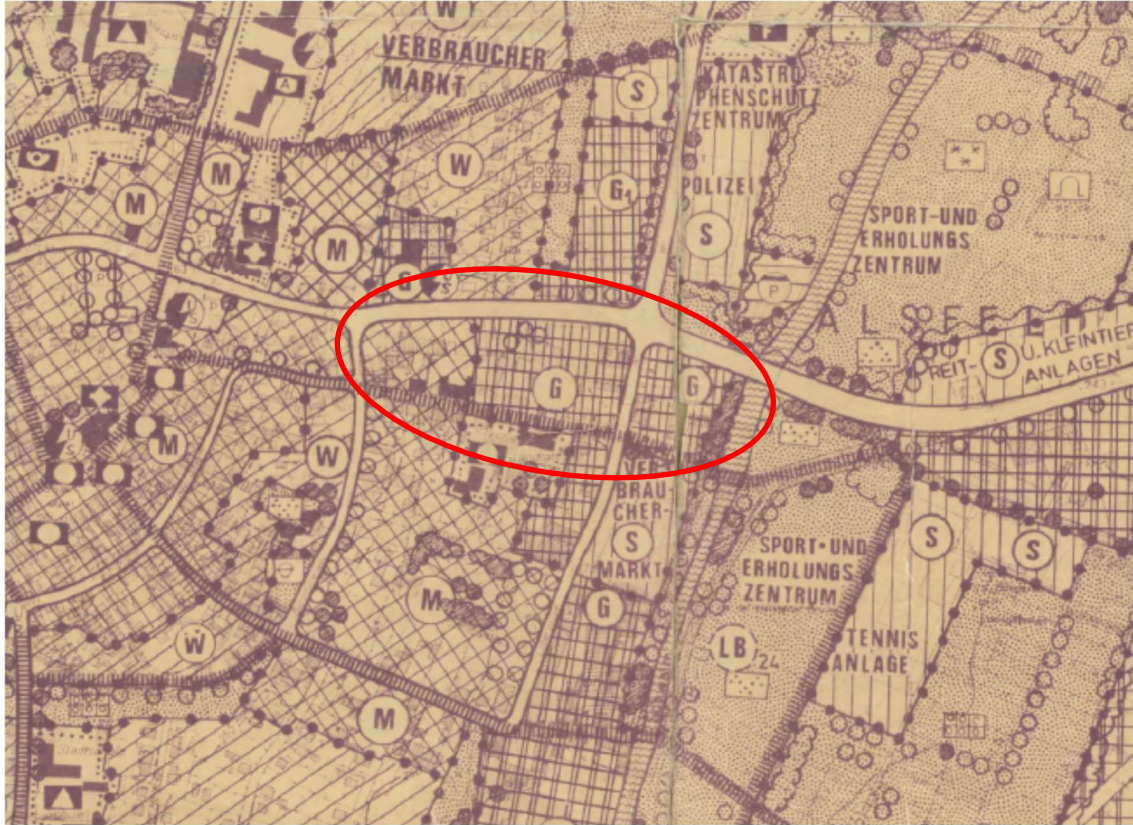
Nach den Zielen des Regionalplans Gießen sind großflächige Einzelhandelsstandorte nur innerhalb von Ober- und Mittelzentren in den hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind zudem - bis auf Randsortimente - nur in integrierten Lagen und nicht an peripheren Standorten zulässig.

Nach Abstimmung der Stadt Alsfeld mit dem Regierungspräsidiums Gießen und unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Au“ für die ehemaligen Gewerbegebietsflächen (östlicher Teilbereich des Änderungsbereichs, neu Teilbaugebiete MU 1b, MU 2b und MU 3) zentrenrelevante Sortimente (groß- wie kleinflächiger Einzelhandel) – mit Ausnahme der bereits bestehenden Betriebe - auszuschließen.



### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1988 ist das Plangebiet für den westlichen Teilbereich bislang als gemischte Baufläche und für den östlichen Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung.



*Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Alsfeld mit Lage Planbereich*

### **Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Au“ von 1968 (06.06.1968) setzt für den östlichen Teil analog zum Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet und für den westlichen Teilbereich ein Mischgebiet fest.



Ausschnitt Planzeichnung B-Plan „An der Au“

Das Maß der baulichen Nutzung ist hinsichtlich der GRZ auf 0,6 festgesetzt, bei max. II zulässigen Vollgeschossen. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt hierbei fast die gesamte private Grundstücksfläche ein.

Da sich der Bebauungsplan aufgrund seines Alters nach der BauNVO von 1968 richtet, unterliegt dieser keinen Beschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandelsnutzungen. Daher sind nach dem Ziel 5.4-11 des Regionalplans Mittelhessen 2010 diese Bebauungspläne entsprechend an die Zielfestsetzungen der Raumordnung anzupassen.

### **Denkmalschutz**

Teile des Änderungsbereichs entlang der Hersfelder Straße befinden sich innerhalb der denkmalschützten Gesamtanlage V der Stadt Alsfeld. Die Gesamtanlage V erstreckt sich östlich der historischen Altstadt im Verlauf der Hersfelder Straße außerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung, die einige bedeutende, städtebaulich wichtige Baulichkeiten umfasst. Einige kleinformatige Häuser am Beginn der südlichen Straßenseite, deren baulicher Kern bis in das 18. Jh. zurückreicht, setzen einen deutlichen Akzent. Die Abgrenzung der denkmalgeschützten Gesamtanlage ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

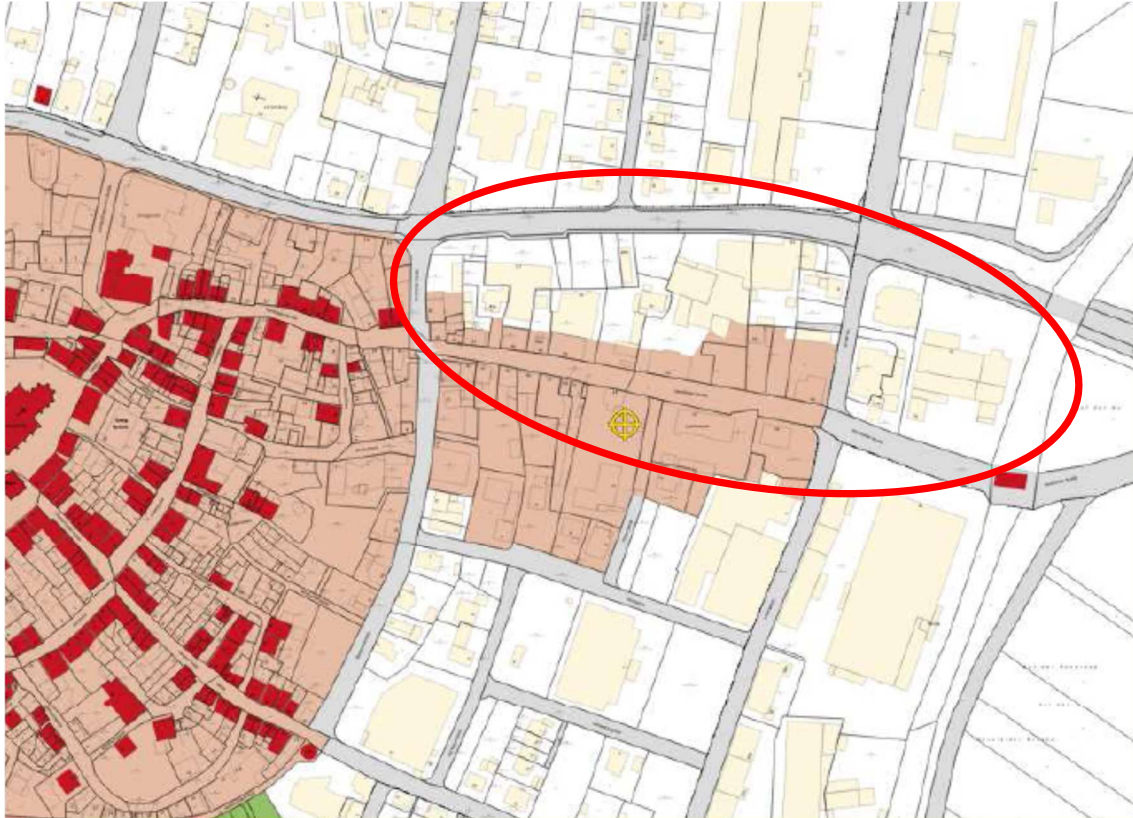
Die Gesamtanlage ist aus geschichtlichen Gründen nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt.

Gemäß § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon 1. zerstören oder beseitigen, 2. an einen anderen Ort verbringen, 3. umgestalten oder instand setzen, 4. mit Werbeanlagen versehen will.

Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.



Eine Maßnahme in einer Gesamtanlage ist zu genehmigen, wenn sie diese in Substanz oder Wirkung nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigt. Wenn das öffentliche Interesse an der beabsichtigten Maßnahme entgegenstehenden Gründen des Denkmalschutzes überwiegt, ist die Maßnahme zu genehmigen.



Ausschnitt denkmalgeschützte Gesamtanlage mit Lage Planbereich

### **Altstadtsatzung**

Der westliche Teil des Änderungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereichs der „Ortsbausatzung der Stadt Alsfeld über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern“ aus dem Jahr 1978 zuletzt geändert 2001. Diese ist nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Für Bauvorhaben innerhalb der festgesetzten Satzungsgebiets sind die Vorschriften der Ortssatzung zu beachten.

Die Satzung beinhaltet insbesondere Vorschriften zur äußeren Gestaltung von Gebäuden und Werbeanlagen.

### **Einzelhandelsgutachten**

Die Stadt Alsfeld hat zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der städtischen Versorgungsstruktur bereits im Jahr 2002 ein Einzelhandelsgutachten erarbeiten lassen (GMA-Büro Köln), welches im Dezember 2002 fertiggestellt wurde.

