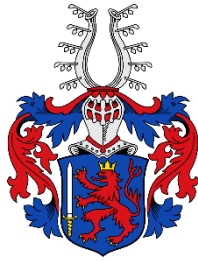


**Stadt Alsfeld
Stadtteil Leusel**



**Bebauungsplan "Das Kirschendriesch - II",
1. Änderung und Ergänzung**

Begründung

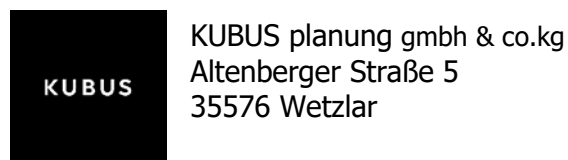


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bestehender Bebauungsplan.....	6
3.4	Städtebauliches Konzept	7
4	Planungsverfahren	8
5	Festsetzungen	9
5.1	Fläche für Gemeinbedarf	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	10
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
5.5	Stellplätze	11
5.6	Verkehrsflächen.....	11
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	11
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung.....	11
6.1.1	Gewässerschutz.....	11
6.1.2	Hochwasser und Starkregen	11
6.2	Altflächen, Bodenschutz	13
6.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
7	Bodenordnung.....	16

Wetzlar, November 2025

Planbearbeitung:



1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld hat am 05.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ im Ortsteil Leusel – 1. Änderung und Ergänzung, sowie die 49. Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren beschlossen.

Die Stadt Alsfeld beabsichtigt, im Stadtteil Leusel die bestehende Mehrzweckhalle zu erweitern und die zugehörigen Außenanlagen funktional zu ergänzen. Zur Schaffung der hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Änderung und Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ aus dem Jahr 1982 erforderlich.

Mit der Planänderung sollen die bauliche Erweiterung und Modernisierung der Mehrzweckhalle sowie die Erweiterung der Stellplatzanlagen ermöglicht werden. Zudem wird der angrenzende Sportplatz in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete und funktional abgestimmte Gesamtstruktur zu schaffen.

Das Vorhaben ist Bestandteil der örtlichen Dorfentwicklung im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) der Stadt Alsfeld. Die Erweiterung der Mehrzweckhalle wurde im Jahr 2024 als Leuchtturmprojekt für den Stadtteil Leusel benannt und stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des örtlichen Gemeinschaftslebens sowie zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur dar. Ein Förderantrag zur Umsetzung der Maßnahme wurde bereits gestellt.

Mit der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Weiterentwicklung der Mehrzweckhalle, die Neuordnung der Stellplatzflächen und die Einbindung der angrenzenden Sportfläche geschaffen. Ziel ist die Sicherung und Aufwertung zentraler Gemeinschaftseinrichtungen im Stadtteil Leusel im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Ortsentwicklung.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Leusel der Stadt Alsfeld und umfasst eine Fläche von rund 24.215 m². Es liegt südwestlich des Sielwegs. Der Änderungs- und Ergänzungsbereich beinhaltet Teilflächen des Ursprungsbebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ aus dem Jahr 1982 sowie angrenzende Flächen im Süden und Südwesten.

Die betroffenen Grundstücke liegen in den Fluren 1, 6 und 10 der Gemarkung Leusel. Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Allgemeines Wohngebiet, das Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ ist.

Im Norden, Westen und Süden schließen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die den Siedlungsrand von Leusel prägen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Mehrzweckhalle, das Vereinsheim des SV Leusels, der angrenzende Sportplatz mit Naturrasenfläche, bestehende Stellplätze und Verkehrsflächen, eine Grünfläche mit Gehölzbestand im südwestlichen Bereich sowie ein Spielplatz.

Die nördlich und südlich angrenzenden, rund 11 m tiefen Streifen, die künftig der Erweiterung der Stellplatzanlagen dienen, werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss der bestehenden Ortslage und stellt den funktionalen Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und der offenen Feldflur her. Mit

der vorgesehenen Erweiterung und Neuordnung der Mehrzweckhalle, der Stellplatzflächen und des Sportplatzes wird die bestehende Nutzung strukturell und gestalterisch weiterentwickelt, ohne in die angrenzende Landschaft übermäßig einzugreifen.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich „Das Kirschendriesch II“, 1. Änderung und Ergänzung



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

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 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.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand*, teilweise im *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* und im Bereich des bestehenden Sportplatzes und der nördlich und südlich geplanten Flächen für Stellplätze im *Vorranggebiet für Landwirtschaft*.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010, EIGENE BEARBEITUNG

