



## Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung

# BEKANNTMACHUNG

zur 39. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung  
am Montag, den 13.05.2024, 18:30 Uhr  
in das Rathaus, Sitzungssaal (Zimmer 11), Rathausgasse 1, 34576 Homberg (Efze)

## Tagesordnung

1. Verkauf der ehemaligen Löwen-Apotheke, Marktplatz 14, Homberg (Efze) (VL-76/2024)  
Hier: Beratung und Beschlussfassung über einen möglichen Verkauf 1. Ergänzung)
2. 3010102101 Dorfentwicklung – Baumaßnahme DGH Welferode (VL-268/2023)  
hier: Energetische Sanierung – weiteres Vorgehen 4. Ergänzung)
3. Aufstellung einer Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 4 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig zur Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) im Bereich des Abel-Becker-Weges gem. § 13 a BauGB (VL-139/2021)  
hier: Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss 2. Ergänzung)
4. Aufstellung einer Änderung Nr. 9 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) zur Ausweisung von Wohnbauflächen (W) unter Aufhebung der Zweckbestimmung Sondergebiet Krankenhaus (VL-63/2024)  
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss
5. Aufstellung einer Änderung Nr. 4 und Erweiterung Nr. 3 zur Änderung und Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 13 der Kreisstadt Homberg (Efze) zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Aufhebung der Zweckbestimmung Sondergebiet Krankenhaus (VL-64/2024)  
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss
6. Entwicklung ehemaliges Klinikareal an der Melsunger Straße (VL-138/2020)  
Hier: Städtebauliches Konzept, Mobilitätskonzept und Strukturierung Investorenauswahlprozess 40. Ergänzung)
7. Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (VL-28/2020)  
(vorher Zukunft Stadtgrün) für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark 15. Ergänzung)  
hier: Sachstandsbericht zur Objektplanung Gebäude und Beschlussfassung über die Fortführung der Planungen
8. Verschiedenes

Die Sitzung ist öffentlich.

Zuhörer sind eingeladen.

Homberg (Efze), 06.05.2024

Bernd Herbold  
Ausschussvorsitzender

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-76/2024 1. Ergänzung

**Fachbereich:** Technische Dienste

Beratungsfolge	Termin
BPUS	13.05.2024
HAFI	21.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

---

**Verkauf der ehemaligen Löwen-Apotheke, Marktplatz 14, Homberg (Efze)  
Hier: Beratung und Beschlussfassung über einen möglichen Verkauf**

**a) Erläuterung:**

Am 15.07.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung zur Nachnutzung der ehemaligen Löwen-Apotheke (Marktplatz 14) folgenden Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Magistrat wird beauftragt, den Verkehrswert der ehemaligen Löwenapotheke am Marktplatz durch den Gutachterausschuss ermitteln zu lassen.

Es soll ein Kaufvertrag mit der Interessentin abgeschlossen werden. Der Kaufpreis soll dem Verkehrswert entsprechen, aber nicht unter dem Restbuchwert liegen.

Die Verhandlungen mit der potentiellen Erwerberin haben jedoch zu keinem Ergebnis geführt.

Ein neuer Interessent ist initiativ auf den Magistrat der Stadt Homberg (Efze) zugekommen. Er hat ihm ein Nutzungskonzept für die ehemalige Löwen-Apotheke vorgelegt und ist bereit, den gutachterlichen Verkehrswert von 160.000,00 € für die Immobilie zu bezahlen.

Der Magistrat hat am 30.04.2024 beschlossen, dem Interessenten die Möglichkeit zu bieten, sein Nutzungskonzept im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung vorzustellen. Dies ist für die Sitzung am 13.05.2024 vorgesehen.

Sodann ist über das weitere Vorgehen zu entscheiden.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

Sachkonto:

**d) Beschlussvorschlag:**

a)

Der Magistrat wird beauftragt, mit dem aktuellen Interessenten einen Kaufvertrag über die Immobilie „ehemalige Löwen-Apotheke“ (Marktplatz 14) zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert abzuschließen.

b)

Der Magistrat wird beauftragt, die Immobilie „ehemalige Löwen-Apotheke“ (Marktplatz 14) in einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren zum Kauf anzubieten.

c)

Die Immobilie „ehemalige Löwen-Apotheke“ (Marktplatz 14) soll nicht verkauft werden, sondern mittel- bis langfristig im Bestand der Stadt Homberg (Efze) verbleiben und einer Mietnutzung zugeführt werden.

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-268/2023 4. Ergänzung

**Fachbereich:** Technische Dienste

**Beratungsfolge**

BPUS

**Termin**

13.05.2024

---

## **3010102101 Dorfentwicklung – Baumaßnahme DGH Welferode hier: Energetische Sanierung – weiteres Vorgehen**

### **a) Erläuterung:**

Am 11.07.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung entschieden, dass die Entscheidungszuständigkeit für die Umsetzung von DGH-Projekten dem Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung obliegt.

Gemäß ZKF-Plan wurde im Rahmen der Dorfentwicklung ein Antrag für die Baumaßnahmen im DGH Welferode und den Anbau des Backhauses gestellt.

In diesem Zuge sollte auch die notwendige Energetische Sanierung des DGH Welferode erfolgen, da der Stadt Homberg (Efze) seit 2015 ein Zuwendungsbescheid in Höhe von 109.000,00 € für die Energetische Sanierung vorliegt.

Der Förderantrag beinhaltet folgende Maßnahmen:

Wärmeschutz

Außendämmung WDVS

Dämmung Dach

Wärmeschutzfenster

Anlagentechnik

Austausch Wärmeerzeuger

Austausch Beleuchtung

Bedingt durch die enormen Preissteigerungen in den vergangenen Jahren infolge von Inflation, Pandemie und Ukraine-Krieg ist die Kostenberechnung überholt. Daher wurde das Architekturbüro GERLACH beauftragt eine aktuelle Kostenberechnung zu erstellen.

Die Kostenberechnung beläuft sich auf ca. 495.000,00 €. Dies entspricht mehr als einer Verdreifachung der ursprünglichen Kostenberechnung.

Trotz der enormen Preissteigerung sollte die Energetische Sanierung des DGH Welferode umgesetzt werden. Jedoch sollte es Ziel sein, die Kosten der Energetischen Sanierung zu reduzieren.

Die Technischen Dienste haben bereits erste Einsparpotenziale ermittelt und einen Variantenvergleich für die Dachdämmung erstellt.

Variante	Bezeichnung	U-Wert	Kosten
1	Aufsparrendämmung 100mm	0,177	65.354,21 €
2	Zwischensparrendämmung	0,175	34.438,01 €
3	Zwischendecke	0,161	15.456,91 €

Bei der Kostenberechnung wurde die Variante 1 Aufsparrendämmung kalkuliert. Dies hat auch die kostenintensive Demontage der vorhandenen PV-Anlage zufolge.

Die Technischen Diensten schlagen vor, die Variante 3 weiter zu verfolgen, somit ist Einsparung in Höhe von 50.000,00 € möglich.

Sicherlich lassen sich noch weitere Einsparpotenziale identifizieren um den Eigenanteil der Stadt Homberg (Efze) weiter zu reduzieren.

Die Finanzierung (Ausgaben) der Energetischen Sanierung soll über die Kostenstelle 3010102101 Dorfentwicklung erfolgen. Dem gegenüber steht eine Zuwendung in Höhe von 109.000,00 € (Einnahme), somit liegt der Eigenanteil bei 336.000,00 €.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle: 3010102101 Sachkonto:  
Verfügbare Mittel laut  
Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

**d) Beschlussvorschlag:**

Die Energetische Sanierung des DGH Welferode soll im Zuge der Umbaumaßnahmen im DGH, die im Rahmen der Dorfentwicklung erfolgen, umgesetzt werden.

Die Variante 3 Zwischendecke soll weiterverfolgt werden.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsnummer 3010102101 Dorfentwicklung in Höhe von 445.000,00 €. Dem gegenüber steht eine Zuwendung in Höhe von 109.000,00 €.

**Anlage(n):**

1. 240430 Variante 1 Aufsparren +2 Zwischensparren
2. 240430 Variante 3 Zwischendecke





# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-139/2021 2. Ergänzung

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
BPUS	13.05.2024
Magistrat	16.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

---

**Aufstellung einer Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 4 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig zur Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) im Bereich des Abel-Becker-Weges gem. § 13 a BauGB**

**hier: Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

**a) Erläuterung:**

Der Magistrat hatte auf Grundlage des Stadtverordnetenbeschlusses Nr. 4 vom 15.07.2022 gem. § 50 Abs. 1 HGO mit Beschluss Nr. 5 vom 24.02.2022 den Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschl. 23.04.2024 statt. Die Bekanntmachung hierüber erfolgte am 15.03.2024 in Homberg (Efze) Aktuell sowie auf der Homepage der Stadt Homberg und das zentrale Internetportal des Landes Hessen. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 15.03.2024 vom Planungsbüro BIL, Witzenhausen, per Mail über die Bauleitplanung informiert und aufgefordert, bis zum 18.04.2024 ihre Stellungnahme abzugeben. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, es gab lediglich Hinweise zu Bergbau, Abwasserbeseitigung, Naturschutz, Brandschutz und Erschließung des Grundstückes und Lärmimmissionen, die dem Bauherren nach Satzungsbeschluss zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet werden.

Der Abwägungsvorschlag und die Planunterlagen für den Satzungsbeschluss sind als Anlagen biefgefügt.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:  
Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:  
Tatsächlich verfügbare Mittel:

Sachkonto:

**d) Beschlussvorschlag:**

Über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauG eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird analog der als Anlage beigefügten Abwägung entschieden.

Weiterhin wird der Satzungsbeschluss gefasst.