Das Einzelhandelsgutachten kommt zu dem Untersuchungsergebnis, dass Alsfeld über ein innerstädtisches Versorgungszentrum verfügt, welches die Altstadt um den Marktplatz umfasst, sich nach Nordwesten bis zum Bahnhof erstreckt und nach Osten bis an den Geltungsbereich heranreicht (Burgmauerweg/Hersfelder Straße), diesen aber nicht mit einbezieht. Zudem beschreibt das Einzelhandelsgutachten einen Agglomerationsstandort um die Hersfelder Straße und die



Löbergasse, der einen nennenswerten Anteil der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Alsfeld ausmacht und zudem der östliche Teil des Geltungsbereichs östlich der Straße „In der Au“ zugehörig ist. Dieser im Geltungsbereich gelegene Teilbereich des Agglomerationsstandorts wird derzeit durch den Müller-Markt, NKD und eine Waschstraße genutzt. Hinzu kommen vornehmlich oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen, Büros und Praxen. Dieser Agglomerationsstandort ist lt. Einzelhandelsgutachten vorrangig auf Kfz-Kunden ausgerichtet und steht lt. Gutachten in Konkurrenz zum innerstädtischen Versorgungszentrum.

Das Standortgutachten sieht als Empfehlung die Weiterentwicklung des oben beschriebenen innerstädtischen Versorgungszentrums vor. Das innerstädtische Versorgungszentrum stellt hierbei auch zugleich die potentiellen Standorte für zusätzliche großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten dar. Sollten Ansiedlungswünsche für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen Standorten in der Stadt Alsfeld bestehen, wird aus Gründen der Rechts- und Investitionssicherheit empfohlen im Rahmen einer Sondergebietsausweisung sowohl die Art der baulichen Einzelhandelsnutzung, als auch die Verkaufsflächengröße und die Verkehrserschließung bauplanungsrechtlich verbindlich festzulegen.

Als abschließende Handlungsempfehlung wird u. a. zudem dargelegt, dass eine einzelhandelsbezogene Standortpolitik nach dem Gießkannenprinzip die Innenstadt wirtschaftlich schwächen und damit den Bestand sowie die Entwicklungsfähigkeit der Stadtmitte gefährden. Es wird daher empfohlen, an dezentralen Standorten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bauplanungsrechtlich auszuschließen. Aus städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Gründen sollen dezentrale Standorte zukünftig ausschließlich für nicht nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente reserviert bleiben.

Nach dem Einzelhandelsgutachten sind folgende Warenbereiche als nahversorgungs- /zentrenrelevant bzw. als nicht zentrenrelevant eingeordnet (GMA-Einzelhandels - Gutachten, Anhang S. 1f, v. Dezember.2002):

#### **Zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels**

Warenbereiche: Antiquitäten, Babyartikel, Bastelbedarf, Bekleidung, Bettwaren/Heimtextilien, Blumen/Zimmerpflanzen, Bücher, Papier-/Bürobedarf und Schreibwaren (PBS), Drogerieartikel, Einrichtungsartikel, Eisenwaren/Hausratartikel, Elektrokleingeräte, Fotoartikel, Geschenkartikel, Glas-/Porzellan-/Keramikartikel (GPK), Handarbeitsartikel/Strickwaren, Hörgeräte, Kosmetische Artikel, Kunstgewerbe/Antiquitäten, Lederwaren, Leuchten/Elektroartikel, Modelleisenbahnen, Musikalien, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Optische Artikel, Pelze, Pharmazeutische Artikel, Radio/TV/Videogeräte (inkl. Bild- und Tonträger), Raumausstattungsartikel, Reform-/Naturwaren, Sanitätsartikel, Schuhe, Spielwaren, Spiegel, Sportartikel/Sportbekleidung, Tabakwaren, handgefertigte Teppiche, Telefone/Telefonzubehör, Tiere/Zoologischer Bedarf/Tierfutter, Uhren- und Schmuckwaren, Versandhausartikel, Wäsche/Miederwaren/Badeartikel, Zeitschriften

#### **Nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warenbereiche des Einzelhandels**

Einzelhandel mit Möbeln, Büromöbeln, soweit die zentrumstypischen Randsortimente, wie

z. B. Glas/Porzellan/Keramik, Lampen, Heimtextilien, Geschenkartikel etc., nicht die im Bebauungsplan näher bezeichneten Flächenbeschränkungen<sup>1</sup> überschreiten;

Einzelhandelsbetriebe, z.B. der Warenbereiche, Autozubehör- und Reifenhandel, Bau- und Heimwerkerartikel<sup>2</sup>, Baustoffe (inkl. Fliesen, Bauelemente, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten), Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung), campingwagen/Campingartikel, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Fahrrad/Motorradbedarf, Farben/Tapeten/Bodenbeläge, Gartenbedarf/Freilandpflanzen (inkl. Gartenmöbel, Gartenteiche), Kamine, Kraftfahrzeuge, Markisen, Mikrocomputer, Saunaanlagen/Schwimmbadanlagen, Sportgroßgeräte, Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen), Werkzeuge/Maschinen, Zelte

Lt. Einzelhandelsgutachten zeichnet sich das innerstädtische Versorgungszentrum zudem durch eine enge Nachbarschaft von Einzelhandel und sonstigen Dienstleistungsbetrieben sowie gastronomischen und öffentlichen Einrichtungen aus, was zu Kopplungswirkungen führt (Einzelhandelsgutachten, S. 50 + 51). Gemäß den Ausführungen des Einzelhandelsgutachtens können diese dazu beitragen, die Zentralfunktion aufzuwerten, allerdings sollte die Komplettierung des Dienstleistungsbesatzes möglichst auf Nebenanlagen des Hauptgeschäftsbereichs beschränkt werden, um die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität maßgeblicher Hauptgeschäftslagen mit anspruchsvoll gestalteten Einzelhandelsbetrieben zu besetzen (Einzelhandelsgutachten, S. 109).

Zu dem zentrenrelevanten Einrichtungen gehören lt. Einzelhandelsgutachten letztlich auch Wohnungen und Wohnheime.

#### **Zentren-Dienstleistungsbetriebe und sonstige Einrichtungen**

Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung, wie z.B. Arzt- und Anwaltspraxis, Bank- bzw. Sparkassenfiliale, chemische Reinigung, Frisör, Galerie, Lotto-/ Toto-Aannahmestelle, Massagepraxis, Reisebüro, Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studio, Schuh- und Schlüsselservice, Sonnenstudio, Versicherungs- und Maklerbüro

gastgewerbliche Betriebe, wie z.B. Hotel, Restaurant, Cafe, Schnellrestaurant, Imbiss, Eisdiele, Bierausschank, Getränkebar sowie Vergnügungsstätten wie z.B. Kino, Diskothek, Billardcenter

Wohnungen, Wohnheime, Altenwohnungen und Studentenheime

#### **Bestehende Erschließung**

Das Plangebiets ist über die Straßen Schellengasse, Hersfelder Straße und „An der Au“ bereits erschlossen und an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Die Anlage zusätzlicher Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

<sup>1</sup> Als Obergrenze für zentrumstypische Randsortimente werden insgesamt 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb entsprechend § 11 Abs. 3 BauNVO aus gutachterlicher Sicht empfohlen.

<sup>2</sup> Es wird hierzu auf die Abgrenzung der innenstadtuntypischen Warensortimente im Rahmen der „Kölner Liste“ verwiesen: Regierungspräsident Köln, Niederschrift über die mit den Bezirkskammern abgestimmten Sortimentskataloge, Köln, 7. 11. 1989.

## 1.4 Immissionen

Der Planbereich liegt im Einflussbereich verschiedener Emissionsquellen. Neben Verkehrsgeräuschen aufgrund der am nördlichen Rand des Geltungsbereichs verlaufenden Schellengasse (B 62) wirken auch gewerbliche Schallimmissionen von innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Betrieben auf den Planbereich ein.

Um die Geräuschbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf den Planbereich zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer erstellt (Immissionsberechnung Nr. 4714, Ehringshausen, 21.05.2024). Die Beurteilung der Immissionsbelastung erfolgte hierbei anhand der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau, der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bzw. der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Zu prüfen war in diesem Kontext auch die Verträglichkeit der vorgesehenen Gebietsausweisung mit der ausgeübten gewerblichen Nutzung innerhalb der bestehenden Gemengelage.

Im Rahmen der Untersuchung wurden hinsichtlich der Bestandsbebauung (und der damit verbundenen Abschirmungswirkung) lediglich die Gebäude in der schalltechnischen Berechnung berücksichtigt, die nach menschlichem Ermessen weiterhin erhalten bleiben, während die übrigen Gebäude unberücksichtigt geblieben sind und für diese Teilbereiche eine freie Schallausbreitung angenommen wurde.

Zusätzlich wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018 – Schallschutz im Hochbau) für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und dargestellt.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro A. Pfeiffer sind im Nachfolgenden dargestellt:

### Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehrslärm erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Die Verkehrszahlen für die Schellengasse (B 62) wurden der Verkehrsmengenkarte Hessen für das Jahr 2015 entnommen und mit einem Zuwachs von 0,5 % pro Jahr für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Im Sinne einer lärmoptimierten Planung sollen die in der Tabelle 2 dargestellten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden, diese liegen für „Urbane Gebiete“ hierbei bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Der Planaufstellende verfügt über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle für das Einsetzen einer hinzunehmenden Beeinträchtigung durch Lärm.

