

Bauleitplanung

Stadt Homberg (Ohm)

**Bebauungsplan „Errichtung
eines Kreisverkehrsplatzes
zur Anbindung des zukünftigen
Gewerbegebietes an die
L 3343“, Gemarkung
Homberg (Ohm)**

**Begründung gem. § 9 Abs.
BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren	4
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
3.2	Bauleitplanverfahren	5
4.	Altflächen	7
5.	Planung	8
5.1	Erschließung	8
5.1.1	Verkehr	8
5.2.2	Energie	8
5.2.3	Wasserwirtschaft	8
5.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise	8
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	9
7.	Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	9
8.	Rechtliches Verfahren	9

Anlagen: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Eingriffs- und Ausgleichsplan

1. Veranlassung

Nordöstlich der Kernstadt von Homberg/Ohm ist ein Gewerbegebiet geplant. Durch die bereits in Bau befindliche A 49 und der ebenfalls vorgesehenen Autobahn-Auf- und Abfahrt ist das geplante Gewerbegebiet überörtlich optimal erschlossen.

Die überörtliche Erschließung über die Straßen L 3343, L 3072 und im weiteren Verlauf an die A 49 ist skizzenhaft in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Für dieses Gewerbegebiet wurde bereits eine Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt, die am 15.11.2017 rechtswirksam wurde, siehe folgende Abbildung.

