

# Bauleitplanung der Stadt Alsfeld, Kernstadt



## Bebauungsplan „Tenniszentrum / An der Siechkirche“ 2. Änderung

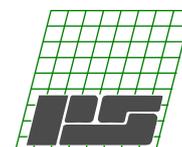
Begründung

Teil 1: Ziele, Rahmenbedingungen und  
Inhalte des Bebauungsplanes

Planstand:  
Satzung, Februar 2019  
Bearbeiter: H.-D. Krauß

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-21 F 06403/ 9503-30  
email: mrueck@seifertplan.de*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung**
  - 2 Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**
    - 2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)**
    - 2.2 Flächennutzungsplan**
    - 2.3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich)**
    - 2.4 Standortwahl, Standortalternativen**
    - 2.5 Verfahren**
  - 3 Festsetzung des Bebauungsplanes**
    - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
    - 3.3 Bauweise, Baugrenzen**
    - 3.4 Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen**
    - 3.5 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung**
    - 3.6 Grünflächen**
    - 3.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - 3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung /Orts- u. Gestaltungssatzung**
  - 4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**
    - 4.1 Eingriffsregelung**
    - 4.2 Umweltprüfung**
    - 4.3 Schutzgebiete**
    - 4.4 Biotop- und Artenschutz**
  - 5 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**
  - 6 Immissionsschutzrechtliche Belange**
  - 7 Belange der Landwirtschaft**
  - 8 Bodenordnung, Sicherung der Planung**
  - 9 Flächenbilanz**
- Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB)**

### **Anlagen:**

- Teil 2: Umweltbericht (mit Bestandskarte)



## **1 Ausgangssituation, Veranlassung und Zielsetzung**

Der Bebauungsplan „An der Siechkirche“ (Tenniszentrum) wurde im Jahr 1980 genehmigt und in Kraft gesetzt. Im Jahr 1982 trat die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Die Planung diente der Errichtung und Herstellung der Tennishalle sowie der südwestlich angrenzenden Tennisanlage des Tennisclubs Alsfeld mit heute 7 Quarzsandplätzen mit einem Vereinshaus mit Terrasse sowie Wegen und Nebenflächen.

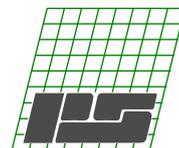
Die vormalige Tennishalle war in der jüngeren Vergangenheit als Indoorspielplatz HalliGalli genutzt und steht derzeit leer. Nach Durchführung eines Verfahrens zur Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen sowie nach eigentumsrechtlicher Regelung sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Halle als Möbelmarktes im Zuge einer standörtlichen Umverlagerung geschaffen werden.

Im südlichen Anschluss an die Tennisanlage ist, da am Standort städtischen Baubetriebshofes nördlich der Straße „An der Siechkirche“ keine entsprechenden Flächenoptionen vorhanden sind, beabsichtigt, in räumlicher Nähe dazu eine eingefriedete Lagestätte für die temporäre Lagerung von Mutterboden, Gehölzschnitt und ökologisch unbedenklichem Baumaterial (zu. Natursteine, Pflastersteine) zu schaffen.

Zu diesem Zweck wurde im Frühjahr 2016 ein Bebauungsplan aufgestellt, der aufgrund der beabsichtigten Um- und Ansiedlung des Möbelmarktes bislang jedoch nicht weiter geführt wurde.

Aufgrund dieser Aspekte und Zielsetzungen sowie zur Schaffung einer Rechtsklarheit überplant die hier vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes sinnvoller Weise den räumlichen Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung), welcher außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. Die Tennisanlage wird somit in ihrem Bestand gesichert.

Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 15.09.2016 die Aufstellung einer 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die (parallele) Aufstellung des Bebauungsplanes „Tenniszentrum/ An der Siechkirche, 2. Änderung“ beschlossen.