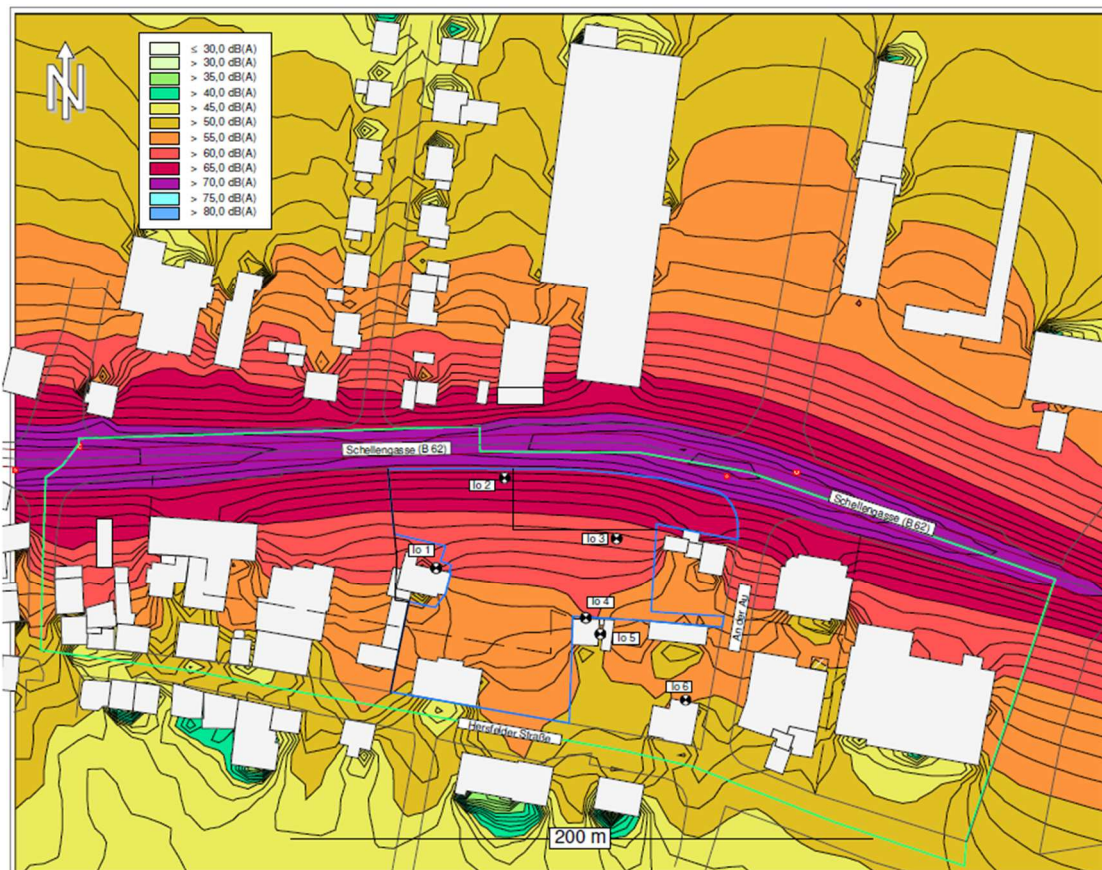
Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums zur Bewertung von Verkehrslärm herangezogen. Diese liegen für „Urbane Gebiete“ hierbei bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

### Ergebnisse

Die aus dem Verkehrslärm für den Tag- und Nachtzeitraum resultierenden Beurteilungspegel im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden für eine Höhe von 5,0 m (ungefähre Höhe eines 1. Obergeschosses) berechnet und in Immissionskarten dargestellt. Hierbei wurden an bestehenden Wohnhäusern zudem 4 Immissionsorte ausgewählt, die um weitere 2 nicht gebäudebezogene Immissionsorte südlich der Schellengasse ergänzt wurden. Die Lage der Immissionsorte ist in den Lärmkarten dargestellt.

Die ermittelten Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 60 dB(A) tags an den zu der B 62 orientierten Fassaden von bestehenden Wohngebäuden sowie im Falle einer Neubebauung bis etwa zur Blockmitte (rote und hellrote Farbgebung).



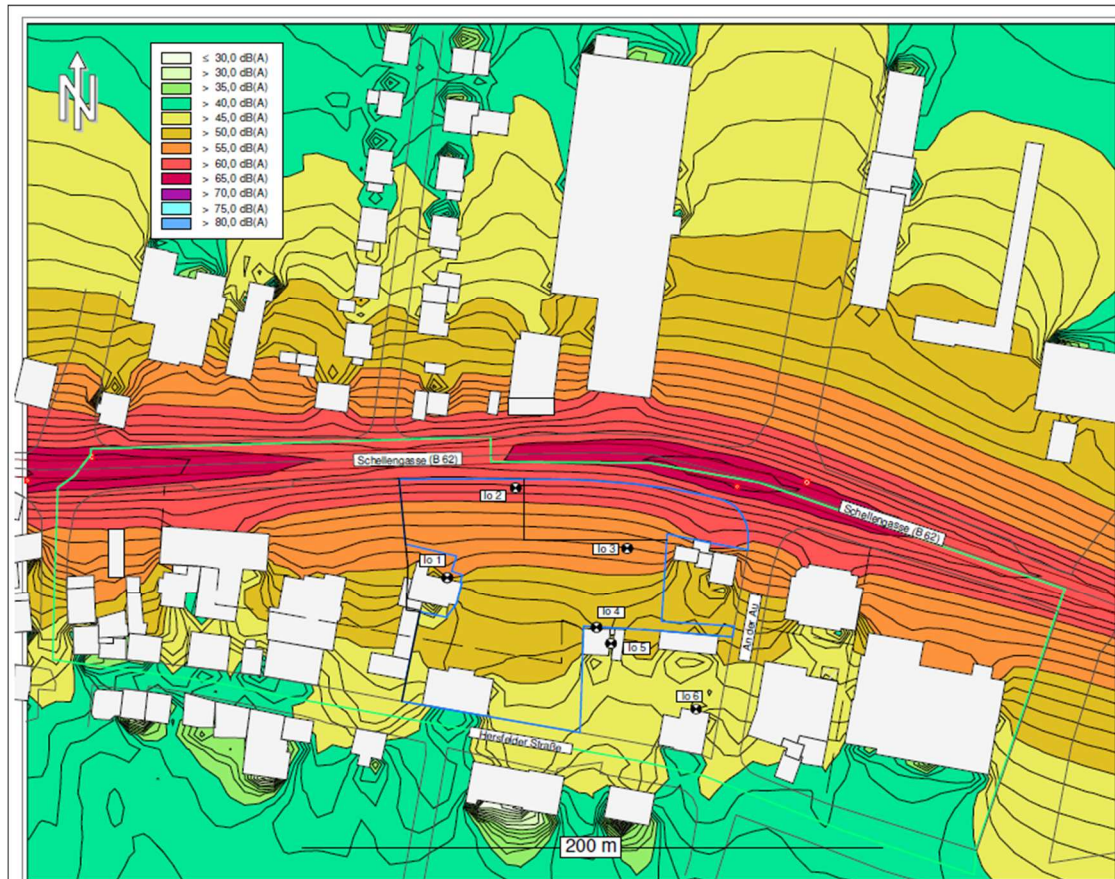
Lärmkarte Verkehr tags, Berechnungshöhe 5 m (Büro A. Pfeifer)

Bezüglich des orientierungsweise zur Beurteilung der Erheblichkeit der Lärmbelastung herangezogene Grenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiet von 64 dB(A) finden sich wiederum innerhalb des ersten Drittels des Geltungsbereichs von der Schellengasse aus betrachtet Überschreitungen vor. Hierbei wurden am Rand der Bauflächen zur Schellengasse Werte von ca. 69 dB (A) – 70 dB(A) tags ermittelt.

Nachts werden die Orientierungswerte für Urbane Gebiete von 50 dB(A) in weiten Teilen des



Plangebietes überschritten (ocker sowie rote und orange Farbgebung in der nachfolgenden Karte). Hierbei wurden Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) am nördlichen Rand des MU zur Schellengasse rechnerisch ermittelt.



Lärmkarte Verkehr nachts, Berechnungshöhe 5 m (Büro A. Pfeifer)

Die rechtlich anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags wird am Rand zur Schellengasse somit erreicht und in kurzen Teilabschnitten im Urbanen Gebiet auch um wenige Meter Tiefe (max. 3 m) überschritten (violette Farbgebung in *Lärmkarte Verkehr tags*). Diese Teilabschnitte liegen hierbei allerdings i.d.R. außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. In der Nacht erfolgt eine Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) für einen schmalen Streifen des Urbanen Gebiets zur Schellengasse in einer Tiefe zwischen rund 7 m und 13 m (rote Farbgebung in *Lärmkarte Verkehr nachts*). Für den innerhalb dieses Bereichs gelegenen Immissionsort 2 ist hierbei festzustellen (Immissionsberechnung Nr. 4714, Ehringshausen, Tab. 5 auf S. 36), dass auch bei Betrachtung des Summenpegels aus Gewerbe und Verkehrslärm keine weitere Erhöhung des Beurteilungspegels zu verzeichnen ist. Innerhalb des Bereichs, für den die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts überschritten ist, sollten zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse keine Schlafräume angeordnet werden.

Aufgrund der Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte tags wie nachts sowie für einen Streifen entlang der Schellengasse auch der Grenzwerte der 16. BImSchV und der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung *nachts* durch Verkehrsgeräusche sind im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen (s. hierzu Kap. 2.5). Insbesondere in Bereichen mit

Überschreitungen der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist durch entsprechende Festsetzungen und Schallschutzmaßnahmen zu reagieren, um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnissen noch zu entsprechen. Ein vollständiger Verzicht auf eine Bebauung oder die Anordnung von Wohnhäusern entlang der Schellengasse (als eine Möglichkeit zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse) wurde im konkreten Fall verzichtet, da es sich hier um eine bereits bestehende und bebaute innerstädtische Lage (auch Wohnnutzungen!) handelt, für die gerade eine zukünftige Nutzung und Weiterentwicklungsoption geschaffen und sichergestellt werden soll (s. hierzu im Weiteren auch unter 2.5).

### Gewerbelärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch Gewerbelärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005. Die Berechnungen werden gemäß der DIN 18005 wiederum nach der TA Lärm ausgeführt. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreitet. Diese liegen bei Urbanen Gebieten bei 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

