



Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Ober-Ofleiden

Begründung zum

Bebauungsplan „Ohm-Center“

2. Änderung

Satzung

Planstand: 13.11.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30

E-Mail: m.wolf@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planziel und Planerfordernis	3
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	5
1.4	Übergeordnete Planungen.....	6
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
1.6	Verbindliche Bauleitplanung	8
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	10
3	Inhalt und Festsetzungen	14
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO).....	15
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	16
3.4	Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	17
3.5	Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)	17
4	Landschaftspflege und Naturschutz	18
4.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB	20
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete	20
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	20
5.1	Überschwemmungsgebiet	21
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	21
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	23
5.4	Abwasserbeseitigung.....	23
5.5	Abflussregelung	25
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	25
6	Brandschutz	26
7	Verkehrsanlagen	28
7.1	Straßenverkehrsflächen.....	28
7.2	Anlagen für ruhenden Verkehr.....	28
7.3	Fußgänger- und öffentlicher Personennahverkehr	29
8	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	29
9	Immissionsschutz	30
10	Städtebaulicher Vertrag	34
11	Erneuerbare Energien	34
12	Denkmalschutz	34

13 Altlasten, Bergbau, Baugrund und Bodenschutz 35

14 Bodenordnung 37

15 Flächenbilanz 37

16 Kosten 37

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

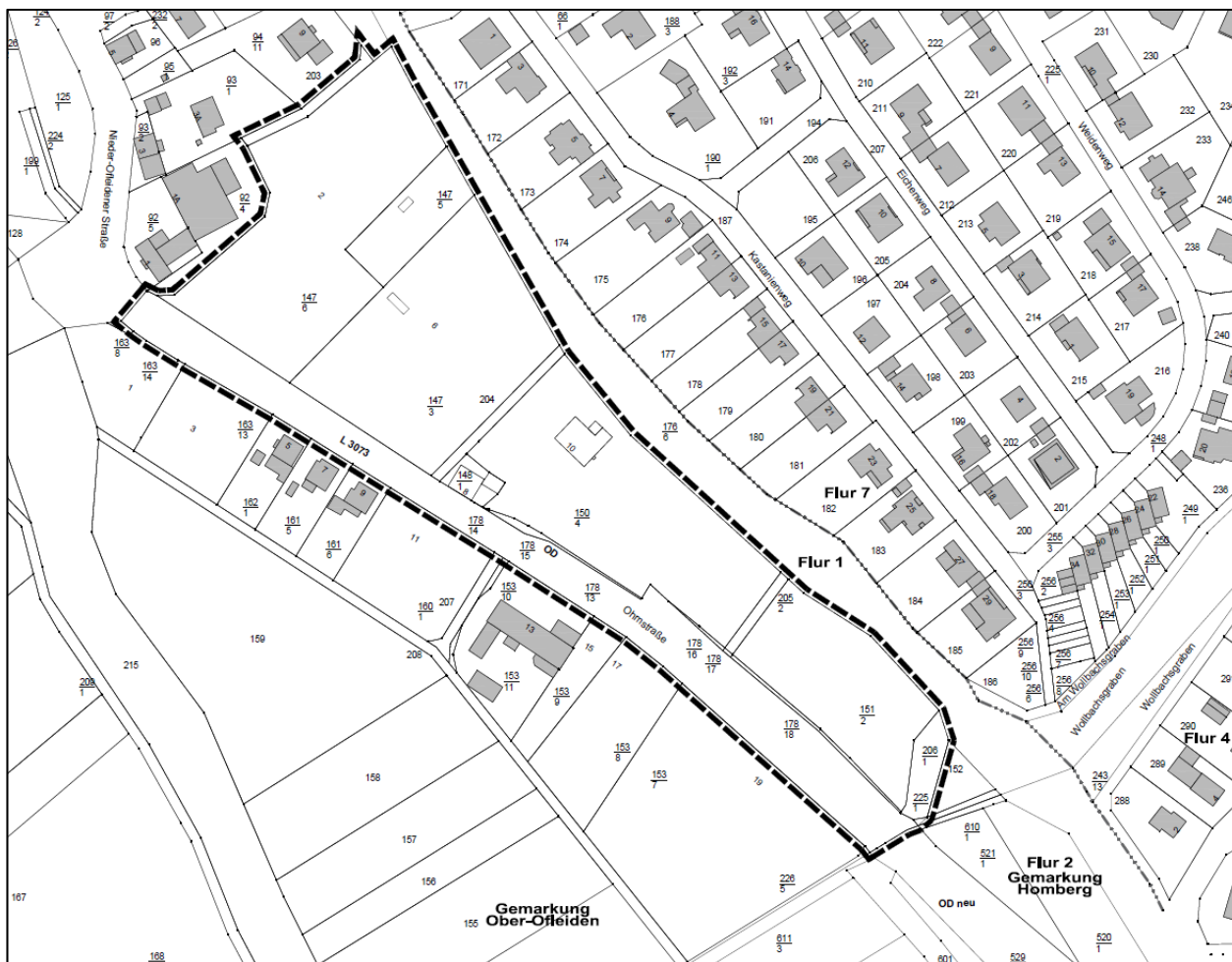


Abbildung ohne Maßstab, genordet

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat am 14.12.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ohm-Center“ im Stadtteil Ober-Ofleiden beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Ordnung der verschiedenen Einzelhandelnutzungen im Bereich der Ohmstraße sowie die Möglichkeit der untergeordneten Erweiterung einzelner Geschäfte.

Zur Ausweisung gelangt daher ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel Einzelhandel, das durch einzelne zusätzliche Nutzungen (wie zum Beispiel Drogeriemarkt und Fachgeschäfte) ergänzt wird. Im Südosten des Plangebietes ist die Optimierung und Nachverdichtung des rechtskräftig ausgewiesenen Mischgebietes das Ziel. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Das Ziel der Planung ist die Erweiterung des im Bereich der Ohmstraße bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Lidl von gegenwärtig 709 m² auf künftig 979 m², insbesondere zum Zwecke der verbesserten Warenpräsentation und Betriebsgestaltung sowie zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in der Stadt Homberg (Ohm). Der Markt wurde bisher als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die Notwendigkeit der vorliegend begehrten Verkaufsflächenerweiterung begründet sich in den Anforderungen an eine weitere Standardisierung der Logistik und der Verbesserung der Warenpräsentation. Standardisierung der Logistik bedeutet, dass im Zentrallager „sortenreine“ Warenpaletten gepackt und in die Filiale geliefert werden. Dadurch kann der Arbeitsaufwand im Zentrallager durch einen Verzicht auf aufwendiges Kommissionieren verringert werden. Da hierdurch im Übrigen insbesondere im Bereich der Schnelldreher eine höhere Produktdichte im Verkaufsraum erzielt wird, kann der Umfang der Nachfüllarbeiten in der Filiale und damit auch die körperliche Belastung für die Mitarbeiter reduziert werden. Gleichwohl steigt durch diese Maßnahme der Platzbedarf, da künftig mehr Produkte palettenweise nebeneinander in der Filiale angeboten werden sollen.

Verbesserung der Warenpräsentation umfasst insbesondere den Aspekt, dass ein Produkt mehrreihig im Regal nebeneinander platziert und damit für den Kunden besser sichtbar wird. Diese Maßnahme erfordert regelmäßig mehr Regalmeter, um die Produkte weniger in der Tiefe sondern mehr in der Breite der Regale anzubieten. Auch zu erwähnen ist ein erhöhter Flächenbedarf zur Präsentation der Werbeartikel auf entsprechenden Aktionsflächen wie auch der Restbestände der vorangehenden Aktionsartikel, um hier keinen „Wühltischcharakter“ entstehen zu lassen. Schließlich sind die, insbesondere auch im Hinblick auf Hygiene und Frische notwendigen, breitflächigeren Auslageflächen für Obst und Gemüse zu nennen. Hierdurch kann das Stapeln von Warenkisten vermieden, damit Beschädigungen druckempfindlicher Waren reduziert und schließlich auch der Ausschuss verringert werden.

Der Verzicht von hohen Regalen im Verkaufsraum dient der Verbesserung der Übersichtlichkeit. Durch die Umlagerung der hier bisher angebotenen Warensortimente in normale Standregale, die insofern einen erhöhten Flächenbedarf der Filiale begründen, kann die Erreichbarkeit der Produkte bspw. für ältere Menschen verbessert werden.