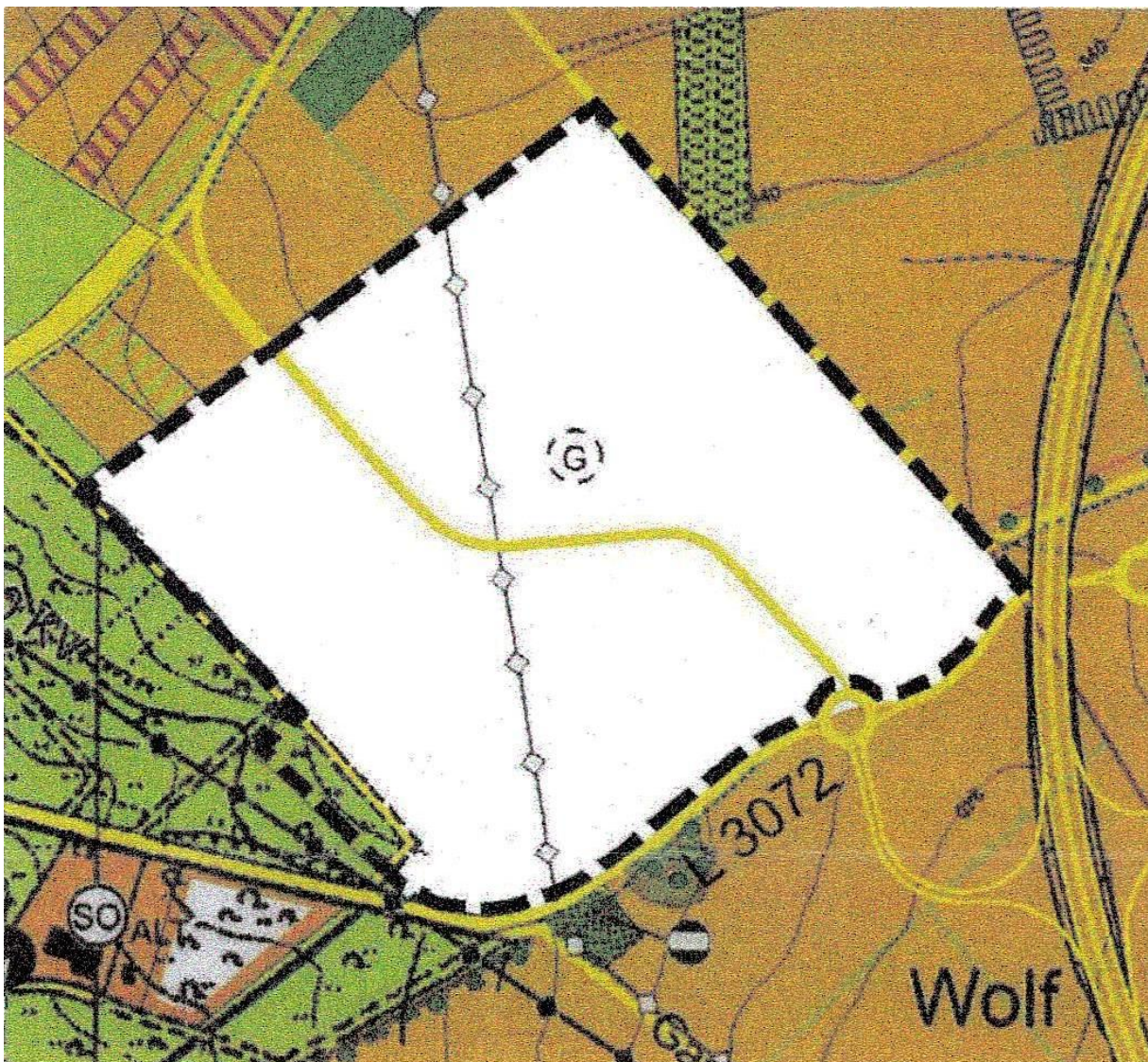


Abb. 1: Auszug aus der 17. Flächennutzungsplan-Änderung

Der durch diese Bauleitplanung ermöglichte Kreisverkehrsplatz soll das zukünftige Gewerbegebiet erschließen.

Der Kreisverkehrsplatz soll kurzfristig, daher im Zuge der bereits begonnenen Bauarbeiten der Landesstraße L 3343 (neu), gebaut werden. Kostenaufwändige Umbauarbeiten, die spätestens mit Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich würden, können so vermieden werden.

Für die Realisierung des Kreisverkehrsplatzes sind eine fachlich versierte Bodenkundliche und eine ökologisch versierte Baubegleitung einzusetzen.

Dadurch sollen vermeidbare Eingriffe in den Boden und unzulässige artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen verhindert werden.

Dieses Gewerbegebiet ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beinhaltet daher lediglich den am Geltungsbereichsrand des Gewerbegebietes geplanten Kreisverkehrsplatz.

Da ursprünglich dieser Kreisverkehrsplatz nicht vorgesehen war, ist die L 3343 (neu) als durchlaufende Strecke planfestgestellt worden. Die betroffene Fläche wird daher überplant.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nordöstlich der Kernstadt Homberg/Ohm auf der flachen Feldkuppe „Roter Berg“. Unmittelbar südöstlich verläuft die Landstraße L 3072. Diese Landesstraße wird im Rahmen der Bauarbeiten zur A 49 teilweise verlegt. Der Geltungsbereich befindet sich ansonsten (noch) inmitten landwirtschaftlicher Flächen. Etwa 180 m entfernt verläuft außerdem die Kreisstraße K 54.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dargestellt, siehe Abbildung 2.

Die Fläche liegt innerhalb der seit 15.11.2017 rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 17 und ist als „Gewerbliche Baufläche (Planung)“ dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