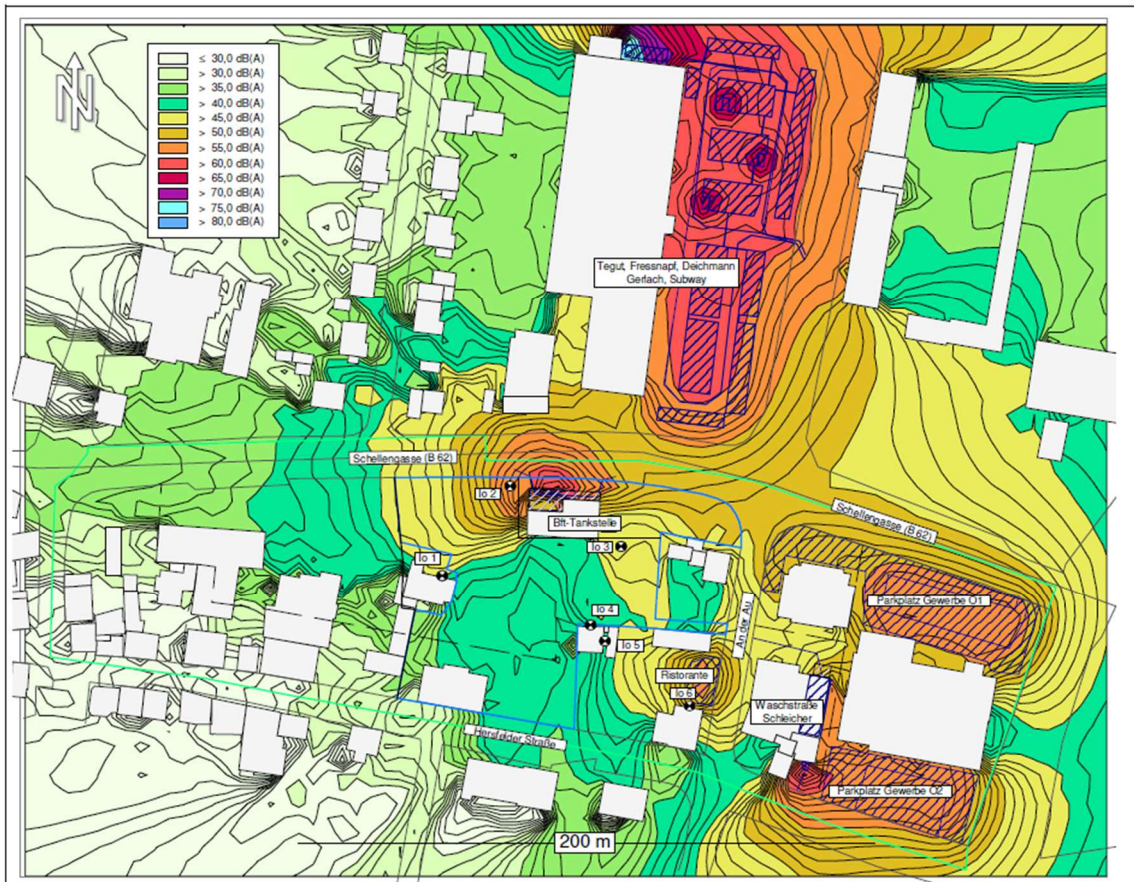
Bei den Berechnungen wurden sowohl die Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets (im bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilbereich) als auch Gewerbebetriebe in unmittelbarer Benachbarung außerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt. Innerhalb des Gewerbegebietes handelt es sich hierbei insbesondere um eine Tankstelle, eine Waschstraße, eine Pizzeria sowie den Einzelhandelsstandort im östlichen Plangebiet (Müller Markt, NKD), außerhalb um die nördlich der Schellengasse ansässigen Einzelhandelsnutzungen.

### Ergebnis

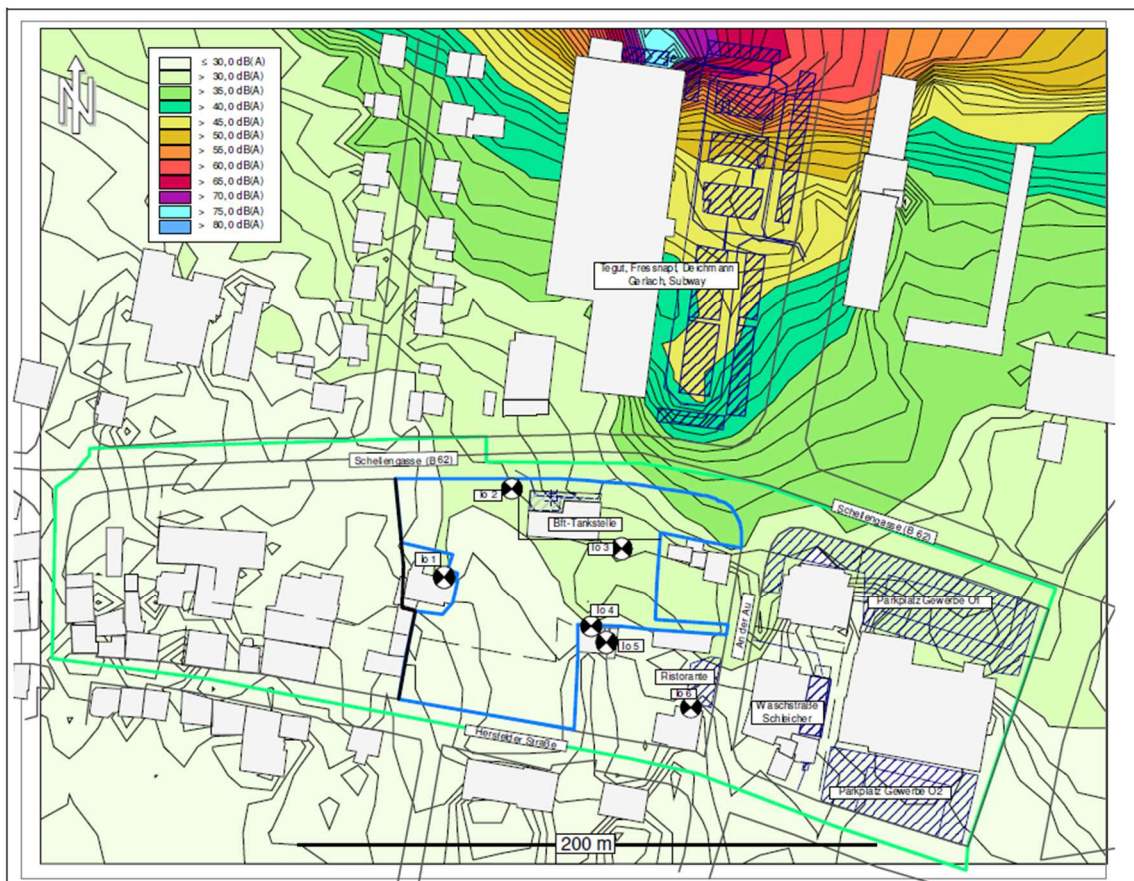
Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete tags wie nachts an allen explizit ausgewählten Immissionsorten (s.o.) ebenso wie auf allen an die Gewerbebetriebe angrenzenden Nachbargrundstücken im Plangebiet (s. hierzu nachfolgende Gewerbelärmkarten). Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden weitgehend eingehalten.

Städtebauliche Konflikte aufgrund der vorgesehenen Ausweisung des Plangebiets als MU sind insofern nicht anzunehmen; Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund des Gewerbelärms zudem nicht erforderlich.





Lärmkarte Gewerbe tags, Berechnungshöhe 5 m (Büro A. Pfeifer)



Lärmkarte Gewerbe nachts, Berechnungshöhe 5 m (Büro A. Pfeifer)

## 1.5 Verfahren

Da es sich in dem vorliegenden Fall um eine Innenbereichslage handelt, wird die Bebauungsplanaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger 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.



## 2 Städtebauliche Planung

### 2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Ziel der Stadt Alsfeld besteht in der Weiterentwicklung des Baublocks zwischen Schellengasse, Hersfelder Straße und Schwalm unter Berücksichtigung und in Anpassung an die Ziele der Raumordnung sowie das städtische Einzelhandelsgutachten zur Sicherung der Attraktivität der Altstadt. Innerhalb des Plangebiets sind zunehmend Leerstände und brachliegende Flächen zu verzeichnen, der durch die Schaffung einer Entwicklungsperspektive und einer neuen Nutzungsmischung entgegengetreten werden soll. Die zukünftigen Nutzungsoptionen des Plangebiets werden hierbei an dem Leitbild ‚Stadt der kurzen Wege‘ ausgerichtet, da der Planungsbereich unmittelbar an die Alsfelder Altstadt - u. a. mit den innenstadtbezogenen Dienstleistungen und den kulturellen Sehenswürdigkeiten und Einrichtungen - anschließt (bzw. im westlichen Randbereich selbst noch zur Altstadt gehört) und somit in unmittelbarem fußläufigen Bezug liegt. Mit den derzeit vorliegenden Nutzungen von Hotelgewerbe, Gaststätten über Nahversorgungsläden, Praxen und Büronutzungen soll das im Plangebiet bereits vorhandene Potential einer innerstädtisch durchmischten Lage von Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen entsprechend weiterentwickelt und der Lage innerhalb bzw. in unmittelbarer Benachbarung zur Altstadt entsprochen werden. Eine Ergänzung durch - in der Umgebung bereits vorhandene - kulturelle, soziale oder andere Einrichtungen wäre hierbei zu begrüßen. Die im alten Bebauungsplan ehemals angedachte Entwicklung des östlichen Teilbereichs als Gewerbegebiet ist aufgrund der im Plangebiet selbst sowie der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen aus Immissionsgründen nicht möglich und städtebaulich aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen und der besonderen Eingangssituation zur Altstadt zudem nicht wünschenswert. So wird mit der vorliegenden Bauleitplanung gleichzeitig die hervorgehobene räumliche Eingangssituation zur Stadt Alsfeld berücksichtigt und eine Steigerung der Attraktivität der Eingangsstraße zur Altstadt angestrebt.

Um diesen Zielen zu entsprechen, sieht die Stadt Alsfeld mit der vorliegenden Planung zukünftig eine Ausweisung der Flächen als Urbanes Gebiet (MU) vor. Hierdurch soll der Bestand und die Ansiedlungsmöglichkeit von nicht wesentlich störendem Gewerbe, Büronutzungen, Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen, Gaststätten sowie sozialen wie kulturellen Einrichtungen geschaffen bzw. gesichert werden sowie ein innenstadtnaher Wohnstandort entwickelt werden. Auch die Ausrichtung und Weiterentwicklung als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort trägt zur Stabilisierung des in der Altstadt von Alsfeld vorhandenen (Handels)zentrums bei. Aufgrund der Lärmeinwirkung durch den Verkehr auf der Schellengasse (B 62) sind für die Wohnnutzung in Teilen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festzusetzen. Die vorgesehene Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet ist hierbei lt. den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer) mit den Lärmeinwirkungen aus der aktuell im Geltungsbereich ausgeübten Gewerbenutzung verträglich.

Hinsichtlich der baulichen Struktur wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Ausbildung von Raumkanten und zur Schaffung einer attraktiveren Stadteingangssituation beigetragen.

Im Bereich der Einzelhandelsnutzungen verfolgt die Stadt Alsfeld - in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs - das Ziel im Plangebiet weitere (über den Bestand hinaus) großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie für den östlichen Plan-

bereich (ehemaliges GE-Gebiet) auch die Neuansiedlung zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente auszuschließen. Der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb (Müller-Markt) soll auf die bestehende Größe und bereits vorhandenen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen festgeschrieben werden, um eine Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und zum Schutz der integrierten innerstädtischen Lagen verbindlich auszuschließen.

