



## **Stadt Biedenkopf**

### **Bebauungsplan Nr. 22 „P+R Anlage mit Busbahnhof“**

#### **Kernstadt**

# **B E G R Ü N D U N G**

**Entwurf**

**09. Juni 2020**

**Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt  
Dipl.- Ing. Sibylle Oberheidt**



**PlanungsbüroKoch**

[www.pbkoch.de](http://www.pbkoch.de)

Dipl.-Geogr. Christian Koch  
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: [info@pbkoch.de](mailto:info@pbkoch.de)

## Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich .....	3
2.	Bestand .....	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	4
	4.1 Regionalplan .....	4
	4.2 Flächennutzungsplan.....	4
	4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
	4.4 Informelle Planung.....	5
	4.5 Schutzgebiete.....	5
	4.6 Immissionsschutz .....	6
	4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
	4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung .....	6
5.	Planverfahren.....	7
	5.1 Verfahrensstand.....	7
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	8
	6.1 Art der baulichen Nutzung .....	8
	6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	6.4 Festsetzungen nach Landesrecht.....	9
7.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	9
8.	Erschließung.....	11
	8.1 Verkehr.....	11
	8.2 Ver- und Entsorgung .....	11
9.	Flächenbilanz und Bodenordnung.....	12

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen rund 13 m breiten und ca. 450 m langen Streifen südöstlich des Bahnhofes in der Kernstadt von Biedenkopf. Die Gesamtfläche des Plangebietes beläuft sich auf eine Größe von ca. 5.340 m<sup>2</sup>. In diesem Bereich befindet sich ein ehemaliges Gleisbett, bei dem die Gleise teilweise zurückgebaut wurden. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Südwesten durch den Bahnsteig und die noch aktiven Gleise. Dahinter befinden sich die in südlicher Richtung fließende Lahn sowie einzelne Kleingärten und Wohnhäuser. Die nordöstliche Grenze des Plangebietes bilden die Straßen „Am Bahnhof“ und „Auweg“. Das schmale Plangebiet reicht vom Bahnhofsgebäude bis zum Bahnübergang der Straße „Im Fraumental“.

Der Geltungsbereich in der Gemarkung Biedenkopf umfasst folgende Flurstücke der Flur Nr. 1: 817/18; 883/35; 883/36; 883/37, 883/38, 883/32; 883/33; 883/34; 883/39; 2197/16 vollumfänglich, sowie einen kleinen Teil des Flurstücks 2197/19.

Hinzu kommt die externe Ausgleichsfläche F1 in der Gemarkung Wallau, Flur 24, Flurstück 47/4 tlw. mit einer Größe von ca. 2.210 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand

Das Plangebiet grenzt an den Bahnhof der Stadt Biedenkopf mit den im Betrieb befindlichen Gleisen an. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein stillgelegter Güterbahnhof mit Geräteschuppen. Südlich anschließend liegen die stillgelegten Verladegleise des ehemaligen Güterbahnhofs. Das restliche Gebiet ist nicht bebaut, hauptsächlich sind Grasflächen vorzufinden. Teilflächen im südlichen Bereich des Gebietes sind mit Schotter überzogen.

## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das bislang mindergenutzte und nicht gestaltete Gelände einer geordneten städtebaulichen Nutzung als „Park and Ride“ (P+R) Anlage mit Busbahnhof zuzuführen. Dabei sollen neben den gewöhnlichen Bestandteilen einer P+R Anlage auch bereits die Ansprüche der Zukunft u.a. in Bezug auf Elektromobilität berücksichtigt werden.

Die Stadt Biedenkopf hat dazu den Güterschuppen der Firma Aedificial Infrastruktur und Entwicklungsgesellschaft mbH, welche deutschlandweit Bahnhöfe besitzt und vermarktet, erworben. Nach Abriss des Güterbahnhofs soll auf der ca. 380 m<sup>2</sup> großen Fläche ein zentraler Busbahnhof entstehen. Für den Busbahnhof sind zwei Haltestellen mit den entsprechend überdachten Wartehäuschen geplant. Hier sollen Gelenkbusse bis zu 18 m und Linienbusse bis 12 m halten können. An den Busbahnhof schließt die Planung der P+R Anlage an. Sie besteht aus den notwendigen Fußwegen entlang des Geländes, zwei Fahrradhallen zum Abstellen der Fahrräder inklusive Ladestation, einem Bereich mit Stellplätzen für behindertengerechtes Parken und Motorräder sowie Ladestationen für Elektroautomobile und den Stellplätzen für PKW. Insgesamt ist dort die Errichtung von ca. 70 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf dem Gelände geplant. Diese sollen so ausgerichtet werden, dass sie bei Großveranstaltungen auch als Busparkplätze nutzbar sind. In Hinblick auf zukünftige Entwicklungen werden zudem Flächen für eine Trafostation eingepplant, um ein Aufladen von Elektrobussen zu ermöglichen. Hinzu kommt außerdem im Bereich der früheren Verladegleise, zwischen der Straße „Auweg“ und den derzeitigen Gleisen, in Richtung dem Bahnübergang „Am Seewasem“ eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Baustelleneinrichtungsfläche“, die der Bahn als Ausweichfläche für Baumaßnahmen dient und dauerhaft erhalten bleiben soll.