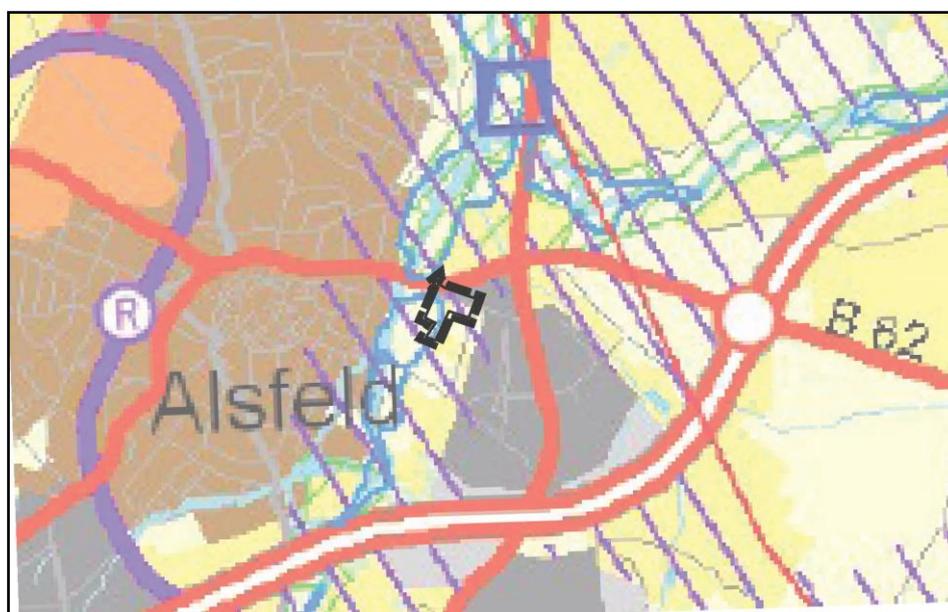
## **Vorgaben, Rahmenbedingungen, Verfahren**

### **2.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)**

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb der Darstellung *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.



***Auszug Regionalplan Mittelhessen 2010 – Plangebiet markiert  
(ohne Maßstab)***

Nach dem Ziel 5.4-5 des Regionalplanes sind Sondergebiete für großflächig Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung zulässig.

Insbesondere aufgrund dieser regionalplanerischen Vorgabe war im Hinblick auf die Standortverlagerung bzw. die hier vorgesehene Ansiedlung eines Möbelmarktes (auch bei einer für einen Möbelmarkt vergleichsweise sehr geringen Verkaufsflächengröße) eine Abweichung von den Zielen des Regionalplan Mittelhessen 2010 erforderlich.



Demgemäß hat die Stadt Alsfeld mit Datum vom 14.02.2017 eine entsprechende Abweichung beantragt. Gemäß dem Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 25.04.2017 wurde die Abweichung zugelassen.

Die Zulassung erging unter der Maßgabe, dass der Bebauungsplan „An der Au“ (bisheriger Standort des Möbelmarktes) dahingehend geändert wird, dass Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind.

Die Vorbehalts- bzw. Vorrangdarstellungen des RPM sind/ waren durch das Vorhaben „Um- bzw. Ansiedlung des Möbelmarktes“ (nicht zuletzt aufgrund der Bestandsituation des Gebäudes) nicht betroffen und auch nicht Gegenstand des Abweichungsverfahrens.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich exakt das Gebiet des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Dies muss im Hinblick auf die Lage der bestehenden Tennisanlage und der südlich anschließenden, künftigen Lagerfläche für den Baubetriebshof im Bereich der oben genannten Vorbehalts- und Vorranggebiete berücksichtigt werden.

Da die Flächen in diesen Bereichen keine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Erzeugnissen hatten und haben und, da (über die vorhandene Situation hinaus) keine hochbaulichen Anlagen oder sonstig entgegenstehende Nutzung vorgesehen und zulässig sind, sind die Vorbehaltsfunktionen „Landwirtschaft“ und „Klimaschutz“ (z.B. Kaltluftentstehung bzw. -abfluss) durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich berührt.

Im Hinblick auf die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes ergeben sich durch den Bebauungsplan keine wesentlichen Beeinträchtigungen, da die überbaubaren Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.