Anlage(n):

1. 240429\_Abwägung B-Plan Nr. 4-3
2. 240312\_B-Plan Nr. 4-3 Wernswig
3. 240312\_Begründung B-Plan Nr. 4-3 Wernswig

**Aufstellung einer Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 4 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig zur Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) im Bereich des Abel-Becker-Weges gem. § 13 a BauGB;  
hier: Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange**

**Stand 29.04.2024**

<p><b>Regierungspräsidium Kassel</b> <b>Abt. II Verkehr, Planung, Ländl. Raum, Verbraucherschutz</b> <b>Dez. 21.2 - Regionalplanung</b> Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.04.2024,</u> <u>Az.: 21/2L - 93d 30/09 b-21919</u></p> <p>Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist im Regionalplan Nordhessen 2009 überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Gegenüber der Planung bestehen keine regionalplanerischen Bedenken. Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidung nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Kassel</b> <b>Abt. II Verkehr, Planung, Ländl. Raum, Verbraucherschutz</b> <b>Dez. 26 - Forsten, Jagd</b> Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.03.2024,</u> <u>Az.: RPKS - 26-88 h 21/82-2021/10</u></p> <p>Zu der vorgelegten Planung nehme ich als Obere Forstbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Forstrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gegen die Planung bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.</p> <p>Rechtsgrundlage: Hess. Waldgesetz (HWaldG) vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.02.2022 (GVBl. S. 126).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Kassel</b> <b>Abt. III Umweltschutz</b> <b>Dez. 31.3 - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</b> Am Alten Stadtschloss 1 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahmen vom 26.03.2024,</u> <u>Az.: RPKS - 31.3-61 d 0103/4-2019/14</u></p> <p>Die durch das Dezernat oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz zu vertretenden Belange werden durch die o. a. Bauleitplanung der Stadt Homberg (Efze) nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>Regierungspräsidium Kassel</b>  <b>Abt. III Umweltschutz</b>  <b>Dez. 31.5 - Kommunales Abwasser,</b>  <b>Gewässergüte, Industrielles Abwasser,</b>  <b>Wassergefährdende Stoffe</b>  Am Alten Stadtschloss 1  34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahmen vom 26.03.2023</u></p> <p>Liegt in der Zuständigkeit der UWB.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Die Untere Wasserbehörde des Schwalm-Eder-Kreises wurde am Verfahren beteiligt.</p>
<p><b>Regierungspräsidium Kassel</b>  <b>Abt. III Umweltschutz</b>  <b>Dez. 34 - Bergaufsicht</b>  Hubertusweg 19  36228 Bad Hersfeld</p> <p><u>Stellungnahmen vom 22.03.2024,</u>  <u>Az.: RPKS - 34-61 d 01/73-2020/12</u></p> <p>Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o. g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen.</p> <p>Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet von dem Berechtigungsfeld „Cäcilie“ (Braunkohle) überdeckt wird. Es wird empfohlen, den Bergwerkseigentümer zum Vorhaben zu hören. Als Kontaktperson kann ich Ihnen Herrn Bräutigam (Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen), Tel. 0172/5243061) benennen.</p> <p>Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Uniper Kraftwerke GmbH wurde am Verfahren beteiligt und hat mitgeteilt, dass der Bereich von einer bergbaulichen Nutzung nicht betroffen ist.</p>
<p><b>Der Kreisausschuss</b>  <b>des Schwalm-Eder-Kreises</b>  <b>FB 60 - Untere Bauaufsichtsbehörde</b>  Hans-Scholl-Straße 1  34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 10.04.2024,</u>  <u>Az.: FB 60-S-0865-24-46</u></p> <p>Gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt/Gemeinde Homberg bestehen keine baurechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Der Kreisausschuss</b>  <b>des Schwalm-Eder-Kreises</b>  <b>FB 60.2 - Untere Denkmalschutzbehörde</b>  Hans-Scholl-Straße 1  34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 27.03.2024,</u>  <u>Az.: FB 60-S-0865-24-46</u></p>	

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><b>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 60.3 - Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</b> Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.03.2024,</u> <u>Az.: FB 60-S-0865-24-46</u></p> <p>Aus wasseraufsichtlicher Sicht bestehen gegen die o. a. 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 der Stadt Homberg im ST Wernswig keine Bedenken. Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.</p> <p>Entsprechend den in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) formulierten Grundsätzen der Abwasserbeseitigung in Verbindung mit § 37 des hessischen Wassergesetzes (HWG) soll nicht-verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke (Dach- und Pflasterflächen) auf diesem belassen und verwertet werden. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 (z. B. Sickermulde, Mulden-Rigolen-System) versickert werden.</p> <p>Einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Vorkehrungen befinden sich in Pkt. 4 der textlichen Festsetzungen - Einbau einer Zisterne.</p>
<p><b>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 60.4 - Untere Naturschutzbehörde</b> Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.03.2024,</u> <u>Az.: FB 60-S-0865-24-46</u></p> <p>Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o.g. Maßnahme(n) wie folgt Stellung:</p> <p>1. <u>Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</u></p> <p>Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes ist nach der Hessischen Biotopkartierung ein Biotop erfasst. Im Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (NATUREG) ist hier der Biotoptyp 02.100 „Gehölze trockener bis frischer Standorte“ nach HB verzeichnet. Es handelt sich um das Biotop „Hasel-Weidengehölz nördlich Wernswig“ mit der Biotop-Nummer 141.</p> <p>In Abhängigkeit der Ausprägung und Bestands-situation der Gehölzbestände können diese Gehölze unter den Biotopschutz nach § 30</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise werden beachtet.</p> <p>Entsprechende Festsetzungen zur Beleuchtung wurden im Bebauungsplan getroffen.</p>

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) fallen. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG ist eine Zerstörung oder sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen verboten. Wir bitten um entsprechende Beachtung bei der Umsetzung der Planung.

#### 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.

Nach den Aussagen in der Begründung werden durch die Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Für den Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sind gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) für die Außenbeleuchtung LEDs oder vollabgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen und die Beleuchtung angrenzender Lebensräume verhindern, zu verwenden. Darüber hinaus sind für eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung vorzugsweise Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert werden. Diesbezüglich verweisen wir auf den „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (Hrsg.: UNEP/ EUROBATS, Voigt, C.C., et al., 2019).

#### 3. Europäisches Netz „Natura 200“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

#### 4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie

Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 im Stadtteil Wernswig keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Durchführung und Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind nach den textlichen Festsetzungen vorzunehmen, hierbei

<p>sind insbesondere der Erhalt sowie die Pflege der Bäume und Gehölze einzuhalten bzw. sicherzustellen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Nach § 4c Baugesetzbuch (BauGB) umfasst die Überwachung durch die Gemeinden auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB (zeichnerisch und textlich festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich) und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (vertragliche Vereinbarungen). Wir bitten um entsprechende Beachtung,</p>	
<p><b>Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises FB 30.5.1 - Straßenverkehrsbehörde</b> Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 27.03.2024</u></p> <p>Aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 37 Brand- und Katastrophenschutz AG 37.2 Vorbeugender Brandschutz</b> Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 28.03.2024, Az.: 37.2 - 079 / 24</u></p> <p>Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr müssen gem. der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so ausgebaut werden, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können und am Objekt die erforderliche Bewegungsfläche zur Verfügung steht. Wendeanlagen in Stichstraßen sollten für Löschfahrzeuge (Länge 8,60 m, Breite 2,50 m) ausreichende groß bemessen werden. Auf die <u>erforderliche Mindestbreite der Wege</u> gemäß der „<b>Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr</b>“ wird besonders hingewiesen.</li> <li>▪ Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs. 1 Pkt. 4 HBKG verweisen wir im Grundsatz auf das <b>DVGW-Arbeitsblatt W 405</b>. Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf aus feuerwehrtechnischen Gründen bei maximaler Löschwasserentnahme 2,5 bar (0,25 MPa) nicht</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise beachtet.</p>

unterschreiten.

Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt

– in Wohngebieten mind. 800 l/min.

- Im Abstand von ca. 100 m sollten Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung eingebaut werden.
  - Auf eingebaute Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 hinzuweisen. Die Hinweisschilder sollten nicht weiter als 10 m vom Hydrant entfernt angebracht werden. **Unterflurhydranten sind so anzuordnen, dass Zu- und Abfahrten (z. B. für nachrückende Einsatzfahrzeuge) bei der Benutzung der Hydranten nicht blockiert werden.** Die Inbetriebnahme der Unterflurhydranten durch die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Unterflurhydranten sollten nicht in Bereichen angeordnet werden, die durch den ruhenden Verkehr genutzt werden oder die zum Abstellen von Gegenständen oder Ablagern von Schnee genutzt werden. Die Projektierung der Versorgungsleitungen sollte dementsprechend erfolgen.
- Kann die erforderliche Wassermenge aus der zentralen Wasserversorgung nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden, sind zur Ergänzung Zisternen mit einzubeziehen. Diese ergänzenden Wasserentnahmestellen müssen für die Feuerwehr ganzjährig leicht zugänglich und unmittelbar nutzbar sein. Die Abstände zu den Gebäuden müssen den Möglichkeiten der örtlich zuständigen Feuerwehr entsprechen.
- Gebäude, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und bei denen der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr führt, dürfen nur dann errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der Feuerwehr vorgehalten werden bzw. innerhalb der Hilfeleistungsfrist von 10 min, nach Alarmierung einsatzbereit vor Ort sind.

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen muss in diesem Fall über Hubrettungsfahrzeuge erreichbar sein.

Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

<p><b>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 80 - Wirtschaftsförderung</b> Parkstraße 6 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.04.2024</u></p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihre Mail vom 15.03.2024 sowie die uns übersandten Planunterlagen und teilen Ihnen mit, dass von unserer Seite gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig der Kreisstadt Homberg (Efze); Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB; in der beschriebenen Form keine Bedenken bestehen.</p> <p>Allerdings ist zu beachten, dass sich die Stadt Homberg (Efze) seit 2023 im Dorfentwicklungsprogramm befindet. Aus diesem Grunde muss der Magistrat der Stadt Homberg (Efze) einen Antrag auf Genehmigung der Planungen an die Abteilung „Bewilligungsstelle der Dorf- und Regionalentwicklung, Parkstraße 6, 34576 Homberg (Efze)“ innerhalb des Förderzeitraumes stellen. Dort muss der Antrag separat geprüft werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Ein entsprechender Antrag wurde von der Stadt Homberg bereits am 21.09.2021 gestellt und von der Dorf- und Regionalplanung am 27.01.2022 genehmigt.</p>
<p><b>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 83 - Landwirtschaft und Landentwicklung</b> Schladenweg 39 34560 Fritzlar</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.03.2024, Az.: 83.3.11 - 32-11/24</u></p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht werden gegen die o. a. Vorhaben weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Amt für Bodenmanagement</b> Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 03.04.2024, Az.: 2-HR-02-06-03-02-B-2024#023</u></p> <p>Im Rahmen der Beteiligung des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) als Träger öffentlicher Belange nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die von dem Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von der o. g. Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement</b> Leuschnerstr. 73 34134 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.04.2024, Az.: 34c2-2024-037636-BV 10.3/Sa</u></p>	

Im Rahmen der o. g. Beteiligung gebe ich meine Stellungnahme ab. Die Stellungnahme beinhaltet die Belange der integrierten Siedlungs- und Verkehrsplanung und die der betroffenen Straßenbaulastträger. Von der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung habe ich Kenntnis genommen.

Das Ziel der Bauleitplanung ist ein Wohngebäude zur Eigennutzung zu bauen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Abel-Becker-Weg, der bis zum Anfang des Planungsgrundstücks asphaltiert und dann geschottert ist. Für die verkehrliche Erschließung muss der Weg weiterführend asphaltiert werden. Die Zufahrt an die K 93 befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortslage zwischen den NK 5022 012 und NK 4922 026 bei Str.-km 0,255.

Die vorhandene Zufahrt ist stark bewachsen und schlecht einsehbar. In der Vergangenheit wurde im Anschlussbereich des Abel-Becker-Weges eine Durchfahrtssperre errichtet (siehe Bild).



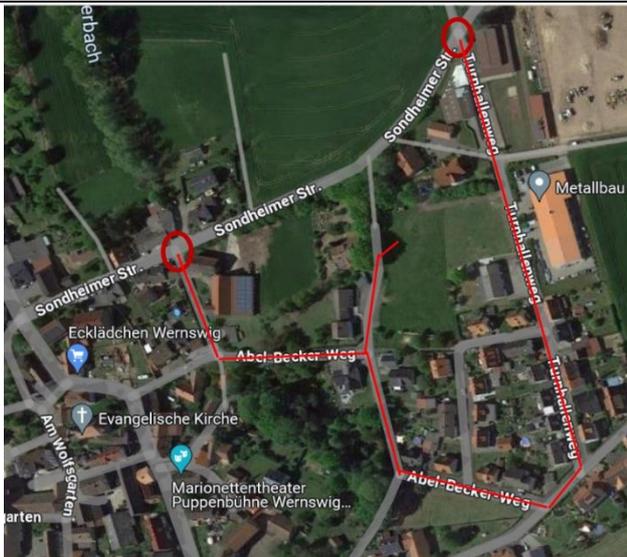
Alternative Zufahrtsmöglichkeiten an die K 93 sind über das örtliche Straßennetz bereits vorhanden, wie auf dem beigefügten Kartenauszug dargestellt ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Auf den Grundstücken des Straßenbaulastträgers sind keine Kompensationsmaßnahmen geplant.

Die Erschließung des Grundstückes soll über den Abel-Becker-Weg erfolgen. Der Bauherr wird über die Einhaltung der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL-2012) für Sichtdreiecke hingewiesen. Entsprechende Sichtnachweise werden im Bauantragsverfahren erstellt.

An Hessen Mobil wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der Stadtverordnetenbeschluss übersandt.



Folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit mache ich aufgrund des Hess. Straßengesetzes (HStrG) geltend:

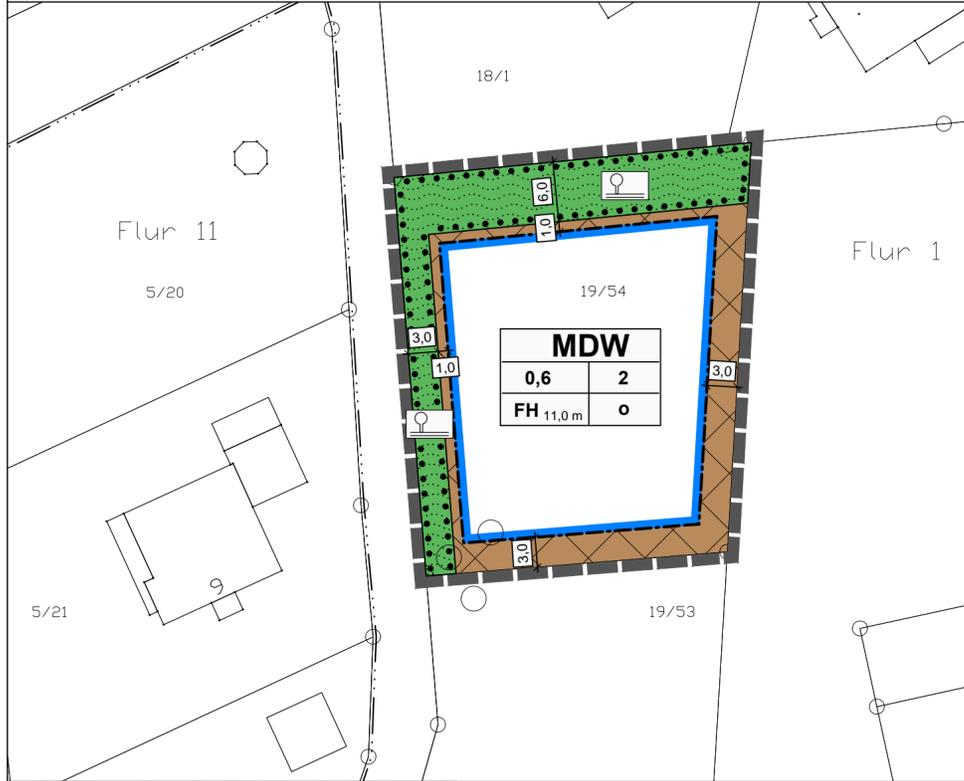
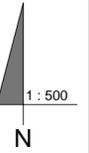
1. Auf den Grundstücken des Straßenbaulastträgers dürfen keine Anpflanzungen oder Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.
2. Der neue Anschluss der Gemeindestraße ist hinsichtlich der planerischen Details mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement abzustimmen. Die Entwurfsplanung wird mit einem "Geprüft"-Vermerk versehen. Anhand der geprüften Unterlagen wird der neue Anschluss hergestellt. Zu gegebener Zeit werden die Einzelheiten in einer noch aufzustellenden Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und Hessen Mobil geregelt. Der Abschluss der Verwaltungsvereinbarung erfolgt im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme und ist Grundlage für die Zustimmung zu der Änderung des Bebauungsplanes.
3. Sollte die Erschließung des Grundstücks künftig über den Abel-Becker-Weg vorgesehen werden, müssen für den Einmündungsbereich die entsprechenden Sichtnachweise erbracht und der Bewuchs entfernt werden. Die Sichtdreiecke sind gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL-2012) einzuhalten, entsprechend darzustellen, zu bemaßen und dauerhaft freizuhalten.
4. Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem

<p>Straßengrundstück bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.</p> <p>Folgende fachliche Informationen habe ich anzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Von der Kreisstraße 93 gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen.</li> <li>• Erschließungsmaßnahmen an den Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßengrundstück sind im Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Borken durchzuführen. <u>Bei Inanspruchnahme des Straßengrundstücks ist im Vorfeld ein Nutzungsantrag bei Hessen Mobil zu stellen.</u></li> </ul> <p>Ich bitte darum, mir den Beschluss der Gemeindevertretung zuzusenden.</p>	
<p><b>Uniper Kraftwerke GmbH</b> Holzstraße 6 40221 Düsseldorf</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.04.2024</u></p> <p>Mit Bezug auf o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Anregungen zum vorgelegten Planverfahren haben.</p> <p>Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerksfeldes „Cäcilie“. Der Bereich ist allerdings, nach den hier vorliegenden Unterlagen, von einer bergbaulichen Nutzung nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>TenneT TSO GmbH</b> Bernecker Straße 70 95448 Bayreuth</p> <p><u>Stellungnahme vom 18.03.2024</u></p> <p>Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich <b>keine</b> Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.</p> <p>Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Wasserverband-Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg</b> Davidsweg 36 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.03.2024</u></p>	

<p>Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig haben wir zur Kenntnis genommen. Es bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> die Erschließung der Fläche kann durch Anschluss an die Trinkwasserversorgungsleitung in der Straße „Abel-Becker-Weg“ erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung</b> Kurfürstenstraße 9 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.04.2023</u></p> <p>Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und festgestellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden.</p> <p>Daher haben wir keine Anregungen und Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Der Gemeindevorstand der Gemeinde Frielendorf</b> Ziegenhainer Straße 2 34621 Frielendorf</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.03.2024</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Information zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zur Aufstellung des o.a. Bauleitplanes.</p> <p>Zur vorgelegten Planung haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Der Magistrat der Stadt Schwarzenborn</b> Marktplatz 1 34639 Schwarzenborn</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.04.2024</u></p> <p>Gegen die Bauleitplanung der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig, 3. Änderung des B.Plans Nr. 4 bestehen seitens der Stadt Schwarzenborn keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

# ÄNDERUNG NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

## STADTTEIL WERNSWIG



### Plangrundlage

Gemeinde: Homberg (Efze)  
Gemarkung: Wernswig  
Flur: 1  
Maßstab: 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand ..... ) übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den .....

### LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 5a und 16-20 BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet

MDW		Nutzungsschablone	
1	2	1	Grundflächenzahl GRZ
3	4	2	Anzahl Vollgeschosse
		3	max. Firsthöhe, talseitig
		4	Bauweise

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Firstrichtung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

Gehölzfläche

Flächen zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Sonstige Planzeichen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Bemaßung in Meter

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### D RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
  - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
  - Hessische Gemeindeordnung
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet.

Im Dörflichen Wohngebiet sind gemäß § 5a BauNVO zulässig:

- Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind:

- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 5a BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 1-3 und (2) BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Für das Dörfliche Wohngebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	2
Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe	11,0 m
Bauweise o = offen	o

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländeoberfläche (talseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der bergseitigen Außenwand festgesetzt.