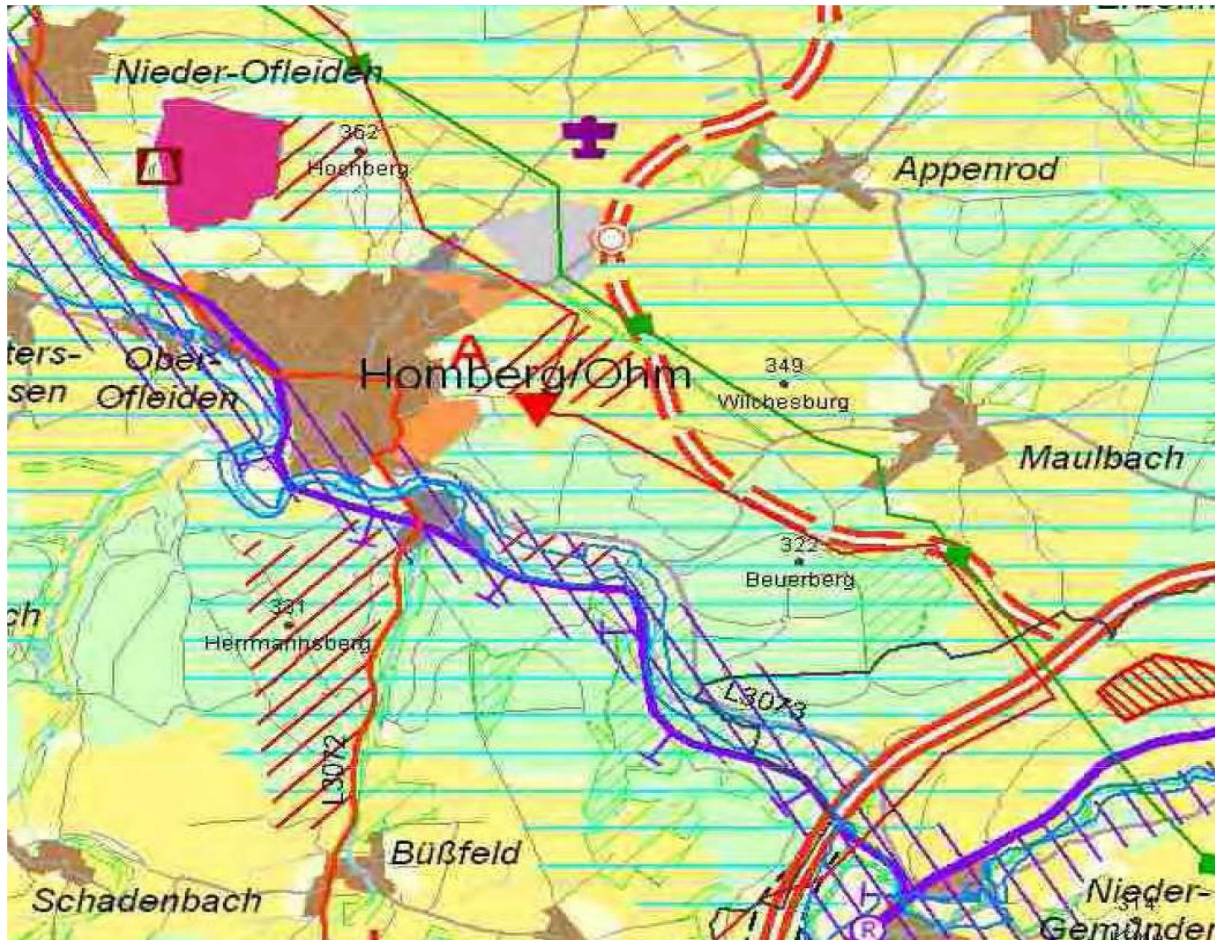


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010

Quelle: RP Gießen Dez. 31

3.2 Bauleitplanverfahren

Der Geltungsbereich des Kreisverkehrsplatzes liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Am Roten Berg“, siehe Abbildung 3, dessen Aufstellungsbeschluss bereits am 29.08.2012 gefasst wurde.

Für diesen Bebauungsplan wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.11.2012 – 19.12.2012 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum 19.11.2015 bis 20.12.2015. Diese öffentliche Auslegung wurde vom 10.12.2015 bis 11.01.2016 wiederholt.

Das Verfahren für diesen Geltungsbereich, siehe Abbildung 3, wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Der Geltungsbereich wurde nun erheblich verkleinert und umfasst, siehe Kapitel 1, lediglich noch den nun geplanten Kreisverkehrsplatz. Auch wurde der Name des Bauleitplanverfahrens geändert.

Wegen dieser wesentlichen Änderung wird der Bebauungsplan erneut unter dem neuen Namen öffentlich ausgelegt.