Insgesamt ist das Planvorhaben somit standörtlich wie funktional mit den Zielsetzungen und Darstellungen des Regionalplanes vereinbar.

## **2.2 Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld aus dem Jahr 1988 stellt das gesamte Gebiet der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes als *Sonderbaufläche - Tennisanlage* dar.

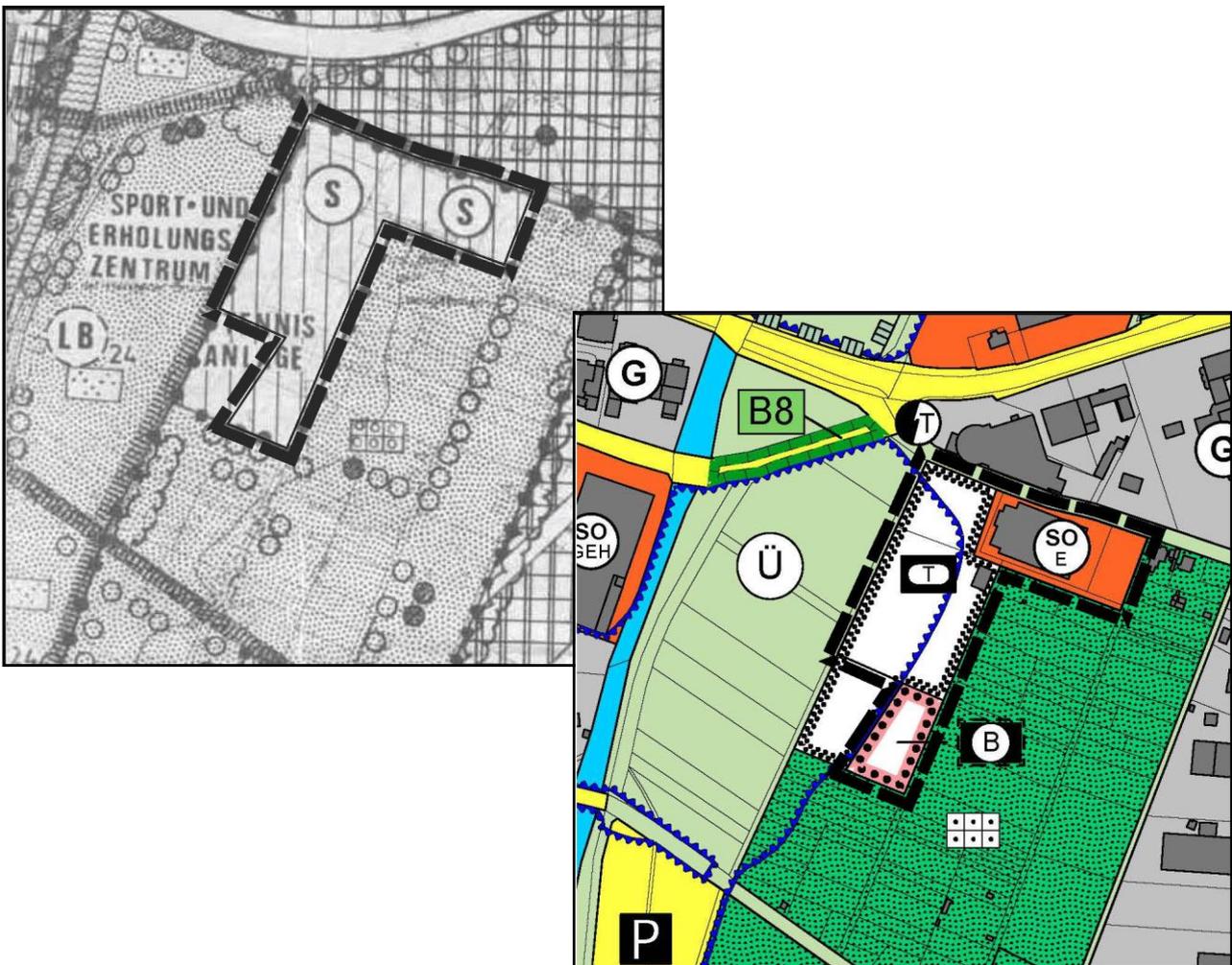


Der Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet von Alsfeld befindet sich derzeit in Fortschreibung bzw. Neuaufstellung.