Über das Planvorhaben hinaus sind die Sanierung des Bahnhofes von innen und außen sowie ein barrierefreier Umbau der Bahnsteige durch die jeweiligen Eigentümer geplant. Da diese Maßnahmen den Bahnhof auch für potentielle Mieter interessanter machen, ist im Zuge dessen auch eine Vermietung von Teilen des Bahnhofsgebäudes mit beispielsweise einer Bäckerfiliale vorgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Verbesserung der Verkehrssituation im Plangebiet und die Nutzbarkeit und Attraktivität des Bahnhofes zu stärken, einhergehend mit einer positiven Entwicklung des allgemeinen Stadtbildes. Bereits im Stadtumbauplan der Stadt Biedenkopf aus dem Jahr 2009 ist als Maßnahme vorgesehen, das „Bahnhofsquartier“ als Einzelhandels- und Versorgungsstandort zu stärken und insbesondere Leerstände zu verringern. Ein Neubau der gegenüberliegenden Sparkasse ist zwar nicht Teil des Planvorhabens, trägt jedoch zusätzlich zu einer Steigerung der Attraktivität des Gebietes bei. Insbesondere für Pendler wird die Attraktivität des Bahnhofes durch den Bau des Busbahnhofes in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sowie der Schaffung von Parkflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gestärkt. Des Weiteren findet mit der Bereitstellung von Lademöglichkeiten für Elektrobusse, -autos und -fahrräder eine Aufwertung und Anpassung des Bahnhofes an die neuesten Maßstäbe statt.

## 4. Planungsrechtliche Grundlagen

### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ ausgewiesen. Zudem wird die Darstellung von der Schraffur „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überlagert. Die am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke ist als „Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke oder Güterverkehrsstrecke Bestand“ aufgeführt. Eine Anpassung des Regionalplans wird aufgrund der geringen Fläche der Planung als nicht notwendig und zielführend gesehen.

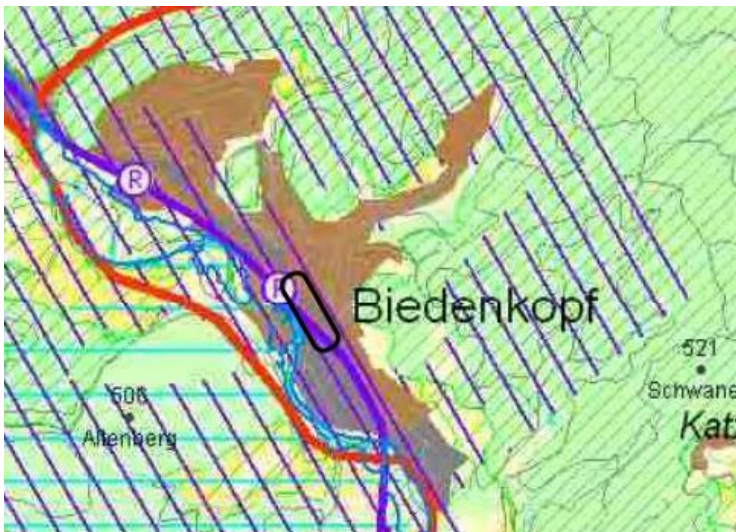


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (2010) der Stadt Biedenkopf wird der Geltungsbereich als „Strecken und Anlagen des Schienenverkehrs“ dargestellt. Der so dargestellte Bereich ist weitreichender als das Plangebiet, da er zudem die noch aktiven Gleisanlagen umfasst und sich noch einige Meter weiter in südliche Richtung erstreckt. Als „Gemischte Bauflächen Bestand“ dargestellt ist das Wohngebiet nordöstlich und in Teilen südwestlich des Geltungsbereiches. Die Darstellungen des Flächennutzungs-

planes stimmen nicht mit der vorliegenden Planung überein, er wird daher im Zuge der Berichtigung angepasst.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Biedenkopf, unmaßstäblich

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Es liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung für das Plangebiet vor.

