



Stadt Alsfeld, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„IGO II / Industrie- und Gewerbepark Ost“

2. Änderung

Planstand: 06.09.2018

Bearbeiter:

Ulrich Stüdemann

(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	9
2.1	Überschwemmungsgebiet	9
2.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	9
2.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	10
2.4	Abwasserbeseitigung.....	11
2.5	Abflussregelung	12
2.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	13
3	Verkehrerschließung, technische Infrastruktur	13
3.1	Straßen und Wege.....	13
3.2	Knotenpunkte.....	13
3.3	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	13
3.4	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	14
3.5	Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	14
4	Bodenordnung	14
5	Baugrund, Altflächen	14
6	Denkmalschutz	15
7	Immissionsschutz	15
8	Inhalt und Festsetzungen	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.1.1	Gewerbegebiete	16
8.1.2	Industriegebiete	18
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
8.2.1	Höhe baulicher Anlagen	20
8.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	20
8.2.3	Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche	21
8.2.4	Baumassenzahl	21
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	21
8.4	Verkehrsflächen.....	21
8.5	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	22
8.6	Grünflächen	22
8.7	Flächen für Versorgungsanlagen	22
8.8	Wasserflächen	22

8.9	Flächen für die Landwirtschaft.....	23
8.10	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	23
9	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	23
9.1	Eingriffsregelung.....	23
9.2	Umweltbericht/Umweltprüfung.....	23
10	Flächenbilanz	24
11	Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.....	25
11.1	Telekommunikation.....	25
11.2	Verkehr	25
11.3	Brandschutz.....	25
11.4	Versorgung	26
11.5	Abfallentsorgung / Bodenschutz.....	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „IGO II / Industrie- und Gewerbepark Ost“ von 1998 umfasst rund 28 ha an Industrie- und Gewerbeflächen südöstlich der Kernstadt entlang der B 254. Bisher wurde jedoch erst ein kleiner Bereich im Norden entlang der Ernst-Diegel-Straße und Carl-Zeiss-Straße entwickelt.

Bereits 2011 wurde ein Beschluss zur Neufassung des Bebauungsplans mit dem Ziel gefasst, die gesamte Fläche hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Entwässerung, Straßen- und Wegeerschließung sowie Versorgung neu zu betrachten. Zudem sollten die bereits genehmigten und von der bisherigen Bauleitplanung abweichenden Vorhaben in ihrem Bestand gesichert werden.

Die beschlossene Änderung geriet jedoch ins Stocken, da zahlreiche Fragen insbesondere im Hinblick auf die Bodenneuordnung und Eigentumsverhältnisse im Gebiet nicht beantwortet werden konnten.

Mit der vorliegenden Neuplanung sollen insbesondere die innere Erschließung des Gebietes neu geordnet und optimiert sowie die bauliche Ausnutzung auf heute gängige Maße erweitert werden. Dabei sollen die ursprünglich festgesetzten Grünflächen im Gebiet reduziert und der naturschutzrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden.

Im Süden und Südosten soll das Gebiet schließlich bis zur Autobahn erweitert und so Flächenreserven genutzt werden.

Auf Grund der Erweiterung der Bauflächen wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt beidseits der B 254. Im Süden verläuft die BAB 5, nördlich schließt das Industrie- und Gewerbegebiet Ost I an. Am Ostrand verläuft der Ingelbach, während westlich des Gebietes die Talaue der Schwalm verläuft.

Die Größe des Plangebietes¹ beträgt 36,28 ha. Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Alsfeld:

Flur 21:

7/3, 7/4, 8/2, 8/3, 9/2, 9/3, 12/2, 12/3, 16/4, 16/5, 18/1, 18/2, 20/2, 14/1, 20/3, 106/17, 106/18, 262/3, 265/8 tlw., 277/1, 279/7, 279/8, 281/7, 281/9, 284 tlw., 312 tlw., 313/1, 314, 315/4, 315/5, 316, 317.

Flur 28:

60/2, 60/3, 61/1, 62/1, 63/1, 64/1, 66/1, 67/1, 68/1, 90/3, 90/7, 94/7, 97/2, 98/2, 98/3, 100/1, 100/2, 101/1, 101/3, 101/4, 102/3, 102/5, 102/6, 133/3 tlw., 134/4 tlw., 136/8, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 138/14 tlw., 152.

Im Norden werden auch südliche Teilbereiche des Bebauungsplanes „IGO I“ überplant. Der vorliegende Bebauungsplan „IGO II“ ersetzt insofern in diesem Bereich die im Bebauungsplan „IGO I“ getroffenen Festsetzungen.

¹ Die Ermittlung der Flächenangaben erfolgt auf Grundlage der Daten des Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans „IGO II / Industrie- und Gewerbepark Ost“

1.3 Übergeordnete Planungen



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der **Regionalplan Mittelhessen** stellt das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ Bestand (dunkelgrau) bzw. Planung (hellgrau) dar. Zudem ist Alsfeld als Standort für schwerpunktmäßige gewerbliche Entwicklung (5.3.6 - G) ausgewiesen. Darüber hinaus sind im folgende regionalplanerische Ziele zu beachten:

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
(5.3-1): Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten (...).	Durch die Planung werden die bestehenden Gewerbebetriebe im Bestand gesichert und das Gebiet insgesamt durch optimierte Straßenführungen und Nutzung von Flächenreserven (ehemalige Grünflächen) aufgewertet.