Für den Bereich des heutigen Edeka-Marktes gibt es gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Veränderungen. Im Südosten des Plangebietes ist die Optimierung und Nachverdichtung des rechtskräftig ausgewiesenen Mischgebietes das Ziel. Der bisherige Bebauungsplan setzt ein sehr restriktives Baufenster mit zahlreichen Anpflanzungen fest. Durch die Überplanung des Sondergebietes, der Neuordnung der Zufahrtsmöglichkeiten und Versetzung der Ortsdurchfahrtsgrenze bestehen für das Mischgebiet Möglichkeiten einer sinnvollen Nachverdichtung des Innenbereiches. Die Überlegungen der geplanten Nutzungen im Mischgebiet weisen eine breite Angebotspalette von Wohn- und Geschäftshaus bis Dienstleistungen und Handwerk auf, die abschließende Nutzung steht jedoch nicht fest.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² im Bereich östlich des Edeka-Marktes. Hierzu müssen die bestehenden Wohnhäuser niedergelegt und der gesamte Bereich städtebaulich neu geordnet werden. Der Drogeriemarkt als solches ist zwar als kleinflächiges Einzelhandelsvorhaben zu werten, doch in der Summe des Standortes mit den beiden Lebensmittel Einzelhändlern, handelt es sich um eine Agglomeration, die grundsätzlich dazu geeignet ist relevante Auswirkungen auf die Nachbarkommunen zu haben. Somit ist im Rahmen des parallel laufenden Zielabweichungsverfahrens auch zu untersuchen, ob die Ansiedlung eines Drogeriemarktes das Kongruenzgebot oder das Beeinträchtigungsverbot negativ tangieren. Diese Vorgaben der Oberen Landesplanungsbehörde waren bereits Thema eines Termins am 25.11.2015 mit Vertretern der Stadt, des damaligen Investors und der Oberen Landesplanungsbehörde. Das Zielabweichungsverfahren wurde positiv beschieden. Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	14.12.2016 Bekanntmachung 17.01.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB	18.01.2018 – 19.02.2018 Bekanntmachung: 17.01.2018*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB	Anschreiben 15.01.2018 Frist 19.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB	Anschreiben 17.09.2018 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	20.09.2018 – 22.10.2018 Bekanntmachung 12.09.2018*
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	13.11.2018

*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß der Hauptsatzung der Stadt Homberg (Ohm) im „Ohmtal-Boten“.

Der qualifizierte Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Für beide Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches beinhaltet die Flurstücke: 147/3, 147/5, 147/6, 148/1, 150/4, 151/2, 178/13tlw., 178/14 – 178/18, 203, 204 und 205/2, 206/1, 225/1 tlw. (alle Flur 1, Gemarkung Ober-Ofleiden). Der Geltungsbereich ist auch aus der beigefügten Übersichtskarte ersichtlich und befindet sich nordöstlich der Ohmstraße (Landesstraße L 3073).

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 2,9 ha. Eine detaillierte Auflistung aller Flächen findet sich im Kapitel Flächenbilanz.

Derzeit wird das Plangebiet genutzt durch den bestehenden Lidl- und Edeka-Markt mit ihren Stellplätzen, sowie zwei Wohnhäusern und einer Grünfläche.

1.4 Übergeordnete Planungen

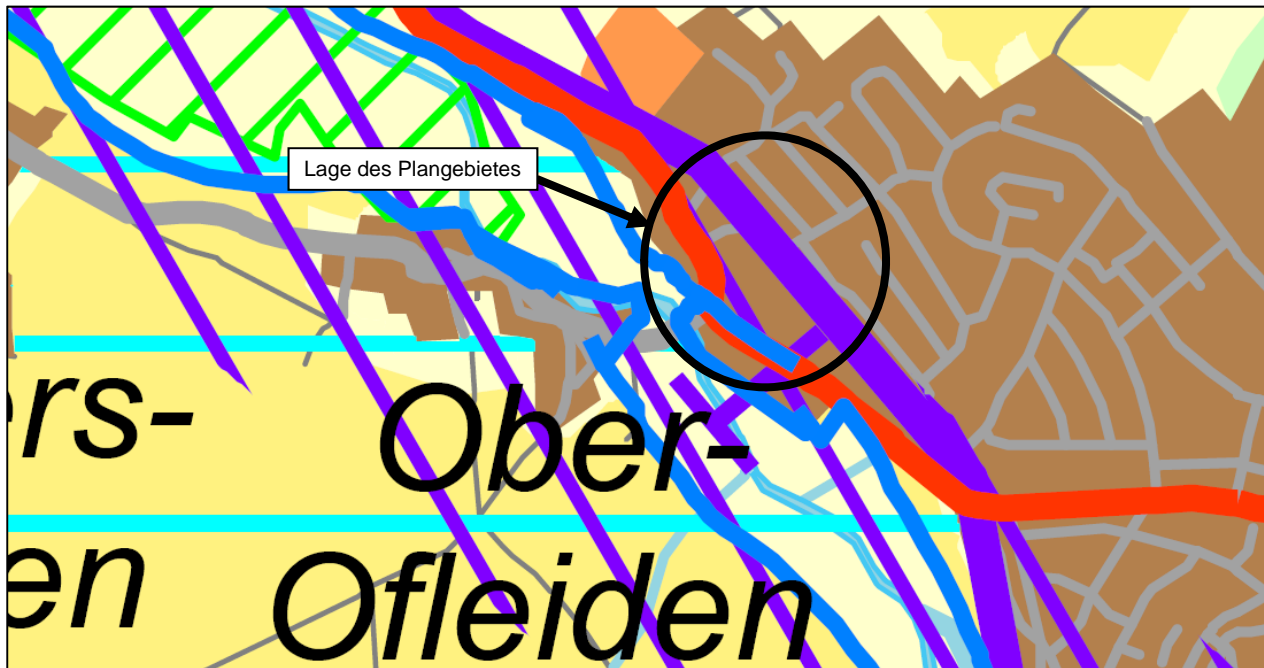
Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt (siehe Abb.2). Der Bebauungsplan ist aufgrund des Standortes zwischen der Kernstadt und dem Stadtteil Ober-Ofleiden nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Eine Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 gemäß § 12 Abs. 2 HLPG wurde beantragt.

Die Stadt Homberg (Ohm) beantragte daher im Januar 2018 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010, um im Bereich des Stadtteils Ober-Ofleiden an der Ohmstraße in städtebaulich integrierter Lage die *Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl von bislang 709 m² auf künftig 979 m² Verkaufsfläche* sowie die *Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m² planungsrechtlich vorzubereiten* und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ausweisen zu dürfen. Weiterhin wird eine Abweichung vom Ziel 5.4-3 beantragt, da sich der Standort nicht im zentralen Ortsteil der Stadt Homberg (Ohm) befindet, sondern im Übergang zum Stadtteil Ober-Ofleiden.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes wird der städtebaulich integrierte und seit vielen Jahren etablierte Standort und somit der Einzelhandel, der die Grundversorgung in Homberg (Ohm) und den Stadtteilen sichert, gestärkt und attraktiver gestaltet. Weiterhin werden Arbeitsplätze erhalten und teilweise auch neu geschaffen. Zusätzlich soll ein Drogeriemarkt angesiedelt und zulässige Nutzungen im Mischgebiet vorbereitet werden. Der bestehende Edeka-Markt bleibt in der Kubatur und der Verkaufsflächengröße erhalten. Die Agglomeration von zwei Lebensmitteleinzelhändlern und einem Drogeriemarkt hat eine verstärkte Wirkung auf den Einzelhandelsstandort, weshalb nachgewiesen werden muss, dass die Nachbargemeinden sowie die Innenstadt von Homberg (Ohm) nicht beeinträchtigt werden (s. Kapitel 2). Das Vorhaben wird parallel zum Bauleitplanverfahren durch einen Abweichungsantrag begleitet. Im Bebauungsplan wird für den Bereich der Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte und des Drogeriemarktes ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bzw. Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Der Stadtteil Ober-Ofleiden und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, in dem sich das Vorhaben befindet, grenzen unmittelbar an die Kernstadt und somit den zentralen Ortsteil Homberg an. Die Stadtteile gehen ineinander über und sind auch in der städtebaulichen Struktur zusammen gewachsen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt für die Flächen des zu erweiternden Lebensmittelmarktes *Vorranggebiet Siedlung Bestand* (5.2-1) sowie *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* (6.1.3-1) dar. Gemäß den raumordnerischen Zielvorgaben des Regionalplanes sind in der im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit dem zentralen Ortsteil Homberg ausgewiesenen Stadt Homberg (Ohm) großflächige Einzelhandelsvorhaben jedoch nur ausnahmsweise und unter den in der Zielvorgabe 5.4-3 (Zentralitätsgebot) genannten Voraussetzungen raumordnerisch zulässig.

