Stadt Alsfeld
Stadtteil Heidelbach

Bebauungsplan "Die Gartenäcker", 1. Änderung

<u>Begründung</u>

Planstand: Vorentwurf 06/2025

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele 3
2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht 3
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen 4
3.1 Planungserfordernis 4
3.2 Ziele der Raumordnung 5
3.3 Flächennutzungsplan 5
3.4 Bestehender Bebauungsplan 6
4 Planaufstellungsverfahren 7
5 Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen 7
6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange 8
6.1 Erschließung 8
6.2 Verkehr 8
6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft 8
7 Bodenordnung 8

Wetzlar, Juni 2025

Planbearbeitung:

KUBUS

KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld hat am 12.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker" sowie die Flächennutzungsplanänderung (im Parallelverfahren) in diesem Bereich im Stadtteil Heidelbach beschlossen.

Anlass der Planänderung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Heidelbach. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 17.02.1994 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Gebiet in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewidmet werden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ausschließlich wohnbauliche Nutzung zu schaffen. Durch die Umwidmung wird die tatsächliche Nutzungssituation im Plangebiet berücksichtigt und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung gefördert.

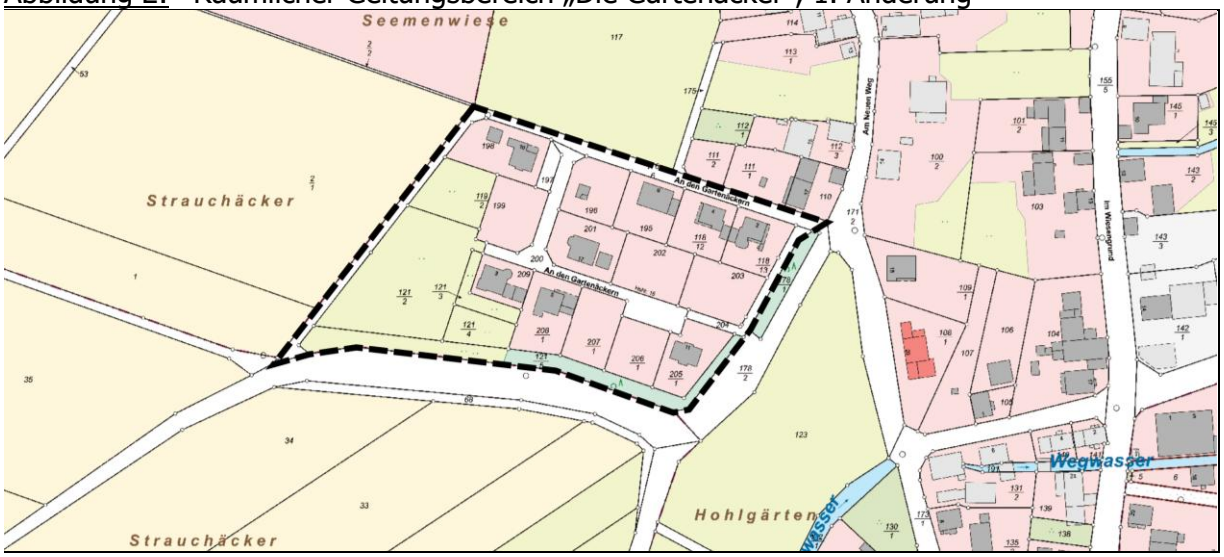
Die ursprüngliche Festsetzung als Mischgebiet verfolgte das Ziel, sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Eine gewerbliche Entwicklung ist in der Vergangenheit jedoch aufgrund fehlender Nachfrage nicht erfolgt. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Anpassung der Festsetzungen an die bestehende Wohnnutzung und die aktuelle Nachfragesituation als begründet. Mit der Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet soll darüber hinaus die Nachverdichtung im Bestand unterstützt und bestehende Baulücken geschlossen werden. Dies entspricht dem städtebaulichen Interesse der Stadt Alsfeld, Wohnraum bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen und die Siedlungsstruktur im Ortsteil Heidelbach zu stärken.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Die Gartenäcker" festgesetzten Inhalte behalten, mit Ausnahme der Änderung der Art der baulichen Nutzung, weiterhin ihre Gültigkeit. Mit Inkrafttreten der vorliegenden Änderung wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung im betreffenden Teilbereich neu festgesetzt; alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unberührt und behalten ihre Rechtskraft.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heidelbach der Stadt Alsfeld im Vogelsbergkreis und liegt im westlichen Bereich der Ortslage. Es umfasst Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans *„Die Gartenäcker"* vom 17.02.1994. Der Änderungsbereich befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Heidelbach und erstreckt sich über die im Geltungsbereich dargestellten Flurstücke (Abbildung 1). Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rd. 1,81 ha.