Aufgrund der Zielsetzung einer möglichst zeitnahen Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Möbelmarkt, Lagerfläche) erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes im entsprechenden Bereich.

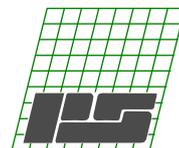
### Auszug:

Flächennutzungsplan 1988 und 37.FNP-Änderung (2017)  
(ohne Maßstab)

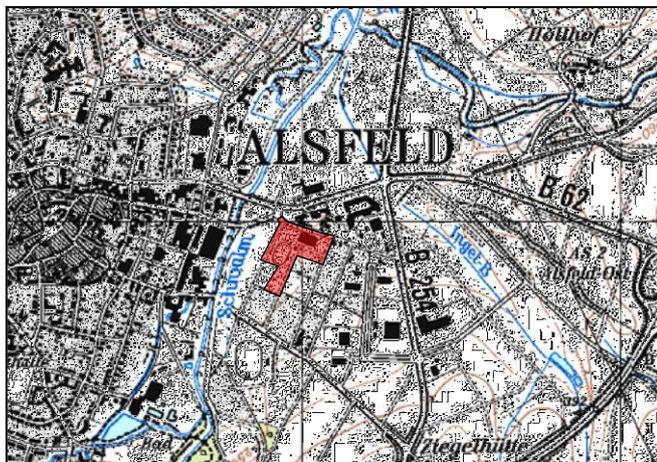


### **2.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingangsbereich zur Kernstadt Alsfeld und umfasst die Flurstücke 198/2, 198/3, 198/4, 211/3, 211/4, 211/6, 211/7, 211/8, 211/9, 211/10 sowie 268/2, 287/1 und 286/2 jeweils teilweise in der Flur 21 der Gemarkung Alsfeld.



Der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem der 1. Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 1982.



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)

- Lage und Abgrenzung des Plangebietes  
(ohne Maßstab !)



## 2.4 Standortwahl, Standortalternativen

Die Standortwahl ergibt sich durch die Bestandsituation bezüglich der ehemaligen Tennishalle, die nunmehr, auf der Grundlage einer positiven Entscheidung zur Abweichung vom Regionalplan, als



Möbelmarkt genutzt werden soll, die vorhandene Tennisanlage sowie die vorgesehene Lagerfläche im südlichen Anschluss.

Aufgrund dieser Standortgebundenheit bestehen keine alternativen Möglichkeiten.

## **2.5 Verfahren**

Im Frühsommer 2016 wurde durch den Betriebsinhaber des bislang im Bereich „An der Au“ und Hersfelder Straße 68 in zwei getrennten Gebäuden beheimateten Möbelmarktes (Schotty's Möbelkiste“) das Ansinnen an die Stadt Alsfeld herangetragen, den Markt unter Zusammenführung der bislang getrennten Standorten an den Standort „An der Siechkirche (ehemalige HalliGalli-Halle) zu verlagern

Dem Rechnung tragend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Alsfeld am 15.09.2016 beschlossen, einen Antrag zur Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes Mittelhessen bei der Oberen Landesplanungsbehörde bzw. der Regionalversammlung Mittelhessen zu stellen. In gleicher Sitzung wurden ein Aufstellungsbeschluss für die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für den Bebauungsplan „Tenniszentrum/ An der Siechkirche“ (2. Änderung) gefasst. Mit der späteren Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die bislang rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes bei identischem Geltungsbereich vollständig ersetzt.