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>(5.3-2): Die in der Plankarte ausgewiesenen Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung dienen der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben. In ihnen hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen und -funktionen.</p>	<p>Die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes entspricht der regionalplanerischen Zielsetzung.</p>
<p>(5.3-5): Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.</p>	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld stellt im Wesentlichen für drei Schwerpunktbereiche Gewerbeflächen dar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südöstlich der Kernstadt zwischen der BAB – Anschlussstelle West und der Bahnlinie, - nördlich der A 5 beidseitig der Bundesstraße B 254 (Industrie- und Gewerbepark Ost) sowie - südlich der Autobahn die Gewerbeflächen östlich und nördlich von Altenburg. <p>In den rechtswirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes sowie in gemäß Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebieten bestehen in Alsfeld tlw. noch größere Baulandreserven. Die noch vorhandenen Flächenreserven in Alsfeld und Umgebung belaufen sich auf insgesamt etwa 52 ha an potenziellen Gewerbegrundstücken. Die Hälfte dieser Flächen ist jedoch noch nicht erschlossen und bedarf überwiegend noch umfassender vorbereitender Maßnahmen (Grunderwerb, Bauleitplanung etc.). Der Großteil der übrigen, unmittelbar bebaubaren Flächen befindet sich in Privatbesitz und ist nicht am Markt verfügbar. Häufig halten sich die im Eigentum befindlichen Betriebe die Flächen für eigene Erweiterungsoptionen vor. Für ansiedlungswilligen Firmen stehen momentan lediglich zwei bis drei Flächen mit insgesamt 1,5 ha im Gewerbegebiet „Dirsröder Feld“ zur Verfügung. Diese Flächen sind darüber hinaus nicht für eine industrielle Nutzung geeignet.</p> <p>Es mangelt in Alsfeld aktuell vor allem an mittleren und größeren Grundstücken ab 20.000 m² Größe, die Unternehmen offeriert werden können.</p> <p>Der Bereich des südlichen Industrie- und Gewerbe-parks Ost bietet hier vielversprechende Ansatzpunkte.</p>

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
<p>(5.3-5): Vor der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (gem. § 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (gem. § 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.</p>	<p>Die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes widmet sich dem zeitgemäßen Neuzuschnitt bereits vorhandener, noch unbebauter und nicht erschlossener Bebauungsplanareale in einer Größenordnung von ca. 15 ha. Hinzu kommen dort weitere Geltungsbereichsergänzungen auf gewerblichen Vorrangflächen des Regionalplanes in einer Größenordnung von ca. 5 ha, deren Aufnahme der effizienteren Auslastung der ohnehin zu errichtenden Infrastruktur dient und die lediglich konfliktarme, autobahnahe Restflächen beansprucht. Teile dieser Ergänzungsareale dienen darüber hinaus dem eingriffsnahen Naturausgleich (ca. 1,5 ha).</p> <p>Im Gebiet „IGO II-Ost“ bietet sich die Möglichkeit unter Mitwirkung der Grundstückseigentümer Gewerbegrundstücke zeitnah zur Verfügung zu stellen. Für den Bereich liegen bereits Anfragen von mehreren Gewerbebetrieben vor, die dringend große (bis zu 30.000 m²) Grundstücke für ihre Ansiedlung benötigen. Dieser Bedarf kann im Gebiet gedeckt werden.</p>
<p>(5.3-5): Die Wiedernutzung und städtebauliche Integration von ehemals militärisch genutzten Flächen innerhalb und am Rand der Ortslagen hat Vorrang vor neuen Flächen für Industrie und Gewerbe.</p>	<p>Ehemals militärisch bzw. militärähnlich genutzte Flächen liegen in Form der ehemaligen Kaserne des Bundesgrenzschutzes vor. Das Gelände wurde zu einem Wohn- und Gewerbestandort entwickelt und bietet heute keinen ausreichenden Raum mehr für größere Firmenansiedlungen.</p>
<p>(5.3-5): Bei der Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen sind städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.</p>	<p>Die genannten Belange werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie in der Umweltprüfung berücksichtigt.</p>
<p>5.4-10 (Z): Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.</p>	<p>Übernahme in Festsetzungen (A.1.1/1.2).</p>

Regionalplanerisches Ziel	Berücksichtigung in der Planung
5.4-1 (G): Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.	Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (Festsetzung A.1.1/1.2).

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Alsfeld stellt das Plangebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche dar. Die im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans geplante Erweiterung ist in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans von 1998 als Grünfläche und Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der südwestliche Teilbereich ist als Grünfläche dargestellt. Daher wird der Erweiterungsbereich Bereich im Zuge eines Parallelverfahrens (§ 8 Abs. 3 BauGB) geändert.



Abbildung 3: 7. Änderung des FNP (1998)

Dabei erfolgt für den betroffenen Bereich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB bzw. Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB.

Die externen Kompensationsflächen werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt, so dass hier im Flächennutzungsplan keine Anpassung erforderlich ist.



Abbildung 4: FNP (1988)

2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

2.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das Überschwemmungsgebiet der Schwalm liegt etwa 250 m westlich des Geltungsbereichs.

2.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Für die Erweiterung und Nachverdichtung des Gewerbegebietes wird zusätzliches Trinkwasser benötigt. Neben der Prüfung des Trinkwasserbedarfs gilt es auch den Löschwasserbedarf für die weiteren Nutzungen (Gewerbe) zu ermitteln.

Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung ist für den Großteil des Gebietes (bereits bestehendes Baurecht) gesichert.

Für die Löschwasserversorgungen können aus hygienischen Gründen von den Stadtwerken aus dem öffentlichen Leistungsnetz mindestens 13,3 l/s und ggf. 26,6 l/s bereitgestellt werden, nicht jedoch die für GE-/GI-Gebiete erforderlichen 53,2 l/s.