#### 3. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, (§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

##### 3.1 Grünfläche mit Pflanzbindung

Auf der Grünfläche entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nachzupflanzen. Die Grünfläche entlang der westlichen Grenze darf für eine maximal 6 m breite Zufahrt unterbrochen werden.

##### 3.2 Stellflächen und Zufahrten

Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Dörflichen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

##### 3.3 Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Anlage von Kies- oder Schotterbeeten ist nicht zulässig.

Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 4.3 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Gemeinde so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Kreisbauamt) zur Aufnahme in die Genehmigungsauflagen empfohlen werden.

##### 3.4 Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### 4. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltemöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m<sup>3</sup> pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhaltebecken erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

#### 5. DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs.6 BauGB, § 20 Denkmalschutzgesetz)

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

### B GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 8, 81 HBO)

#### Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

Die farbliche Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellflächen in roten, rotbraunen, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

#### Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 81 HBO wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteinen (sogenannte Schotter-/Kiesbeete) ist unzulässig.

### C BESCHLÜSSE

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze) hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss über die Aufstellung einer Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig im Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst, öffentlich bekannt gemacht am .....

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig nebst Begründung und seine Auslegung wurde am ..... durch den Magistrat beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am ..... Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... am Verfahren beteiligt.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat am ..... nach Erörterung der Anregungen und Bedenken die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Homberg (Efze), den ..... Der Magistrat

Bürgermeister

#### SATZUNGSEXEMPLAR

Die vorliegende Ausfertigung der Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) am ..... beschlossenen Satzung.

Homberg (Efze), den ..... Der Magistrat

Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Die Änderung Nr. 3 des Bebauungsplans Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans entwickelt und tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung am ..... in Kraft.

Homberg (Efze), den ..... Der Magistrat

Bürgermeister

## KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Schwalm-Eder-Kreis

### ÄNDERUNG NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4

der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig

Februar 2024

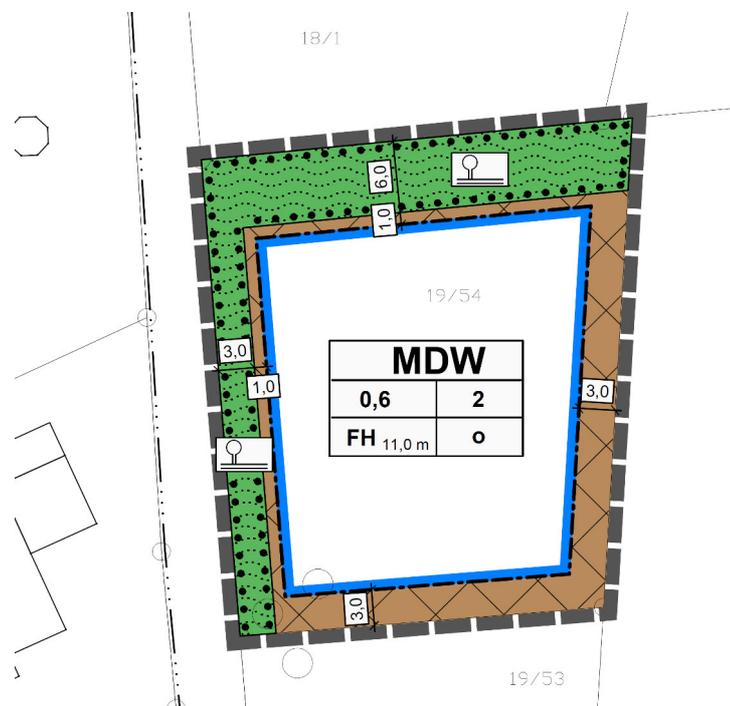
Im Auftrag der Kreisstadt Homberg (Efze)  
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL** Büro für Ingenieurbioogie und Landschaftsplanung  
37213 Witzzenhausen  
Marktgasse 10  
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865  
37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel.: 0551/4898294

# KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

---

## Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 4 - Stadtteil Wernswig -



Begründung

Februar 2024

Im Auftrag der Kreisstadt Homberg (Efze)  
bearbeitet durch Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL**

Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung

37213 Witzenhausen

Marktgasse 10

Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen

Heinz-Hilpert-Straße 12

Tel.-Fax: 0551/4898294

## INHALT

<b>1</b>	<b>ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Begründung	3
1.2	Verfahren	3
<b>2</b>	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1	Bestandsdarstellung	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	7
3.4	Flächennutzungsplan	8
3.5	Landschaftsplan	8
3.6	Bebauungsplan	9
3.7	Schutzgebietsausweisungen	9
3.8	Altlasten	9
<b>4</b>	<b>WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b>	<b>10</b>
4.1	Nachbarschutz	10
4.2	Belange des Naturschutzes (Artenschutz)	10
4.3	Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes	11
<b>5</b>	<b>PLANUNG</b>	<b>14</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
5.2	Verkehrerschließung	14
5.3	Infrastruktur	15
5.4	Grünflächen, Gehölzflächen	15
<b>6</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>15</b>

# 1 Zielsetzung und Begründung der Planung

## 1.1 Anlass und Begründung

Anlass der Planung ist die Bauabsicht eines privaten Investors, der auf seinem Grundstück ein Wohngebäude zur Eigennutzung bauen will. Das am nördlichen Rand von Wernswig liegende Grundstück ist Teil einer größeren Freifläche, die bisher im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan als Grünfläche insbesondere zur Nutzung für die Feuerwehr ausgewiesen ist. Diese Nutzung wurde seitens der Stadt aufgegeben, das Grundstück an den Bauinteressenten verkauft. Das Grundstück grenzt östlich an den Abel-Becker-Weg, über den es verkehrlich sowie mit weiteren Infrastruktureinrichtungen erschlossen werden kann. Die Freifläche bietet Platz für weitere Baugrundstücke, die jedoch erst später bauleitplanerisch überplant werden sollen.

Die Siedlungsplanung der Stadt sieht in dem Planungsbereich schon seit längerer Zeit eine Nutzung auch für Wohnzwecke vor. Daher wurden die nördlich angrenzenden Grundstücke, die ursprünglich als Gewerbebauflächen vorgesehen waren, im Jahr 2003 in Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO umgewandelt, sie sind mittlerweile bebaut. Auch auf den an die Frei- bzw. Planungsfläche angrenzenden Flächen im Westen und Süden befindet sich bereits Wohnbebauung, sodass es sich bei der baulichen Erschließung der Freifläche um eine innerörtliche Lückenbebauung mit Abrundungscharakter handelt.

### Standortalternativen

Die Planung soll die Ausweisung eines neuen Bauplatzes für einen Flächeneigner ermöglichen, dessen Gewerbebetrieb im Osten angrenzt und dessen Interesse an einem ortsnahen Wohnsitz seitens der Stadt nachvollziehbar ist. Hierdurch kann auch der Standort des Gewerbebetriebes gestärkt werden, was ebenfalls im Interesse der Stadt liegt. An den Standort grenzen weiterhin schon Wohnbauungen an, eine Inanspruchnahme des Außenbereiches wird so vermieden. Durch die Nutzung angrenzend vorhandener Infrastruktureinrichtungen sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, sodass von sehr guten Standortbedingungen gesprochen werden kann.

## 1.2 Verfahren

Die Erweiterung des Bebauungsplans wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 4 BauGB durchgeführt, es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Weiterhin wird die in Abs. 1 Nr. 1 genannte Grundfläche von 20.000 ha deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Änderung des Bebauungsplans hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.

1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden in Kap. 5 behandelt.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als *Grünfläche* aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird er als 24. Änderung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als angepasst.

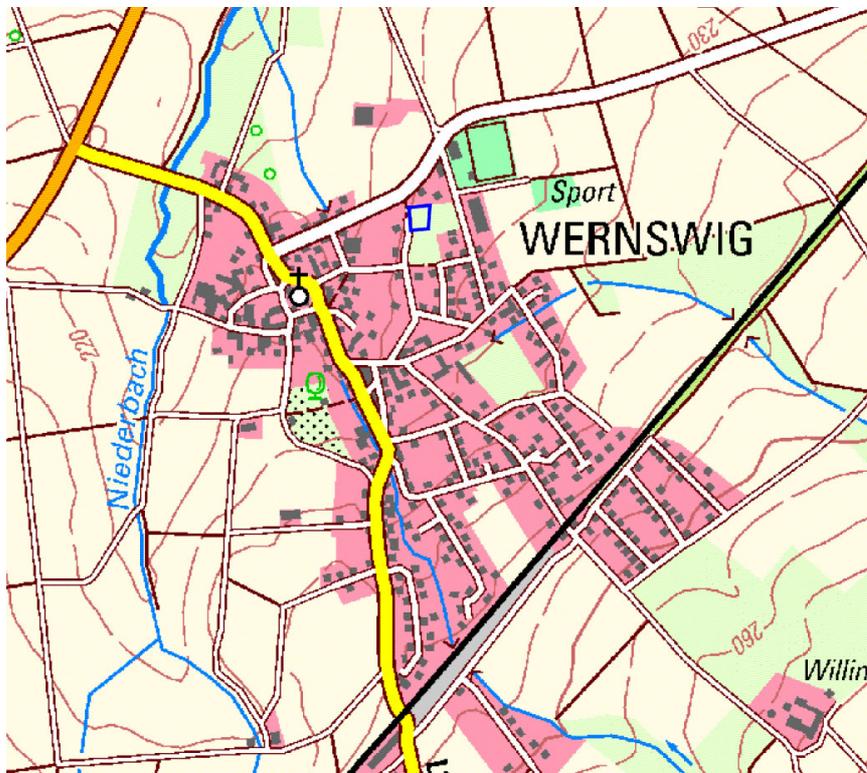
## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Wernswig, einem Stadtteil der Kreisstadt Homberg (Efze). Es wird im Westen durch den Abel-Becker-Weg begrenzt, im Süden und Norden grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich der Änderung Nr. 3 umfasst das folgende Flurstück:

Gemarkung Wernswig, Flur 1: Nr. 19/54.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 0,133 ha**.