#### *Abweichung vom Einzelhandelsgutachten der Stadt Alsfeld*

Für den westlichen Planbereich der bisher als Mischgebiet festgesetzt war, wird aufgrund der oben beschriebenen vorhandenen innerstädtischen Nutzungen und der integrierten Lage eine flächenmäßig geringfügige Abweichung von dem Einzelhandelsgutachten vorgesehen und zentrenrelevanter Einzelhandel als Ergänzung weiterhin zugelassen, sofern dieser die Kleinflächigkeit nicht überschreitet. Zugleich wird mit der Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Wohnstandortes zur Stabilisierung des innerstädtischen Zentrums beigetragen. Das Vorhandensein und die Entwicklung innerstädtischer Wohnmöglichkeiten wurde im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens für den Erhalt des Versorgungszentrums als ebenso bedeutsam bewertet. Auch eine Weiterentwicklung der im Plangebiet bereits ansässigen Dienstleistungsnutzungen (Hotel, Gaststätten, Praxen) in fußläufiger Entfernung zur Altstadt wird sowohl für die Zentrenentwicklung der Altstadt als auch zur Schaffung von Entwicklungsoptionen für das Plangebiet als positiv beurteilt.

## **2.2 Bauliche Nutzung**

### ***Art der baulichen Nutzung***

Innerhalb des Änderungsbereichs handelt es sich um eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gaststätten, Beherbergungsbetrieben, Einzelhandel und sonstigen gewerblichen Nutzungen (Praxen, Büros, Tankstelle). Aufgrund der vorhandenen Nutzung, der innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Lage sowie der angestrebten Weiterentwicklung des Änderungsbereichs, wird gem. § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Das Ziel der Ausweisung besteht folglich darin, im Randbereich der Altstadt und angrenzend an die Altstadt eine verdichtete Bebauung mit der Mischung von Wohnen und Arbeiten zu sichern und hierdurch auch insgesamt die Innen- und Zentrenentwicklung zu stärken und dem Leitbild einer Stadt der kurzen Wege nachzukommen. Das Vorhandensein der Nutzungsmischung bildet hierbei das charakteristische Merkmal des Urbanen Gebiets ab, welches durch eine Ansiedlung von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie weiterer nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe und durch eine Stärkung des Wohnens weiterentwickelt werden soll. Die Gleichgewichtigkeit der Nutzungsmischung ist hierbei nicht maßgebend.

Für das Urbane Gebiet ergeben sich die zulässigen Nutzungen aus dem Katalog des § 6a BauNVO, wobei das Gebiet insbesondere zum Schutz des zentralen Innenstadtbereichs gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in zwei Bereiche gegliedert wird. Für den östlichen Bereich des MU (Teilbaugebiete MU 1b, MU 2b und MU 3) wird aufgrund der zunehmenden Entfernung zur unmittelbaren Altstadtlage und dem im Einzelhandelsgutachten vorgesehenen zentralen Versorgungsbereichs hierbei die Ansiedlung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten i.d.R. ausgeschlossen, im westlichen Teilbereich (MU 1a, MU 2a, MU-A) dem hingegen weiterhin zugelassen. Abweichend hiervon finden sich für einzelne bestehende Einzelhandelsstandorte im östlichen Plangebiet (An der Au 1: NKD, Schellengasse 41: Müller-Markt, Schellengasse 53: Bft-Tankstelle) eine differenzierte Festsetzung zulässiger zentren- oder nahversorgungsrelevanter

Sortimente, die die rechtlich genehmigte (und insofern bestandgeschützte) Nutzung widerspiegelt (s. hierzu Kap. 1.2) und auch zukünftig sichert. Hierbei bleibt im Sinne eines erweiterten Bestandschutzes auch die vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung (MU 3/Schellengasse 41: Müller Markt) gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zukünftig zulässig. Zudem wird für den bestehenden großflächigen Einzelhandel auf dem Baugrundstück Schellengasse 41 (Flurstück 106/3) im MU 3 festgesetzt, dass neben den genehmigten Hauptsortimenten ergänzend weitere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in begrenztem Umfang angeboten werden können, um auch in dieser Hinsicht der Bestandsnutzung Rechnung zu tragen. Diese dürfen einen Verkaufsflächenanteil von 20% allerdings nicht überschreiten. Der Bebauungsplan geht hierbei in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen davon aus, dass bei einem Anteil von bis zu 20% der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes noch nicht von einem Hauptsortiment ausgegangen werden muss.

Der Handel mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit bleibt im gesamten Urbanen Gebiet zulässig.

Mit diesen differenzierten Festsetzungen wird ein Eingriff in eine ausgeübte Nutzung vermieden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie für einzelne Teilbaugebiete einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß den Angaben in der Planzeichnung definiert.

Für das gesamte Urbane Gebiet (Teilbaugebiete MU 1 bis MU 3) wird die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 aus dem Ursprungsplan beibehalten, da sie der geplanten Mischung sowie einer verdichteten Bebauung eines Urbanen Gebiets entspricht und angemessen ist. Ergänzt wird das Maß der baulichen Nutzung (bis auf das Teilbaugebiet MU-A) mit der Aufnahme einer max. zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl, die ebenfalls dem dargestellten Ziel einer verdichteten Bebauung entsprechen. Diese sind für das MU 1b sowie für das MU 2a und MU 2b mit max. III-Vollgeschossen und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Für das MU 1a wird aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage zur Altstadtbebauung mit regelhaft II-geschossigen Fachwerkhäusern die Zulässigkeit auf max. II-Vollgeschosse begrenzt. Somit wird für das MU 1a die Altstadt-Bebauung mit ihren zweigeschossigen Fachwerkhäusern aufgenommen und weitergeführt, während für das MU 2a+b entlang der Schellengasse sowie das MU 1b, welches nicht mehr durch die alte Fachwerkbauung entlang der Hersfelder Straße geprägt wird auch eine höhere Bebauung mit einer entsprechenden dichteren Ausnutzung der Bauflächen zulässig ist, die sich z. B. in Form von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen abbilden kann. Zur Sicherstellung des Einfügens in die Bestandsbebauung entlang der Hersfelder Straße wird für das MU 1a und 1b zudem die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen begrenzt. (Für das Teilbaugebiet MU-A wird dies durch die Ortsbausatzung „Altstadt“ sichergestellt). So wird für das MU 1a die Traufhöhe (TH) als stadtbildprägendes Maß (die Firsthöhe ist in der engen Hersfelder Straße straßenseitig wenig wahrnehmbar) auf 8 m und für das MU 1b auf 10,50 m festgesetzt. Mit der abgestuften und für das MU 1b erhöhten max. zulässigen Traufhöhe wird im östlichen Abschnitt der Hersfelder Straße auf das dort vorhandene (gründerzeitliche) Landratsamt abgestellt, welches einen größeren Gebäudekomplex mit einer vom Erscheinungsbild her dreigeschossigen Bauweise zur Hersfelder Straße darstellt und historisch nicht zur Altstadtbebauung (Fachwerkstadt) zugehörig ist. Für das MU 1a wird aufgrund der Lage innerhalb der denkmalgeschützten

Fachwerkabschnitts zudem die Firsthöhe (FH) ergänzend auf 12,0 m begrenzt. Für das MU 1b wird die Festsetzung einer max. Firsthöhe dem hingegen für entbehrlich angesehen.

Für das MU 3 wird die max. zulässigen Anzahl an Vollgeschossen auf II, die max. Traufhöhe auf 8,0 m und die max. Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Hierbei ist die max. zulässige Höhe aufgrund der Lage im Übergang zum Außenbereich und angrenzend an die Schwalm gegenüber dem MU 2b sowie dem MU 1b nach unten abgestuft.

Die somit zu erreichende städtebauliche Dichte nimmt Bezug auf die umgebenden baulichen Strukturen und hält die nach § 17 BauNVO geltenden Orientierungswerte ein.

Bei der Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Flachdächern gilt als Bezugspunkt für die Traufhöhe die Oberkante des obersten Vollgeschosses, als Bezugspunkt für die Firsthöhe die Oberkante eines möglichen Staffelgeschosses. Als unterer Bezugspunkt gilt in allen Fällen die Höhenlage der vorhandenen Geländeoberfläche in der Mitte der am tiefsten gelegenen Gebäudeseite.

### ***Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche***

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt; die sich daraus ergebenden Baufenster sind im Falle der Baugrenzen i.d.R. bis auf einen Abstand von 3,0 m an die geplanten Erschließungsstraßen herangerückt, um den notwendigen Erschließungsaufwand zu minimieren und eine straßenbezogene Bebauung zu gewährleisten. Entlang der Hersfelder Straße ist für den westlichen Teilabschnitt bis zur Straße An der Au dem hingegen eine Baulinie festgesetzt, die die vorhandene grenzständig an der Straße stehende Altstadtbebauung weiterführt und somit das bestehende Straßen- und Stadtbild sichert.

Zudem wird aufgrund der großen Tiefe des Baublocks zwischen Schellengasse und Hersfelder Straße sowie der bereits umfangreich vorhandenen Bebauung des Blockinnenbereichs eine differenzierte Festlegung der Baugrenzen für den ‚hinteren‘ Bereich vorgenommen, die zukünftig eine städtebaulich geordnete (Neu)Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen gewährleisten soll. Diese berücksichtigt in großen Teilen die Bestandsbebauung weicht hierbei allerdings an einigen aktuell sehr eng bebauten Stellen auch hiervon ab, um im Falle einer Neubebauung ein geordnetes und verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen und Gebäude(größen) sicher zu stellen und die mitunter sehr dicht aneinandergerückte Bestandssituation zukünftig etwas aufzulockern. Die bestehenden Gebäude unterstehen hierbei selbstverständlich dem Bestandsschutz. Die Festsetzung ist folglich ausschließlich auf die Steuerung einer möglichen Neubebauung ausgerichtet.