Im Rahmen der Erschließungsplanung und sukzessiven Bebauung des Gebiets werden seitens der Stadt auch zusätzliche Prüfungen der Trink- und Löschwasserversorgung für das Plangebiet durchgeführt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Schutz des Grundwassers

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem erfolgt und auf jedem Grundstück für anfallendes Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteanlagen sowohl in hydraulischer als auch stofflicher Hinsicht errichtet werden müssen.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgestellten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Ausnahmsweise können für Hofflächen aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelte Befestigungen (Asphalt/Beton) verwendet werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Grundstücksentwässerung im Trennsystem erfolgt und auf jedem Grundstück für anfallendes Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteanlagen sowohl in hydraulischer als auch stofflicher Hinsicht errichtet werden müssen. Dabei sind die Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde (Regierungspräsidium Gießen), die aktuellen Regelwerke, Vorschriften sowie Stand der Technik zu berücksichtigen. Es muss ein prüfbarer Nachweis für den stofflichen und hydraulischen Rückhalt mit erheblich reduzierter Ablaufmenge bzgl. der Einleitung in weiterführende Systeme erfolgen und spätestens mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen wie hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen keine Informationen vor.

2.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Am Ostrand des Plangebiets verläuft ein kleiner Graben. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand von 12,5 m zum Gewässer.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Geltungsbereich ist der o.g. Graben als Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der Graben sowie der angrenzende Uferbereich auf einer Breite von 10 m sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

entfällt

2.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die im und zum Plangebiet vorhandenen Abwasserleitungen sowie die Kläranlage können voraussichtlich aufgrund der Leistungsfähigkeit die bestehenden und durch das geplante Vorhaben im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen.

Im Rahmen der sukzessiven Entwicklung des Gebiets werden die einzelnen Parameter zur Infrastruktur vertiefend untersucht und im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser. Das Plangebiet wird derzeit im Trennsystem entwässert, das die anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen kann. Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht, die von den gewerblichen Abwässern wie auch von dem Abwasser auf den Lagerflächen und Stellplätzen resultiert, wird im Rahmen der Entwässerungsplanung abschließend bestimmt werden. Durch die Festsetzung von dezentralen Versickerungsanlagen auf den Grundstücken wird das Abwassernetz entlastet.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle in der Erschließungsstraße angeschlossen und entwässert werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Folgende Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei:

- Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Keine vollständig bodenversiegelnde Ausführung der Grundstücksfreiflächen
- Versickerung von Niederschlagswasser.

Versickerung des Niederschlagswassers

Siehe Kapitel 3.2 (Versickerung von Niederschlagswasser).

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes vorgegeben.

Die Regenwasserableitung und -einleitung erfolgt in den Ingelbach. Unter anderem sind Einleitebedingungen max. 4 l/(s·ha) als spezifischer Einleite-/Drosselabfluss von Rückhalteanlagen bezogen auf die jetzt vorhandenen, noch nicht befestigten/bebauten Gesamtflächen und Einhaltung einer stofflichen Belastung gem. DWA M153 < 15 Gewässerpunkten zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken müssen dann jeweils die zentralen Regenrückhalteanlagen und Anlagen zur stofflichen Rückhaltung durch den Grundstückseigentümer errichtet und betrieben werden. Die Größe dieser Anlagen richtet sich nach den Flächengrößen, den versiegelten Anteilen und den Aktivitäten auf den Grundstücken selbst. Für jedes Grundstück sind diese Nachweise durch den Bauherrn und seinen Fachplaner zu erbringen und werden durch die Stadtwerke Alsfeld auf deren Einhaltung bereits bei der Vorlage der Entwässerungsentwürfe geprüft.

Die Stadt Alsfeld baut, betreibt und unterhält die öffentlichen Entwässerungsgräben. Der Endpunkt dieser Gräben mündet in den Ingelbach. In diese Entwässerungsgräben leiten die Grundstücke ihre entsprechend stofflich und mengenmäßig zurückgehaltenen Regenwassermengen ein. Da diese Gräben dann eine Anlage der Stadt Alsfeld sind und bleiben müssen, ist eine Niederschlagswassergebühr gem. Satzung hinfällig, so dass ein Kostenvorteil für die ansiedlungswilligen Industrie- und Gewerbebetriebe entsteht.

Auf den Grundstücken selbst sind entsprechende Maßnahmen für den hydraulischen Rückhalt zu bauen. Zudem sind begleitende Maßnahmen vorzusehen, die einen sogenannten stofflichen Rückhalt gewährleisten. Das sind u. a. Muldenrigolensysteme, Rigolensysteme ggf. auch Filterflächen mit Schotterpackungen etc.

Die Stadt Alsfeld wird einen Einleiteantrag beim Regierungspräsidium Gießen stellen. Die entsprechenden Entwurfsunterlagen müssen mindestens die geplante Erschließungsstraße mit Wendehammer mit deren Ausbauhöhen auf m über NN berücksichtigen, damit das Grabensystem angelegt/begonnen werden kann. Der Schmutzwasserkanal ist in der geplanten Erschließungsstraße mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal Carl-Zeiss-Straße.

2.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet ist am Ostrand ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Vorflutverhältnisse

Ca. 300 m westlich des Plangebiets verläuft die Schwalm, ca. 50 m östlich der Ingelbach.

Hochwasserschutz

entfällt

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

entfällt

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten

Im Zuge der Erschließungsplanung gilt es in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Nutzung die wasserrechtlichen Vorgaben für die Abflussregelung mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

2.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB.

3 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

3.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbegebiete ist bereits teilweise vorhanden. Sie wird entsprechend der geplanten sukzessiven Entwicklung des Gebietes weiter ausgebaut.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind für das Befahren von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen ausreichend bemessen.