**Abb. 1:** Übersichtslageplan

## 3 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

### 3.1 Bestandsdarstellung



Abb. 2: Übersichtsplan mit Luftbild



Abb. 3: Geltungsbereich mit Blick nach Westen

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine Wiese mittlerer Nutzungsintensität. Entlang des Abel-Becker-Weges befindet sich eine Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen, die im Bebauungsplan als Grünfläche/Gehölzfläche ausgewiesen wird und weitgehend erhalten bleiben soll (Abb. 4 und 5).



**Abb. 4:** Blick vom Abel-Becker-Weg nach Nordosten über die Planungsfläche



**Abb. 5:** Schwarzdornhecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Entlang der nördlichen Grundstücksfläche befindet sich eine überwiegend mit Schwarzdorn bestandene Hecke, die ebenfalls als Grünfläche/Gehölzfläche ausgewiesen wird (Abb. 5).



**Abb. 6:** Das Ende des asphaltierten Abel-Becker-Weges. Ab hier bis zur Sondheimer Straße muss der geschotterte Weg ausgebaut werden

## 3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück des Geltungsbereiches befindet sich in privatem Eigentum, der Besitzer ist mit der Planung einverstanden bzw. hat diese initiiert.

## 3.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet *Siedlung Bestand*“ dargestellt (Abb. 7). Die Änderungsplanung entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.



Abb. 7: Regionalplan Nordhessen 2009

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Planungsflächen als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz dar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als 24. Änderung angepasst.

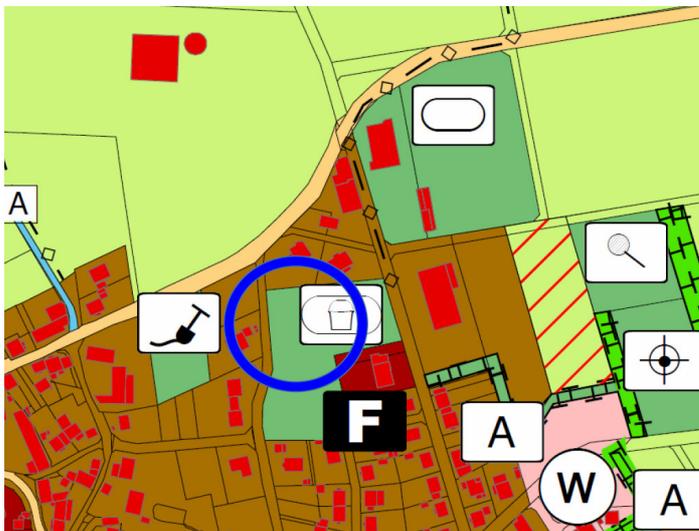


Abb. 8: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

### 3.5 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans Homberg (Efze) von 2001 weist für die Planungsfläche keine Maßnahmen aus.

### 3.6 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig stammt aus dem Jahr 1990. Er weist die Fläche dieser Änderungsplanung als Grünfläche für die Feuerwehr aus. Die nördlich angrenzenden Bauflächen waren als Gewerbegebiet ausgewiesen, dies wurde in einer 2. Änderung des B-Plans im Jahr 2002/2003 umgeändert in Dorfgebiet. Die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend angepasst.



**Abb. 9:** Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 für den Stadtteil Wernswig aus dem Jahr 1990

### 3.7 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Nächstgelegene Europäische Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet 4922-303 „Standortübungsplatz Homberg/Efze“ sowie das Vogelschutzgebiet 5022-401 „Knüll“ ca. 2 km östlich. Durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung eines Grundstücks sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

### 3.8 Altlasten

Altlasten sind auf der Fläche des Geltungsbereiches nicht bekannt.

## 4 Weitere zu berücksichtigende Belange

### 4.1 Nachbarschutz

Nördlich und westlich grenzen mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke an. Die vorgesehene Bebauung von einem Grundstück fügt sich in die vorhandene Nutzung ein, die Festsetzungen im neuen Bebauungsplan insbesondere zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung sind mit dem vorhandenen Bestand vergleichbar. Es ergeben sich somit keine Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke bzw. von deren Besitzern, die über das hinzunehmende Maß hinausgehen. Hinsichtlich des Nachbarschutzes sind damit keine Konflikte zu erwarten

### 4.2 Belange des Naturschutzes (Artenschutz)

#### Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach § 44ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind.

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

#### besonders geschützte Arten

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind, b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten, c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;

#### streng geschützte Arten

besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97, b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Gemäß dem Leitfadens des Umweltministeriums (HMUELV, 2011) werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot

- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Nachfolgend werden für verschiedene Artengruppen das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten eingeschätzt und mögliche Beeinträchtigungen bewertet.

#### **Eingriffsbewertung:**

Geschützte Säugetiere wie z.B. die Haselmaus sind aufgrund fehlender Biotopstrukturen nicht zu erwarten bzw. können ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist in den angrenzenden Gehölzen nicht auszuschließen. Die Tiere können auch die Freifläche als Jagdgebiet nutzen. Gegenüber den angrenzenden Flächen der landwirtschaftlichen Flur sind diese aber flächenmäßig nur untergeordnet einzustufen. Potentielle Höhlenbäume werden durch die Planung nicht berührt.

Wertgebende Biotopstrukturen für die Avifauna sind vor allem in den randlichen Gehölzstrukturen zu sehen, die durch die Ausweisung von Grünflächen weitgehend erhalten bleiben sollen. Potentielle Höhlenbäume sind durch die Planung nicht betroffen, ebenso sind auf der Wiesenfläche aufgrund der randlichen Strukturen keine Wiesenbrüter zu erwarten.

Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund des Fehlens von Laichgewässern ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen geschützter Reptilien ist ebenfalls nicht zu erwarten, da entsprechende Biotopstrukturen, insbesondere Sonnenplätze fehlen.

Insgesamt sind Belange des Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG nicht betroffen.

### **4.3 Auswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter des Naturhaushaltes**

#### Wasser

Das Schutzgut Wasser wird durch die zulässigen Versiegelungen durch reduzierte Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Der Minimierung dieser Beeinträchtigungen dienen die Festsetzungen zum Bau von Zisternen auf den Baugrundstücken, der Ausschluss von Schotterbeeten sowie die Vorschrift, nicht überbaute Grundstücksflächen sowie Stellflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu belassen.

Wasser- bzw. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, sodass Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Wohnbebauung auszuschließen sind. Von der Planung sind auch keine oberirdischen Gewässer betroffen.

### Pflanzen, Tiere

Gemäß Kap. 4.2 sind besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten auf der Planungsfläche nicht betroffen. Allerdings gehen durch die Inanspruchnahme der Wiesenfläche typische Grünlandlebensgemeinschaften verloren. Hierzu gehören vor allem auch Tagfalter und Heuschrecken. Als Maßnahme zur Verminderung dieser Beeinträchtigungen bzw. zur Förderung der Insektenfauna werden im B-Plan die Anlage von Schotterbeeten untersagt und die Anbringung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung festgesetzt. Als Vermeidungsmaßnahme ist der im B-Plan festgesetzte Erhalt der Gehölzstrukturen anzusehen.

### Klima

Durch die hinsichtlich ihres Umfanges geringfügige zusätzliche Bebauung in Ortsrandlage sind Auswirkungen auf das innerörtliche Klima nicht zu erwarten.

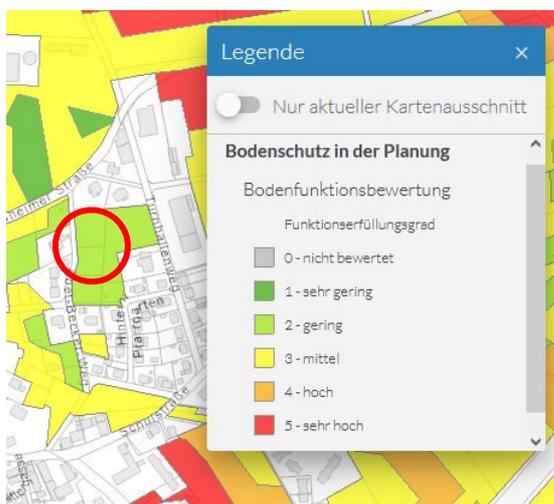
### Mensch

Durch die neuen Bauplätze ist die Erholungsfunktion des weiteren Landschaftsraumes nicht beeinträchtigt, zumal das neue Gebäude auch nicht direkt an den Außenbereich angrenzt. Zusätzliche Emissionen z.B. durch Zielverkehr bewegen sich im üblichen Rahmen eines Wohngebietes. Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

### Boden

Durch die Planrealisierung gehen durch Überbauung und Versiegelung Bodenfunktionen vollständig oder – durch Teilversiegelungen – teilweise verloren.

Gemäß Bodenviewer des Landes Hessen werden die Planungsfläche sowie die angrenzenden Flächen hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades (Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenschutz in der Planung, Hessenviewer) mit gering bewertet.



**Abb. 10:** Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenviewer Hessen

Alternativenprüfung

Hinsichtlich der Alternativenprüfung wird auf Kap. 1.1 verwiesen.

Eingriffsumfang:

Der Eingriff in den Bodenhaushalt weist folgenden Flächenumfang aus:

	Gesamtfläche	Zulässige Gesamtversiegelung
<i>Dörfliches Wohngebiet</i>	1.015 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>610 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt kann es durch den Bauleitplan zu einer maximalen Bodenversiegelung von ca. 610 m<sup>2</sup> kommen. Neben dem Ertragspotential gehen weitere Bodenfunktionen durch die Versiegelung verloren wie

- Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage für Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen),
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt (Abflussregulierung, Grundwasserneubildung),
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt und sonstigem Stoffhaushalt,
- die Funktion als Filter und Puffer für organische und anorganische sorbierbare Schadstoffe sowie
- die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die Inanspruchnahme des Bodens für die Bebauung ist unvermeidbar und im Plangebiet sowie innerhalb des Gemeindegebietes z.B. durch Entsiegelungen nicht ausgleichbar. Zum Schutz des Bodens sind im Bebauungsplan folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen anzusehen bzw. werden angestrebt:

- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten im Dörflichen Wohngebiet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen,
- eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Stellflächen und Nebenanlagen wird ausgeschlossen,
- Verbot der Anlage von Kies- und Schotterbeeten mit abgedichtetem Untergrund.