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich „Die Gartenäcker", 1. Änderung

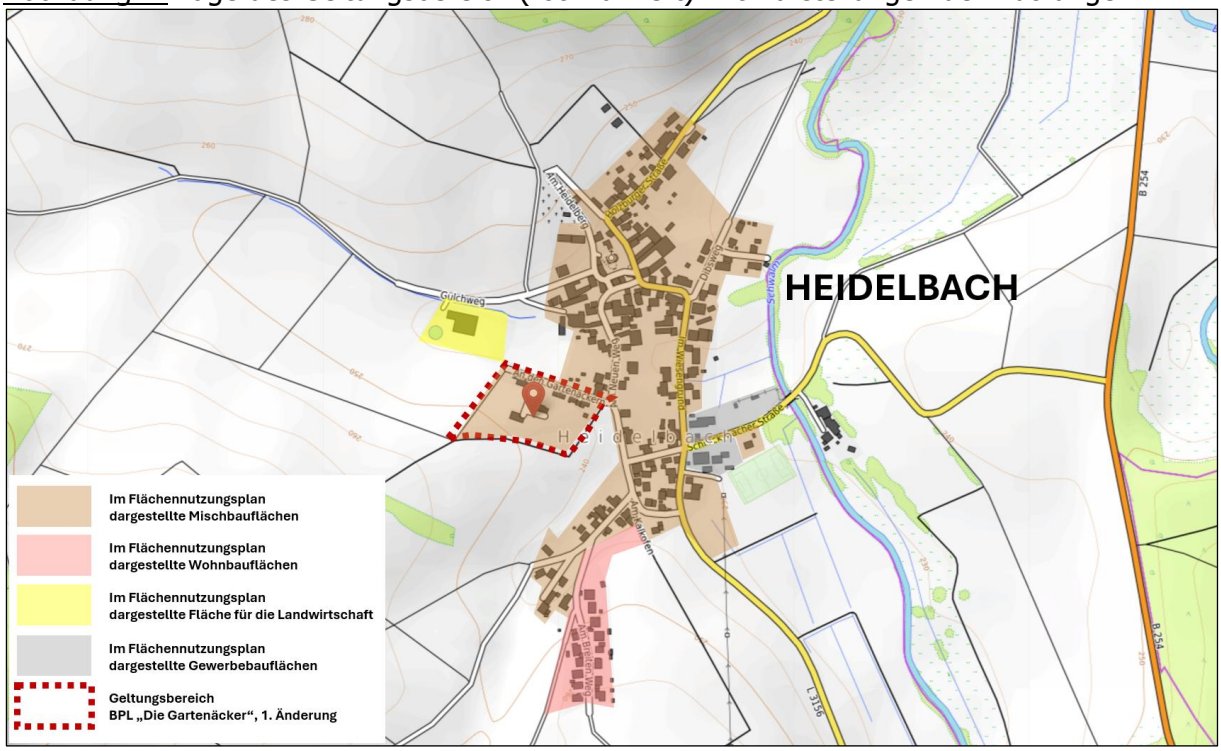


QUELLE: GEOPORTAL HESSEN (2025), EIGENE BEARBEITUNG: MARKIERUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt in westlicher Randlage von Heidelbach und wird im Westen und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. In nordwestlicher Richtung, in einer Entfernung von rund 100 m Luftlinie, befindet sich ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung sowie vereinzelten landwirtschaftlichen Betrieben. Das Gelände steigt topographisch von Nordosten in südwestlicher Richtung leicht an.

Das Änderungsgebiet liegt an der Erschließungsstraße „An den Gartenäckern", welche die innere Erschließung des Baugebiets sicherstellt. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 15 Baugrundstücke, von denen derzeit 9 mit Wohngebäuden bebaut sind. Die tatsächliche Nutzung im Plangebiet entspricht somit bereits weitgehend einer allgemeinen Wohnnutzung. Eine gewerbliche Nutzung ist im bisherigen Geltungsbereich trotz ursprünglicher Festsetzung als Mischgebiet bislang nicht erfolgt.