Der am Nordostrand des Plangebiets verlaufende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg bleibt erhalten, so dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge erreichbar sind.

3.2 Knotenpunkte

Das bestehende bzw. geplante Straßennetz ist ausreichend bemessen, um den Verkehr aus dem Gewerbegebiet aufzunehmen. Der Knotenpunkt an der B 254 (Ernst-Diegel-Straße / Carl-Zeiss-Straße) wurde bereits im Rahmen der ursprünglichen Planung des Industriegebietes und auf Grundlage eines Gutachtens aus dem Jahre 1987 so hergestellt, dass bei Bedarf eine Nachrüstung in Form einer Ampelanlage vorgenommen werden kann. Ein Ausbau des Knotenpunktes ist daher nicht erforderlich, so dass auf Ebene der Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

3.3 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Zusätzliche öffentliche oder private Parkflächen werden im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die gemäß der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher/Kunden sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

3.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Haltestelle des ÖPNV. Die nächstgelegene (ca. 1 km) Bushaltestelle befindet sich in der Eduard-Becker-Straße (Buslinie 390, Alsfeld Bahnhof - Bad Hersfeld Bahnhof).

3.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die bestehenden Nutzungen sind bereits an das Stromnetz angeschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Kommunikationslinien oder andere Versorgungsleitungen, an die die zukünftigen Betriebe angeschlossen werden können (siehe auch Kapitel 11).

4 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB ist voraussichtlich erforderlich.

5 Baugrund, Altflächen

Im Untersuchungsgebiet steht überwiegend Löss in unbekannter Mächtigkeit an, der oligozänen (Tertiär) Rupelton überlagert. Bereichsweise ist mit Ablagerungen vorheriger Nutzungen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Löss bzw. Lösslehm und besonders die Tertiärtone stellen einen stark setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenarbeiten durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Für das Flurstück 94/7 (Carl-Zeiss-Straße 1) liegt unter der Schlüssel-Nr. 535.001.010-001.048 eine Altstandorteintragung vor. Es handelt sich dabei um die Fa. Gorsler (Altölbeseitigung, Abfallverwertung). Bei Auflösung der Fa. ABK wurde bei einer Betriebsbegehung in 2004 im Bereich der stillgelegten Tankanlagen eine Bitumenanlösung im Bereich der Oberflächenversiegelung angetroffen. Diese Stelle wurde per Gutachter untersucht. Hierbei wurden nur oberflächennahe MKW-Verunreinigungen (bis 30 cm u. GOK) angetroffen; das Anstehende ist nicht verunreinigt. Aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung bestehen keine Nutzungsgefährdungen. Bei Nutzungsänderung ist eine Neubewertung vorzunehmen und bei weiteren Bodenaushubmaßnahmen auf dem Gelände des Altstandortes sollte im Vorfeld die Notwendigkeit einer gutachterlichen Begleitung geprüft werden.

6 Denkmalschutz

Kultur- oder Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt Alsfeld nicht bekannt.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Zuge der Planung ergeben sich grundsätzlich keine grundlegenden Änderungen, da die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten beibehalten wird und somit den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden kann.

Wegen der Immissionsträchtigkeit von Industriegebieten steht die Bebauungsplanung in besonderem Maße vor der Aufgabe einer sachgerechten Zuordnung solcher Flächen zu immissionsempfindlichen Gebieten. Grundsätzlich ist bei der Ausweisung neuer Industriegebiete eine direkte Nachbarschaft zu Wohngebieten möglichst zu vermeiden. Dies wird durch die Planung berücksichtigt. Das Industriegebiet liegt weitab von Wohngebieten.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet wurde bereits verkauft, die Nutzung ist auf zwei Jahre begrenzt. Danach steht die Fläche der gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Insofern sind hier keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte vorhanden.

Maßnahmen zur Reduzierung von Staub- oder Lichtemissionen bestehender Betriebe im Gebiet unterliegen nicht dem Bauplanungsrecht. Hier sind ggf. im Rahmen immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren Maßnahmen festzusetzen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Abfallentsorgungsanlage i. S. v. § 35 Absatz 1 KrWG. Hierbei handelt es sich um die mit Bescheid vom 17.06.2005 immissionsschutzrechtlich genehmigten Anlagen der Firma Gorsler GmbH & Co. KG (Carl-Zeiss-Straße 1) zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- und Nichteisenschrotten einschließlich Autowracks und zur zeitweiligen Lagerung von gefährlichen Abfällen auf dem Grundstück in Flur 28, Flurstück 94/7. Die Betriebsflächen der Firma Gorsler sind als „besonders immissionsträchtig“ einzustufen. Derartige Betriebe, von denen im Einzelfall belästigende Umwelteinwirkungen (z. B. Lärm und Staub) ausgehen können, sind jedoch in Industriegebieten wie im vorliegenden Fall grundsätzlich zugelassen. Auch die an die Abfallentsorgungsanlage der Fa. Gorsler angrenzenden Flächen sind im Plangebiet als Industriegebiet ausgewiesen. Insofern liegt hinsichtlich dieser geplanten Gebietsausweisung kein entsprechendes Konfliktpotential durch die Bauleitplanung vor. Die Prüfung der Auswirkungen durch Stäube aus der Abfalllagerung im Einwirkungsbereich der Fa. Gorsler wird im Rahmen eines sich in Bearbeitung befindlichen Änderungsgenehmigungsverfahrens nach Bundes Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der Fa. Gorsler geprüft.

8 Inhalt und Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässig von Nebenanlagen in den Baugebieten.

8.1.1 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Als Gewerbegebiet wird lediglich eine kleine Teilfläche im Norden festgesetzt, welche von den bestehenden Straßen umgeben ist. Aufgrund der geringen Flächengröße werden lediglich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zugelassen. Zusätzlich können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden.