### 4.4 Informelle Planung

Der Stadtumbauplan der Stadt Biedenkopf aus dem Jahr 2009 sieht vor, den Bereich um den Bahnhof, das sogenannte Bahnhofsquartier, als Einzelhandels- und Versorgungsstandort zu stärken und Leerstände zu bekämpfen. Zudem soll die Verkehrssituation verbessert werden. Konkrete Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden jedoch nicht genannt.

Informelle Planungen liegen außerdem in Form der Vorplanung des Ingenieurbüros für Bauwesen Schmidt, Lennestadt, vor. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage dieser Vorplanung erstellt.

### 4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich festgesetzten Gebieten wie Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) oder Naturparke (§ 27 BNatSchG). Auch Naturdenkmäler (§ 23 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder Natura-2000-Gebiete bleiben von den Flächen des Plangebietes unberührt.

Rund 30 m südwestlich des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer der Lahn welches das FFH-Schutzgebiet Nr. 511-302 mit der Bezeichnung „Obere Lahn und Wetschaft mit Nebengewässern“ bildet. Östlich des Plangebietes beginnt in circa 300 m Entfernung das FFH-Schutzgebiet Nr. 5017-305 „Lahnhänge zwischen Biedenkopf und Marburg“. Dieses Schutzgebiet erstreckt sich auch in westliche Richtung in etwa 1000 m Entfernung. Das Vogelschutzgebiet Nr. 4917-401 „Hessisches Rothaargebirge“ beginnt 600 m nördlich des Plangebietes.

Direkt an den Verlauf der Lahn angrenzend, befindet sich im Westen die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes 534-013 „WSG TB I-IV, Biedenkopf“. Rund 900 m südlich des Geltungsbereiches sind die Schutzzonen I und II desselben Wasserschutzgebietes festgesetzt.



#### 4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage lärmtechnisch von einer hohen Vorbelastung geprägt. Neben dem Lärm aufgrund des motorisierten Verkehrs überlagert der Schienenverkehrslärm regelmäßig das Geschehen auf dem Bahnhofsvorplatz und wirkt sich entsprechend auf die benachbarte Bebauung (Misch- und Kerngebietscharakter) aus. Das Bahnhofsgebäude selbst und die übrigen vorhandenen Nebenanlagen übernehmen durch ihre Stellung schallschützende Funktionen und sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Durch die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes werden die vorhandenen Flächen neu geordnet und gestalterisch aufgewertet. Es kommt in erster Linie zu einer Nutzung von brachliegenden Flächen und einer Verbesserung der Wegeführung, Anbindung und Stellplatzsituation für die Verkehrsteilnehmer. Da die Planung jedoch die Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder beinhaltet, können sich die durch den Verkehr verursachten Lärmemissionen im Gebiet geringfügig erhöhen. Im näheren Umfeld kann der Lärm durch Pendlerverkehr jedoch sinken, weil davon auszugehen ist, dass durch die verbesserte Parksituation am Bahnhof eine Bündelung des An- und Abfahrtverkehrs somit auch der Emissionen in diesem Bereich stattfinden wird.

#### 4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Der auf dem Plangebiet befindliche Geräteschuppen des ehemaligen Güterbahnhofes gilt als Zeugnis der industriellen Entwicklung im Hinterland und ist daher als schützenswert einzustufen. Unter der Maßgabe, dass die Umgestaltung der Fläche dem öffentlichen Zweck dient, ist jedoch eine Genehmigung zum Abriss der baulichen Anlage durch das Fachdezernat Denkmalpflege des Landkreises Marburg-Biedenkopf erteilt worden.

Darüber hinaus befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG HE). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

#### 4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein

kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Eine Vermischung mit unbelebtem Boden z.B. aus dem Bereich von Baugruben und Fundamenten, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben/ Fundamenten anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden. Für die weitere Verwendung von Erdaushub an anderer Stelle gelten die Anforderungen an das Bodenmaterial nach „Vorsorgewerte, Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV“ (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, StAnz. 10/14).

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Kreis Ausschuss des Landkreis Marburg-Biedenkopf erforderlich.

#### Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

## **5. Planverfahren**

Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Durch die vorliegende Planung wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete.

Da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, entspricht die vorliegende Bebauungsplanänderung der Fallkonstellation, die im § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelt ist. Damit ist eine Umweltprüfung einschließlich Monitoring nicht erforderlich. Insofern gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ ist nicht anzuwenden.

### **5.1 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss 21.02.2019 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 04.12.2019.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB: 05.12.2019 bis 12.12.2019,



Bekanntgemacht: 04.12.2019.

Durch die Novellierung des BauGB im Mai 2017 wurde eine ergänzende Begriffsdefinition für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB geregelt. Da es sich hauptsächlich um eine Sicherung des Bestandes und geringfügige Nachverdichtungen handelt, wird der Plangegegenstand als wenig komplex angesehen und es besteht kein Bedarf einer längeren Auslegung. Der Plan mit Begründung wird für die Dauer eines Monats (mindestens 30 Tage) öffentlich ausgelegt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 13 (2) Nr. 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

## 6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Von dem Bebauungsplan werden keine Baugebiete, sondern lediglich Verkehrs- und Grünflächen erfasst. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung und dem Bedarf für den Geltungsbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit vier Teilflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dem nördlichen Bereich, auf der Fläche des ehemaligen Geräteschuppens, wird dabei die Zweckbestimmung „Busbahnhof“ zugeteilt. Anschließend daran in südlicher Richtung wird eine Fläche mit der Bestimmung „P+R Anlage“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche befinden sich Fahrradstellplätze Bike & Ride, eine Fläche für den Zweck „Ladestationen Elektrofahrzeuge“, und die Stellplätze für PKW Park & Ride. Entlang der Straße „Auweg“ wird das Gebiet durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ erschlossen. Die restliche Fläche – zwischen der Straße „Auweg“ und den derzeitigen Gleisen in Richtung dem Bahnübergang „Am Seewasem“ – wird durch den Zweck „Baustelleneinrichtungsfläche“ bestimmt. Diese Fläche dient der Bahn als Ausweich- und Lagerfläche im Zuge von Baumaßnahmen an den Gleisen und soll dauerhaft erhalten bleiben. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen P+R sowie die Baustelleneinrichtungsfläche sind in wasserdurchlässiger Weise zu errichten, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Davon ausgenommen sind die befahrbaren Bereiche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Busbahnhof sowie die Fahrbahn zwischen den Stellplätzen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R. Zu diesen Verkehrsflächen werden zusätzlich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist mit einer Saatgutmischung aus Regio-Saatgut einzusäen und anschließend extensiv zu pflegen. Die Flächen sind dazu zweimal im Jahr zu mähen. Der erste Schnitt ist ab dem 15.07. und der zweite im Spätherbst durchzuführen. Das Mahdgut ist nach einer zwei- bis dreitägigen Lagerzeit abzutransportieren. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist unzulässig.

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste zu verwenden. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Anpflanzung ist nach Baustellenfertigstellung fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.



**Bäume 1. Ordnung:**

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)

**Bäume 2. Ordnung:**

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)

**6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Planvorhaben sieht die Errichtung einer P+R Anlage mit Busbahnhof sowie die Schaffung von den dazugehörigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder vor. Mit Ausnahme der Grünflächen wird der gesamte Geltungsbereich von dieser Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geprägt. Aufgrund dieser geplanten Nutzung ist ein Errichten von Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches nur in geringem Ausmaß vorgesehen. Es wird sich dabei lediglich um Wartehäuschen im Bereich des Busbahnhofs und Fahrradboxen mit Ladestationen bzw. Fahrradhallen zum Abstellen der Räder handeln. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden daher nicht getroffen. Gleichmaßen werden keine Bauweise oder überbaubare Grundstücksfläche festgelegt oder andere Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen.

**6.4 Festsetzungen nach Landesrecht**

- HBO

Festsetzungen nach HBO werden nur bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen, da das Plangebiet als P+R Anlage im Innenstadtbereich und näheren Umfeld des Bahnhofs ausgewiesen wird, ist davon auszugehen, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Baumpflanzungen erreicht.

Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Statische Lichtstrahler, Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen,
- Akustische Werbung

**7. Naturschutz und Landschaftspflege**

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a (1) 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffs-Ausgleichsregelung ist damit nicht anzuwenden.