In der Fortschreibung des Regionalplan Mittelhessens, Stand Entwurf 2025 entfällt das *Vorranggebiet für Landwirtschaft* zugunsten von *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft*. Das Plangebiet wird hier im Entwurf als *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Flächen der Stellplätze im Norden und ggf. auch im Süden liegen weiterhin im *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen, Fortschreibung 2025 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN (ENTWURF) 2025, EIGENE BEARBEITUNG

3.2 Flächennutzungsplan

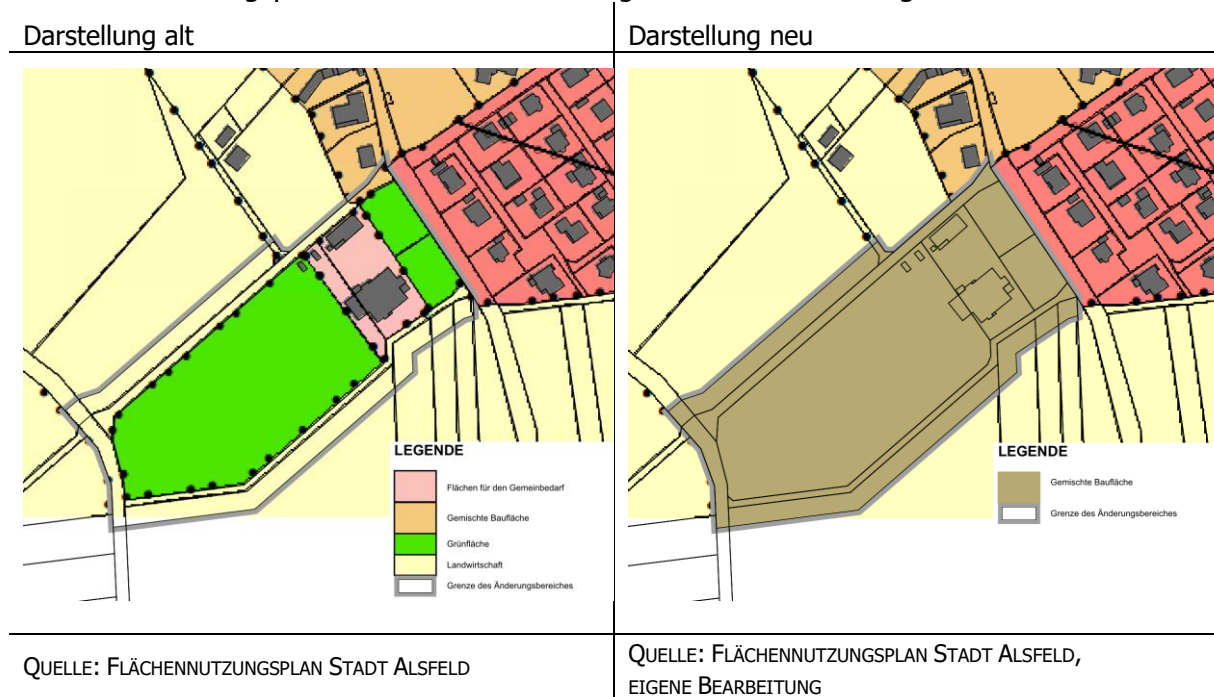
Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld derzeit als Grünfläche, als Fläche für den Gemeinbedarf sowie, in den Bereichen der nördlich und südlich geplanten Stellplatzflächen, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird daher parallel zur Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich und im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird die bisherige, kleinteilige Darstellung im betroffenen Bereich aufgegeben, da der Flächennutzungsplan lediglich die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung abbilden soll. Der Änderungsbereich wird künftig unter Einbeziehung des Flurstücks 26 der Flur 6, das derzeit als private Grünfläche genutzt wird, einheitlich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Innerhalb von Gemischten Bauflächen sind die vorgesehenen Nutzungen und baulichen Anlagen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ zulässig. Damit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann und das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB gewahrt bleibt.

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



3.3 Bestehender Bebauungsplan

Der Planbereich ist im nordwestlichen Teil teilweise durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Das Kirschendriesch – II“ aus dem Jahr 1982 erfasst.

Der Bebauungsplan beinhaltet das Baugebiet „Das Kirschendriesch II“, sowie den Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle Sport – Vereine“.