Aus Immissionsschutzgründen (Lage in der Nähe der Autobahn, Ausweisung der benachbarten Flächen als Industriegebiete) wird eine Wohnnutzung konsequent ausgeschlossen.

Erläuterungen zu den einzelnen Nutzungsarten

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe:

Mit der Hauptnutzungsart *Gewerbebetriebe* wird eine breite Palette verschiedenartiger betrieblicher Betätigungen erfasst, die vom kleinen Handwerksbetrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu industriellen Großbetrieben reichen und große Unterschiede sowohl in den Anforderungen an als auch in den Auswirkungen auf das Baugebiet erkennen lassen.

In diesem Sinne zählen zum Gewerbe insbesondere Industrie, Handel und Handwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe und eine Reihe von Dienstleistungsgewerben.

Lagerhäuser und Lagerplätze sind bauliche Anlagen, die der Lagerung von Gütern des Wirtschaftsverkehrs dienen. Bei dieser Nutzung geht es um die vorübergehende Lagerung von Gütern, die sich im weitesten Sinne noch im Wirtschaftskreislauf befinden und entweder veräußert oder verbraucht werden sollen. Der Nutzungsbegriff bezieht sich auf *selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze*, also auf solche Anlagen, die selbst den Bestimmungszweck der Grundstücksnutzung (Lagerung) bilden, z. B. Speicher, Güterhallen, Fertigproduktlager, Kühlhäuser, Schrotthandlungen.

Öffentliche Betriebe sind Einrichtungen, deren Betriebszweck auf die *Erfüllung öffentlicher Aufgaben* gerichtet ist. Im Mittelpunkt stehen die Aufgaben der Daseinsvorsorge wie etwa die Ver- und Entsorgung und der öffentliche Personenverkehr. Beispiele für öffentliche Betriebe sind:

- Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Fernheizwerke, Blockheizkraftwerke, Umspannwerke
- Depots für die Fahrzeugparks von Polizei, Müllabfuhr, Tiefbauverwaltung oder Verkehrsbetrieben (Busse, Straßenbahnen) usw. samt Reparaturwerkstätten und ähnlichen Nebenanlagen
- kommunale Bauhöfe, Schlachthöfe in öffentlicher Trägerschaft
- Kläranlagen, Anlagen für die Sammlung, Sortierung und Beseitigung von Abfall, Feuerwachen.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude:

Unter Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind selbständige Gebäude zu verstehen, die der Erledigung von Büroarbeit und geschäftlichen Zwecken dienen. Der Schwerpunkt der Nutzung von Geschäftsgebäuden liegt bei der Tätigkeit von Geschäften vor allem im privaten Dienstleistungsbereich, aber auch im Zwischen- und Großhandel (z.B. Beratungs-, Verkaufs-, Ausstellungs- und Büroräume).

Charakteristisch für Bürogebäude ist eine überwiegende Nutzung für die Büro- und Verwaltungsarbeit. Auch die Tätigkeit von Rechtsanwälten, Notaren, Ärzten, Krankengymnasten und anderen Freiberuflern kann in Bürogebäuden geleistet werden. Mit der ausdrücklichen Erwähnung der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in § 8 Abs. 2 Nr. 2 unterstreicht die BauNVO, dass das Gewerbegebiet neben den produzierenden und verarbeitenden Betrieben auch dienstleistungsorientierten Nutzungen offensteht.

Tankstellen:

Der in der BauNVO verwandte städtebauliche Begriff „Tankstelle“ umfasst neben dem Verkauf von Kraftstoff auch Waschen und Pflege von Autos sowie die Behebung zumindest kleinerer Reparaturen.

Anlagen für sportliche Zwecke:

Zu den Anlagen für sportliche Zwecke zählen größere Sportanlagen wie Bowling-Center, Eissporthallen, Sporthallen für Tennis, Reiten und Squash sowie auch Nebenanlagen für das gesellige Zusammensein und die Einnahme von Getränken und Speisen. Nicht zu den Anlagen für sportliche Zwecke zählen Fitnessstudios; diese fallen unter die Kategorie Gewerbebetriebe aller Art.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter:

Diese Wohnungsart ist auf Personen beschränkt, deren ständige Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen. Insofern steht die Zulässigkeit einer Betriebswohnung aber auch in einem Abhängigkeitsverhältnis zu dem Betrieb, dem sie zugeordnet ist. Im Falle der endgültigen Betriebsaufgabe entfällt im Einzelfall der rechtfertigende Grund für die Zulassung einer Betriebswohnung.

Die Wohnnutzung wird rechtswidrig, und eine Baugenehmigung erlischt mit der Betriebsaufgabe. Betriebswohnungen genießen im Gewerbegebiet nur geminderte Schutzwürdigkeit; sie müssen die gebietstypischen Störungen hinnehmen und haben grundsätzlich keine Abwehransprüche gegen emittierende Gewerbebetriebe, die sich an den zulässigen Störgrad halten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für kirchliche Zwecke umfassen insbesondere die dem Gottesdienst und der Seelsorge gewidmeten baulichen Anlagen der Kirchen und Religionsgesellschaften.

Unter dem Nutzungsbegriff „Anlagen für kulturelle Zwecke“ fasst die BauNVO unabhängig von dem Träger der Einrichtung im Teilbereich Bildung und Wissenschaft vor allem Schulen (Inter-nats-, Berufs-, Fach- und Volkshochschulen) und andere Lehrinstitute der Aus-, Fort- und Weiterbildung (z. B. Sprachschulen), Forschungseinrichtungen, Bibliotheken zusammen.