### ***Gestaltung baulicher Anlagen***

Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung werden 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. § 91 HBO zur Gestaltung von Dachflächen, Fassaden und Werbeanlagen aufgenommen, die eine ortstypische Bauweise gewährleisten sollen. Diese zielen hierbei insbesondere auf die Bebauung innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage entlang der Hersfelder Straße (Teilbaugebiet MU 1a und MU 1b). Für diese wird mit dem Ziel des Einfügens in die durch



Fachwerkgebäude geprägte Bebauung festgesetzt, dass als Hauptdachformen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30°(Altgrad) zulässig sind. Dachflächen sind in matten, gedeckten braun, schwarz, grau und roten Farbtönen auszuführen. Darüber hinausgehende detaillierte Gestaltungsfestsetzungen, zur Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange, bleiben dem denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Für den als Teilbaugebiet MU-A festgesetzten Bereich gilt zudem die „Ortsbausatzung der Stadt Alsfeld über die Gestaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen im historischen Stadtkern“ und somit die Zulässigkeit nach den Vorschriften der Ortsbausatzung.

Für das MU 2 (a+b) entlang der Schellengasse sowie das und MU 3 - in vom denkmalgeschützten Bereich abgewandter Lage - beschränken sich die Gestaltungsvorgaben dem hingegen auf eine (stadtklimatische) Begrünung von Flachdächern.

Für den gesamten Geltungsbereich sind zur Gestaltung und Wahrung des Stadtbilds im Bereich des Ortseingangs konkrete Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen worden. So sind Schriftzüge mit Firmen- und Produktnamen und andere Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinklichter, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände oder Prismenwerbeanlagen mit wechselnden Bildern sind unzulässig.

### **2.3 Grundstücksfreiflächen und Pflanzverpflichtungen**

Zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs, der Gestaltung des Ortsbildes und aus kleinklimatischen Gesichtspunkten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Gehölzqualität StU 10-12 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume, die erhalten werden, oder Pflanzverpflichtungen aus der Stellplatzsatzung können hierbei angerechnet werden.

Zur Gliederung von Stellplatzflächen, der Vermeidung von großen zusammenhängenden versiegelten Flächen und als Maßnahme zur Verbesserung der kleinklimatischen Qualität sind größere Stellplatzflächen zudem durch ein Mindestmaß an Baumpflanzungen zu begrünen. Hierbei gelten die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld.

Ebenerdige Stellplätze sind - sofern die Vorgaben der DWA Merkblätter M 153 bzw. DWA-A 102 („Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ bzw. „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“) dies zulassen und zudem keine technischen Belange (z. B. Tragfähigkeit) entgegenstehen - aus wasserdurchlässigen Materialien (Schotter, Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 Prozent, wassergebundener Decke o. ä.) zu befestigen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird darüber hinaus auf Grundlage des § 91 Abs. 1 Nr. 5 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16d und 25a BauGB festgesetzt, dass die - aufgrund der i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche - verbleibende Grundstücksfreifläche als Vegetationsfläche herzustellen und gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen (z. B. Stauden, Gehölze, Nutzpflanzen, Rasen) ist. Eine Versiegelung sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten ist unzulässig. Hierdurch soll die auch in kleinklimatischer Hinsicht wertvolle Durchgrünung des Siedlungsgebiets weiter gefördert werden.

### Dachbegrünung

Als Maßnahme der Klimaanpassung werden zur Verbesserung der Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bereich der Bebauung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas und als Habitat für Vögel und Insekten Dachbegrünungen für Neubauten verbindlich festgesetzt.

Demnach sind Dächer baulicher Anlagen mit einem Neigungswinkel von bis zu 15 Altgrad vollständig zu begrünen. Es ist mindestens eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm, zu verwenden.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind folgende Flächen:

- Flächen für technische Anlagen und Aufbauten < 15 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Dachflächen, welche als Terrasse, Weg- oder Wartungsfläche genutzt werden
- Flächen, welche im Widerspruch zur Nutzung von darunterliegenden Räumen stehen (z.B. für Belichtungszwecke)
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen
- Dachflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Zudem sind die nicht mit Gebäuden, Stellplätzen und deren Zufahrten oder Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen flächenhaft und intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 0,6 m betragen.

## **2.4 Bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien**

Für Dachflächen neu errichteter Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die bauliche Anlage von Solaranlagen zur Erzeugung und Nutzung solarer Strahlungsenergie festgesetzt. Hierdurch wird der Ausbau regenerativen Energien gefördert und zu positiven Auswirkungen bzgl. des Klimawandels durch eine Verringerung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes beigetragen.

### Photovoltaik (PV)

Innerhalb der Teilgeltungsbereich MU 2a, MU 2b, MU3 des Bebauungsplans sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der Bruttodachfläche der Hauptgebäude ausfüllt (Solarmindestfläche).

Bruttodachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Hauptgebäude (keine Nebenanlagen), die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Teilbaugebiets errichtet werden.

Die Festsetzung der Solarmindestfläche von 50 % der Bruttodachfläche ist grundrechtsschonend ausgestaltet. Sie berücksichtigt, dass nicht alle Teile des Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält den Grundstückseigentümer dazu an, ausreichend Platz auf dem Dach für die effektive Nutzung der Solarenergie zur Verfügung zu stellen. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die pflichtige Solarmindestfläche hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

### Solarwärme

Die im Planbereich festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauleute bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

Die Textfestsetzung sieht zudem vor, dass PV- und Solarwärmeanlagen so auszuführen sind, dass die Funktion der Grünbedachung (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15 Grad) nicht eingeschränkt wird. Somit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass beide Ziele der Bauleitplanung gemeinsam auszuführen sind und nicht ein Ziel höhergestellt wird. Die Verträglichkeit beider Funktionen ist inzwischen vielfach erprobt, so dass sie dem Stand der Technik entsprechend angewendet werden können. Insbesondere trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas durch Reduktion der Aufheizung bei und unterstützt dadurch das Funktionieren der Photovoltaikanlagen. Zudem wird durch das Gründach, als wichtiger Beitrag zur Klimaanpassung, Regenrückhaltung bewirkt wodurch das öffentliche Entwässerungssystem bei Starkregenereignissen entlastet und Hochwasserereignissen vorgebeugt wird.

Die Art des Betriebs der Solaranlagen wird nicht vorgegeben. Möglich sind an erster Stelle Selbstgebrauch, Netzeinspeisung, aber auch Übertragung an einen professionellen Betreiber. Die Solarpflicht erfüllt die Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien gem. § 1 Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2023. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), insbesondere über die freie Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug. Für die Pflichterfüllung ist nur von Bedeutung, dass bei Errichtung von Gebäuden eine Solaranlage installiert und die Solarenergie dauerhaft genutzt werden kann. Hierfür wiederum bleibt der Grundstückseigentümer der Verpflichtete. Sollte der Betrieb Dritten überlassen werden, ist der Abschluss einer vertraglichen Regelung ratsam.

### Städtebauliche Gründe

Die Solarpflicht dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB), sie erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) und unterstützt somit die kommunalen Bestrebungen zum Klimaschutz. So wurde auf Ebene des Vogelsbergkreis zur Förderung des Klimaschutzes im Jahr 2016 das „Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept für den Vogelsbergkreis“ (IEKK) veröffentlicht, welches u.a. einen Maßnahmenkatalog enthält und als Arbeitsgrundlage für die Stadt Alsfeld dient. Der Maßnahmenkatalog umfasst hierbei insbesondere die Handlungsfelder „Kommunales Energiemanagement, Energieeinsparung und Energieeffizienz, Quartiers- und

Stadtentwicklung, Klimaschonende Energieversorgung und Mobilität“. In diesen Handlungsfeldern sind bereits verschiedenste Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaik auf kommunalen Gebäuden - durch die Stadt umgesetzt worden. In diesem Kontext ist auch die „Energie- und Klimaschutzförderrichtlinie für Alsfeld“ zu sehen, die u. a. auch die Förderung von PV-Anlagen auf Dächern oder an Fassaden von Gebäude beinhaltet, um den Ausbau einer erneuerbarer Energiegewinnung in diesem Segment zu fördern.

Die verbindliche Festsetzung zur Installation von ortsfesten PV-Anlagen selbstständiger Art ist eine konkrete Maßnahme zur Vermeidung zusätzlicher CO<sub>2</sub> Emissionen und zur Senkung bestehender Emissionen und der Auswirkungen auf die Luftqualität des Plangebiets sowie der angrenzenden Siedlungsbereiche. Es wird planungsrechtlich gesichert, dass die Voraussetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden, indem die Standorte für Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vorgehalten werden. Die Photovoltaik bietet ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen schadstofffreien Stromproduktion und zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung. Die erzeugte Energie kann vorrangig im Planungsgebiet verwendet werden und zur Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme dienen, da der benötigte Strom selbst erzeugt und günstig genutzt werden kann. Photovoltaik kann zudem einen wichtigen Beitrag zum Umstieg auf Elektromobilität darstellen, was wiederum ein wichtiger Beitrag zur Lufteinhaltung und zum allgemeinen Klimaschutz ist.

## 2.5 Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Wie im Kapitel 1.4 dargelegt, überschreiten die verkehrlich verursachten Immissionen der Schellengasse (Bundesstraße 62) am nördlichen Rand des Plangebiets für große Teilbereiche die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags und insbesondere nachts) für Urbane Gebiete. Aufgrund der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte sind für Aufenthaltsräume passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen, die der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen dienen.

Daher ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, dass die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen ist. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der *Nebenzeichnung 1* für die Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in *Nebenzeichnung 2* für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} =$	25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien [Pflegereinrichtungen];
$K_{Raumart} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und Ähnliches;
$L_a =$	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01



Bei einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) wird hierbei empfohlen, dass der erforderliche und festgesetzte Schallschutz (-> DIN 4109) durch Vorhangfassaden, verglaste Loggien o. Ä. vor den zu öffnenden Fenstern oder durch geeignete Fensterkonstruktionen (z. B. Hamburger Hafencity-Fenster) sichergestellt wird.

Aufgrund der entlang der Schellengasse zu verzeichnenden Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung *nachts* (Beurteilungspegel über 60 dB(A)) wird zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse festgesetzt, dass in diesem Bereich Schlafräume zwingend der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Sollte dies aus Gründen der Grundrissgestaltung nicht möglich sein, ist ein erholsamer Schlaf durch Vorhangfassaden oder geeignete Fensterkonstruktionen sicherzustellen. Bei Überschreitung des Beurteilungspegels von 54 dB(A) *nachts* (Grenzwert nach 16. BImSchV für Mischgebiete nachts) ist hierbei generell eine schalloptimierte Grundrissgestaltung zu empfehlen.