Abb. 2: Regionalplan Mittelhessen 2010



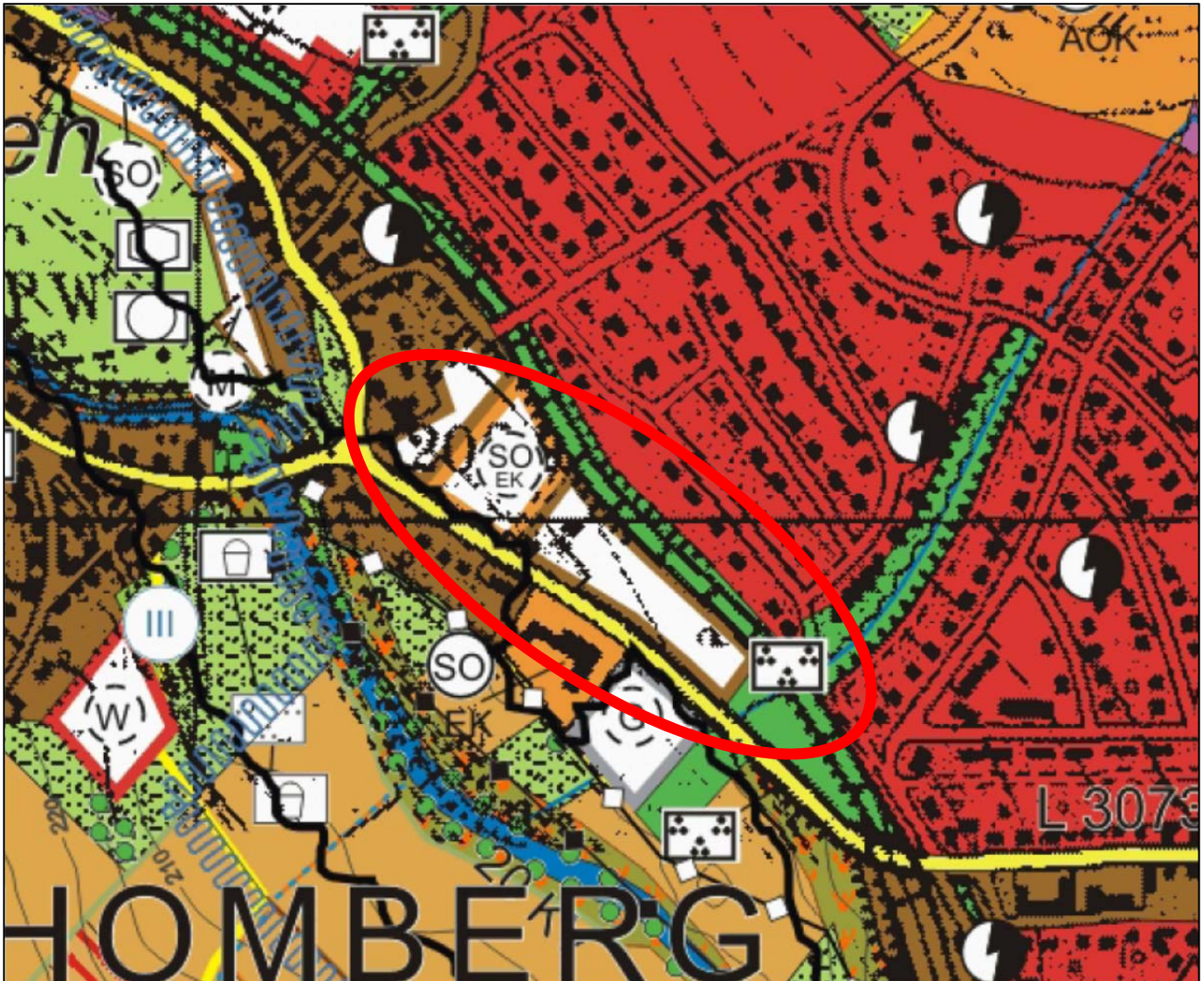
Mit dem Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen vom 11. April 2018 wurde das Zielabweichungsverfahren mit den oben genannten Verkaufsflächen zugelassen. Die Zulassung erging unter folgenden Maßgaben:

1. Im Bebauungsplan sind für den zu erweiternden Lebensmittelmarkt die innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.
2. Im Geltungsbereich des betroffenen Bebauungsplans ist auszuschließen, dass in den Sondergebieten und den Mischgebieten zusätzliche Einzelhandelsbetriebe für innenstadtrelevante Sortimente eingerichtet werden
3. Die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte ist dauerhaft zu sichern. Dies ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachvollziehbar darzustellen und im direkten Anschluss an das Plangebiet ist der Fußweg entsprechend festzusetzen.

Die oben genannten drei Maßgaben wurden im Rahmen der Entwurfsoffenlage zeichnerisch und textlich umgesetzt.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

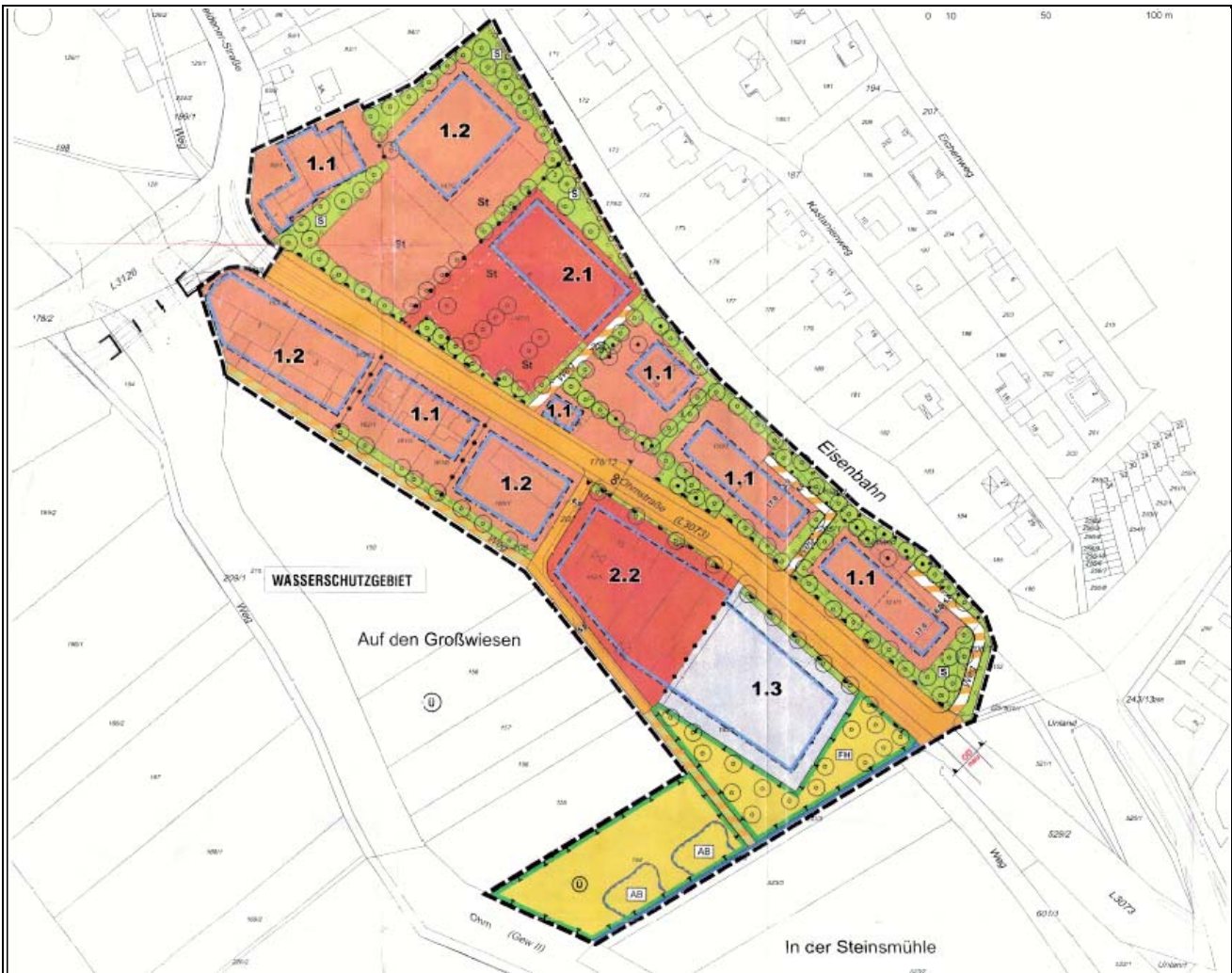
Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Homberg (Ohm) stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (Bestand) dar, siehe Abb.3. Der Bebauungsplan ist somit nur teilweise gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Er wird im Zuge eines Parallelverfahrens zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abb. 3: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Homberg (Ohm)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ohm-Center“ wurde am 17.06.2002 gefasst. Dieser setzt für einen Großteil des vorliegenden Plangebiets Mischgebiet fest, außer im Bereich des Edeka-Marktes, siehe Abb.4.

Abb. 4: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ohm-Center“

Quelle: Stadt Homberg (Ohm) / Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Februar 2002

Weiterhin ist der Bebauungsplan auf den Erhalt der Wohnhäuser Hausnr. 8 und 10 ausgelegt, was die Bau-
 grenzen für das vorliegende Vorhaben – der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und der Ausweisung eines
 Mischgebietes- unbrauchbar macht. Auch die festgesetzten Verkaufsflächen für den Lidl- und den Edeka-
 Markt entsprechen nicht mehr den heutigen Standards. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ohm-
 Center“ hat zwar eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes veranlasst, nicht aber des Lidl-
 Marktes, da dieser bislang in einem Mischgebiet angesiedelt war, wo eine Großflächigkeit des Einzelhandels
 grundsätzlich ausscheidet, siehe Abb. 5.

Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Ohm-Center“ – 1. Änderung

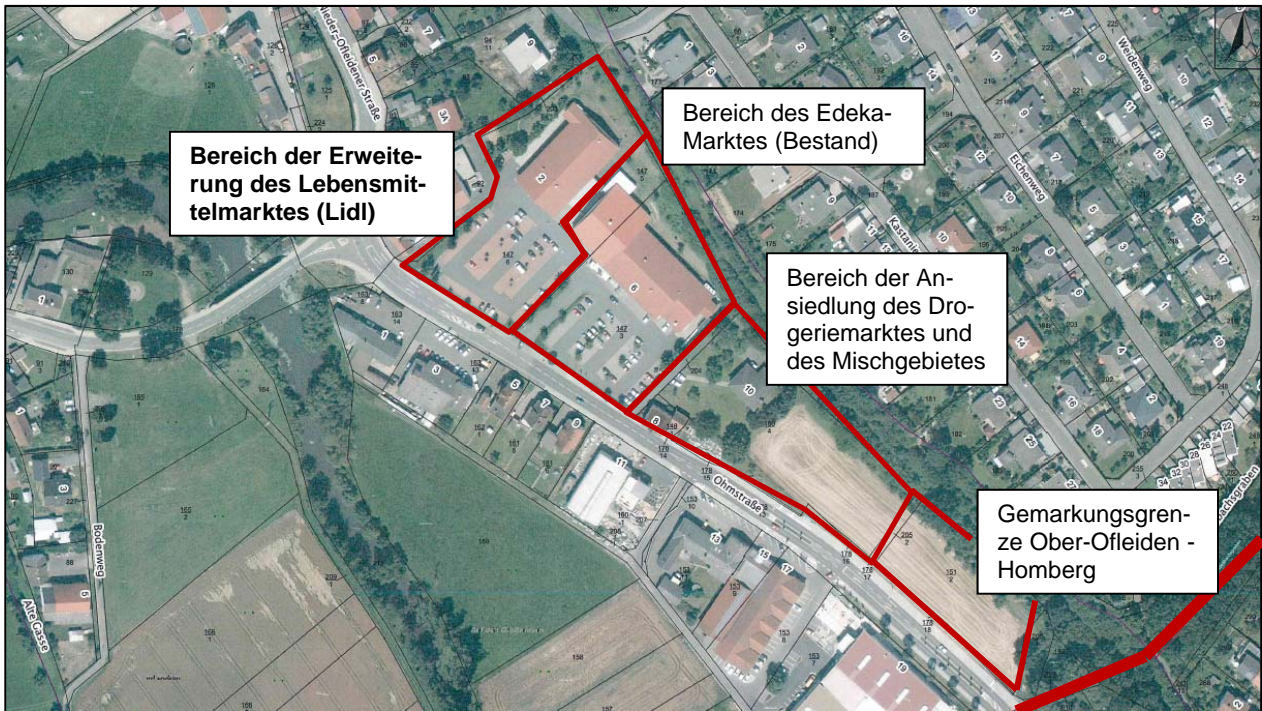
Quelle: Stadt Homberg (Ohm) / Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Februar 2010

Der vorliegende Bebauungsplan (2.Änderung) bereitet erstmals eine Großflächigkeit des Lidl-Marktes vor und optimiert die überbaubare Fläche und das Maß der baulichen Nutzung für die geplanten Vorhaben.

2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Ziel des Vorhabens ist die Sicherung und Ordnung der verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Ohmstraße sowie die Möglichkeit der untergeordneten Erweiterung des ansässigen Lidl-Marktes. Zur Ausweisung gelangt daher ein Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, das durch einzelne zusätzliche Nutzungen (Edeka (Bestand)), geplanter Drogeriemarkt und Mischgebiet) ergänzt wird.

Abb.6: Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes sowie Lage der beantragten Fläche

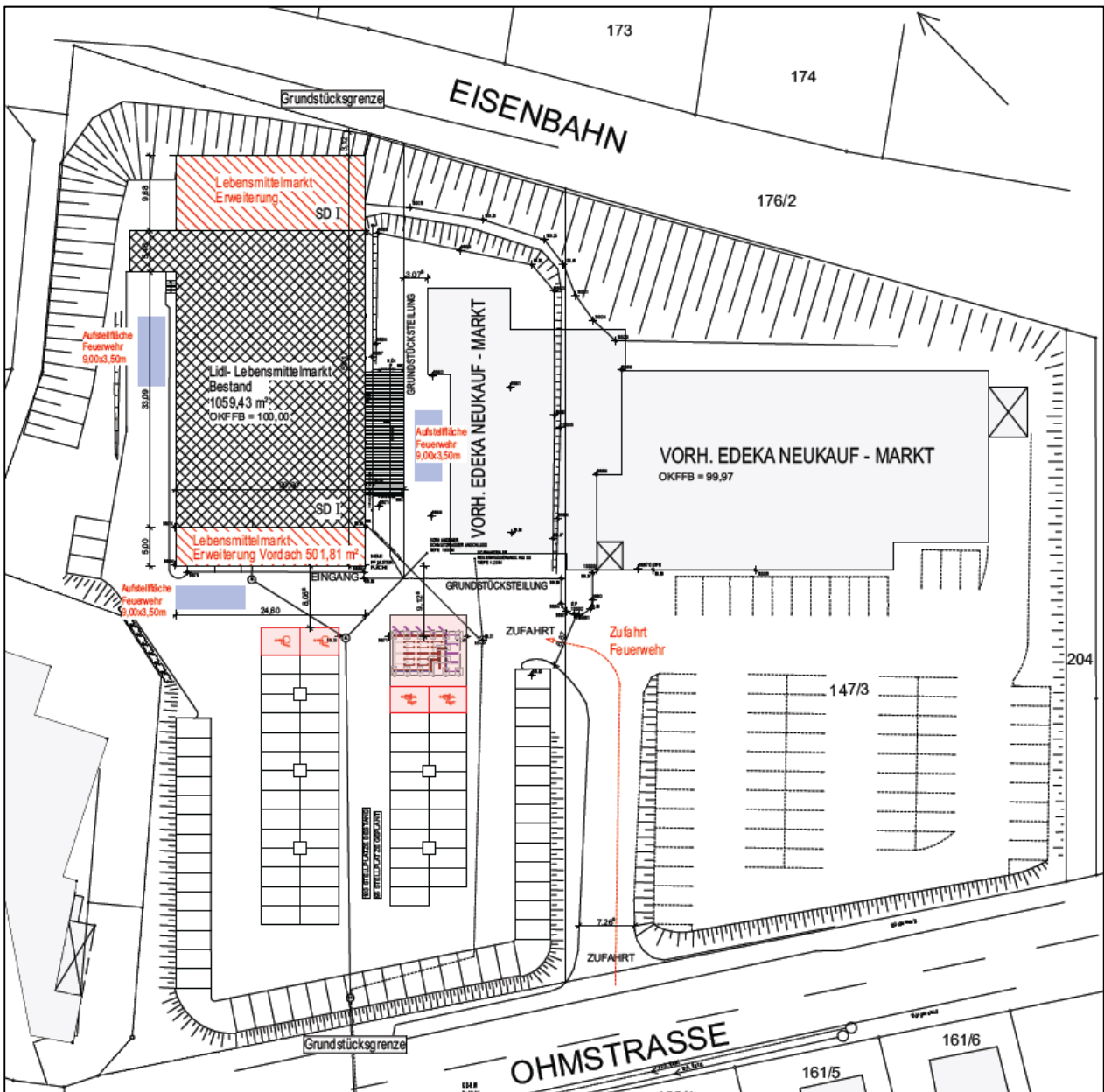


Quelle: Stadt Homberg (Ohm)

genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der geplanten Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes der Fa. Lidl ist künftig eine Verkaufsfläche von 979 m² vorgesehen. Das eingeschossige Gebäude des künftigen Lebensmittelmarktes soll neben den eigentlichen Verkaufsflächen weitere Nebenflächen sowie entsprechende Lager- und Kühlräume umfassen, gleichzeitig soll das Vordach vergrößert werden.

Abb. 7: Lageplan Erweiterung Lidl (aufgrund der frühen Planphase ist das abgebildete Konzept noch unverbindlich)