Als Einrichtungen aus dem Bereich Kunst und Kultur kommen z. B. Museen, Archive, Theater- und Opernhäuser, Konzerthallen und ähnliche Räumlichkeiten für musikalische Darbietungen, Kleinkunsthörsäle, politische Kabaretts, Ballett in Betracht.

Typische „Anlagen für soziale Zwecke“ sind Kindergärten, Kindertagesstätten, Einrichtungen der Behindertenbetreuung, Treffpunkte für Jugendliche, Altenbegegnungs- und Altenbetreuungsstätten, Frauenhäuser, soziale Hilfsdienste („Essen auf Rädern“) und andere Fürsorgeeinrichtungen mit sozialer Zielsetzung.

Bei den „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ handelt es sich um dem Gesundheitswesen zugehörigen öffentlichen und privaten Anlagen, z.B. Krankenhäuser, (Poli-)Kliniken, Sanatorien und andere Rehabilitationseinrichtungen, Untersuchungslabore, Bäder, Kurheime, Heil- und Pflegeanstalten, Unfallstationen, Einsatzstellen privater Rettungsdienste.

Vergnügungsstätten:

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen nach vorherrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung im Wesentlichen fünf Gruppen von unterschiedlichen Vergnügungsweisen:

- Nachtlokale jeglicher Art und Sex-Shops
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Wettbüros sowie
- Swinger-Clubs.

Für die Beurteilung kommt es auf die Art des Betriebs (z. B. typische Nachtlokale), sowie auf die Größe des Betriebs an (bei Spielhallen vor allem auf die Raumgröße, die Zahl und Art der Spielgeräte und die Besucherplätze).

8.1.2 Industriegebiete

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Gegensatz zu Gewerbegebieten dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, dementsprechend sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allein gewerblich betriebene Anlagen aufgeführt.

Der Charakter des Industriegebiets wird maßgeblich durch den zulässigen Störgrad bestimmt, wobei die in Gewerbegebieten unzulässigen Gewerbebetriebe überwiegen sollen. Damit sind in Industriegebieten vorwiegend besonders immissionsträchtige Betriebe sind somit die erheblich belästigenden Gewerbebetriebe gemeint, die selbst in Gewerbegebieten als Störfaktor unzulässig sind.

Erheblich belästigende Gewerbebetriebe sind in der Regel die in Spalte 1 des Anhangs zur 4. BImSchV aufgeführten Anlagen, für die ein förmliches immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG durchzuführen ist. Aber auch die in Spalte 2 des Anhangs zur 4. BImSchV genannten Anlagen, die dem vereinfachten Verfahren unterliegen, können erheblich belästigende Betriebe sein, und sogar von nicht genehmigungspflichtigen Anlagen können im Einzelfall erhebliche belästigende Umwelteinwirkungen ausgehen.

Die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Alsfeld führt unter Berücksichtigung regionalplanerischer Zielvorgaben zudem zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Es sind lediglich Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Zu den Einzelhandelsbetrieben zählen Supermärkte, SB-Warenhäuser, Discounter, Lebensmitteleinzelhandels-Fachgeschäfte (z.B. Getränkeabholmärkte, Spezialitäten-Fachgeschäfte), Convenience-Stores, Cash&Carry im Bereich Food sowie Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter, Kauf- und Warenhäuser, Fachgeschäfte und -märkte, Factory Outlets und Shopping-Center im Nonfood-Bereich. Im Gewerbe- und Industriegebiet zulässig sind hingegen sonstige Einzelhandelsbetriebe wie z.B. Autohäuser, Fahrradläden etc.

Wohnungen sind angesichts der zulässigen Immissionsverhältnisse in Industriegebieten deutlich größeren Störungen und Belästigungen ausgesetzt als in Gewerbegebieten. Daher kann nur ein *unabweisbares betriebliches Bedürfnis* nach ständiger Anwesenheit oder kurzfristiger Erreichbarkeit des in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreises die Zulassung von Betriebswohnungen rechtfertigen (VGH Mannheim Ur. v. 14.9.1976 – III 1758/75, BRS 30 Nr. 32). Die Entscheidung zur Zulässigkeit einer Betriebswohnung ist im Einzelfall zu treffen.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Plangebiet wurde bereits verkauft, die Nutzung ist auf zwei Jahre begrenzt. Danach steht die Fläche der gewerblichen Nutzung zur Verfügung. Die Nutzung der vorhandenen Hof- und Gebäudefläche beschränkt sich bereits seit mehreren Jahren auf eine reine Wohnnutzung durch den Eigentümer. Die Hofstelle wird jedoch nicht mehr im landwirtschaftlichen Sinne betrieben.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungsmöglichkeiten zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sind in den §§ 16-21a der BauNVO definiert.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl oder die Größe der Geschossfläche, die Baumassenzahl oder die Baumasse, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

8.2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt die Gemeinde, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

In den Baugebieten soll über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung gesteuert werden, da bei Gewerbebauten in der Regel durch die Festsetzung einer Geschößflächenzahl in Verbindung mit der Festlegung der Anzahl von Vollgeschossen städtebaulich keine ausreichend feste Regelung der Höhenentwicklung erreicht werden kann.

Die Höhenfestsetzungen der Gebäude wurden aus dem alten Bebauungsplan übernommen, so dass weiterhin Traufwandhöhen von max. 8 m in den Gewerbegebieten und 10 m in den Industriegebieten sowie Firsthöhen von max. 12 bzw. 14 m zulässig sind.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wurde verzichtet, da in Gewerbe- und Industriegebieten in der Regel größere Geschosshöhen zur Ausführungen kommen und die Angaben zur Höhe der baulichen Anlagen die genauere Festsetzung darstellen.