Daneben sollen die folgenden bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und ggfs. Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, Verwendung von Baggermatten insbesondere bei den Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,

- Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche sowie nicht beanspruchte Böden vor Befahren zu schützen,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden,
- nach Bauende Verdichtungen im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens beseitigen.

Die Maßnahmen sollen Teil der Baubeschreibung bzw. der Baugenehmigungsunterlagen sein und von der Stadt entsprechend geprüft werden.

## **5 Planung**

Das neue Dörfliche Wohngebiet dient der Schaffung neuer Bauflächen entsprechend der anhaltenden Nachfrage. Insgesamt soll ein neues Baugrundstück mit einer Größe von ca. 1.330 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden, dessen Bebauung sich hinsichtlich seiner äußerlichen Gestaltung an die vorhandene Bebauung anlehnt.

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bauflächen wird entsprechend den Ausweisungen der angrenzenden Flächen ein Dörfliches Wohngebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. In diesem können neben Wohngebäuden u.a. auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe sowie nichtgewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung errichtet werden. Nicht zugelassen sind sonstige Gewerbebetriebe, die in dem oberhalb gelegenen Gewerbegebiet angesiedelt werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse an den angrenzenden Bebauungen sowie den Festsetzungen des B-Plans Nr. 4.

Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden, werden Überschreitungen der zulässigen Grundflächen, wie sie § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Stellflächen und Nebenanlagen ermöglicht, durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Die baulichen Anlagen werden durch eine Festsetzung der maximalen Firsthöhen so begrenzt, dass nicht zu hohe und für die dörfliche Randlage unangepasste Baukörper entstehen. Sie orientieren sich im Wesentlichen am vorhandenen Gebäudebestand.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Abel-Becker-Weg, der bis zum Anfang des Planungsgrundstücks asphaltiert und dann geschottert ist. Für die verkehrliche Erschließung muss der Weg

weiterführend asphaltiert werden. Dabei soll der begrenzende Gehölzbestand weitgehend erhalten bleiben.

### 5.3 Infrastruktur

Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung können über die Infrastruktureinrichtungen der angrenzenden bebauten Grundstücke und über eine Verlegung im Abel-Becker-Weg sichergestellt werden.

### 5.4 Grünflächen, Gehölzflächen

Entlang der nördlichen Grenze des Baugrundstücks wird eine Grünfläche ausgewiesen, die den vorhandenen Gehölzbestand sichert. Dies gilt auch für den Gehölzbestand entlang des Abel-Becker-Weges.

## 6 Flächenbilanz

<i>Dörfliches Wohngebiet</i>		<i>1.015 m<sup>2</sup></i>
davon überbaubare Fläche(Baufenster)	780 m <sup>2</sup>	
<i>Grünflächen:</i>		<i>315 m<sup>2</sup></i>
	<b>Größe Geltungsbereich:</b>	<b>1.330 m<sup>2</sup></b>

Homberg (Efze), den 14. März 2024

\_\_\_\_\_  
 Dr. Nico Ritz  
 Bürgermeister

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-63/2024

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	04.04.2024
BPUS	13.05.2024
HAFI	21.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

---

**Aufstellung einer Änderung Nr. 9 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) zur Ausweisung von Wohnbauflächen (W) unter Aufhebung der Zweckbestimmung Sondergebiet Krankenhaus  
hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss**

**a) Erläuterung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 17.11.2016 mit Beschluss Nr. 6 a den Aufstellungsbeschluss für die Änderung Nr. 9 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) gefasst.

In der Zwischenzeit wurden verschiedene Konzepte erarbeitet und ein Workshop durchgeführt sowie eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Gehölzbestandes, ein Flora-Faunabericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Aufgrund dieser Ergebnisse muss daher der Geltungsbereich des bereits bestehenden Aufstellungsbeschlusses geändert werden. Hierfür ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Abgrenzungsplan ist als Anlage beigefügt.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

BauGB

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

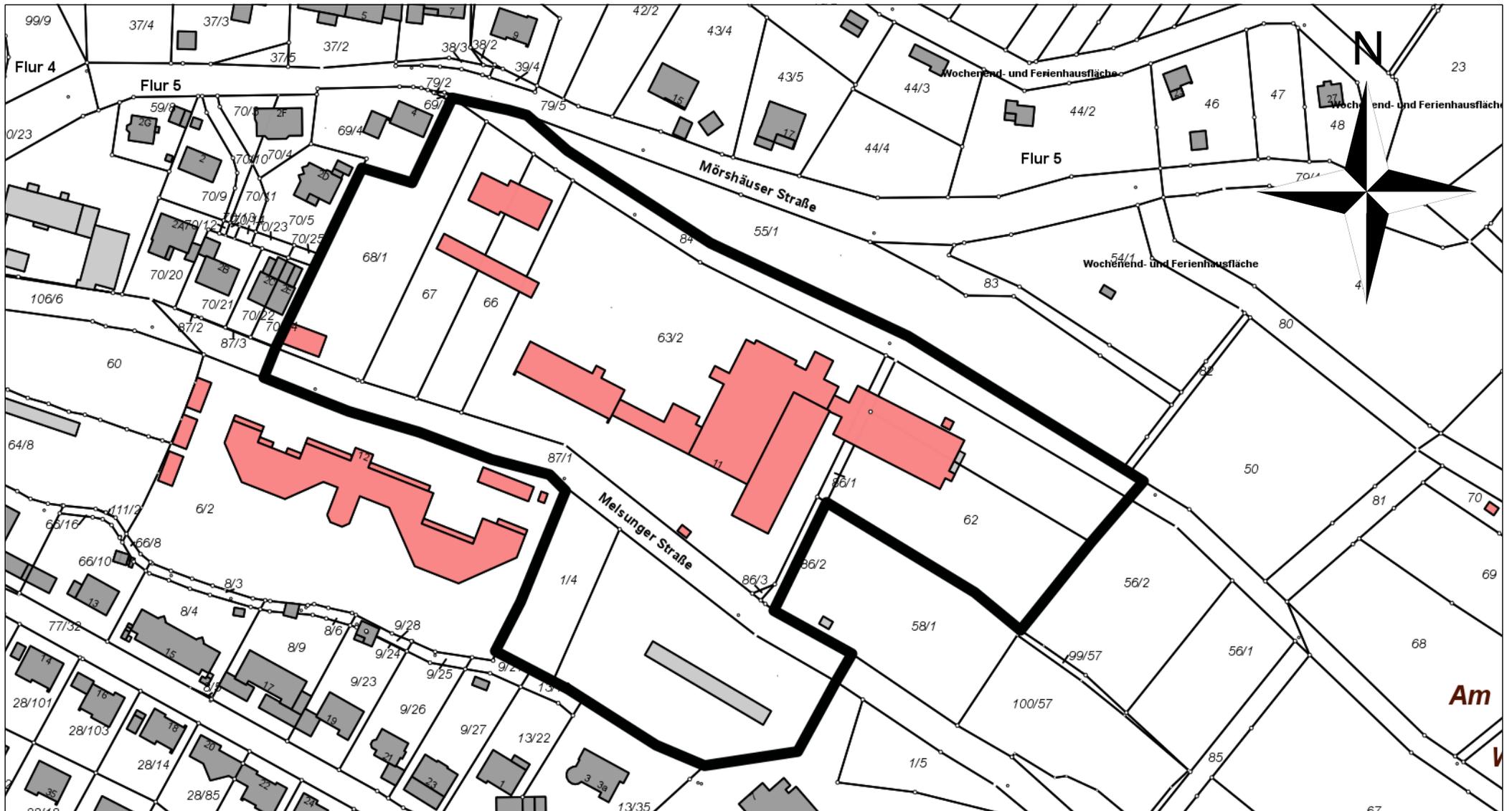
Tatsächlich verfügbare Mittel:

**d) Beschlussvorschlag:**

Der erneute Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung einer Änderung Nr. 9 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) zur Ausweisung von Wohnbauflächen (W) unter Aufhebung der Zweckbestimmung Sondergebiet Krankenhaus wird gefasst.

Anlage(n):

1. 240321\_Abgrenzungsplan - Geltungsbereich



Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)  
 Rathausgasse 1  
 34576 Homberg (Efze)  
 Tel.: 05681/994-0

**Maßstab:** 1:2.000  
**Bearbeiter:** Hr. Strak  
**Datum:** 21.03.2024

Aufstellung einer Änderung Nr. 9 zum Flächennutzungsplan  
 der Kreisstadt Homberg (Efze)

Abgrenzungsplan - Geltungsbereich

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-64/2024

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	04.04.2024
BPUS	13.05.2024
HAFI	21.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

---

**Aufstellung einer Änderung Nr. 4 und Erweiterung Nr. 3 zur Änderung und Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 13 der Kreisstadt Homberg (Efze) zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Aufhebung der Zweckbestimmung Sondergebiet Krankenhaus hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss**

**a) Erläuterung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hatte am 17.11.2016 mit Beschluss Nr. 6 b den Aufstellungsbeschluss für eine Änderung Nr. 4 und Erweiterung Nr. 3 zur Änderung und Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 13 der Kreisstadt Homberg (Efze) gefasst.