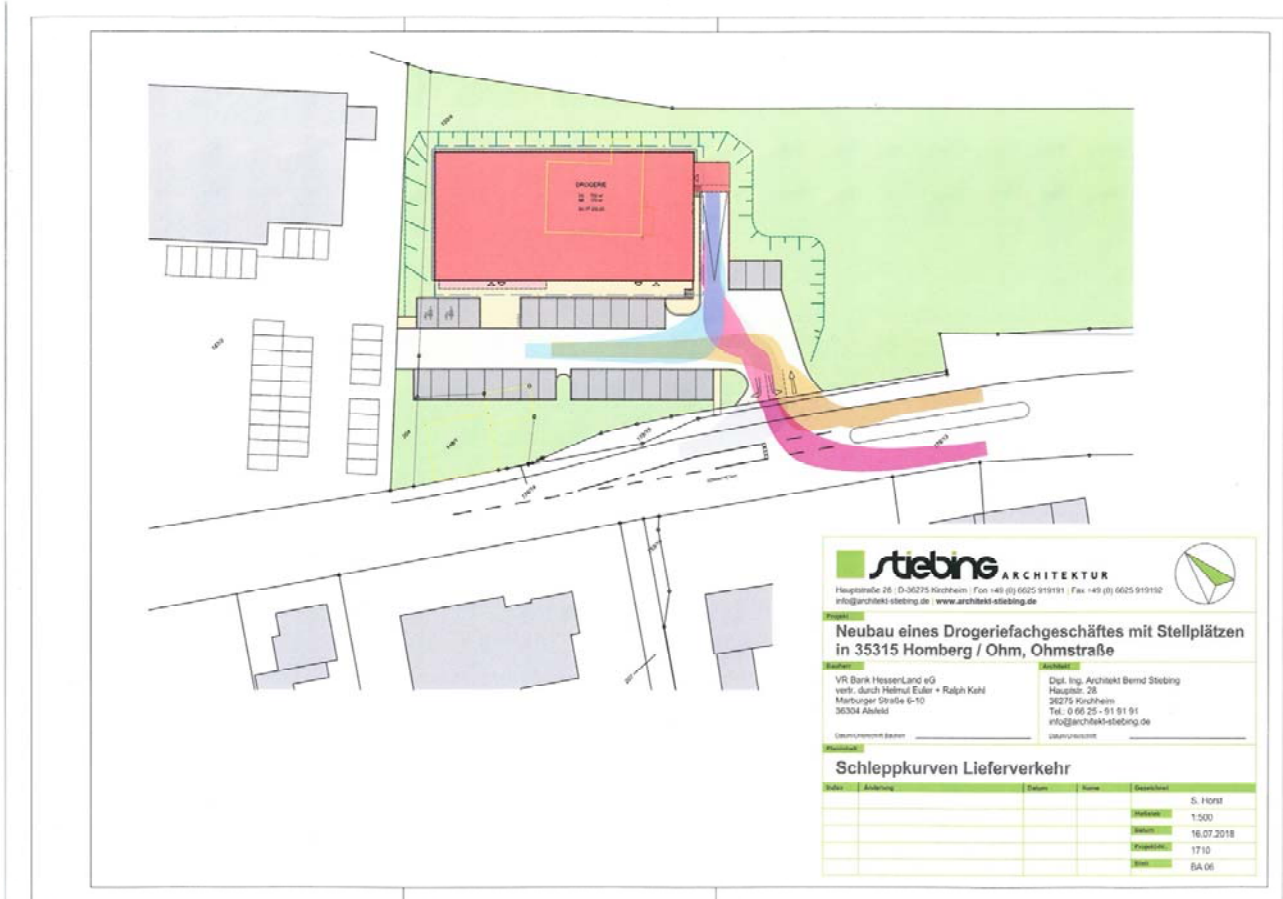
Quelle: Lidl

Ohne Maßstab

Östlich angrenzend an den Lidl-Markt befindet sich bereits ein weiterer großflächiger Lebensmittelmarkt der Fa. Edeka. Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m² und ein Mischgebiete sollen im Zuge der Überplanung des Bereichs der Ohmstraße zusätzlich östlich der Lebensmittelmärkte als Ergänzung des Standortes angesiedelt werden. Ursprünglich sollte der Standort auch durch eine Tankstelle ergänzt werden. Aufgrund der schwierigen Topographie sind jedoch die Zufahrten auf das Gelände sehr schwierig, so dass das Vorhaben weiter in der Prüf- und Planungsphase ist. Aus diesem Grund ist man auch von der ursprünglichen Planung der Ausweisung eines Sondergebietes Zweckbestimmung Tankstelle abgekommen und hat nun wieder ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen, um die Nutzungsvielfalt für diesen bisher unbebauten Bereich zu erhöhen und der bisherigen Ausweisung des rechtskräftigen Planes zu entsprechen.

chen. Jedoch sind die Baufenster anders gestaltet und die Nutzungsziffer der GRZ und GFZ deutlich erhöht, so dass eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich erfolgen kann.

Abb. 8: Lageplan Drogeriemarkt



Quelle: Stiebing Architekten / Unger Immobilien

Ohne Maßstab

Die äußere Erschließung des Planstandortes erfolgt über die Ohmstraße, von wo aus über eine zentrale Zu- bzw. Abfahrten die Anbindung des Kundenparkplatzes sowie auch die Andienung ermöglicht werden kann. Die Ein- und Ausfahrt ist bereits Bestand. Für das geplante Vorhaben sind ausreichend Stellplätze vorgesehen und teilweise bereits vorhanden, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden können und bereits angelegt sind.

Die Agglomeration des Lidl- und Edeka-Marktes sowie die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes stärken den Einzelhandelsstandort an der Ohmstraße und sichern auch das Fortbestehen der etablierten Märkte. Dies führt zu einer Sicherung der Grundversorgung der Stadt Homberg (Ohm), wodurch die Stadt als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv bleibt, da eine Versorgung mit Lebensmitteln langfristig von hauptsächlich drei Märkten vorgenommen werden kann. In Homberg (Ohm) ist derzeit kein Drogist angesiedelt, was bedeutet, dass die Grundversorgung in diesem Bereich nicht sichergestellt ist. Um einer Abwanderung der Kaufkraft in die Nachbarkommunen zu vermeiden, ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Homberg (Ohm) ein wichtiger Schritt.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ohm-Center“ und „Ohm-Center“ – 1. Änderung sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Raiffeisen-Baustoffhandel“ werden durch den Bebauungsplan „Ohm-Center“ – 2. Änderung ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Der Bebauungsplan weist für das Plangebiet unter der lfd. Nr.1 ein Sondergebiet i.S. des § 11 Abs.3 BauNVO Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel aus. Innerhalb des Sondergebietes lfd. Nr. 1 ist ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 979 m² sowie ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 300 m² zulässig.

Für die lfd. Nr. 2 wird ein Sondergebiet i.S. des § 11 Abs.3 BauNVO Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes lfd. Nr. 2 sind Einzelhandelsbetriebe der Bereiche Drogerie oder (alternativ) Fachgeschäfte (Non-Food mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten) zulässig. Die Größe der Verkaufsflächen darf insgesamt 700 m² nicht überschreiten.

Bei Errichtung eines Fachgeschäftes aus dem Non-Food-Bereich mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten sind im Fall der Stadt Homberg (Ohm) folgende Sortimente zulässig:

- Sportartikel/Fahrräder/Camping
- Einrichtungsbedarf/Möbel
- Bau- und Gartenmarktsortimente
- Uhren/Schmuck
- Elektrogeräte/Leuchten/Haushaltsgeräte
- Unterhaltungselektronik/Telekommunikation/Informationstechnik
- Spielwaren/Hobby- und Bastelartikel/Musikinstrumente
- Hausrat/Glas/Porzellan/Geschenkartikel

Bei Ansiedelung eines Drogeriemarktes erfolgt keine Einschränkung von innenstadtrelevanten Sortimenten

oder eine Differenzierung des Warenangebotes. Bei einer Verkaufsfläche von 700m² besteht nach telefonischer Auskunft und Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde des RP Gießen aus raumordnerischer Sicht kein Handlungsbedarf für weitere differenzierte Festsetzungen.

Im Bereich der lfd. Nr. 3 und 4 sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe*, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.)*

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

*Im Mischgebiet sind aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten wie Nachtlokale, Bordelle und sexuell ausgerichtete Einrichtungen, Spielkasinos, Spiel- und Automatenhallen sowie Diskotheken nicht zulässig. Weiterhin werden Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe und Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten (siehe oben) im Mischgebiet ausgeschlossen (Vorgabe der Landesplanung).

3.2 Maß der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs.3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl, und die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene und verträgliche Nutzung ermöglicht.

Grundflächenzahl

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Gegensatz zum ursprünglichen Plan in den Sondergebieten lfd. Nr. 1 und 2 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 fest, um eine Nachverdichtung im Innenbereich zu erwirken.

Im Bereich des Mischgebietes wird eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ festgesetzt, um eine Optimierung der Ausnutzung der Grundstücke herbeizuführen.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Im vorliegenden Fall ergibt sich für die Sondergebiete eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ und für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,6$. Die einzige Ausnahme bildet die lfd. Nr. 4. Das Maß der Geschossflächenzahl wird hier auf $GFZ = 1,0$ festgesetzt, um die zweigeschossige Bauweise etwas zurückhaltender zu gestalten.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Innerhalb des Plangebiets werden im Bereich Sondergebiete die Zahl der Vollgeschosse auf $Z = 1$ festgesetzt, da die gängigen Konzepte der Lebensmitteleinzelhändler eingeschossige Bauweisen vorsehen. Im Bereich des Mischgebietes werden ein bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Der gewerbliche Teil des Mischgebietes sollte dabei eher im Bereich der eingeschossigen Bebauung, nahe der Einzelhandelsnutzung, und der Wohnanteil sollte eher im Bereich der zweigeschossigen Bebauung angesiedelt werden.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden innerhalb des Plangebiets Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude zum Liegen kommen müssen. Vorliegend ist das Baufenster ausreichend dimensioniert, so dass die bereits vorhandenen baulichen Anlagen gesichert sind und den Bauherren noch ausreichend Spielraum in der Stellung der Gebäude verbleibt. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung.

Klarstellend gilt die Festsetzung: Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6, § 14 und § 23 Abs.5 BauNVO sind im Misch- und Sondergebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Carports zulässig. Somit können die Grundstücke optimal ausgenutzt werden. Dabei sind die Abstände gemäß Hess. Bauord-

nung und nach Landesrecht zu beachten.

3.4 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, etc). Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw, Feuerwehrezufahrten etc.). Mit dieser Festsetzung wird die wasserdurchlässige Befestigung innerhalb des Plangebiets gewährleistet. Flächen, die der Anlieferung und Anfahrt dienen, sind von der wasserdurchlässigen Befestigung, besonders aus praktischen Gründen, ausgeschlossen.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB gilt je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen (siehe Artenliste). Vorhandene Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Weiterhin wird zur Anpflanzung von Bäumen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Homberg (Ohm) verwiesen.