Ein vollständiger Verzicht auf eine Bebauung oder die Anordnung von Wohnhäusern entlang der Schellengasse wurde im konkreten Fall nicht verfolgt, da es sich hier um eine bereits bestehende und bebaute innerstädtische Lage (auch Wohnnutzungen!) handelt, für die auch vor dem Gebot der Stärkung der Innenentwicklung eine zukünftige Nutzung und Weiterentwicklungsoption geschaffen und sichergestellt werden soll. Hierbei sollen ausdrücklich Wohnnutzungen in die Gebietsentwicklung einbezogen werden, da eine reine gewerbliche Bebauung und Nutzung nicht zu erwarten ist, was durch den aktuellen Wegfall und Leerstand ehemaliger gewerblicher Nutzungen im Planbereich verdeutlicht wird (aktuell gewerbliche Brachflächen und Leerstand am nördlichen Rand zur Schellengasse bis in den Blockinnenbereich hinein). Zudem handelt es sich im Planbereich um eine Gemengelage aus mehreren bestehenden Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die einer Entwicklung zu einem Gewerbegebiet widersprechen und in dieser zentralen Innenstadtlage mit fußläufigem Anschluss an Altstadt, Nahversorgung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen städtebaulich auch nicht wünschenswert ist.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für „Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A) nachts (Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer zudem schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Alternative Maßnahmen zum Schutz der Nachtruhe können in Vorhangfassaden, Wintergärten, verglasten Loggien o. Ä. bestehen, die sicherstellen, dass der Beurteilungspegel vor dem zu öffnenden Fenster 50 dB(A) nicht überschreitet.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Eine geringere Lärmbelastung ist dabei nicht unwahrscheinlich, da die Verkehrsmengendaten aus Werten der landesweiten Verkehrszählung von 2015 resultieren, die seit 2005 kontinuierlich gesunken sind; für 2025 werden neue Werte erwartet.

Des Weiteren ist aus Gründen des Immissionsschutzes und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse für einen kleinen Bereich entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes, für den neben der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte gleichzeitig auch eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (Beurteilungspegel über 64 dB(A), tags) erfolgt, festgesetzt, dass Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen) unzulässig sind. Der Bereich ist in der Planzeichnung ebenfalls als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (rot) dargestellt und mit einem „X“ gekennzeichnet. Sie können bei Anwendung von baulichem, passivem Schallschutz ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch rechnerischen Nachweis belegt wird, dass durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise Wände oder Glasfassaden sichergestellt ist, dass im Außenwohnbereich der maßgebende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) nicht überschritten wird.

Die durch das Schalltechnisches Büro A. Pfeifer (Immissionsberechnung Nr. 4714, Ehringshausen, 21.05.2024) berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel (= „La“) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise sind als Nebenzeichnungen 1 und 2 Bestandteil der Planurkunde des Bebauungsplans.

## **2.6 Erschließung: Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen (Schellengasse, Hersfelder Straße) bereits vollständig verkehrlich erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgung des bereits bebauten Planbereichs ist über das in den umliegenden Straßen vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

### *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 MU 3 aufgrund des großflächigen Einzelhandels bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

$96 \text{ m}^3/\text{h} = 1600 \text{ l}/\text{min}$  ( $192 \text{ m}^3$  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 (TRWV), 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.

## 2.7 Erschließung: Kostenschätzung

Da es sich um ein bereits bebautes innerstädtisches Plangebiet handelt und die Erschließung entsprechend bereits vorhanden ist, werden durch die Bebauungsplanänderung für die Stadt Alsfeld keine unmittelbaren (über notwendige Instandhaltungsmaßnahmen am best. Leitungsnetz hinaus) Erschließungskosten ausgelöst.

## 2.8 Flächenbilanz

<b>Geplante Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße (überschlägig)</b>
Mischgebiet, Baufläche <i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)</i> <i>incl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,8</i>	ca. 25.235 m <sup>2</sup> <i>ca. 15.141 m<sup>2</sup></i> <i>ca. 20.188m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 6.935 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>32.170 m<sup>2</sup></b>

### 3 Umweltschützende Belange

#### 3.1 Einleitung und Planungsziele

Planungsziel und Anlass für die Bebauungsplanänderung bildet eine Überplanungs- und Neustrukturierungserfordernis des unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Baublocks zwischen Schellengasse, Hersfelder Straße und Schwalm am östlichen Ortseingang der Stadt Alsfeld. Die städtebauliche Gemengelage unterschiedlichster Nutzungen weist einen relativ ungeordneten Zustand mit zunehmenden Leerständen und brachliegenden Flächenteilen auf. Der Planbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher für den östlichen Teilbereich als Gewerbegebiet und den westlichen Teilbereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die Stadt Alsfeld beabsichtigt nunmehr den Planungsbereich als Urbanes Gebiet festzusetzen. Der Geltungsbereich weist hierbei einen Umfang von rund 3,2 ha auf

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Siedlungslage Alsfelds und ist weitgehend bebaut. Bei der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung handelt es sich folglich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund der geringen Größe (rund 15.150 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO) 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.

Aussagen aus naturschutzfachlichen Fachplanungen (z. B. Landschaftsplan, Klimagutachten o. Ä.) liegen für die Fläche nicht vor.

#### 3.2 Umweltauswirkungen

##### ***Bestand und Eingriffsumfang***

Der Änderungsbereich weist eine Größe von rund 3,2 ha auf und wird durch die Schellengasse (B 62), die Hersfelder Straße und die Straße „An der Au“ erschlossen. Das Gebiet liegt vollständig innerhalb der Stadtgebiets Alsfelds und verfügt über eine weitgehend geschlossene Bebauung. Im westlichen Teil des Plangebiets entlang der Hersfelder Straße findet sich eine denkmalgeschützte Gesamtanlage mit Fachwerkhäusern, die z. T. Bestandteil der Altstadtsatzung sind. Das Plangebiet weist eine vielfältige Nutzung aus Wohnhäusern, gewerblichen Betrieben, Gaststätten, Beherbergungsbetrieben, Einzelhandelsnutzungen, Büros und Praxen auf und ist dicht bebaut. Grün- oder unversiegelte Freiflächen liegen lediglich in geringem Umfang vor. Dies gilt insbesondere auch für den Blockinnenbereich zwischen Schellengassen und Hersfelder Straße, der umfassende gewerbliche Nutzungen und Gebäudebestände (mittlerweile teils leerstehend) sowie Wohnnutzungen aufweist.

Die vorhandenen wenigen Grünflächen sind in Teilen als Brachflächen (so insbesondere die größere Grünfläche an der Hersfelder Straße, s. Bestands- und Nutzungsplan), in Teilen als kleinere hauszugehörige Gartenflächen ausgebildet. Auch finden sich lediglich wenige größere Bäume im Plangebiet. Einzelne lineare Heckenbestände finden sich als Grundstücksabgrenzung und Einfriedungen. Der Anteil an unbefestigten Flächen im Plangebiet ist hierbei sehr gering (s. auch Bestands- und Nutzungsplan im Anhang).



Luftbild mit Geltungsbereichsabgrenzung

Quelle: geoportal

Die nunmehr vorgesehene Überplanung und Neuordnung von Gebietstypen dient vornehmlich der Neustrukturierung des Plangebiets zur Schaffung und Gestaltung von Entwicklungsmöglichkeiten sowie der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und zentrenrelevanter Sortimentsgruppen. Die Bebauung ist hierbei bereits zulässig und, wie aus der Bestandskarte ersichtlich, auch bereits erfolgt. Neue Baurechte werden nicht begründet. Die derzeit festgesetzte GRZ von 0,6 wird für den Planbereich unverändert übernommen.

Zudem wird bei der Überplanung des Gebiets das Ziel verfolgt ein Mindestmaß an Grünstrukturen im Plangebiet zu etablieren, um so den städtebaulichen Anforderungen und Zielen von Klimaschutz und Klimaanpassung im verdichteten Innenstadtbereich entsprechend nachzukommen und insbesondere einer weiteren Überwärmung des Gebiets entgegenzuwirken.

Sofern bei zukünftigen Bebauungen eine Entfernung von Bäumen erfolgen soll, ist die Baumschutzsatzung der Stadt Alsfeld zu beachten. Ggf. ist eine entsprechende Genehmigung bei der Stadt Alsfeld zu beantragen.

### ***Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter***

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan ist im Änderungsbereich die Überbauung von 60 % der Flächen (GRZ 0,6) zzgl. einer 50 %igen Überschreitung für Garagen und Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen Ausnutzung von 0,8 zulässig. Die zulässige Überbauung beläuft sich somit auf ca. 15.000 m<sup>2</sup> und incl. Überschreitungsmöglichkeit auf rund 20.000 m<sup>2</sup>.

Mit einer Bodenbefestigung und -versiegelung sind insbesondere erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden und Vegetation verbunden, da durch eine Flächenbefestigung die Versickerungsfähigkeit und Bodenentwicklung dauerhaft verhindert wird. Hierdurch wird auch die Möglichkeit einer standortgerechten Entwicklung der Flora nachhaltig verhindert.

Die festgesetzte GRZ entspricht hierbei allerdings den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, zudem ist die Bebauung bereits vorhanden. Eine zusätzliche Überbauung wird



durch die Bebauungsplanänderung folglich nicht begründet. Wie bereits dargelegt, dient die Bebauungsplanänderung einer Neustrukturierung der zulässigen Nutzungen und nicht der Schaffung neuer Baurechte. Insofern sind weder mit der Bebauungsplanänderung noch mit einer zukünftigen Neubebauung der Plangebiets erhebliche negative Umweltauswirkungen verbunden, da der Gesamtversiegelungsumfang nicht weiter erhöht wird. Eine entsprechende erhebliche Störung und Vorbelastung der Bodenstruktur ist bereits gegeben. 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.

Mit der Planung wird vielmehr das Ziel verfolgt durch die Neustrukturierung und Weiterentwicklung der Siedlungslage nunmehr gleichzeitig stadttökologische Gesichtspunkte in der Planung zu verankern und eine stärkerer Durchgrünung des Plangebiets zu fördern. Daher werden in den Bebauungsplan unterschiedliche verbindliche Festsetzungen zur Grüngestaltung und Bepflanzung (Pflanzverpflichtung für die Grundstücksflächen, Dachbegrünung) aufgenommen, die insbesondere für Stadtvegetation und Fauna sowie Stadtklima und Regenrückhaltung positive Auswirkungen mit sich bringen werden und somit mit der weiter unter genannten Solarmindestpflicht die Bereiche Klimaschutz und Klimaanpassung fördern.