Der erforderliche Abweichungsantrag wurde mit Datum vom 14.02.2017 vorgelegt; gemäß dem Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 25.04.2017 wurde die Abweichung unter Auflage zugelassen

## **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zur Sicherung der angestrebten, städtebaulich geordneten Entwicklung des Plangebietes werden, unter Beachtung der Prämissen des § 1 (6) BauGB, die im Folgenden erläuterten planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gemäß der Bestimmungen des § 1 (3) BauGB beschränkt sich die Planung dabei auf ein zur Erreichung der o. a. Zielsetzungen unbedingt notwendiges Maß an Festsetzungen.



### **3.1 Art der baulichen Nutzung:**

Als einer der wesentlichsten Bebauungsplaninhalte erfolgt die Festsetzung einer Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 (3) BauNVO mit der konkretisierenden Zweckbestimmung Einzelhandel.

Gemäß dem Bescheid zur Zulassung einer Abweichung von den Zielsetzungen des Regionalplanes (Schreiben vom 07.06.2017) ist festgesetzt und somit zulässig:

Ein Möbelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup>. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zudem sind innerhalb des SO auch Büro- und Verwaltungsräume, Sozialräume, Sanitär, Lagerflächen und Werkstatträume zulässig.

Mit dieser Festsetzung ist u.a. auch den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 03.04.2008 und vom 24.03.2010 zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen Rechnung getragen. Zugleich sind damit sonstige Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

Unter Verkaufsfläche ist regelmäßig der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen, auf dem üblicher Weise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Ausstellflächen; bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die durch die Kunden betreten werden oder eingesehen werden können.

Neben der Verkaufsflächenbegrenzung wurde als weitere Voraussetzung und Maßgabe der Abweichungsentscheidung festgelegt, dass der vorliegende Bebauungsplan erst dann zur Rechtskraft gebracht werden kann, wenn der Bebauungsplan „An der Au“ aus dem Jahr 1968 (im Bereich dessen die beiden bisherigen Standorte des Möbelmarktes liegen) geändert ist.

Zielsetzung dessen ist, dass nach der Standortverlegung des Möbelmarktes keine neuen oder erweiterten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente entstehen.

Ungeachtet der nunmehrigen Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan, wird der Maßgabe seitens der Stadt Rechnung getragen werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und der maximalen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Dabei beziehen diese Maßgaben sich notwendiger Weise nur auf die Sondergebietsfläche für die Ansiedlung des Möbelmarktes im Norden des Plangebietes; die Tennisanlage ist Bestand und im



Bereich der südlich angrenzenden Gemeinbedarfsfläche sind aufgrund der beabsichtigten ausschließlichen Nutzung als Lagerfläche entsprechende Festsetzungen entbehrlich.

Die festgesetzte *Grundflächenzahl* (GRZ) orientiert sich mit  $GRZ = 0,8$  an der durch § 17 BauNVO als definierten Obergrenze für Gewerbe- und Sondergebiete. Dies aufgrund der für das beabsichtigte Vorhaben eng bemessenen, zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und der Notwendigkeit zur Bereitstellung von Stellplatzflächen in ausreichendem Umfang..

Auf die Überschreitungsregelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird in diesem Zusammenhang hingewiesen: Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von z.B. Stellplätzen bis zu 50 % überschritten werden.

Aufgrund der Bestandsituation und der zukünftigen Nutzung ist eine Festsetzung zur zulässigen Anzahl von Vollgeschossen entbehrlich, während, um eine ggfs. weitergehende Höhenentwicklung des Gebäudes auszuschließen, eine Oberkante baulichen Anlagen mit  $OK_{max.} = 6,5$  m im Bebauungsplan verankert wird. Als Bezugspunkt wird das mittlere Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Siechkirche“ festgelegt.

### **3.3 Bauweise, Baugrenzen**

Analog zum Maß der baulichen Nutzung wird eine überbaubare Fläche lediglich für das Gebäude des künftigen Möbelmarktes durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Dabei orientiert sich die Baugrenze am Bestandsgebäude und belässt in Richtung Osten (unter Wahrung eines Grenzabstandes von 3 m zum benachbarten Flurstück 211/7) geringe Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf die Festlegung einer Bauweise wird unter Verweis auf das bestehende Gebäude bzw. das konkrete Vorhaben verzichtet.