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereich (rot markiert) mit Darstellungen der Nutzungen



QUELLE: OPENTOPOMAP.ORG 2025, EIGENE BEARBEITUNG

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sind Vorhaben zulässig, wenn sie den getroffenen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.
Ist ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet festgesetzt, sind die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften über die im jeweiligen Baugebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen maßgebend. Ist ein Sondergebiet festgesetzt, regelt der Bebauungsplan mit einem Festsetzungskatalog allein und abschließend die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Anlagen und deren Nutzung.

Im Zuge der fehlenden Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbe im Stadtteil Heidelbach und der damit verbundenen nicht Bebaubarkeit der Grundstücke, da in einem Mischgebiet gemäß BauNVO 50 % Gewerbe und 50 % Wohnen anteilig anzusiedeln sind, können die

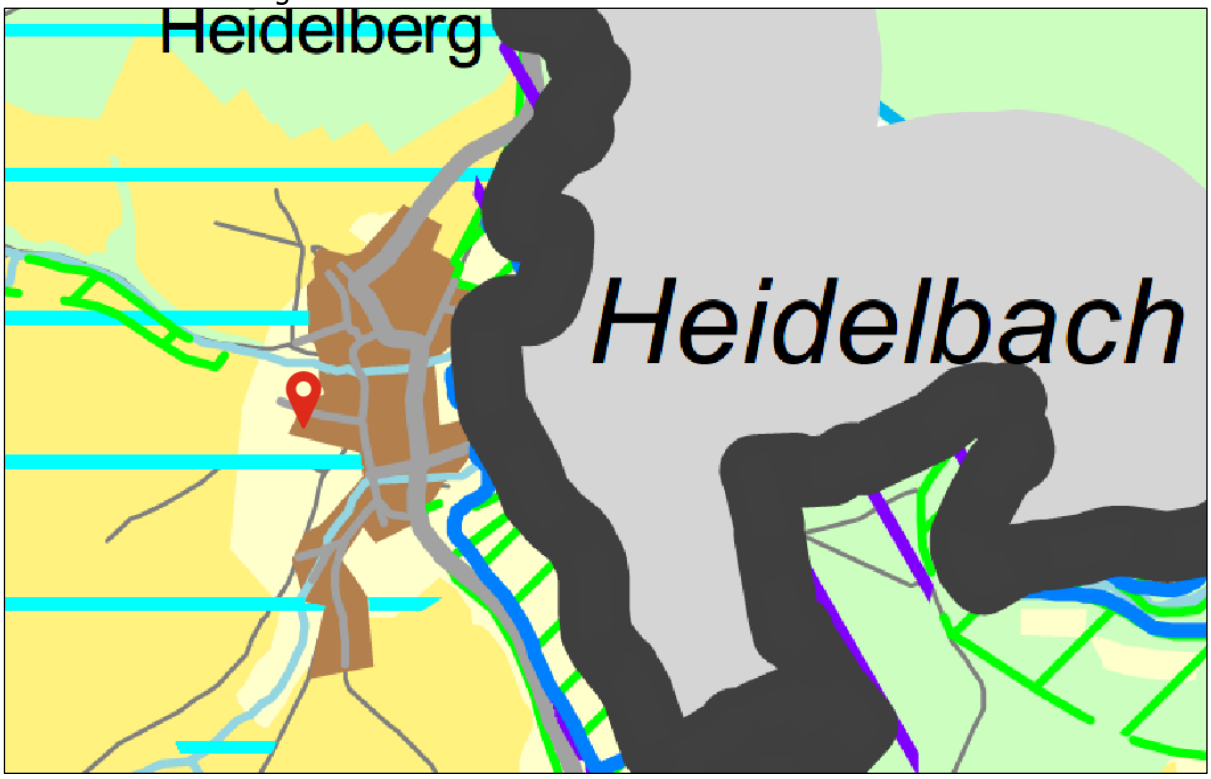
leerstehenden Baugrundstücke nicht bebaut werden. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist gleichzeitig vorhanden.

Es liegt im städtebaulichen Interesse der Stadt Alsfeld, für leerstehende Baugrundstücke im Sinne der Innenentwicklung das entsprechende Baurecht zu schaffen. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist hierfür erforderlich. Ziel ist es, mit der Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Bebaubarkeit der freistehenden Grundstücke zu schaffen.

3.2 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Alsfeld sind im *Regionalplan Mittelhessen* (RPM) 2010 verankert. Darin ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2.1) ausgewiesen.
Mit dem Änderungsplan werden rechtsgültige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans geändert. Die Änderungen beschränken sich auf die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet. Der Bebauungsplan ist an die Raumordnungsziele angepasst.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs

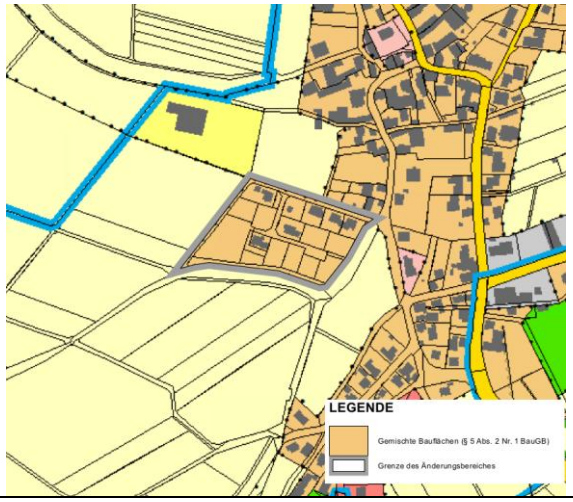
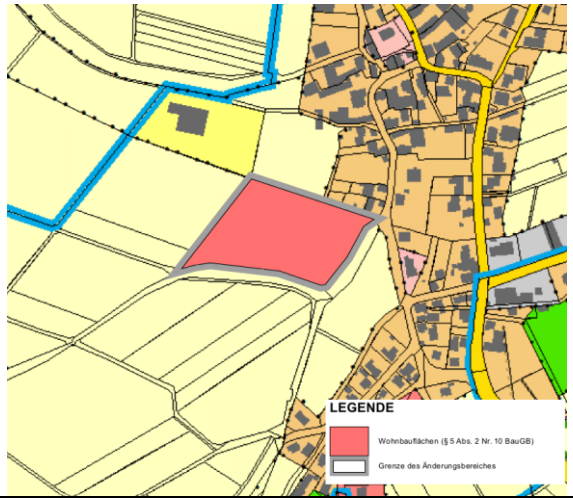


QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld als Mischbaufläche Bestand dargestellt. Die Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet, macht eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.
Die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung wird korrespondierend mit den Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt (Wohnbauflächen).

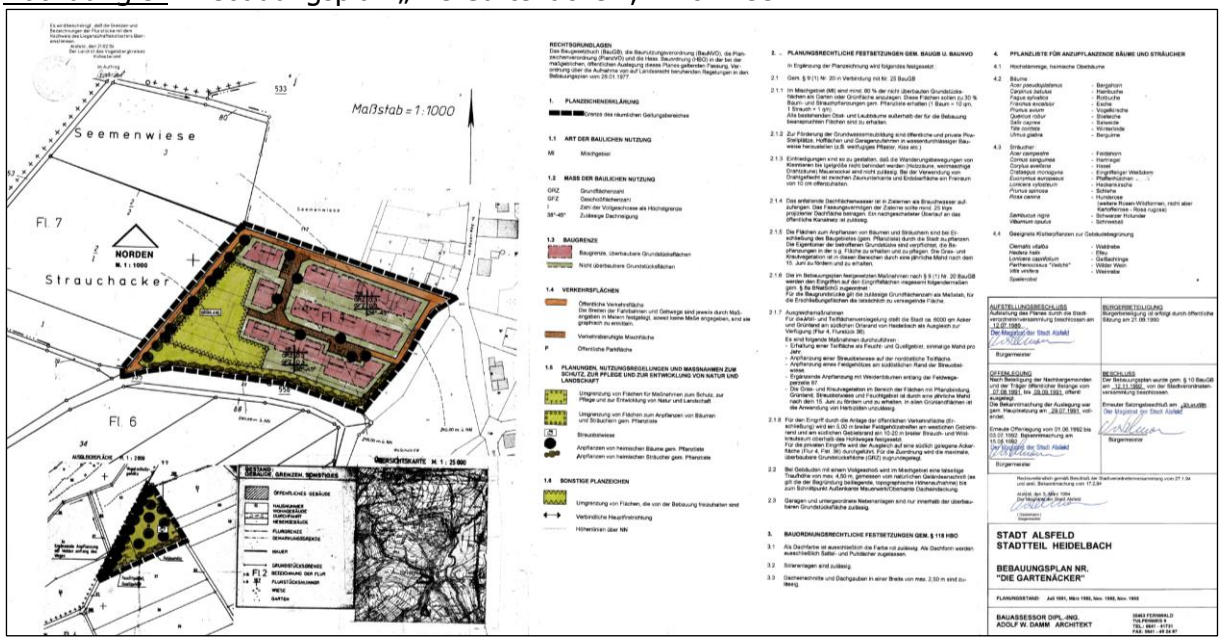
Abbildung 4: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld und geänderter Darstellung