In der Zwischenzeit wurden verschiedene Konzepte erarbeitet und ein Workshop durchgeführt sowie eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Gehölzbestandes, ein Flora-Faunabericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Aufgrund dieser Ergebnisse muss daher der Geltungsbereich des bereits bestehenden Aufstellungsbeschlusses geändert werden. Hierfür ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Der Abgrenzungsplan ist als Anlage beigefügt.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

BauGB

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

Kostenstelle:

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

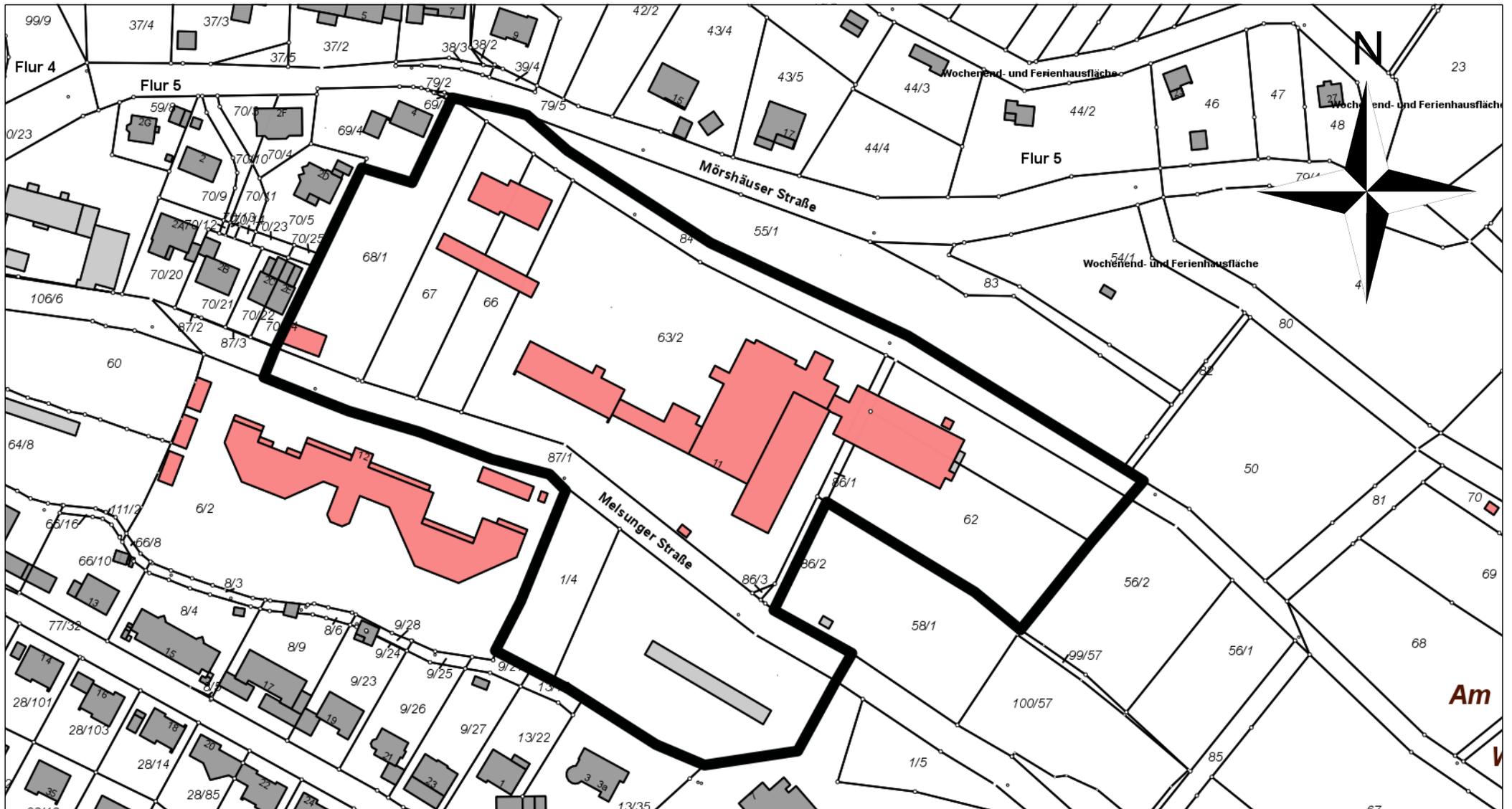
Tatsächlich verfügbare Mittel:

**d) Beschlussvorschlag:**

Der erneute Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung einer Änderung Nr. 4 und Erweiterung Nr. 3 zur Änderung und Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 13 der Kreisstadt Homberg (Efze) zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) unter Aufhebung der Zweckbestimmung Sondergebiet Krankenhaus wird gefasst.

Anlage(n):

1. 240321\_Abgrenzungsplan - Geltungsbereich



Magistrat der Kreisstadt Homberg (Efze)  
 Rathausgasse 1  
 34576 Homberg (Efze)  
 Tel.: 05681/994-0

**Maßstab:** 1:2.000  
**Bearbeiter:** Hr. Strak  
**Datum:** 21.03.2024

Aufstellung einer Änderung Nr. 4 und Erweiterung Nr. 3 zur Änderung und Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 13 der Kreisstadt Homberg (Efze)

Abgrenzungsplan - Geltungsbereich

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-138/2020 40. Ergänzung

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
BPUS	13.05.2024
HAFI	21.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

---

## Entwicklung ehemaliges Klinikareal an der Melsunger Straße

**Hier: Städtebauliches Konzept, Mobilitätskonzept und Strukturierung  
Investorenauswahlprozess**

### a) Erläuterung:

#### STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Zielfindungsworkshop zur Gesamtentwicklung des Klinikareals mit politischen Vertretern, Verwaltungsangehörigen und externen Experten der am 12. Dezember 2022 durchgeführt wurde, hat die folgenden Zielsetzungen im Konsens definiert:

- Angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung (ca. 2-3 Geschosse + Dach)
- Durchmischung des Quartiers mit verschiedenen Zielgruppen sowie Bau- und Wohnformen (z. B. Familien, Senioren, junge Menschen, generationenübergreifende und gemeinschaftliche Gruppen)
- Abbildung einer klaren Quartiersmitte/ Quartiersplatz
- Das Bettenhaus soll erhalten werden und kann ggf. gestaffelt in Richtung Tal in seiner Höhenentwicklung abfallen
- Das Gebäude selber soll eine Kita aufnehmen und einen vielfältigen Nutzungsmix beinhalten (z.B. Hotel, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudio, Dienstleistung, Büro, soziale und kulturelle Nutzungen)
- Der öffentliche Raum des Quartiers soll in erster Linie dem Aufenthalt der Bewohnenden und Beschäftigten dienen und mit einer sparsamen Erschließung als autoarmes Quartier mit angepasstem Stellplatzschlüssel ausgestattet werden
- Sparsame Regenwasserrückhaltung soll mitgeplant werden
- Dach- und Fassadenbegrünung ist wünschenswert
- Eine Quartiersnahe Energieversorgung soll geprüft werden

Im Rahmen des Workshops wurde eine Fragestellung als Prüfauftrag mitgenommen. Diese bezieht sich im Wesentlichen auf die Parkplatzsituation im Norden des Areals. Dafür wurden im Rahmen des Mobilitätskonzepts Lösungswege untersucht und bewertet.

## MOBILITÄTSKONZEPT

Das Mobilitätskonzept dient dazu, angepasst auf das Klinikareal sämtliche Mobilitätsanforderungen zu untersuchen und für die zukünftigen Bewohnenden und Beschäftigten ein integriertes und attraktives Mobilitätsangebot zu schaffen. So ist u.a. beabsichtigt, den Busverkehr und neue Mobilitätsformen (Car- und Bikesharing) zu stärken die auch den Bewohnenden der umliegenden Quartiere zugutekommen sollen. Auf dieser Basis soll der Stellplatzschlüssel für das Quartier angepasst werden, sodass ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

Für den ruhenden Verkehr sieht das Mobilitätskonzept für den südlichen Bereich eine Quartiersgarage unterhalb der Melsunger Straße vor, während im Norden des Klinik-Areals mehrere Varianten vorgeschlagen werden, die auf die Anregungen aus dem Workshop eingehen und den Stellplatzbedarf durch kostengünstiges Parken entlang der Erschließungsstraßen vorsehen. Damit können Stellplätze in direkter Nähe zu den Gebäuden geschaffen und das Ziel, den inneren Bereich des Quartiers weitgehend vom ruhenden Verkehr zu befreien, erreicht werden. (siehe insbesondere „Ansatz 2.3“ und „Ansatz 2.4“ der Erweiterung des Mobilitätskonzepts).

Beide Lösungsansätze sind im Rahmen des städtebaulichen Konzepts sehr gut umsetzbar. Somit liegen die Eckpunkte des städtebaulichen und verkehrlichen Entwicklungskonzepts für das neue Quartier vor und stehen als notwendigen Grundlagen für die konkrete Umsetzungsplanung und den Investorenauswahlprozess zur Verfügung.

## INVESTORENAUSWAHLPROZESS

Um eine kostengünstige und bestandsorientierte Entwicklung des ehemaligen Klinikareals zu erreichen, sieht das städtebauliche Entwicklungskonzept den Erhalt der Bestandsgebäude „Bettenhaus mit Atriumanbau“ und „Schwesternwohnheim 2“ vor. Mit der 34. Ergänzung der Vorlage VL 138-2020 wurde die Verwaltung beauftragt, für die genannten Bestandsgebäude den vorliegenden strukturierten Investorenauswahlprozess zu erarbeiten.

Die Liegenschaften werden im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahren öffentlich ausgeschrieben. Geplant ist die Vergabe nach Konzeptqualität mit Festpreis auf Basis gutachterlich erstellter Wertgutachten unter Einsatz transparenter Eignungs- und Zuschlagskriterien.

Zur Absicherung der städtischen Zielsetzungen werden wesentliche Inhalte des Konzepts als Bauverpflichtung in den Kaufvertrag übernommen. So besteht auf Basis der langfristigen kommunalen Kita-Bedarfsplanung z.B. die Notwendigkeit, im Rahmen der Entwicklung des Gesamtquartiers im Atriumanbau des Bettenhauses eine dreigruppige Kita vorzusehen. Aus diesen Gründen wird die Erstellung einer anmietbaren dreigruppigen Kita vertraglich gesichert (s.a. 3.1).