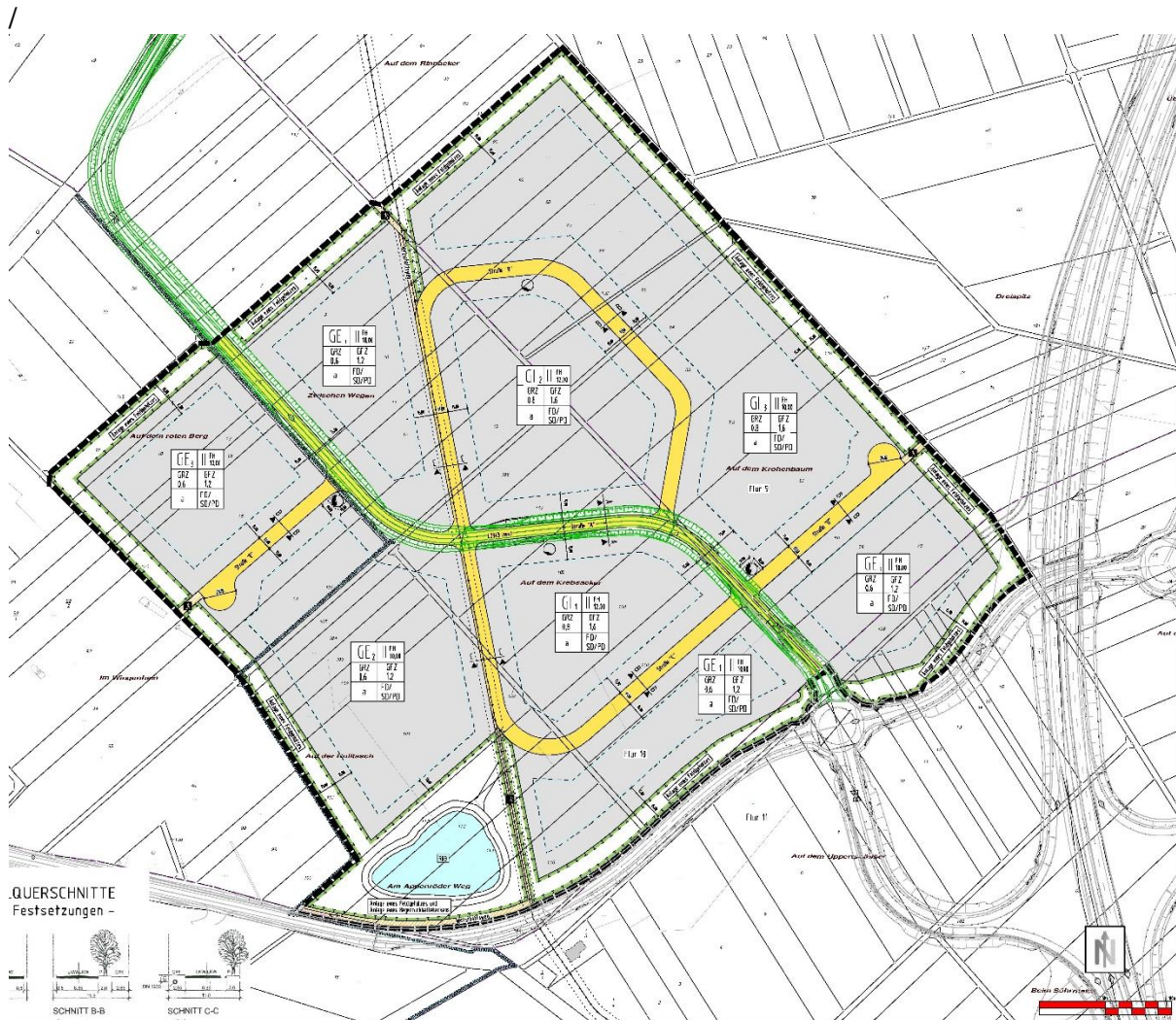


Abb. 3: Planzeichnung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Am Roten Berg, Stand 2015

Die innere Erschließung des Bebauungsplanes, s. Abb. 3, ist ebenfalls überholt, da zwischenzeitlich die Trassen der L 3072 und der L 3343 durch Planfeststellung geändert wurden. Die neuen Trassen sind aus der Skizze, die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, ersichtlich.

Die Planung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist daher auch diesbezüglich überholt.

Die neue Erschließung wurde in 2018 in den Bebauungsplan eingearbeitet, siehe Abbildung 4. Diese Variante war allerdings noch nicht im Verfahren. Dies erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt und daher unabhängig vom aktuellen Bauleitplanverfahren.