Die zum Entwurf in den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in Kapitel 4 und im Umweltbericht näher beschrieben.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), **Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Naturschutz

Wegen der Großflächigkeit der Gebäude wäre auch eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen sinnvoll, um keine Flächen für Freiflächenanlagen zu verbrauchen.

3.5 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i.V.m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung der Einfriedungen sowie der Werbeanlagen.

Seitliche und zum Straßenraum rückwärtige Einfriedungen sind ausschließlich aus Hecken oder Drahtgeflecht, Stabgitter und Holzlatten i.V.m. der Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubsträucher oder Kletterpflanzen zulässig. Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig. Die Festsetzungen erfolgen aus landschaftspflegerischer und lokalklimatischer Sicht.

Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung sowie die Verwendung von Signalfarben. Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück müssen betriebsbezogen sein. Fremdwerbung ist unzulässig. Die Festsetzungen erfolgen auf-

grund der unmittelbar angrenzenden Landesstraße zur allg. Verkehrssicherheit.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)

7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und ausgewertet. Im Ergebnis der Prüfung wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan und dem damit verbundenen Bauplanungsrecht kein markanter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die beiden bestehenden Märkte sind bereits Bestand und durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Für den geplanten Bereich der Drogerie ist die Fläche bereits durch zwei bestehende Wohnhäuser und Zuwegungen ebenfalls stark beeinträchtigt. Auch die im Südosten geplanten Mischgebietsflächen sind bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan als solche ausgewiesen, so dass auch hier der Bebauungsplan in Verbindung mit den eingriffsmindernden Festsetzungen sowie dem nordöstlich angrenzenden neu ausgewiesenen Ausgleichsflächen keinen über die bisherige Zulässigkeit vergleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Hinzu kommen die zum Entwurf in die Planung aufgenommenen Flächen und Maßnahmen, die in erster Linie die Artenschutzrechtlichen Konflikte minimieren bzw. kompensieren.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Streuobstwiese“ im Südosten des Geltungsbereiches: Die vorhandenen Obstgehölze sind zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Abgängige Einzelbäume sind durch Neupflanzungen mit heimischen und standortgerechten Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Innerhalb der Anpflanzungsfläche gemäß Plankarte sind als Ausgleich für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Trauerschnäppers (*Ficedula hypoleuca*) 3 heimische und standortgerechte Hochstammobstbäume anzupflanzen. Das Mahdregime ist einer extensiven Grünlandnutzung anzupassen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Wildhecke“: Die bestehenden Heckenstrukturen für die Goldammer (*Emberiza citrinella*) sind zu entwickeln und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigen heimischen und standortgerechten Sträuchern zu ersetzen. Partielle Rückschnitte der Hecken sind erlaubt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Erhaltungsziel „Sukzessionsfläche“: Die bestehenden Gehölzstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen mit gleichwertigen heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Partielle Rückschnitte der Hecken sind erlaubt.

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können somit gemäß § 1a BauGB ausgeglichen werden. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 3.1). Auf eine konkrete Zuordnung wird im Rahmen der Festsetzungen verzichtet, da die räumliche Zuordnung der Ausgleichsfläche und des Baugebietes durch die Darstellung im Bebauungsplan automatisch gegeben ist.

4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht konkret zugeordnet.

4.2 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Homberg (Ohm) und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen dem zum Entwurf als Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Aufgrund der angrenzenden Bahntrasse und Gehölzstrukturen können jedoch geschützte Arten betroffen sein, so dass faunistische Untersuchungen durchgeführt wurden, siehe AFB.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich randlich im Bereich der Ohmstraße in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ohm. Da in diesem Bereich allerdings keine baulichen Veränderungen vorgesehen werden oder neue Baugebietes ausgewiesen werden, sondern lediglich die vorhandene Erschließung des Gebietes dokumentiert wird, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Teile der Fläche können bei einem extremen Hochwasserereignis mit dem Abfluss HQextrem (entspricht etwa dem 1,3-fachen HQ100) geringfügig überflutet werden. Die Überschwemmungsgebietsgrenze des HQextrem ist im Hochwasserisikomanagementplan Ohm (HW/RMP) dargestellt. Der (HW/RMP) Ohm hat im Vergleich zum amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet keinen rechtsverbindlichen Charakter. Der HWRMP dient der Information über mögliche extreme Hochwasserereignisse und gibt Hinweise und Empfehlungen zur Hochwasservorsorge in diesen Bereichen. Der HWRMP hat empfehlenden Charakter.

Zweckverband Mittelhess. Wasserwerke

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes unserer Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf (s. Verordnung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/1987, Seiten 2373 – 2378).

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Der Wasserbedarf wird ist derzeit noch nicht abschließend abschätzbar, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der die abschließende Nutzung nicht vollends regelt.

Deckungsnachweis

Es wird davon ausgegangen, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung gedeckt werden kann, da diese weitestgehend bereits Bestand ist und aufgrund der Lage im Innenbereich. Weitere Angaben werden zum Entwurf ergänzt.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel prüfen 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 verrie-

selt 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. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkschutzgebietes Zone IIIB WSG Wohratal-Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke. Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

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 des Bebauungsplanes (Festsetzung 2.1ff.) und bei den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt 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. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Versickerung von Niederschlagswasser

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 des Bebauungsplanes (Festsetzung 2.1ff.) und bei den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt 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. Die Umsetzung der Vorgaben ist aufgrund der Innerortslage, da die Bereiche bereits bebaut und versiegelt sind, allerdings nur eingeschränkt möglich.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits weitestgehend Bestand. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist weitestgehend Bestand. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Das anfallende häusliche und / oder gewerbliche Abwasser ist in Absprache mit dem Kanalnetz- und Kläranlagenbetreiber über die Kanalisation der Kläranlage Nieder-Ofleiden zuzuführen.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Ver-

wertung / Versickerung des Niederschlagswassers sind zu beachten. Nach § 28 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, gemäß § 37 Absatz 4 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnaher Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls die Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

Vor einer Einleitung in den Mischwasserkanal ist eine Verwertung, Rückhaltung und/oder Versickerung, auch im Hinblick auf eine mögliche Einführung der gesplitteten Abwassergebühr, zu prüfen.

Wir weisen darauf hin, dass die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, von der eine nachteilige Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeht, und die zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser einen Benutzungstatbestand im Sinne der § 9 Absatz 1, Ziffer -4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 in der derzeit gültigen Fassung darstellt, so dass hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) notwendig ist. Diese ist bei dem Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz des Vogelsbergkreises zu beantragen.

Die oberflächige Versickerung des Niederschlagswassers (direktes Abtraufen) ohne Konzentrierung durch Dachrinnen und Fallrohre bzw. Bodenabläufe über die natürlich vorhandenen Bodenschichten (Flächenversickerung) ist erlaubnisfrei.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasserbeseitigung ist weitestgehend Bestand. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung.

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

Versickerung des Niederschlagswassers

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 verrieselt 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. Dies ist aufgrund der Innerortslage allerdings nur eingeschränkt möglich.

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerung ist weitestgehend Bestand.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung*Abflussregelung*

Die gesicherte Abflussregelung wird geprüft. Aufgrund der Lage im Innenbereich kann von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

Vorflutverhältnisse

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹ :

¹ Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte aufgrund der Topographie als kritisch beurteilt werden.

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

6 Brandschutz

Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen und Wendemöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen. Der Löschwasserbedarf und die Sicherstellung sind zu prüfen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Brandschutz

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „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 (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2010, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sondergebiet (SO) und für das Mischgebiet (MI)

- der angegebene Geschossflächenzahl von 1,0
- der max. zulässigen II Vollgeschossen
- beträgt diese bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung

96 cbm/h = 1.600 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht unterschreiten darf.

Kann für das Baugebiet 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“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen 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 beim Vogelsbergkreis in 36341 Lauterbach 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 den § 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 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden.

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.

7 Verkehrsanlagen

7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßen im Bebauungsplan sind bereits Bestand. Sie sind ausreichend für den vorhandenen und zukünftigen Verkehr dimensioniert.

Gegenüber den bisherigen Planungsgrundlagen wurde die Ortsdurchfahrtsgrenze nach Südosten verlegt, so dass die Beachtung der Bauverbotszone sowie der Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken besser gestaltet und die Bebauung im Sinne der Nachverdichtung verbessert werden kann.

Die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Verkehrsmengen werden sich in einem überschaubaren Rahmen halten, da der Lidl- sowie der Edeka-Markt bereits Bestand sind und nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Kundenverkehrs gerechnet wird². Die Zufahrtsregelung bleibt identisch. Lediglich der geplante Drogeriemarkt sowie das angrenzende Mischgebiet generieren zusätzlichen Verkehr, wobei letztgenanntes Mischgebiet auch schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereitet wurde. Der zusätzliche Verkehr durch den Drogeriemarkt wird über die Ohmstraße im innerörtlichen Bereich abgewickelt, wobei die Zufahrtsregelung im Rahmen des nachfolgenden Bauantrages abschließend geregelt wird. Die Straßenraumparzelle ist hierfür ausreichend breit, die Ein- und Ausfahrtssituation über die Vorgaben des Bebauungsplanes ausreichend flexibel gestaltet. Hinzu kommen Synergieeffekte mit den bestehenden Märkten im Hinblick auf die Parkplätze, die fußläufig miteinander verbunden sind. Sollte es dennoch nach Umsetzung des Vorhabens zu Engpässen oder Konflikten kommen, sind diese zu untersuchen und eine entsprechende Leistungsfähigkeit herzustellen.