## 1. GRUNDSÄTZE DES VERFAHRENS

### 1.1 GLEICHBEHANDLUNGSGRUNDSATZ

Grundsatz des Verfahrens ist die Gleichbehandlung der Bieter, d.h.:

- Für alle Bieter gelten die gleichen Verfahrensgrundsätze und -inhalte
- Alle Bieter erhalten die gleichen Unterlagen
- Es gelten die gleichen Fristen für alle Bieter
- Rückfragen werden anonymisiert an alle Bieter geschickt
- Es gibt keine vorgeannten Bieter

## 2 VORPRÜFUNG

Die eingereichten Angebote werden zunächst durch die Stadtverwaltung auf formelle Rechtmäßigkeit geprüft. Als formell rechtmäßig sind Gebote anzuerkennen, die folgendes umfassen:

- Vorlage eines Konzeptes, welches Aussagen zur Entwicklungsidee, Aussagen zum Umgang mit der Bausubstanz, die plausible Herleitung der geplanten Nutzung, die wirtschaftliche Tragfähigkeit beinhaltet,
- Umgang mit den Außenanlagen, Flächenbedarf,
- Einreichen mindestens 2 vergleichbarer Referenzprojekte (Plandarstellung, Finanzierungsvolumen, Zeitraum, Ansprechpartner Kommune)
- Übersicht zur zeitlichen und finanziellen Umsetzung des Projektes
- Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Konzeptidee / Vorlage eines verbindlichen Finanzierungsnachweises
- Formlose Erklärung, dass sich der Bieter mit den Bedingungen der Ausschreibung (bis zum Kaufvertrag) einverstanden erklärt.

Weitere Ausschreibungsbedingungen bis zum Abschluss Kaufvertrag:

- Abschließende Bearbeitung der Planung, Optimierung der Planung,
- bei Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften abschließende Mitgliederstruktur
- Aktueller Nachweis über das Vorhandensein von Eigenmitteln über den Kaufpreis und die vertraglich festzusetzende Investitionsverpflichtung.

## 3. HERLEITUNG DER QUALITATIVEN VERGABEKRITERIEN:

Aus den Entwicklungszielsetzungen ergeben sich im Sinne eines effizienten Vergabeverfahrens folgende Schwerpunkte bzw. übergeordnete Vergabekriterien:

### **Schwerpunkt 1 – Nutzungs- / Sozialkonzept (50%)**

- **Nur Bettenhaus: Schaffung vielfältiger Nutzungsmix** insbesondere in den Erdgeschosslagen (z.B. hoher Anteil Kita, Hotel, Medizinische Einrichtungen, Fitnessstudio, Dienstleistung, Büro, soziale und kulturelle Nutzungen)
- **Nur Schwesternwohnheim: Schaffung vielfältiger & gemeinschaftsorientierter Wohnungsmix** (z.B. hoher Anteil an gemeinschaftsorientierten & generationenübergreifenden Wohnkonzepten, Seniorenwohnen, preisgedämpfte & Sozialwohnungen)
- **Beitrag zur Beförderung guter Nachbarschaften / Mehrwert für das Quartier** (z.B. Gemeinschaftsräume, Coworking-Angebote)

### **Schwerpunkt 2 – Realisierbarkeit & Bauliche Umsetzung (30%)**

- Sind vorgelegte Referenzen vergleichbar und belegen die wirtschaftliche und technische Fähigkeiten zur Umsetzung der Bauaufgabe
- Kann das Projekt glaubhaft finanziert und realisiert werden?

### **Schwerpunkt 3 – Städtebauliches & Architektonisches Konzept (20%)**

- Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung (z.B. Umgang mit dem Bestand, Qualität der Erschließung & Anordnung von Raum für Begegnungen, soziale Interaktionen)
- Umgang mit dem Gebäudebestand (Weitgehender Erhalt / Teilerhalt)
- Architektur- und Gestaltungsqualität?

#### 4. BEWERTUNGSGREMIUM

Um eine kontinuierliche und vertrauliche Beratung zu ermöglichen, soll eine nicht öffentlich tagende Jury unter Vorsitz des Bürgermeisters die vorliegenden Konzepte auf Basis der o.g. qualitativen Kriterien prüfen und eine Vergabeempfehlung für die politischen Gremien erstellen. Die Jury ist neben dem Bürgermeister paritätisch jeweils mit 5 politischen Vertretern und 5 Vertretern der fachlich begleitenden Verwaltung aus Abteilung 2 (WST, Hochbau, Freiraum) besetzt.

Das Konzept wird im Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung anhand einer kurzen Präsentation vorgestellt.

Im Downloadbereich ist das Mobilitätskonzept sowie die Erweiterung mit den verschiedenen Stellplatzvarianten unter Aktuelle Projekte // Entwicklung ehemaliges Klinikareal // 2023-07-12 Mobilitätskonzept bzw. 2024-01-17 Mobilitätskonzept (Ergänzung) zu finden.

#### **b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

#### **c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

#### **d) Beschlussvorschlag:**

Das städtebauliche und verkehrliche Entwicklungskonzept für das Quartier und die Strukturierung des Investorenauswahlprozesses werden als Grundlage für die Entwicklung des Krankenhausareals und die Grundstücksvergabe beschlossen.

# Beschlussvorlage

- öffentlich -

---

**Drucksache:** VL-28/2020 15. Ergänzung

**Fachbereich:** Wirtschaftsförderung / Stadtentwicklung / Tourismus

Beratungsfolge	Termin
BPUS	13.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2024

---

**Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (vorher Zukunft Stadtgrün) für das Fördergebiet Burgberg mit angrenzenden Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Stadtpark**

**hier: Sachstandsbericht zur Objektplanung Gebäude und Beschlussfassung über die Fortführung der Planungen**

## **a) Erläuterung:**

Das Familiencafé ist ein zentraler Baustein in der Aufwertung des Stadtparks als innerstädtische Grünfläche und erfüllt wichtige Funktionen im Bereich der Versorgung als auch der sozialen Kontrolle. Das ursprünglich im ISEK formulierte Projekt der gemeinsamen Nutzung eines neu zu errichtenden Familiencafés musste aufgrund der Absage des Bistums Fulda aufgegeben werden. Mit der Beauftragung des Ingenieurbüros Setzpfandt in 2020 (Freianlagen) und e4-Architekten in 2021 (Gebäudeplanung) wurde ein neuer Standort an der Hangkante zum Parkplatz der Kreisverwaltung festgelegt und ein eingeschossiges Raumprogramm entworfen. Dieses ist im Jahr 2021 mehrmals in der Steuerungsgruppe und Ende 2021 in der Lokalen Partnerschaft vorgestellt und begrüßt worden. Im Dezember 2021 erfolgte auch die Vorstellung der Gesamtplanung Park und Gebäude in den städtischen Gremien. Darüber hinaus fand eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege bezüglich der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit statt.

Mitte März 2023 fand ein Gespräch mit dem Kreis und dem Fördergebietsmanagement wegen den Planungen zum Umfeld der Kreisverwaltung oberhalb des Stadtparks statt. Im Gespräch wurde deutlich, dass der Kreis ein grundsätzliches Interesse an der Nutzung der Räumlichkeiten als Kantine und zusätzliches Besprechungsangebot hat. Da das Nutzungsangebot dadurch deutlich für eine öffentliche Nutzung (Essensangebot, Familienfeiern, öffentliche Veranstaltungen) ausgeweitet und die soziale Kontrolle gestärkt werden kann, wurde das beauftragte Architekturbüro mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Raumkonzeptes beauftragt. Die neuen Planungen sehen nun ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> pro Etage vor.

Der erste Vorentwurf der zweigeschossigen Variante wurde am 27.04.2023 in der Steuerungsgruppe vorgestellt und von dieser positiv angesehen. Im EG soll das Café und im 1. OG die Kantine angesiedelt werden, die auch als Besprechungsraum genutzt werden kann. Es wird angestrebt, dass beide Etagen durch einen Betreiber (z. B. Starthilfe e. V.) übernommen werden, der das gesamte Gebäude im Sinne der beschriebenen Nutzungen bedient. In 2023 haben daher Gespräche mit Kreis und der Starthilfe stattgefunden, um weitere bauliche Anforderungen zur Nutzung einer Kantine zu klären.

Diese Ergebnisse wurden durch die e4-Architekten in die Planungen eingearbeitet und ebenfalls wieder in der Steuerungsgruppe und der Lokalen Partnerschaft im Januar 2024 vorgestellt. Der abgestimmte Vorentwurf und die Grobkostenschätzung liegen mittlerweile vor. Aufgrund des erweiterten Raumbedarfs haben sich die Kosten für das Gebäude von ca. 200.000,00 € (eingeschossiges Gebäude) auf ca. 715.000,00 € brutto (zweigeschossiges Gebäude inkl. Terrasse und Aufzug) erhöht.

In 2022 wurden bereits 240.000,00 € für die Maßnahme bewilligt. Im Jahresförderantrag 2024 wurde nun die Kostenerhöhung beantragt. Die Kostenerhöhung führt dabei nur zu einer Verschiebung innerhalb der bewilligten Fördermittel. Der städtische Haushalt wird durch die Erhöhung der Baukosten nicht belastet. Mit einer Entscheidung des Kreistages betr. Verlagerung der Kantine u. möglichen Bewirtschaftung durch die Starthilfe oder einem anderen Betreiber ist laut Auskunft des Kreises im Herbst zu rechnen.

Gebäude- und Parkplanung sind räumlich und inhaltlich miteinander verzahnt. Um die Planung des Stadtparks/Alter Friedhof mit Familiencafé fortführen zu können, ist es nunmehr erforderlich, dass die Freigabe der Planungen erfolgt, damit die Fachplanungen zu den technischen Fachplanungen Gebäude eingebunden werden können.

Die Planunterlagen wurden von den e4-Architekten im Magistrat am 30.04.2024 vorgestellt. Die Pläne stehen den Stadtverordneten im Download-Bereich unter Aktuelle Projekte // Wachstum und nachhaltige Erneuerung // 1-Familiencafé (Stand: 30.04.2024) zur Verfügung.

**b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:**

**c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:**

**d) Beschlussvorschlag:**

Die Planungen zum Familiencafé im Stadtpark werden zur Kenntnis genommen und die Fortführung der Planung aufgrund der vorgestellten Pläne beschlossen.