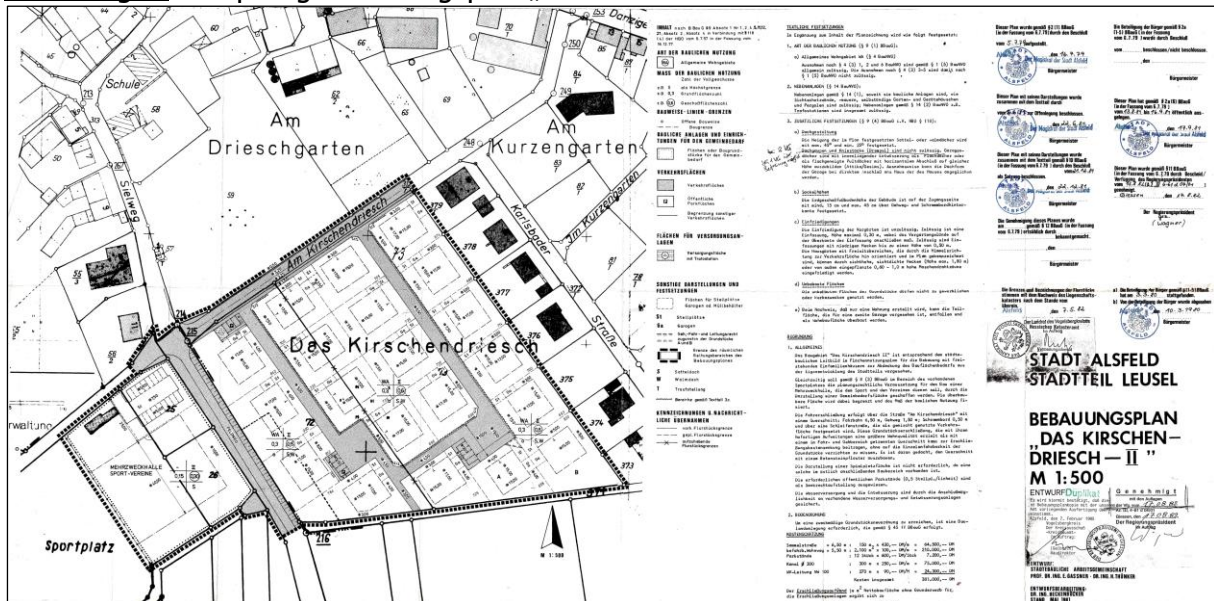
Das Allgemeine Wohngebiet wird mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Bebauung wird in dem Bereich auf eine maximale Vollgeschossanzahl von II, sowie einer offenen Bauweise festgesetzt.

Der westliche Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle Sport – Vereine“ setzt eine GRZ von 0,15, eine GFZ von 0,15, sowie eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II fest.

Im vorliegenden Änderungs- und Ergänzungsbereich wird die GRZ gemäß der bestehenden Bebauung und geplanten Erweiterung der Mehrzweckhalle auf 0,4 erweitert und Baugrenzen festgesetzt.

Für die benötigten Stellplatzanlagen werden Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Der angrenzende Sportplatz wird in das Plangebiet miteinbezogen, festgesetzt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Abbildung 5: Ursprungsbebauungsplan „Das Kirschendriesch – II“



QUELLE: STADT ALSFELD

3.4 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ sollen die bauliche Erweiterung und Modernisierung der bestehenden Mehrzweckhalle sowie die Erweiterung der Stellplatzanlagen planungsrechtlich ermöglicht werden. Darüber hinaus wird der angrenzende Sportplatz in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt, um eine städtebaulich geordnete und funktional abgestimmte Gesamtstruktur zwischen Halle, Sportplatz und Stellplatzbereichen zu schaffen.

Das Vorhaben ist Bestandteil der örtlichen Dorfentwicklung im Rahmen des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzepts (IKEK) der Stadt Alsfeld. Die Erweiterung der Mehrzweckhalle wurde im Jahr 2024 als Leuchtturmprojekt für den Stadtteil Leusel benannt und stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des örtlichen Gemeinschaftslebens sowie zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur dar. Ein Förderantrag zur Umsetzung der Maßnahme wurde bereits gestellt.

Die bestehende Mehrzweckhalle soll grundlegend modernisiert und erweitert werden. Vorgehen ist eine vollständige Entkernung des Bestandsgebäudes, eine energetische Ertüchtigung durch Maßnahmen wie Wärmedämmung, den Einbau neuer Fenster und eine nachhaltige Gebäudetechnik sowie die Errichtung eines neuen Dachstuhls mit der Option auf eine Dachbegrünung. Zudem ist ein Anbau an das bestehende Sportheim vorgesehen, der Umkleide- und

Sanitäranlagen aufnehmen soll. Die Halle soll künftig von den örtlichen Vereinen für Veranstaltungen mit bis zu rund 350 Personen genutzt werden.