8.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Festsetzung der GRZ gelten die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen, die nur in unter speziellen Voraussetzungen überschritten werden dürfen.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete waren im Ursprungsplan Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt, was deutlich unter der für diese Gebiete nach § 17 Abs. 4 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 0,8 liegt.

Insofern liegt hier ein hohes Potential an Nachverdichtung im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB² vor. Daher werden die Grundflächenzahlen auf 0,6 (Gewerbegebiet) und 0,8 (Industriegebiete) erhöht.

Hierdurch sind eine wesentlich bessere Ausnutzung der Grundstücke sowie auch eine Ansiedlung flächenintensiver Betriebe (z.B. Logistik) möglich.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche neben den baulichen Hauptanlagen auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinn des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (dies gilt auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl somit nur für das Gewerbegebiet).

² Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

8.2.3 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gibt die Geschossflächenzahl (GFZ) an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Analog zur Grundflächenzahl wird auch die Geschossflächenzahl für das Gewerbegebiet von 1,0 auf 1,2 erhöht.

8.2.4 Baumassenzahl

Gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO gibt die Baumassenzahl (BMZ) an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist die Baumasse nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

Analog zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl wird auch die Baumassenzahl für die Industriegebiete von 4,0 bzw. 5,0 auf 8,0 erhöht.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt, im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist.

In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Für das Gewerbegebiet wird (wie im Ursprungsplan) eine offene und für die Industriegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt.

In der abweichenden Bauweise sind - der zu erwartenden Größenordnung der Betriebe entsprechend - Gebäude über 50 m Länge zulässig.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei einer Baugrenze dürfen bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese nicht überschreiten; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist zulässig. Die Baugrenzen besitzen in der Regel einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, im Bereich entlang der B 254 sind sie analog zur Bauverbotszone festgesetzt.

Auf Grund der großzügig angelegten Baufenster sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Verkehrsflächen

Die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Verkehrsflächen dienen der gesicherten Erschließung als Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben.

Gegenüber der Ursprungsplanung wurden die inneren Erschließungsstraßen optimiert. Statt der bisherigen übermäßig breiten Straßenquerschnitte (25 m) wurde für die zukünftigen Straßen ein Querschnitt von 10 m gewählt. Die beiden Wendeanlagen sind gemäß RaST 06 angelegt.

Für das südöstlich gelegene Industriegebiet ist eine Zufahrt von der B 254 ohne die Schaffung einer zusätzlichen Abbiegerspur nicht möglich. Daher wird das Gebiet über eine von der Carl-Zeiss-Straße kommenden Straße erschlossen.

Entlang der B 254 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Zufahrten zu den Grundstücken erlaubt. Daher werden hier entsprechend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fußwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

8.5 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Die bereits im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden weitgehend übernommen, sofern es sich nicht um Festsetzungen zu den entfallenen Grün- und Ausgleichsflächen handelt. Die Festsetzungen wurden redaktionell überarbeitet und werden gemäß Umweltbericht (insbesondere zu artenschutzrechtlichen Belangen) noch ergänzt.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen am West- und Ostrand dienen der Eingriffsminimierung. Im Süden und Südosten wird entlang der Autobahn sowie des Grabens ein 10 m breiter Grün- bzw. Uferrandstreifen zur Kompensation festgesetzt. Im Südwesten wird zusätzlich eine weitere Kompensationsfläche (Streuobst) festgesetzt.

Weiterhin werden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen festgesetzt.

Die für die Kompensation erforderlichen zusätzlichen externen Flächen werden im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzt. Für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen für die Feldlerche wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die durch vertragliche Regelungen (z.B. hinsichtlich der einzelnen Flächen) zwischen der Stadt Alsfeld und den betroffenen Landwirten präzisiert wird.

8.6 Grünflächen

Die bestehende Grünanlage im Nordwesten sowie die bereits angelegten straßenbegleitenden Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen festgesetzt und in ihrem Bestand gesichert. Die Eingrünungsflächen im Süden und Südosten werden ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt (Eingriffskompensation).

8.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die bestehende Trafostation in der Ernst-Diegel-Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert. Inwiefern weitere Trafostationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt.

8.8 Wasserflächen

Der am Südostrand des Plangebiets verlaufende Graben wird als Wasserfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB festgesetzt und somit im Bestand gesichert. Als Puffer zur geplanten Bebauung wird ein 10 m breiter Uferrandstreifen festgesetzt.

8.9 Flächen für die Landwirtschaft

Die Kompensationsfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes sowie die externen Kompensationsflächen werden - unter Beachtung der naturschutzfachlichen Zielsetzung - weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Daher werden diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9a BauGB festgesetzt.

8.10 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im östlichen Randbereich soll zwischen der Planstraße und dem landwirtschaftlichen Weg eine Leitungstrasse für ggf. erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen bereits planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird hier eine 5 m breite Trasse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Alsfeld zu belastende Fläche festgesetzt.

9 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

9.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Die im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführte Eingriffsbewertung (siehe Umweltbericht) zeigt, dass das Plangebiet überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt wird. Es beinhaltet jedoch mit einigen Wiesenflächen, teils naturnahen Gräben sowie zahlreichen Laub- und Obstbäumen auch höherwertige Strukturen. Aufgrund des Nebeneinanders von Biotopstrukturen geringer und erhöhter Wertigkeit kommt dem Plangebiet insgesamt eine mittlere Wertigkeit zu.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Kompensationsverordnung für den Geltungsbereich ergibt ein Defizit von 994.406 Punkten. Zur Kompensation werden im Bebauungsplan daher mehrere externe Ausgleichsflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Entwicklungsziele sind extensive Grünlandnutzung und Waldrandentwicklung. Dem Eingriffsdefizit stehen externe Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 785.834 Punkten sowie Ökokontomaßnahmen in Höhe von 179.498 Punkten - insgesamt also 965.332 Punkte - gegenüber. Somit verbleibt ein geringfügiges Defizit von 28.074 Punkten, die Kompensation wird zu 97% erreicht.