### **3.4 Flächen für den Gemeinbedarf / Sport- und Spielanlagen**

Gemäß der bestehenden planungsrechtlichen Situation und der skizzierten Zielsetzung wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* sowie einer Fläche für *Sport- und Spielanlagen* nach § 9 (1) 5 BauGB getroffen.

Zwar sind bei festgesetzten Baugebieten nach den entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumeist auch Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs allgemein oder



zumindest ausnahmsweise zulassungsfähig. Die entsprechende Zweckbestimmung für eine bestimmte Fläche lässt sich damit jedoch nicht erreichen.

Dies ist nur durch eine Festsetzung nach Nr. 5 möglich, wobei gezielt die bei einer entsprechenden Standortfestlegung möglichen allgemeinen öffentlichen und speziell städtebaulichen Belange zur Geltung gebracht und im kommunalen Abwägungsprozess besonders gewichtet werden können:

Der Baubetriebshof der Stadt Alsfeld nordöstlich des hier in Rede stehenden Plangebietes (Flurstück 236/20) benötigt in möglichst unmittelbarer räumlicher Nähe dringend Flächen für die zeitweise Zwischenlagerung von Mutterboden, von Gehölzschnitt und sonstigen ökologisch unbedenklichen Materialien wie z.B. Natursteine oder Pflastersteine.

Die Fläche, Flst. 211/4, steht in kommunalem Eigentum und ist durch Kleintransporter (z.B. Unimog) ohne weitergehenden Erschließungsaufwand zu erreichen.

Bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Darlegung der Nutzung oder des Bedarfsträgers an. Unverzichtbar (auch im Hinblick auf die Rechtsfolgen z.B. nach §§ 39 ff) ist jedoch die Festsetzung einer exakten Zweckbestimmung.

Damit wird der notwendige Rahmen für den dann später zu realisierenden Zweck geschaffen.

Mit der ergänzend festgesetzten Zweckbestimmung Baubetriebshof / Lagerfläche und der textlich konkreten Benennung der zulässigen Nutzungen (Textfestsetzung 2.1.2) ist die Nutzbarkeit der in Rede stehenden Fläche eindeutig bestimmt.

Nach § 9 (1) 5 BauGB können auch selbständige Sport- und Spielanlagen einschließlich dazugehöriger sonstiger baulicher Anlagen festgesetzt werden. Demgemäß erfolgt die Festsetzung der bestehenden Tennisanlage (in Trägerschaft des Alsfelder Tennisclub e.V.) mit den Tennisplätzen nebst allen Nebenanlagen. Auch hier erfolgt durch textliche Festsetzung (Pkt. 2.1.3) die exakte Formulierung der Zulässigkeiten.

### **3.5 Verkehrsflächen, Verkehrserschließung**

Wie bereits angeführt kann und soll aus Gründen der Rechtsklarheit mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung die bislang rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes aus 1982 vollständig ersetzt werden.

Der Bebauungsplan setzt daher und die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „An der Siechkirche“ als solche nach § 9 (1) 11 BauGB fest, um somit die Voraussetzung eines qualifizierten Bebauungsplanes (im Sinne des § 30 BauGB) mit den diesbezüglichen Rechtsfolgen zu erreichen.



Die vorhandenen Wegeparzellen westlich und östlich des Tennisgeländes (Flste. 287/1 und 211/8) werden als unbefestigte Anlieger- und Wirtschaftswege festgesetzt.

Während der östliche Weg ausschließlich der Zuwegung zu den westlichen landwirtschaftlichen Flächen dient, erfolgt die Zuwegung zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche / Lagefläche, ausgehend vom Baubetriebshof von Nord nach Süd über die östliche Wegeparzelle.

Da dies lediglich durch Kleintransportfahrzeuge (Unimog, Traktor) erfolgt, ist ein weitergehender Ausbau weder notwendig noch angedacht.