Als Informationsbasis für die neu zu treffenden Festsetzungen wurde der Entwurf der geplanten Erweiterung und Modernisierung der Mehrzweckhalle herangezogen. Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den funktionalen und räumlichen Erfordernissen der Mehrzweckhalle sowie an der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Ortsteils Leusel.

Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Stellplätzen infolge der Erweiterung der Mehrzweckhalle wird das Parkplatzangebot nördlich und südlich des Sportplatzes sowie südwestlich der Mehrzweckhalle erweitert. Hierzu werden angrenzende, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer Tiefe von etwa 11 m in die Planung einbezogen. Die Stellplatzflächen sollen in wassergebundener Bauweise hergestellt werden, um den Bodenversiegelungsgrad zu minimieren und eine möglichst naturnahe Gestaltung zu gewährleisten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Sielweg, der weiterhin die Hauptzufahrt zur Mehrzweckhalle bildet. Zur Verbesserung der Verkehrsführung und zur Vermeidung von Begegnungsverkehr ist ein Einbahnstraßenkonzept vorgesehen, das über den bestehenden landwirtschaftlichen Weg (Flurstücke 82, 99 und 83/1 der Flur 6) verläuft. Dadurch wird eine geordnete Zu- und Abfahrt insbesondere zu den Stellplatzflächen sichergestellt.

Das städtebauliche Konzept gewährleistet eine funktional abgestimmte, ortsbildgerechte und nachhaltige Entwicklung des Areals und stärkt die Rolle der Mehrzweckhalle als zentralen Treffpunkt und Identifikationsort des Stadtteils Leusel.

4 Planungsverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld hat am 05.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“, 1. Änderung und Ergänzung sowie die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich im Stadtteil Leusel beschlossen. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wird das Planaufstellungsverfahren eingeleitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, werden nach den Anforderungen des § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. In diesem Verfahrensschritt sollen die beteiligten Stellen auch Aufschluss über von ihnen ggf. eingeleitete eigene Planungen geben und sich zum aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern.

Mit der Behördenbeteiligung wird unter Bereitstellung der Planunterlagen die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Diese frühzeitigen Beteiligungen dienen der weiteren Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und als Grundlage zur Festlegung der für das Planungsverfahren notwendigen Untersuchungen und Bearbeitungen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen und die Umweltprüfung ein.

Zur Berücksichtigung planungsrelevanter Belange wird zu dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, sowie der Umweltbericht werden zum Planentwurf beigelegt.

5 Festsetzungen

5.1 Fläche für Gemeinbedarf

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die bedarfsgerechte Erweiterung der Mehrzweckhalle (Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Mehrzweckhalle Sport – Vereine“, die Erweiterung von Parkflächen und die Festsetzung des Sportplatzes (Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz), festzusetzen.

An der Bezeichnung „Mehrzweckhalle Sport – Vereine“ wird festgehalten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle Sport - Vereine“ sind Gemeinbedarfseinrichtungen, Sport- und Spielanlagen sowie der Nutzung zugehörige, erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Den der Fläche für Gemeinbedarf zugeordneten Flächen werden die zugehörigen Stellplätze innerhalb der Flächen für Stellplätze (St₁ und St₂) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung und werden somit nicht von den Bestimmungen des § 1 Abs. 3 BauNVO erfasst. Im vorliegenden Bebauungsplan werden dennoch einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, soweit dies zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Einfügung der geplanten Gebäude in die bestehende Ortsstruktur erforderlich ist.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem bestehenden Gebäude sowie an der geplanten Erweiterung der Mehrzweckhalle. Sie berücksichtigen die einzuhaltenden Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen und sichern eine maßvolle bauliche Entwicklung des Standorts.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle, Sport – Vereine“ wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und bedarfsgerechte Nutzung, begrenzt jedoch zugleich die Versiegelung und das Maß der baulichen Ausnutzung in Anbetracht der Ortsrandlage des Plangebiets.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) als Höchstmaß festgesetzt. Zur weiteren Steuerung der Baukörperausbildung wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,5 m über Erdgeschoss-rohfußboden bestimmt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Erweiterung der Mehrzweckhalle in die Umgebungsbebauung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese kennzeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. Im Falle einer Konkurrenz zwischen Baugrenze und zulässiger Grundflächenzahl gilt die jeweils engere Festsetzung. Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen finden die Regelungen der §§ 19 und 23 BauNVO Anwendung.

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes entsprechen. Die landesrechtlichen Bestimmungen zu Abständen und Abstandsflächen gemäß § 6 HBO bleiben unberührt.

5.3 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dient der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und künftig zu erhaltenden Sportnutzung im Stadtteil Leusel. Mit der Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine funktionale und städtebaulich geordnete Einheit zwischen der Mehrzweckhalle und den zugehörigen Freianlagen geschaffen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die unmittelbar dem Zweck „Sportplatz“ dienen. Hierzu gehören insbesondere der Sportplatz als Naturrasenfläche mit Nebenanlagen, die der Nutzung des Sportplatzes zugeordnet sind (z.B. Abstellflächen, Unterstände, Tore und Zuwegungen). Ebenfalls zulässig sind Sitzgelegenheiten für Zuschauer und Sporttreibende in Form von Sitz- oder Stehstufen beziehungsweise einer kleinen Tribüne, eine Flutlichtanlage, Ballfangzäune, Einfriedungen sowie Grün- und Pflanzflächen.

Mit dieser Festsetzung wird die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und die Grundlage für eine langfristige Nutzung und Entwicklung der Sportanlage geschaffen. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die zulässigen baulichen Anlagen ausschließlich dem sportlichen Zweck dienen und sich in die landschaftliche Umgebung am Ortsrand einfügen.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht grundsätzlich ein Eingriff in den Natur-, Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sollen diese Eingriffe jedoch auf das notwendige Maß beschränkt und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Die konkreten Maßnahmen werden auf Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung und des Umweltberichts im Zuge der Entwurfsaufstellung präzisiert und ergänzt.

Zur Minimierung von Versiegelungen sind Hoffflächen, Terrassen und private Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Bauweisen erforderlich machen. Dadurch wird eine weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser und die Reduzierung von Oberflächenabfluss ermöglicht.

Dachflächen mit einer Neigung bis 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie benötigt werden. Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Regenrückhaltung und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich bei.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Schottergärten oder vergleichbare Freiflächengestaltungen mit Untergrundabdichtung (z. B. Folien, Vliese oder vergleichbare Materialien) sind unzulässig. Damit soll der ökologische Bodenfunktionen wie Wasserrückhalt, Durchlüftung und Habitatstruktur erhalten bleiben.

Für Anpflanzungen sind standortgerechte, resiliente Laub- und Obstgehölze zu verwenden, um die klimatische Anpassungsfähigkeit und ökologische Wertigkeit der Vegetationsflächen zu stärken. Im westlichen Bereich des Plangebiets ist eine Pflanzfläche zur Entwicklung von

Gehölz- und Grünstrukturen vorgesehen, die zur ökologischen Aufwertung und landschaftlichen Einbindung des Areals beiträgt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß den Maßgaben des Umweltberichts anzulegen (werden zum Planentwurf ergänzt). Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen werden, soweit erforderlich, im Rahmen des Umweltberichts konkretisiert und in der Begründung zum Entwurf ergänzt.

5.5 Stellplätze

Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Mehrzweckhalle ist eine Anpassung der Anzahl der Stellplätze an den aktuellen Bedarf erforderlich. Grundlage hierfür bildet die Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld, nach der die erforderliche Anzahl an Stellplätzen entsprechend der zulässigen Nutzung bemessen wird.

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplatzflächen werden im Bebauungsplan zwei Bereiche festgesetzt: Innerhalb der Fläche „St₁“ sind der Bau von Stellplätzen sowie die Anlage von Flächen für Müllbehälter zulässig. Die Fläche „St₂“ dient ausschließlich dem Bau von Stellplätzen.

Die Festsetzung der Flächen als Stellplatzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB erfolgt, um eine andere Nutzung dieser Bereiche auszuschließen und die Funktion der Stellplätze dauerhaft zu sichern. Damit wird gewährleistet, dass die künftige Nutzung der Mehrzweckhalle einschließlich der damit verbundenen Besucherfrequenz ordnungsgemäß abgewickelt werden kann, ohne dass Beeinträchtigungen der Verkehrsverhältnisse im Umfeld entstehen.

5.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die bestehenden Ortsstraßen und Wegeflächen verkehrlich erschlossen. Die Erreichbarkeit der Mehrzweckhalle, der Sportanlagen sowie der Stellplatzbereiche ist dauerhaft gesichert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung und der geordneten Anbindung der Stellplatzanlagen. Die Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB werden über ein Einbahnstraßensystem erschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die als Anlieger- und Landwirtschaftsweg gekennzeichneten Wegeflächen.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Grundwasserschutzgebiete, Heilquellen oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet berührt keine oberirdischen Gewässer.

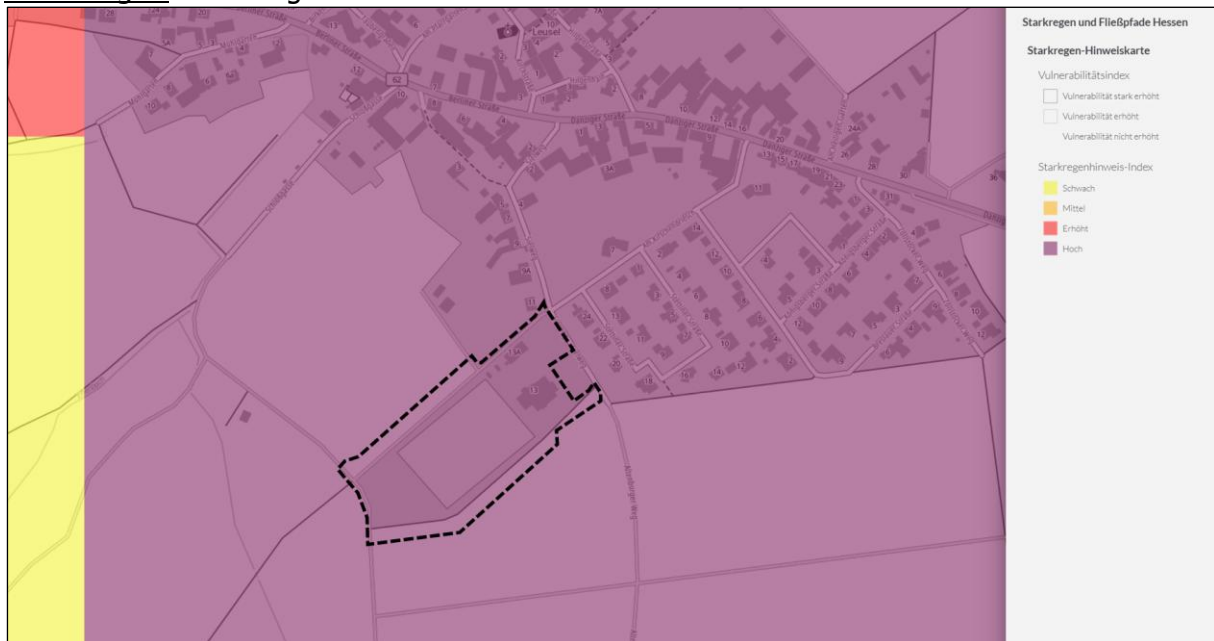
6.1.2 Hochwasser und Starkregen

Im Starkregenviewer des Landes Hessen sind Informationen über die Gefährdung von Gebieten durch Starkregenereignisse und über potenzielle Fließpfade, die bei einem Starkregenereignis gefüllt werden, einsehbar.

In der Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen ist der vorliegende Bereich des Plangebietes im Index als hoch bewertet. Im Vulnerabilitäts-Index ist die Vulnerabilität als nicht erhöht

gekennzeichnet. Im nördlichen Bereich ist ein minimaler Bereich im Bereich der erhöhten Vulnerabilität dargestellt.

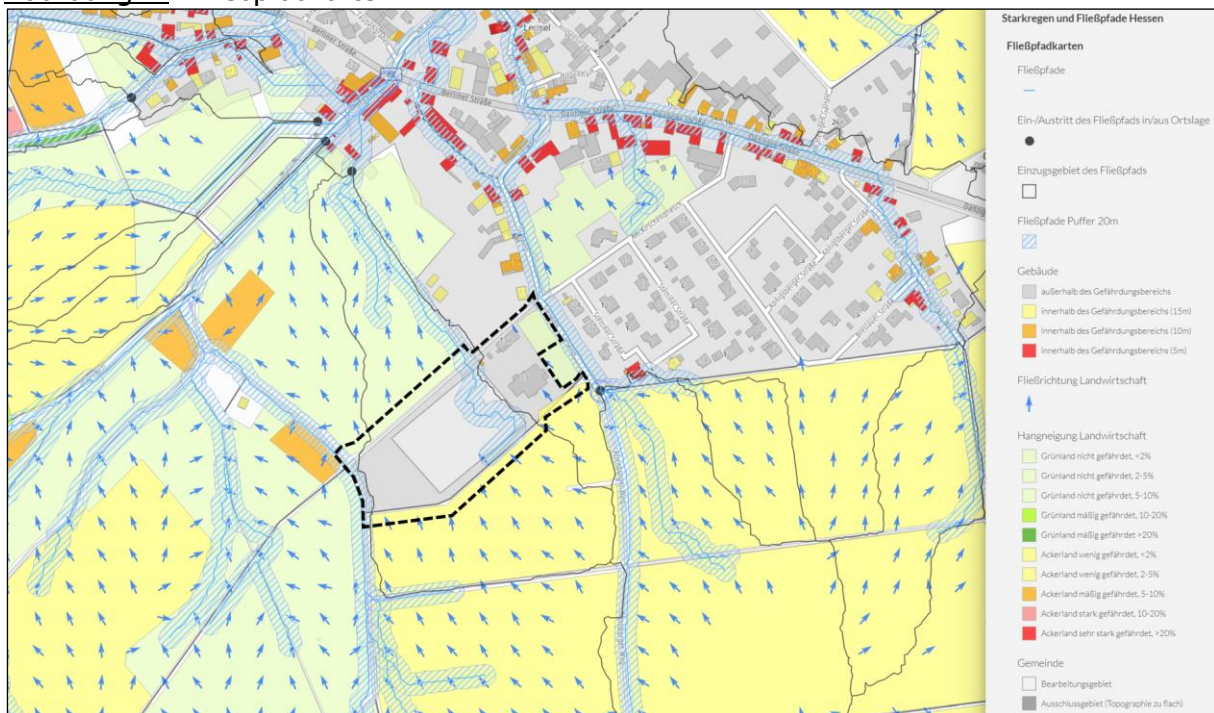
Abbildung 6: Starkregen-Hinweiskarte



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN, EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet wird durch Fließpfade im Zentrum (im nördlichen Bereich des Sportplatzes), sowie am Sielweg durchquert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist die Fließrichtung im Bereich der südlich angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Plangebiets zu interpretieren.

Abbildung 7: Fließpfadkarte



QUELLE: STARKREGENVIEWER HESSEN, EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Teile der Plangebietsflächen besitzen nach der Bodenfunktionsbewertung (Bodenviewer Hessen) in den Bereichen der Erweiterung der Stellplatzflächen einen geringen bis mittleren Funktionserfüllungsgrad der Bodenfunktion.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden – mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum Download unter der Homepage: landwirtschaft.hessen/umwelt/bodenschutz.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