Die Darstellung der OD-Grenze Bestand und Planung wurde aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In diesem Zusammenhang erfolgen weitere Gespräche mit Hessen Mobil.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

7.2 Anlagen für ruhenden Verkehr

Grundsätzlich können im Plangebiet ausreichend Stellplätze für die einzelnen Nutzungen angeboten werden. Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden.

² Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens sind die Pkw-Bewegungen bei den Märkten abgefragt worden. Für die bestehenden Märkte Lidl- und Edeka werden jeweils rund 1.000 Fahrzeuge pro Tag angegeben. Für den geplanten Drogeriemarkt rd. 750 Kundenfahrzeuge. Dies sind jeweils Angaben der einzelnen Märkte, wobei die Synergieeffekte außer Acht gelassen wurden. Aufgrund der Kombination der Märkte (Vollsortimenter und Discounter sowie Drogerie) dürften hier erhebliche Synergieeffekte auftreten, so dass der Kunde mindestens mit einer Fahrt 2 oder sogar alle 3 Märkte nutzt.

7.3 Fußgänger- und öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist fußläufig gut erreichbar. Der Bebauungsplan setzt einen bereits als „Trampelpfad“ vorhandenen Fußweg aus den nördlichen bzw. nordöstlichen Wohngebieten fest, sodass dieser auch ausgebaut und befestigt werden kann. Dieser befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. An der Ohmstraße verläuft bereits ein Fußweg, sodass das Plangebiet von der Kernstadt, wie auch von Ober-Ofleiden fußläufig gut erreichbar ist und auch mit dem Rad kann das Plangebiet angefahren werden. Zusätzlich ist auf Höhe des Edeka-Marktes bzw. des Lidl-Marktes die bestehende Treppe sowie eine geplante Treppe von der *Ohmstraße* aus auf die Parkplatzflächen im Bebauungsplan mit aufgenommen worden. Auch der geplante Drogeriemarkt ist von Ohmstraße aus durch den Einfahrtsbereich fußläufig erreichbar. Zusätzlich wird zwischen der Parkplatzfläche des geplanten Drogeriemarktes und dem westlich angrenzenden Edeka-Markt eine fußläufiger Verbindung beider Parkplatzbereiche vorgesehen, die künftig auch für entsprechende Fahrbeziehungen zwischen dem Parkplatzbereichen ausgebaut werden kann. Somit sind alle Einzelhandelsmärkte fußläufig von den einzelnen Parkplatzflächen und der Ohmstraße gut erreichbar.

Das Gebiet ist auch an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich auf Höhe des geplanten Drogeriemarktes auf beiden Straßenseiten der Ohmstraße. Im Rahmen der vertiefenden Detailplanung zum Bauantrag erfolgt hierzu eine Abstimmung mit Hessen Mobil und dem Nahverkehrsunternehmen. Somit ist das Gebiet optimal angebunden und städtebaulich integriert.

8 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Nachfolgende Erkenntnisse liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt über Versorgungsleitungen im Plangebiet vor.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in der Plankarte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und dargestellt sind. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit TK Infrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für die Herstellung einzelner Hausanschlüsse empfehlen wir ein Leerrohr mit mindestens 50 mm Durchmesser zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Hausanschlussraum bauseitig vorzusehen. Ferner bitten wir den Vorhabenträger, sich zur Sicherstellung der Anbindung seines Objektes an das TK-Netz der Telekom sich rechtzeitig mit unserer Bauherrenhotline, Tel. 0800 330 1903 in Verbindung zu setzen. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter zur Erschließung des Plangebiets stattfinden werden. 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 (Eigilstraße 2, 36043 Fulda) so früh wie möglich, mind. 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

OVAG Netz AG

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4 kV-Kabel- und 0,4 kV-Hausanschlusskabel gelegt. Ebenso sind in der Ohmstraße Leerrohre vorhanden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung (Lichtmasten). Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet und bitten um Darstellung im Bebauungsplan. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern.

Bei unserer Stellungnahme gehen wir davon aus, dass keine Änderungen an unseren Bestandsanlagen notwendig werden. Sollte dies aus Sicht der Stadt Homberg (Ohm) bzw. einer Bauherrschaft dennoch der Fall sein, bitten wir diese, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Ein Angebot für die Änderung werden wir der Stadt / der Bauherrschaft vorlegen. Die Kostenregelung erfolgt gemäß Wegenutzungsvertrag bzw. Niederspannungsanschlussverordnung.

Wir bitten die Stadt Homberg (Ohm) bzw. eine Bauherrschaft, bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten (Kanal, Wasserleitung, Straßenbau, Lärmschutzeinrichtung, etc.) im Bereich unserer Kabel, die ausführende Firma darauf aufmerksam zu machen, dass diese sich - um Störungen zu vermeiden - vor Arbeitsbeginn mit unserem Netzbezirk Alsfeld, Schwabenröder Straße 78, 36304 Alsfeld, Tel. (0 66 31) 971 - 0 in Verbindung setzt.

Außerdem möchten wir noch darauf hinweisen, dass in den Bereichen, in denen Bepflanzungen vorgesehen sind, unsere 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 bitten wir um Rücksprache mit unserem Netzbezirk Alsfeld.

Die Versorgung des im Planungsbereich ausgewiesenen Sonder- bzw. Mischgebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen.

Zur Abstimmung, wie der Anschluss der geplanten Gewerbe- bzw. Wohnbauten ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031182-1099- in Verbindung.

Unitymedia Hessen GmbH

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung. Sollten aus Ihrer Sicht Änderungen am Bestandsnetz der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG notwendig werden, bitten wir um schnellstmögliche Kontaktaufnahme.

In diesem Zusammenhang weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG erforderliche Umverlegungen Ihrer vorhandenen Telekommunikationslinien (TK-Linien) grundsätzlich durch ein von ihr beauftragtes Tiefbauunternehmen auf eigene Kosten bewirkt (§ 72 Absatz 3 Telekommunikationsgesetz {TKGJ}). unabhängig davon, ob der Wegebausträger bereits Tiefbauunternehmen in o.g. Vorhaben – insbesondere im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung - beauftragt hat.

Hierfür ist die Einräumung eines Bauzeitfensters notwendig, das der Wegebausträger und/oder sein beauftragtes Tiefbauunternehmen bzw. Planungsbüro bei der Planung des o.g. Vorhabens zu berücksichtigen und auf Antrag der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG ihr zu gewähren und mit ihr abzustimmen hat. Ordnungsgemäß erfolgte Baubeschreibungen bzw. Erläuterungen zur Ausschreibung des Wegebausträgers berücksichtigen derartige Verzögerungen, sodass Bauunternehmen und Planungsbüros damit zu rechnen haben.

Hierdurch entstehende Kosten und Ausführungszeitverlängerungen sowie Behinderungen müssen deshalb bereits vorab bei der Einheitspreisbestimmung und der Festlegung der Ausführungszeiten vom Bauunternehmen bzw. Planungsbüro berücksichtigt werden.

Insofern weist die Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG vorsorglich jede Kostenübernahme für geltend gemachte Baustillstandzeiten sowie andere Schadensersatz- und Erstattungskosten infolge eines erforderlichen Bauzeitfensters für die Umverlegung ihrer TK-Linien zurück.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.

9 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.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen Sondergebiet und Mischgebiet zu den bereits vorhandenen Nutzungen (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel, Wohnnutzungen) im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden. Weitergehende immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend durch die 2. Änderung zunächst nicht zu erwarten, zumal dieser bereits etablierte Standort bisher zu keinen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen geführt hat. Die Stadt hat aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung ein Immissionsschutzgutachten³ in Auftrag gegeben, das die örtliche Situation i.V.m. dem Planziel und den vorhandenen Nutzungen beurteilt. Im Ergebnis ist die Aufnahme von textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan nicht erforderlich, allerdings werden Empfehlungen für die nachfolgende Planungsebene aufgeführt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen.