Konsequenter Weise wird am westlichen Rand der Flächen für Sport- und Spielanlagen und der Gemeinbedarf- und Lagerfläche *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt* festgesetzt.

### **3.6 Grünflächen**

Ebenfalls mit der Zielsetzung durch den nunmehr vorliegenden Bebauungsplan den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung) aus dem Jahr 1982 vollständig zu ersetzen, werden auch die nächstliegenden Parzellen südlich des festgesetzten Sondergebietes in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

Es erfolgt die Festsetzung als „wohnungsferne Hausgärten“. Ergänzend wird festgesetzt, dass je Gartengrundstück eine Gerätehütte/ Gartenlaube (incl. Freisitz) mit einem umbauten Raum von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig ist. Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwässerung bedingen, sind unzulässig und eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht.

Die Festsetzung erfolgt, damit sich innerhalb der Gärten zulässige Kleinbauten der gärtnerischen Nutzung deutlich unterordnen, um dem Aspekt Freizeitwohnen entgegen zu wirken und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Sofern größere baulichen Anlagen genehmigt vorhanden sind, genießen diese Bestandschutz.

### **3.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildungsrate und zur gleichzeitigen Verringerung der abzuführenden Menge an Niederschlagswasser sind PKW-Stellplätze in wasser-durchlässiger Weise zu befestigen. Zudem ist pro 5 PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Für die Gemeinbedarfsfläche (Lagerplatz) wird mit derselben Begründung sowie um einen Verlust von Retentionsfläche auszuschließen festgesetzt, dass Gebäude und Versiegelungen unzulässig sind.



Gemäß § 1a (3) BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen für zielgerichtete Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB innerhalb eines 2. Geltungsbereiches zum Bebauungsplan.

### **3.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung / Orts- und Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 (4) i.V.m. § 91 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese beschränken sich gleichwohl auf Werbeanlagen, die die Traufhöhe der vormaligen Sporthalle nicht überschreiten dürfen und auf Dachflächen unzulässig sind.

## **4. Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan aus 1982 als maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zugrunde zu legen ist, beschränkt sich eine darüber hinausgehend zulässige Eingriffswirkung auf das Flurstück 211/4, wo bislang teilweise Tennisplätze sowie im südlichen Teilbereich Grünflächen festgesetzt waren und nunmehr eine Fläche für den Gemeinbedarf – Lagerfläche – vorgesehen ist.

Gemäß der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme im Rahmen der Umweltprüfung ergibt sich die wesentlichste Eingriffswirkung durch den Verlust einer rd. 0,5 ha großen Wiesenfläche im Zuge der beabsichtigten Aufschotterung als Voraussetzung einer späteren Nutzung als Lagerfläche.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird der Kompensationsumfang anhand der hessischen Kompensationsverordnung ermittelt; demgemäß ergibt sich, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen ein verbleibender Kompensationsbedarf von rd. 47.600 Biotopwertpunkten. Kompensationsmaßnahmen können lediglich an externer Stelle festgesetzt und realisiert werden (vgl. Pkt. 4.1). Die Kompensation erfolgt über die Festsetzungen in einem 2. Geltungsbereich in einem Teilbereich des Flurstücks 13 der Flur 8 in der Gemarkung Eifa. Die landschaftspflegerischen Entwicklungsziele sehen hier eine Extensivierung sowie die Anpflanzung von heimischen Streuobst vor.



## **4.2 Umweltprüfung**

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil 2 der vorliegenden Begründung; insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegenden, relevanten umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

## **4.3 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht berührt. Unmittelbar westlich der geplanten Bauhoffläche verläuft ein Überschwemmungsgebiet.

## **4.4 Biotop- und Artenschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG geschützte Biotope vorhanden.

Belange des Artenschutzes sind unabhängig von der Beachtung möglicher Auswirkungen auf europäische Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) zu berücksichtigen.

Dabei sind insbesondere Europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die über die Bundesartenschutzverordnung streng geschützten nationalen Arten zu betrachten:

Nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Zuge des Umweltberichtes treten infolge des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ein. Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG grundsätzlich auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung zu erfolgen hat. Durch Vorhabenträger und/oder Bauherr muss den Erfordernissen des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren).