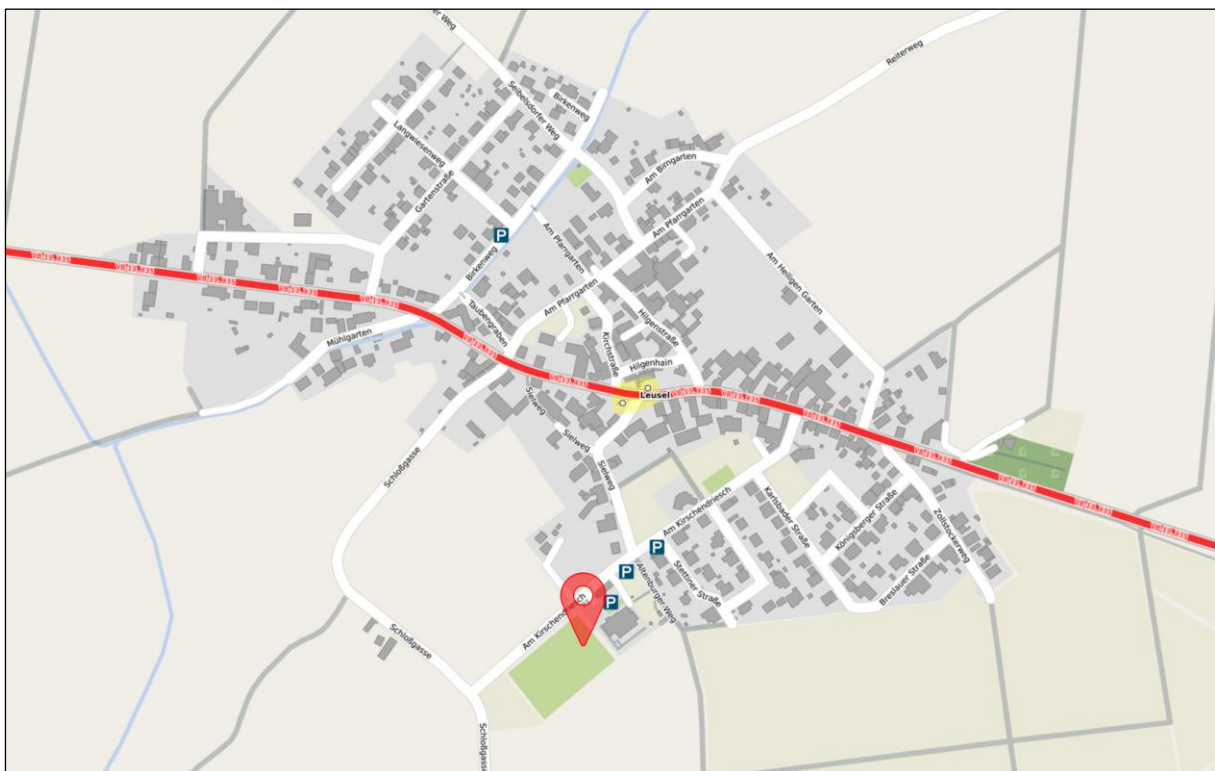
Verkehr und ÖPNV

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von der Straße „Sielweg“ und im westlichen Bereich von der Straße „Am Kirschendriesch“ erschlossen. Die nächste Bushaltestelle „Alsfeld-Leusel“ ist fußläufig innerhalb von 230 m zu erreichen und liegt an der Danziger Straße (B 62). Die Buslinie VB-13 der Verkehrsgesellschaft Oberhessen mbH dient mit Halt in Leusel, die Strecke zwischen Alsfeld, Kirtorf und Homberg (Ohm) an. Der Expressbus X35 dient mit Halt in Leusel die Strecke zwischen Alsfeld, Stadtallendorf, Kirchhain, Lahnberge bis Marburg an.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich von Leusel.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Sielweg. Die Verkehrsanbindung an die überörtlichen Straßen erfolgt über den Sielweg zur Danziger und Berliner Straße (B 62).

Abbildung 8: Verkehrliche Erschließung



QUELLE: ÖPNVKARTE.DE, EIGENE BEARBEITUNG MIT ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist über die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen vollständig erschlossen. Die Leitungen der Ver- und Entsorgung verlaufen innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen des Gebiets. Eine zusätzliche technische Erschließung ist im Zuge der Planänderung voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Bestandsstraße „Sielweg“, über die sowohl der Verkehr als auch die Anbindung der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert ist.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischwassersystem im Bereich des Sielwegs. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Das Kirschendriesch II“ ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich der Änderung und Ergänzung gesichert ist.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans werden keine neuen Erschließungsflächen oder -maßnahmen erforderlich. Im Rahmen der weiteren Vorhaben- und Genehmigungsplanung sind die erforderlichen technischen Details der Erschließung mit den zuständigen Versorgungs- und Leitungsträgern abzustimmen. Die hierzu notwendigen Genehmigungen und Erlaubnisse sind rechtzeitig einzuholen.

6.4 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 in der vorliegenden Planung zunächst Berücksichtigung durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher Teil der Umweltprüfung ist.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung fasst die umweltrelevanten Belange zusammen. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren aufgestellt. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden Anregungen und Hinweise zu der Planung gesammelt und im Rahmen der weiteren Bearbeitung aufgegriffen. Hierzu gehören auch Inhalte und Umfang für die Durchführung der Umweltprüfung und die Ausarbeitung des Umweltberichtes mit Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen (§§ 2(4), 2a BauGB).

Unberührt von diesen Maßgaben ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen (gemäß Informationsportal natureg.hessen.de).

Zur Berücksichtigung planungsrelevanter Belange wird zu dem Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht zusammengefasst. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, sowie der Umweltbericht werden zum Planentwurf beigefügt.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

7 Bodenordnung

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet

Fläche Gemeinbedarf:	3.700 qm
<i>Davon Fläche innerhalb der Baugrenze:</i>	<i>3.200 qm</i>
<i>Nach GRZ 0,4:</i>	<i>1.480 qm</i>
Öffentliche Grünfläche „Sportplatz“:	9.305 qm
Stellplatzfläche „St ₁ “:	985 qm
Stellplatzfläche „St ₂ “:	4.420 qm
§ 9(1)20 BauGB:	2.475 qm
Verkehrsfläche:	3.330 qm
Geltungsbereich insgesamt (gerundet):	24.215 qm

Abbildung 9: Flächenbilanz Plangebiet



QUELLE: CAD, EIGENE BEARBEITUNG

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt rund 24.215 qm. Davon sind innerhalb der Baugrenzen nach GRZ 0,4 innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf rund 1.480 qm Fläche überbaubar.