Auszug aus dem Gutachten: Siehe nachfolgende Seiten

Im Rahmen der Bauanträge gilt es darüber hinaus die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Ausweisung der Mischgebiete und die südlich angrenzende Landstraße wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, hier ergeben sich keine Änderungen.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Immissionsschutz II

Die Lichtimmissionsrichtlinie ist bei der Anbringung von Beleuchtung und beleuchteten Werbekörpern zu beachten.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Schotten

Grundsätzlich können gegen die Straßenbaubehörde keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

³ Gutachten Nr. T898, TÜVHessen, vom 16.08.2018

Seite 21 von 50 Seiten zum Gutachten Nr. T 898

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Hub/16.08.2018
 Dokument: Gutachten_T-898.docx



9 Zusammenfassung und Diskussion

9.1 Geräuschbelastung durch Gewerbe

Im vorliegenden Gutachten wurde im Rahmen der Bauleitplanung zur 2. Änderung des B-Planes „Ohm-Center“ die Geräuschbelastung durch Gewerbe an folgenden Immissionsorten untersucht (vgl. mit den Plänen in den Anhängen 1 und 2):

- **IP 1: nordwestliche Baugrenze im Mischgebiet**
- **IP 2: Wohnhaus Ohmstraße 9**
- **IP 3: Wohnhaus Ohmstraße 5**
- **IP 4: geplantes Wohnhaus Nieder-Ofleidener Straße 1**
- **IP 5: Wohnhaus Nieder-Ofleidener Straße 3A**
- **IP 6: Wohnhaus Tannenweg 9**
- **IP 7: Wohnhaus Kastanienweg 1**
- **IP 8: Wohnhaus Kastanienweg 7**
- **IP 9: Wohnhaus Kastanienweg 17**

Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 bis IP 4 wird in dem B-Plan „Ohm-Center“ als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 5 bis IP 9 liegt kein rechtsverbindlicher B-Plan vor. In Anbetracht der tatsächlichen Nutzung können für die Immissionsorte IP 5 und IP 6 die Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) und für den Bereich mit den Immissionsorten IP 7 bis IP 9 die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet (WA) herangezogen werden.

Die Ergebnisse für die Geräuschbelastung durch Gewerbe innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden in Tabelle 6 zusammengestellt.

Tabelle 6: Tages-Richtwerte nach TA Lärm und Geräusche durch Geschäfte innerhalb des Plangebietes und durch Gewerbe außerhalb des Plangebietes in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsorte								
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5	IP 6	IP 7	IP 8	IP 9
tagsüber (06.00 bis 22.00 Uhr)									
Tages-Richtwert nach TA Lärm	60	60	60	60	60	60	55	55	55
Geräusche durch Gewerbe									
- innerhalb des Plangebietes	52,7	53,7	54,4	55,2	50,5	51,4	47,2	43,8	43,5
- außerhalb des Plangebietes	54,1	55,0	53,8	53,9	40,7	43,2	42,3	43,4	44,6
- Summe Gewerbe	56	57	57	58	51	52	48	47	47
kurzzeitige Geräuschspitze									
- Zuschlagen Kofferraumdeckel	62	62	62	68	54	52	45	47	45
- Lkw-Bremsimpuls	73	65	72	69	68	71	59	57	58
- Verladung	87	78	76	74	82	86	68	68	73

Seite 22 von 50 Seiten zum Gutachten Nr. T 898

Zeichen/Erstelldatum: UT-F2/Hub/16.08.2018
Dokument: Gutachten_T-898.docx



Somit wird an allen Immissionsorten der jeweils zulässige Tages-Richtwert nach TA Lärm durch das Gewerbe um mindestens **2 dB(A) unterschritten**.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände der SB-Märkte innerhalb des Plangebietes übersteigen die maßgebenden Tages-Richtwerte um bis zu **27 dB(A)**, wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Zusatzbelastung an den Immissionsorten um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der vorliegenden Untersuchung beläuft sich insbesondere im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen und das Verhalten der Personen auf den Betriebsgeländen abschätzungsweise auf ± 3 dB(A).

9.2 Schallschutzmaßnahmen

Damit an den Immissionsorten die zugrunde gelegten Richtwerte nach TA Lärm durch Gewerbe eingehalten werden können, empfehlen wir folgende Schallschutzmaßnahmen:

- Zur Reduzierung der „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen sind die Fahrwege des Parkplatzes mit dem geplanten Drogeriemarkt mit glattem Asphalt zu befestigen.
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand der Geräte von 10 m zum nächsten Immissionsort im Mischgebiet (MI) in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ zu begrenzen von

$$L_{WA} = 67 \text{ dB(A)}$$

Dies entspricht bei freier Schallausbreitung einem maximal zulässigen Schalldruckpegel L_p in einem Abstand von 10 m zum Mittelpunkt der Anlagen von **39 dB(A)**.

Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für Mischgebiet (MI) von 45 dB(A) durch die technischen Aggregate um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

- In der Tageszeit zwischen 06.00 und 22.00 Uhr können die zulässigen Emissionen in einer höheren Leistungsstufe der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schalleistungspegel L_{WA} von **77 dB(A)** angehoben werden.
- Bei einem anderen Abstand der Lüftungs- und Kälteanlagen sowie der Heizungsanlagen zu dem nächst gelegenen Wohnhaus sind die zulässigen Emissionen der Gerätschaften entsprechend zu ändern.

10 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Homberg (Ohm) nutzt auch das Instrumentarium des Städtebaulichen Vertrages (§ 11 Baugesetzbuch), um eine Klarstellung und Absicherung von grundsätzlich auch ohne besondere Ermächtigungsgrundlage zulässigen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Form des kooperativen Handels im Städtebaurecht zu gewährleisten. Hierzu gehören auch die oben im Immissionsschutzgutachten aufgeführten Empfehlungen zum Schallschutz, die im Rahmen des nachfolgenden Bauantrages abschließend geregelt werden können.

11 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs.1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

12 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13 Altlasten, Bergbau, Baugrund und Bodenschutz

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es angrenzend an den Planungsraum, folgende Einträge in der AFD gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	UTM-Koordinaten Straße und Hausnummer	Art der Altfläche	Status / Bemerkung
535.009.130-001.001	Homberg / Ohm Ober-Ofleiden	UTM-Ost: 499055,989 UTM-Nord: 5620208,046 Ohmstraße 1	Altstandort	Fläche nicht bewertet

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 anzuzeigen. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen -soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte)- in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Vogelsbergkreises und bei der Stadt Homberg (Ohm) einzuholen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Vorsorgender Bodenschutz:

Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des

Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Untertagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Der Verlust an Bodenfunktionen ist idealerweise bodenspezifisch zu kompensieren. Angemessene „Kompensationsmaßnahmen und deren Bewertung finden sich in der Arbeitshilfe Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ HLNUG Heft 14, 2018). Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens im Umweltbericht ist Folge zu leisten. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. Hierzu sind auch die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt Klimaschutz Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420.pdf

Boden – damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/hmuklv_boschubauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Abriss- 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 wie z.B. Asbestzementplatten).

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls keine Informationen zu Altablagerungen im Geltungsbereich des Planvorhabens vor, die diesem entgegenstehen.

Dennoch bleibt unsererseits auf einen ca. 50m nordöstlich außerhalb davon liegenden Altablagerungsstandorts (ehem. Gemeindemüllplatz (Steinbruch) mit unbekannter Einlagerung, der von der HLUG, Wiesbaden unter der Schl. Nr. 535 009130023 geführt wird und die Gauß-Krüger-Koordinaten Rechtswert: 3'499350 Hochwert 5'622170 aufweist bzw. in der Gemarkung Ober-Ofleiden, Flur 7 die Flurstücke Nr. 188, 189 und 190 umfasst hinzuweisen (Siehe Anlage). Gegebenenfalls sollte dazu die Stellungnahme beim RP - Gießen (Aufsichtsbehörde) eingeholt werden und eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan entsprechend § 5 8auGB erfolgen.

Außerdem sei auf einen Altstandort der Raiffeisenbank – Hauptgenossenschaft Frankfurt: Landmaschinen hingewiesen, der in Ober-Ofleiden, Ohmstraße 1, von 1964 bis 1983 betrieben wurde.

(Derartigen Unternehmungen weist die HLUG, Wiesbaden in ihrem Handbuch Erfassung von Altflächen Teil 4, die Branchenklasse 4 mit entsprechend hohem Gefährdungspotential einer Umweltbeeinträchtigung zu, sofern hierbei nicht nur Handel sondern auch eine Reparaturwerkstatt (Maschinenbauerzeugnisse) in Betracht kommt.)

Bei anstehenden Erdarbeiten sollte auf organoleptische Veränderungen des Bodenaushubs (Farbe, Konsistenz, Geruch) geachtet und beim Zutage treten derartiger Veränderungen die Bodenschutzbehörden beim Vogelsbergkreis bzw. RP-Gießen verständigt werden.

Anfallender Oberboden ebenso wie Bauabfälle, sollten getrennt gehalten und bei Eignung einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

Die verkehrsmäßige Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung tragen.

Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte gemulcht sowie Hecken- u. Baumschnitt der Grünabfallkompostierung angedient werden.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

15 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	28.955 m²
Mischgebiete	6.601 m ²
Versiegelung in den Mischgebieten (GRZ 0,6)*	3.961 m ²
Sonstige Sondergebiete	15.842 m ²
Versiegelung in den Sondergebieten (GRZ 0,8)	12.674 m ²
Straßenverkehrsflächen	6.267 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	245 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Aufgrund der im Baugebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von GRZ = 0,6 bzw. 0,8 ist eine Versiegelung von rd. 16.635 m² möglich. Hinzu kommt die mögliche Versiegelung durch die vorhandenen Straßen, die jedoch je nach Ausbau und Straßenraumaufteilung geringer ausfallen kann.

16 Kosten

Die Kosten, die durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen, können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend abgeschätzt werden. Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße sind voraussichtlich keine baulichen Veränderungen erforderlich. Die Maßnahmen auf den Privatgrundstücken können nicht abgeschätzt werden.

Homberg (Ohm) und Linden, 23.10.2018 und 13.11.2018

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)
Cathrin Ferber, B. Sc. Geographie

(BG_Ohm-Center_2Ä_10.docx)