Darstellung alt (Geltungsbereich rot dargestellt)	Darstellung neu (Geltungsbereich grau dargestellt)
	
QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT ALSFELD	QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT ALSFELD, EIGENE BEARBEITUNG

3.4 Bestehender Bebauungsplan

Das Baugebiet „Die Gartenäcker" ist seit 1994 rechtskräftig. Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung der Rechtskraft die im Bebauungsplan „Gartenäcker" bisher getroffenen Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Abbildung 5: Bebauungsplan „Die Gartenäcker", 17.02.1994



QUELLE: STADT ALSFELD

4 Planaufstellungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker" wird im zweistufigen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans, da sich infolge der geänderten Art der baulichen Nutzung auch die Darstellung im Flächennutzungsplan anpassen muss.

Aufgrund des Umfangs der Änderung – insbesondere der Umwandlung der Nutzung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet – ist die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ausgeschlossen.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren eingeleitet. Die im Rahmen dieser Beteiligungen eingehenden Stellungnahmen und Hinweise fließen in die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans, die parallele Flächennutzungsplanänderung sowie in die Umweltprüfung ein.

Im Zuge des Verfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Da sämtliche übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans unverändert übernommen werden – einschließlich der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen – ist lediglich eine Umweltprüfung in reduziertem Umfang erforderlich. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist nicht notwendig, da keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und keine zusätzlichen Schutzgüter betroffen sind.

5 Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung der Rechtskraft die im Bebauungsplan „Gartenäcker" bisher getroffenen Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen bleiben unberührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker" beschränkt sich inhaltlich auf die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Die bisher im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO ersetzt.
Durch diese Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die noch unbebauten Grundstücke ausschließlich einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, etwa hinsichtlich Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen oder Erschließung, bleiben unverändert bestehen und behalten ihre Rechtskraft.
Redaktionell angepasst wird der Verlauf der Baugrenzen auf die Außenkanten der genehmigt errichteten baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

Im Rahmen der geänderten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird zudem geregelt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Dadurch soll eine klare wohnbauliche Prägung des Plangebiets gesichert und möglichen, mit dem Wohncharakter unvereinbaren Nutzungen vorgebeugt werden. Die Planänderung trägt damit zur städtebaulichen Ordnung und zur Sicherung der angestrebten Nutzungsstruktur bei.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Erschließung

Das Erschließungskonzept bleibt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert.

Der Planbereich ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen) voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehende Infrastruktur in allen Medien gesichert. Hausanschlüsse werden im Zuge der einzelnen Bebauungen der Grundstücke verlegt.

6.2 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung wird nicht verändert, das Gebiet ist über die vorhandenen Ortsstraßen und Wegeflächen verkehrlich erschlossen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist in 270 m Entfernung an der Haltestelle „Am Kalkofen", „Im Wiesengrund" und in 350 m Entfernung an der Haltestelle „Holzburger Straße" gegeben. Die Buslinie 396 ermöglicht die Verbindung zwischen Treysa, Schrecksbach, Holzburg und Alsfeld.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Sie finden Berücksichtigung im Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB bzw. der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Die Gartenäcker" betrifft ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem „Mischgebiet" (gem. § 6 BauNVO) in ein „Allgemeines Wohngebiet" (gem. § 4 BauNVO). Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, insbesondere zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen und Erschließung, bleiben unverändert und behalten ihre Rechtskraft.
Da mit der Änderung keine zusätzlichen Eingriffsflächen einhergehen und die bestehenden Regelungen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weiterhin Bestand haben, wird auf eine erneute Bilanzierung verzichtet.

7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Anlagen

Umweltbericht