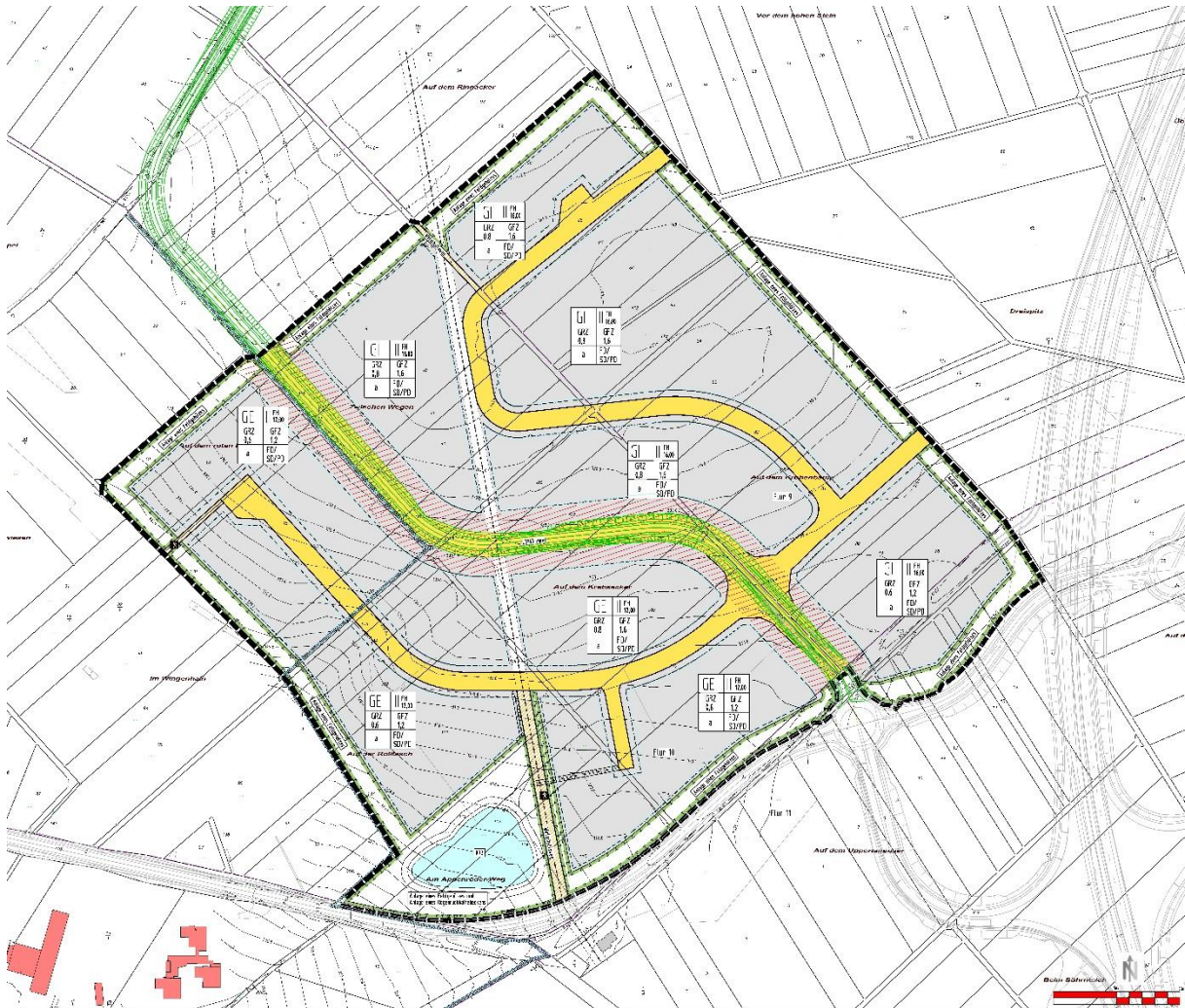


Abb. 4: Planzeichnung des Bebauungsplanes Industrie- und Gewerbegebiet Am Roten Berg, Stand 2018 (Bauleitplanverfahren ruht)

Es gab für die erneute öffentliche Auslegung keinen wichtigen Grund den Bauleitplan länger als einen Monat auszulegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch ins Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Die in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden.

In Maulbach ist gemäß Altflächendatei des Landes Hessen eine Altablagerung „Vor dem Ziegenberg“ vorhanden. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Bauschutt- und Erdaushubdeponie.

Diese Altablagerung kann wegen der Entfernung und der vorhandenen Ablagerungen keinen Einfluss auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches haben.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Gründe für die Planung, daher für den Kreisverkehrsplatz werden Kapitel 1 beschrieben. Es wird daher auf Kapitel 1 verwiesen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind Kanalbauarbeiten vorgesehen. Entsprechende Einbindetiefen werden zwischen 2,5 m - 4 m liegen, wobei die Gasleitungen auch tiefer verlegt werden könnten.

5.2.2 Energie

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität des geplanten Gewerbegebietes sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

Außerhalb des Geltungsbereiches in nordwestlicher Richtung verläuft eine Ferngasleitung. Für diesen Geltungsbereich ist dies nicht relevant.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB), Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) und allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der amtlich festgestellten Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke im Kreis Marburg-Biedenkopf. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Bei den Baumaßnahmen ist auf organoleptische Auffälligkeiten im Untergrund zu achten.

Wenn bei den Bauarbeiten Grundwasser aufgeschlossen wird, welches abgeleitet werden muss, ist dies dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu melden. Da lediglich ein Kreisverkehrsplatz gebaut wird, ist dies unwahrscheinlich.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die durch diese Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe wurden nach der Kompensationsverordnung Hessen bilanziert.

Grundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung waren die vom Planungsbüro Entwicklung und Gestaltung von Landschaft, Kassel, erstellten landschaftspflegerischen Begleitplänen sowie die Fachplanung für den Kreisverkehrsplatz.

Es wurden daher gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die bereits genehmigten Nutzungen, daher die planfestgestellte Straße, eingriffsminimierend berücksichtigt.

Diese Bilanzierung wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig aufgrund der Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde geändert.

Gemäß dieser Bilanzierung beträgt das Defizit 35.505 Ökopunkte, siehe Anlage. Das Defizit wird durch Entnahme von Punkten aus dem Ökopunktekonto der Stadt ausgeglichen.

7. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Eine Neuordnung der Grundstücke ist erforderlich und vorgesehen.

8. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

04.08.2022

.....
(Bürgermeisterin)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