## **5 Wasserwirtschaftliche Belange, Grundwasserschutz, Altlasten**

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und die Arbeitshilfe vom Juli 2014 werden die Wasserversorgung und die Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

### ***Wasserversorgung***

Aufgrund der bestehenden Situation (Tennisanlage) und der Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Tennis- bzw. „HalliGalli-Halle“ als Sondergebiet für den Einzelhandel (Möbelmarkt) ergibt sich kein wesentlich veränderter Trinkwasserbedarf in sehr geringem Umfang, so dass die Trinkwasserversorgung über das örtliche Versorgungsnetz ohne weiteres auch künftig sichergestellt ist.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist aus dem öffentlichen Netz sichergestellt.

### ***Versickerung***

Von erheblicher Bedeutung für den Grundwasserschutz und im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten baulichen Nutzung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von befestigten Flächen zu minimieren, insbesondere die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen.

Zudem ist auf die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. § 8 Abs. 1 HBO hinzuweisen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

### ***Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser***

Wie bei der Trinkwasserversorgung bedingt die vorgesehene und festgesetzte Grundstücksnutzung einen lediglich geringen Schmutzwasseranfall.

Anfallendes Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation der Kläranlage Alsfeld zuzuführen.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser verweist der Bebauungsplan explizit auch auf die diesbezüglichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG):

Demnach (§ 55 (2) WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden,



soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiet, Gewässer**

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen und im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten:**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb oder im Näherungsbereich des Plangebietes sind der Stadt Alsfeld nicht bekannt.

## **6 Immissionsschutzrechtliche Belange**

Mit der gegebenen Lagesituation, der unmittelbaren (belastungsfreien) Anbindung des künftigen Möbelmarktes an die Straße „An der Siechkirche“ bzw. die Hersfelder Straße sowie aufgrund der sonstigen Nutzungen im Plangebiet und der umgebenden Nutzungssituation sind immissionsschutzrechtliche Belange erkennbar nicht berührt.

## **7 Belange der Landwirtschaft**

Das als Gemeinbedarfsfläche/ Lagerplatz vorgesehene Grundstück Flst. 211/4 steht im Eigentum der Stadt Alsfeld und wurde in ihrem Auftrag ohne wirtschaftliches Interesse gepflegt/ gemäht.

Vor dem Hintergrund dessen sind Belange der Landwirtschaft nicht betroffen.

## **8 Bodenordnung, Sicherung der Planung**

Der Bebauungsplan begründet generell die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens im Sinne §§ 45 ff BauGB.

Aufgrund der gegebenen Eigentumssituation sind bodenordnerische Maßnahmen weder notwendig noch vorgesehen. Zugleich ist eine Umsetzung der Bebauungspaninhalte grundsätzlich sichergestellt.



## 9 Flächenbilanz

Stadt Alsfeld, Kernstadt, BP "Tenniszentrum/ An der Siechkirche"			
FLÄCHENBILANZ - PLANUNG			
TEILBEREICH 1			
Bauflächen	überbaubar	nicht überbau- bar	GESAMT
So EH	2.727	2.093	4.820
Fläche für den Gemeinbedarf (Lager/ Bauhof)			2.687
Fläche für Sport- und Spielanlagen			10.503
Straßenverkehrsfläche (An der Siechkirche)			2.007
Straßen bes. Zweckbestimmung (LW)			1.608
Grünfläche (Kleingärten)			1.630
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH			23.255
TEILBEREICH 2			
Externe Ausgleichsfläche			2.800
Teilbereich 1 und Teilbereich 2			26.055

(überschlägige Flächenermittlung (gerundet !) auf Grundlage des Bebauungsplanes in der Fassung der Satzung (02/2019), M = 1:1.000)

Alsfeld, im Februar 2019



**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Alsfeld

**Anlagen:**

- Umweltbericht mit Bestandskarte

---

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10(4) BauGB)**