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren sind. Hiermit hat sich der Landschaftsplanerische Beitrag, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet

wurde, auseinandergesetzt. Dieser wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Erhebung vorhandener Biotopstrukturen erfolgte durch Begehungen im Juni 2019.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und des relativ geringen Flächenanteils besitzen die Grünstrukturen eine untergeordnete Bedeutung. Sie werden nur von wenigen Tierarten bevölkert. Hinsichtlich des abiotischen Ressourcenschutzes sind keine besonderen Typen oder Funktionen zu benennen. Die hohe Versiegelung und die geringe Flächengröße geben dem Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.

Die im Folgenden dargestellten Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche. Gleichzeitig wird eine Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes erreicht. Zur inneren Durchgrünung des Gebietes trägt die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen bei.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für einige Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Hessische Wassergesetz hingewiesen, welches eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser vorsieht. Mit der Festsetzung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird die Forderung des Hessischen Wassergesetzes lediglich konkretisiert. Eine solche Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung dient auch der Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus ökologischen Gesichtspunkten zur Anreicherung des Grundwassers eine sinnvolle Maßnahme.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen aller Art sowie Baufeldräumung und ein Abriss von Gebäuden sind demnach nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur von Oktober bis einschließlich Februar erlaubt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind auf der Fläche vorkommende Zauneidechsen fachgerecht abzufangen und in die Maßnahmenfläche F1 umzusiedeln. Auf der Maßnahmenfläche F1 ist ein Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzurichten. Dazu sind verteilt auf der Fläche zum einen sechs Stein-/Sandhaufen herzustellen, die mit Astwerk abzudecken und mit einem Hasenschutzzaun zu versehen sind. Zum anderen sind fünf Asthaufen als Schutz für die Eidechsen herzurichten. Die Fläche ist während der Umsiedlungszeit mit einem Reptilienschutzzaun einzuzäunen. Im Herbst nach Beendigung der Umsiedlung ist dieser wieder abzubauen. Um eine langfristige Eignung des Ersatzlebensraumes zu gewährleisten, ist über ein angepasstes Pflegekonzept die Fläche offen zu halten und eine Verbuschung zu vermeiden.

Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden ist die Fassade der nordöstlichen Längsseite des Gebäudes vorsichtig von Hand zu entfernen. Bei Anwesenheit von Tieren sind diese fachgerecht in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Als Ausgleich für nutzbares Quartierpotenzial sind an geeigneter Stelle an einem möglichen neuen Gebäude oder im näheren Umfeld sechs Fledermaus-Flachkästen oder Einbaukästen für spaltenbewohnende Arten zu installieren.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehr

Das Plangebiet ist mit den Straßen „Auweg“, „Am Bahnhof“ und „Im Frauental“ an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. In ca. 350 m Luftlinie Entfernung befindet sich mit der Bundesstraße B 62 eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Über diese ist in etwa 2 km Entfernung Luftlinie in nordwestliche Richtung die Bundesstraße B 253 zu erreichen. Mit der direkten Lage am Bahnhof Biedenkopf ist das Plangebiet automatisch bestmöglich an das Schienennetz angebunden.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird im Bereich der öffentlichen Parkfläche Park & Ride über eine parallel zur Straße „Auweg“ verlaufende Fahrbahn geregelt, welche im nördlichen und südlichen Bereich der Teilfläche in die Straße „Auweg“ einmündet. Die durch den Zweck „Ladestationen Elektrofahrzeuge“ bestimmte Teilfläche wird planmäßig ebenfalls an die Straße „Auweg“ angebunden. Zur Erschließung des Omnibusbahnhofes ist eine Anbindung an die Straßen „Auweg“ und „Am Bahnhof“ vorgesehen.

### 8.2 Ver- und Entsorgung

Da die umliegenden Bereiche bereits voll erschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass eine Anbindung an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz problemlos möglich ist. Das Verlegen neuer Anschlüsse wird jedoch notwendig sein, insbesondere in Hinblick auf die Energieversorgung der Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Laut § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## 9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.550 m<sup>2</sup> inklusive externer Ausgleichsfläche. Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )
<b>Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung</b>		<b>4.624</b>
davon P+R	2.311	
davon Busbahnhof	463	
davon Fußweg	548	
davon Baustelleinrichtungsfläche	1.301	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		<b>716</b>
<b>Externe Ausgleichsfläche</b>		<b>2.210</b>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>7.550</b>

Rundungsdifferenzen sind möglich

Biedenkopf/Aßlar, 09.06.2020

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

*Christian Koch*

geprüft:

*J. Anelt*