Hinsichtlich des Schutzguts Flora und Fauna sollte bei einer Neubebauung zudem nach Möglichkeit die vorhandenen wenigen größeren Bäume erhalten bleiben. Sofern eine Entfernung unumgänglich ist, darf diese mit Verweis auf § 44 BNatSchG lediglich im Winterhalbjahr erfolgen.

Neben den Schutzgütern Wasser, Boden und Vegetation sind aufgrund der vorhandenen Bebauung und weitgehenden Versiegelung der Flächen auch für das Schutzgut Klima keine weiteren negativen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung anzunehmen. Kleinklimatisch wird sich die verpflichtende Durchgrünung des Plangebiets wiederum grundsätzlich positiv auswirken. Sofern Gebäude ersetzt werden, ist aufgrund der gesteigerten Anforderungen an die Gebäudeisolierungen von positiven Auswirkungen auf den CO<sub>2</sub> Ausstoß auszugehen. Zudem wird durch die Festsetzung einer Mindestsolarfläche auf den Dächern von Neubauten der Ausbau erneuerbarer Energien gefördert, was ebenfalls zur Verminderung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes sowie zur Reduzierung schädlicher Luftemissionen in direkter Nachbarschaft beiträgt.

Auch für das Schutzgut Mensch sind insbesondere aufgrund der auf Basis des Schallgutachtens festgesetzten Schallschutzmaßnahmen positive Auswirkungen mit der Bebauungsplanänderung verbunden, da diese zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Auch die Stärkung einer Stadt der kurzen Wege mit dem engen Zusammenspiel von Arbeiten, Wohnen, Dienstleistungen und Einkaufen sind gesamt-klimatisch grundsätzlich als positiv zu beurteilen. Gerade die ergänzende Schaffung von weniger verkehrsintensiven innenstadtnahem Wohnraum mit zudem guter Anbindung an den ÖPNV ist in diesem Kontext positiv zu bewerten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der Innentwicklung folglich auch dem Grundsatz eines flächensparenden Bauens und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Zur Minimierung des Versiegelungsumfangs und somit zur Minimierung des Eingriffsumfangs in das Schutzgut Boden wird festgesetzt, dass bei einer Neuanlage ebenerdige Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit einem Fugenteil 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 sind die oben bereits genannten Pflanzverpflichtungen (1 Baum/400<sup>2</sup> Grundstücksfläche, Dachbegrünung) zu nennen, die durch die Pflanzverpflichtung aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld (je 5 Stellplätze 1 Baum StU 10 cm) ergänzt werden. Diese somit erreichte Durchgrünung wird zu einer Minderung der Oberflächenaufheizung und so insgesamt zu einem verbesserten Stadtklima beitragen. Hierzu gehört auch die Verbesserung der Luftqualität. Hinzu kommt die erhöhte Rückhaltekapazität der Dachbegrünung bei Niederschlägen (Schwammstadt).

### 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund der bereits bestehenden umfassenden Bebauung und Versiegelung des Plangebiets sowie der Übernahme des zulässigen (bereits ausgeschöpften) Überbauungsgrads aus dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan sind hinsichtlich der umweltschützenden Belange keine erheblichen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung anzunehmen. Die Bebauungsplanänderung zielt vielmehr auf die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebiets zu einer integrierten innerstädtischen Siedlungslage mit einem engen Zusammenspiel und Nebeneinander von Wohnen, Dienstleistungsbetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen und trägt hierdurch zu positiven Auswirkungen auf die Umweltbelange bei. Ebenso wird durch die Aufnahme unterschiedlicher Grünfestsetzungen und Pflanzverpflichtungen eine verbesserte Durchgrünung des Plangebiets sichergestellt, die sich insbesondere kleinklimatisch und stadtoökologisch positiv auswirken wird und zudem zu einem verringerten Niederschlagswasserabfluss beiträgt. Auch die Verpflichtung zur Ausstattung von mindestens 50 % der Dachflächen mit PV-Anlagen dient mit der Förderung erneuerbarer Energien dem Ziel Klimaschutz und trägt zur Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes bei.

Auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Überplanung der vorhandenen Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnen und die Sicherung der Entwicklung eines verträglichen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung der weiteren Verkehrslärsituation städtebaulich geboten und insbesondere bzgl. des Schutzguts Mensch zur Vermeidung negativer Auswirkungen erforderlich. Hierbei werden durch die lärmbezogenen Festsetzungen im Bebauungsplan die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt und sichergestellt. Ein Verzicht auf Teile der Bebauung in den am stärksten lärmbeeinträchtigten Bereichen entlang der Schellengasse (Verkehrslärm) wurde im konkreten Fall nicht verfolgt, da es sich um eine bereits bestehende und bebaute innerstädtische Gemengelage (auch Wohnnutzungen!) handelt, für die auch vor dem Gebot der Stärkung der Innenentwicklung eine zukünftige Nutzung und Weiterentwicklungsoption geschaffen und sichergestellt werden soll.

Darüber hinaus wird durch die Umsetzung der Planung auch eine weitere Flächeninanspruchnahme neuer unvorbelasteter Bereiche am Siedlungsrand vermindert.

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

akp\_ 06.06.2024

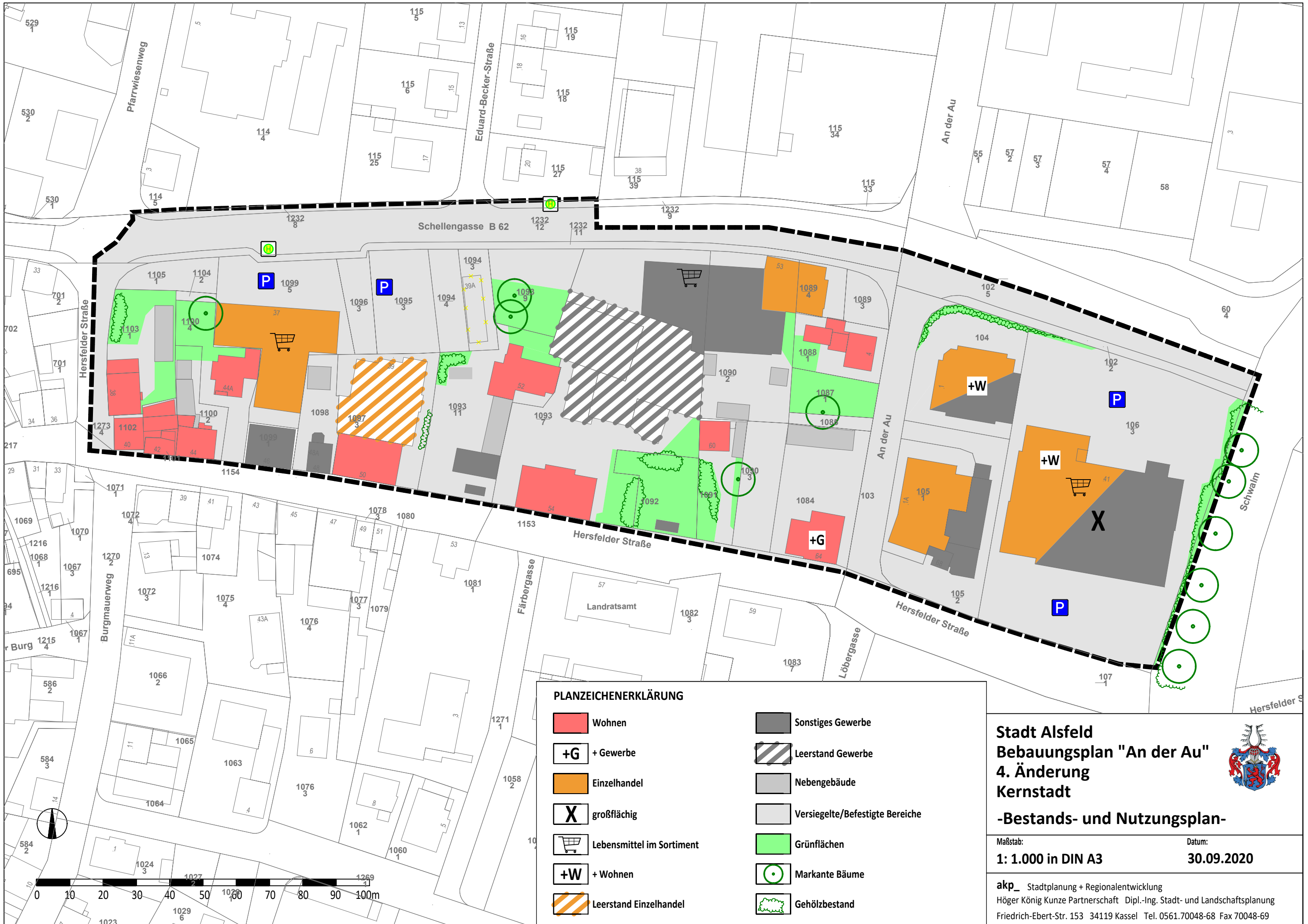
wu/ gö/hö

#### Anhang:

- Bestands- und Nutzungsplan
- Immissionsberechnung Nr. 4714, Bauleitplanung der Stadt Alsfeld Bebauungsplan „An der Au“, 4. Änderung Kernstadt, Schalltechnische Berechnung, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen 21.05.2024

## **4 Anhang:**

### ***Bestandsplan und Nutzungsplan***



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- |   |   |
|---|---|
|  Wohnen                    |  Sonstiges Gewerbe               |
|  +G + Gewerbe              |  Leerstand Gewerbe               |
|  Einzelhandel              |  Nebengebäude                    |
|  großflächig               |  Versiegelte/Befestigte Bereiche |
|  Lebensmittel im Sortiment |  Grünflächen                     |
|  + Wohnen                  |  Markante Bäume                  |
|  Leerstand Einzelhandel    |  Gehölzbestand                   |

**Stadt Alsfeld  
Bebauungsplan "An der Au"  
4. Änderung  
Kernstadt  
-Bestands- und Nutzungsplan-**



Maßstab: **1: 1.000 in DIN A3** Datum: **30.09.2020**

akp\_ Stadtplanung + Regionalentwicklung  
Höger König Kunze Partnerschaft Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
Friedrich-Ebert-Str. 153 34119 Kassel Tel. 0561.70048-68 Fax 70048-69