Eine 100%ige Kompensation ist planungsrechtlich nicht zwingend erforderlich. Grundsätzlich ist auch die Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingebunden. Das verbleibende Defizit in Höhe von ca. 28.000 Punkten (3%) fällt in Anbetracht der Gesamtkompensation nur gering ins Gewicht. Aufgrund der beträchtlichen Größe der gewählten Kompensationsflächen, deren räumlichen Eingriffsnähe sowie der besonderen Wertigkeit der Maßnahmen wird die Kompensation im Rahmen der Abwägung abschließend als sachgerecht und ausreichend eingestuft. Den Belangen von Natur und Landschaft wird insgesamt durch eine möglichst umfassende und hinreichend gesicherte Deckung des Kompensationsbedarfs Rechnung getragen.

9.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB).

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Der Umweltbericht wurde bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit und den Behörden zugänglich gemacht. Der Umweltbericht nimmt als gesonderter Teil der Begründung am weiteren Planverfahren teil.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²
Gewerbegebiet (GE)	1.851
Industriegebiet (GI)	287.699
davon...	
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8.256
Straßenverkehrsflächen	33.735
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Parken	286
Fußweg	187
Landwirtschaftlicher Weg	1.003
Wasserfläche	1.060
<i>Zwischensumme</i>	<i>334.077</i>

Nutzung	Fläche in m²
<i>Zwischensumme</i>	<i>334.077</i>
Versorgungsfläche	34
Grünflächen:	
Verkehrsgrün	5.962
Parkanlage	3.070
Uferzone	3.611
Feldgehölz	6.094
Fläche für die Landwirtschaft (Kompensationsfläche Streuobst)	9.983
Summe	362.831

Externe Kompensationsflächen:	
Nutzung	Fläche in m²
Fläche für die Landwirtschaft (Kompensationsfläche extensive Grünlandnutzung), Plankarte 2	12.530
Fläche für die Landwirtschaft (Kompensationsfläche extensive Grünlandnutzung), Plankarte 3	7.528
Fläche für die Landwirtschaft (Kompensationsfläche extensive Grünlandnutzung), Plankarte 4	12.614
Summe	32.672

11 Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

11.1 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Aktuelle Bestandsunterlagen sind über das Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per Mail bei planauskunft.mitte@telekom.de erhältlich.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

11.2 Verkehr

Alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes trägt die Stadt Alsfeld. Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Seitens von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung im unmittelbaren Bereich des Plangebietes keine Straßenbaumaßnahmen geplant.

11.3 Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Muster - 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. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten.

Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002, in Kraft seit 01. Oktober 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2010, ist zu beachten und einzuhalten. Insbesondere wird auf die §§ 2, 3, 4, 5, 6 und 13 verwiesen.

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.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundschutz). Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3.200 \text{ l}/\text{min}$ (384 m^3 für zwei Stunden). Diese Löschwassermenge ($3.200 \text{ l} \times 120 \text{ min} = 384.000 \text{ l} / 384 \text{ m}^3$) 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. Sollte eine der oben aufgeführte Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009" und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

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

Die im Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschlebern, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen. 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.

Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 18.06.2002, wird insbesondere auf den § 5 (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken), und § 13 (Brandschutz) 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. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung besteht, weitergehende gesetzliche Vorschriften, die ergangenen Weisungen, sowie die geltenden Regeln der Technik beachtet und eingehalten werden müssen.

11.4 Versorgung

Im Plangebiet sind eine Transformatorenstation sowie 20 kV- und 0,4 kV-Kabel der ovag Netz AG vorhanden. Ebenso sind drei Kundentransformatorenstationen vorhanden.

Im südlichen Bereich des Gebietes befindet sich ein 20kV-Mast. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können die entsprechenden Bestandspläne angefordert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kabel auch weiterhin im öffentlichen Bereich liegen. Ansonsten ist ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, einzuhalten. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung der Kabelleitungen eine - beschränkt persönliche Dienstbarkeit - erforderlich.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, die vorhandenen bzw. geplanten Kabel - auch die am Rande des Planungsbereiches liegenden - durch geeignete Maßnahmen zu schützen sind. Insbesondere sind die vorhandenen Straßenbeleuchtungseinrichtungen zu berücksichtigen. Im Einzelfall wird um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld gebeten.

Sollten Tiefbauarbeiten (z.B. Kanal, Wasserleitung, Straßenbau) in Mastnähe (ca. 10,00 m um den Maststandort) ausgeführt werden, wird um frühzeitige Abstimmung mit der Fachabteilung des Versorgungsträgers gebeten. Gegebenenfalls müssen entsprechende Maßnahmen zur Mastsicherung vorgenommen werden.

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

Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend der Gebietsgröße, eine oder mehrere Transformatorstationen für die Versorgung von Klein- und Mittelbetrieben erforderlich sind. Die Versorgung für den Bereich mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Allerdings ist eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, ist frühzeitig die Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 - zu kontaktieren.

11.5 Abfallentsorgung / Bodenschutz

Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Baustellenabfall und bei Erdarbeiten anfallender Boden sollten getrennt gehalten und bei Eignung möglichst zeitnah einer Verwertung zugeordnet werden. Darüber hinaus bleibt Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte gemulcht, Hecken und Baumschnitt der Grünabfallkompostierung angedient werden.

Bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle).