



Homberg (Efze), den 06.11.2018

32. Sitzung
Leg.-Periode 2016 / 2021

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 32. Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung
am Montag, 05.11.2018, 18:30 Uhr bis 20:16 Uhr

Anwesenheiten

Anwesend:

Ausschussvorsitzender Hilmar Höse
stellv. Ausschussvorsitzender Martin Stöckert
Ausschussmitglied Simone Bressan
Ausschussmitglied Jana Edelmann-Rauthe
Ausschussmitglied Joachim Grohmann
Ausschussmitglied Christian Haß
Ausschussmitglied Bruno Haßenpflug
Ausschussmitglied Günther Koch
Ausschussmitglied Helmut Koch

Vom Magistrat:

Bürgermeister Dr. Nico Ritz
Stadtrat Bernd Herbold
Stadtrat Hermann Klante
Stadtrat Udo Mittendorf
Stadtrat Otmar Potstawa

Von der Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher Jürgen Thureau

Von der Verwaltung:

Herr Erwin Haas als Schriftführer des Haupt –und Finanzausschusses

Gäste:

Frau Architektin Christine Hess vom Architekturbüro Hess

4 Zuhörer

Schriftführer:

Schriftführer Heinz Ziegler

Sitzungsverlauf

Um 18:00 Uhr wird bei einem gemeinsamen Ortstermin des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung und des Haupt- und Finanzausschusses auf dem Parkplatz in der Holzhäuser Straße von Frau Hess vom Architekturbüro Hess das Projekt Marktplatz 15 erläutert. Insbesondere werden die Örtlichkeiten für eine mögliche Errichtung von bis zu 12 Stellplätzen für Pkw's vor Ort erörtert.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, begrüßt die erschienenen Mitglieder der Ausschüsse, Herrn Stadtverordnetenvorsteher Thurau, Herrn Bürgermeister Dr. Ritz, Herrn Stadtrat Herbold, Herrn Stadtrat Klante, Herrn Stadtrat Potstawa, Herrn Stadtrat Mittendorf, Herrn Ziegler und Herrn Haas von der Verwaltung, Frau Architektin Hess sowie die Bürger. Der Ausschussvorsitzende, Herr Höse, stellt die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Der Tagesordnungspunkt 1 wird gemeinsam mit dem Haupt- und Finanzausschuss behandelt.

1. Multifunktionshaus Marktplatz 15

hier: Errichtung einer Parkplatzfläche für bis zu 12 Stellplätze

VL-124/2017

2. Ergänzung

Herr Pfalz fragt, ob die Immobilie Marktplatz 14 der Stadt zum Kauf angeboten wurde und ob dazu Gespräche stattfanden.

Bürgermeister Dr. Ritz antwortet, dass die Stadt kein konkretes Kaufangebot entgegengenommen hat und dass nie konkret über den Verkauf an die Stadt gesprochen wurde.

Herr Gerlach teilt dem Ausschuss mit, dass die SPD-Fraktion und die CDU-Fraktion gegen die Errichtung einer Parkfläche im Multifunktionshaus Marktplatz 15 sind.

Herr Helmut Koch möchte wissen, was mit den Flächen vorgesehen ist, wenn dort keine Pkw-Stellplätze gebaut werden.

Frau Hess antwortet, dass dort die Gebäudetechnik untergebracht werden kann.

Herr Jäger teilt dem Ausschuss mit, dass die Freien Wähler das Projekt Parkplätze ebenfalls ablehnen.

Herr Smolka sieht durch den Bau der Parkplätze eine Möglichkeit für innovatives Wohnen in der Innenstadt. Es sei ein zukunftsweisendes Projekt, weil Bedarf an Bewohnerparkplätzen besteht.

Nach Auffassung von Ausschussmitglied Herrn Günther Koch kann das Vorkaufsrecht für das Gebäude Marktplatz 14 nur ausgeübt werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht. Er würde sich wünschen, dass der Sachverhalt juristisch geprüft wird. Weiterhin möchte er wissen, welche Mieteinnahmen für die neuen Parkplätze erzielt werden könnten.

Bürgermeister Dr. Ritz antwortet, dass durchschnittlich etwa 30,00 €/Stellplatz im Monat im Stadtgebiet erzielt werden. Weiterhin teilt er dem Ausschuss mit, dass der Bau der Parkplätze eine günstige Variante und ein wichtiges Ergänzungsangebot an Parkplätzen für die dichtbebaute Altstadt ist. Es gibt kaum Baulücken, die für die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen genutzt werden können.

Aus Sicht von Herrn Dewald sind die Kosten für die 10 bis 12 Stellplätze zu hoch. Die Investition ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Zukünftig sollen immer, wenn Baulücken entstehen, geprüft werden, ob dort Stellplätze geschaffen werden können.

Zur Sache sprechen weiter Herr Gerlach und Herr Smolka.

Beschluss:

Ausschussvorsitzender Höse lässt darüber abstimmen, ob Frau Hess weitere Erläuterungen zu der Baumaßnahme Parkplätze geben soll.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 6
Nein-Stimmen: 3

Herr Pfalz beantragt für den Haupt- und Finanzausschuss, dass über folgende dritte Beschlussvariante abgestimmt wird:

Beschluss:

Es wird beschlossen, das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Der Magistrat wird gebeten, auf der Basis des vorhandenen Parkraumkonzeptes dieses für die Innenstadt fortzuschreiben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 7
Nein-Stimmen: 2

Nach der Abstimmung verlässt der Haupt- und Finanzausschuss die gemeinsame Sitzung.

Frau Hess erläutert anhand der vorliegenden Planentwürfe die Baumaßnahme zur Schaffung von bis zu 12 Stellplätzen.

Herr Stadtrat Herbold trägt vor, dass wegen dem vorgegebenen Bauzeitplan des Projektes Marktplatz 15 eine Entscheidung für oder gegen den Bau der Parkplätze in der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2018 getroffen werden muss.

Herr Helmut Koch schließt sich der Argumentation von Herrn Smolka für den Bau der Parkplätze an.

Ausschussmitglied Herr Günther Koch schlägt als Alternative zu den Parkplätzen den Bau eines Parkdecks als Stahlkonstruktion auf dem vorhandenen Parkplatz in der Holzhäuser Straße vor.

Es schließt sich eine Diskussion Für und Wider der Stellplätze im Rahmen des Projekts M15 an.

Zur Sache sprechen Frau Edelmann-Rauthe, Herr Stadtrat Klante, Herr Stadtrat Mittendorf, Ausschussvorsitzender Herr Höse, Herr Smolka, Ausschussmitglied Herr Grohmann und Herr Stadtrat Herbold.

Ausschussmitglied Herr Haß beantragt, über den Tagesordnungspunkt analog des Vorschlags des Haupt- und Finanzausschusses abzustimmen:

Beschluss:

Es wird beschlossen, das Projekt nicht weiter zu verfolgen. Der Magistrat wird gebeten, auf der Basis des vorhandenen Parkraumkonzeptes dieses für die Innenstadt fortzuschreiben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 5
Nein-Stimmen: 3
Enthaltungen: 1

2. **Aufstellung einer Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig zur Ausweisung eines Sondergebietes -Lagerhallen (SO-LH)-; hier: Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Anregungen und Bedenken von Bürgern und Satzungsbeschluss** **VL-35/2017**
5. Ergänzung

Herr Stadtrat Herbold teilt dem Ausschuss mit, dass der Magistrat vorschlägt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen, da mit den Beteiligten im Verfahren zunächst ein Mediationsgespräch geführt werden soll.

Auf Empfehlung des Magistrats wird der Tagesordnungspunkt abgesetzt.

3. **Änderung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Hülsa zur Ausweisung eines Sondergebietes - Unterkunftsgebäude für Firmenangestellte- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; hier: Aufstellungsbeschluss** **VL-225/2018**

Herr Stadtrat Herbold teilt dem Ausschuss mit, dass der Magistrat dem Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen, da der Projektentwickler zunächst in den Magistrat eingeladen werden soll, um das Nutzungskonzept vorzustellen. Weiterhin soll der Ortsbeirat noch zur Bauleitplanung gehört werden.

Auf Empfehlung des Magistrats wird der Tagesordnungspunkt abgesetzt.

4. **Änderung Nr. 1 zur Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Hülsa zur Ausweisung eines Sondergebietes -Unterkunftsgebäude für Firmenangestellte- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; hier: Aufstellungsbeschluss** **VL-226/2018**

Auf Empfehlung des Magistrats wird der Tagesordnungspunkt abgesetzt.

5. **Behindertengerechter Umbau Burgberggaststätte und Außenbereich; hier: Sachstand** **SB-42/2018**
3. Ergänzung

Ausschussvorsitzender Herr Höse berichtet vom Ortstermin am 25.10.2018.

Herr Ziegler teilt dem Ausschuss mit, dass wunschgemäß Architekt Elsasser zum heutigen Termin eingeladen wurde, er aber wegen anderen Terminen nicht kommen kann. Weiterhin teilt er mit, dass es nicht vorgesehen ist, die ausführende Baufirma in den Ausschuss einzuladen.

Ausschussmitglied Herr Günther Koch wünscht, dass der Architekt und die bauausführende Firma zur nächsten Sitzung eingeladen werden.

Herr Stadtrat Klante möchte wissen, welche Aufträge bereits für das Projekt erteilt wurden.

Ausschussmitglied Herr Stöckert weist darauf hin, dass der Sachstand zum Projekt und die bereits erteilten Aufträge in den Sitzungsunterlagen dargestellt sind.

Es schließt sich eine Diskussion über das Projekt „Behindertengerechter Umbau Burgberggaststätte und Außenbereich“ an.

Zur Sache sprechen die Stadträte Herr Herbold, Herr Klante und Herr Mittendorf, Ausschussvorsitzender Herr Höse, Ausschussmitglieder Herr Stöckert und Herr Günther Koch sowie Herr Smolka.

Frau Edlmann-Rauhe stellt den Antrag zur Geschäftsordnung, die Diskussion zum Tagesordnungspunkt zu beenden und diese in der nächsten Sitzung fortzuführen zu der wieder der Architekt des Projektes eingeladen werden soll.

Da sich inhaltlich und formal dazu kein Widerspruch ergibt, gilt der Geschäftsordnungs-Antrag als angenommen.

6. Verschiedenes

- a) Ausschussmitglied Herr Haß möchte die Beleuchtungszeiten von Burgberg und Stadtkirche wissen.
Auf Nachfrage des Baubetriebshofes bei der Kraftstrombezugsgenossenschaft wurde mitgeteilt, dass die Beleuchtungszeit von Beginn der Dunkelheit bis um 0:00 Uhr ist.
- b) Ausschussmitglied Herr Bressan möchte den Sachstand Einkaufszentrum Drehscheibe wissen.
Herr Stadtrat Herbold antwortet, dass der Abbruch der Bestandsgebäude bis zum 30.03.2019 beendet sein muss.
- c) Herr Smolka fragt, wann der im Holzhäuser Feld abgebaute Spielplatz an einem neuen Standort aufgebaut wird.

Hilmar Höse
Ausschussvorsitzender

Heinz Ziegler
Schriftführer

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-124/2017 2. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

Beratungsfolge	Termin
BPUS	05.11.2018
HAFI	05.11.2018
Stadtverordnetenversammlung	08.11.2018

Multifunktionshaus Marktplatz 15 hier: Errichtung einer Parkplatzfläche für bis zu 12 Stellplätze

a) Erläuterung:

Der hintere Bereich des Gebäudes Marktplatz 15, ehem. Coop, soll für die Baumaßnahme Multifunktionshaus Marktplatz 15 abgebrochen werden. Im Innenstadtbereich besteht der Bedarf an zusätzlichen Parkplätzen. Es können bis zu 12 Stellplätze im Kellerbereich unter dem Gebäude Marktplatz 15 entstehen. Der Abbruch erfolgt im Zuge der Maßnahme des Multifunktionshauses M15. Es ist daher sinnvoll, die Synergieeffekte zu nutzen um neue Stellplätze zu generieren. Die Zufahrt erfolgt über dem jetzigen Parkplatz zwischen Holzhäuser Straße 3 und 7. Die geschätzten Kosten für die Stellplätze belaufen sich für die Variante 1 (10 Stellplätze) = 420.000,00 € und Variante 2 (12 Stellplätze) = 515.000,00 €. Die Option zum Bau der Garage wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung am 20.08.2018 angesprochen. Die Mittel für die Stellflächen müssen im Haushalt 2019 als separates Projekt unter einer neuen Investition eingestellt werden, da die Garagen nicht Bestandteil der Maßnahme „M15“ sind.

Die Planentwürfe der zwei Varianten sind als Anlagen beigelegt.

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Stadtverordnetensitzung am 18.10.2018 vertagt.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

HBO

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle:

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Beschlussvorschlag:

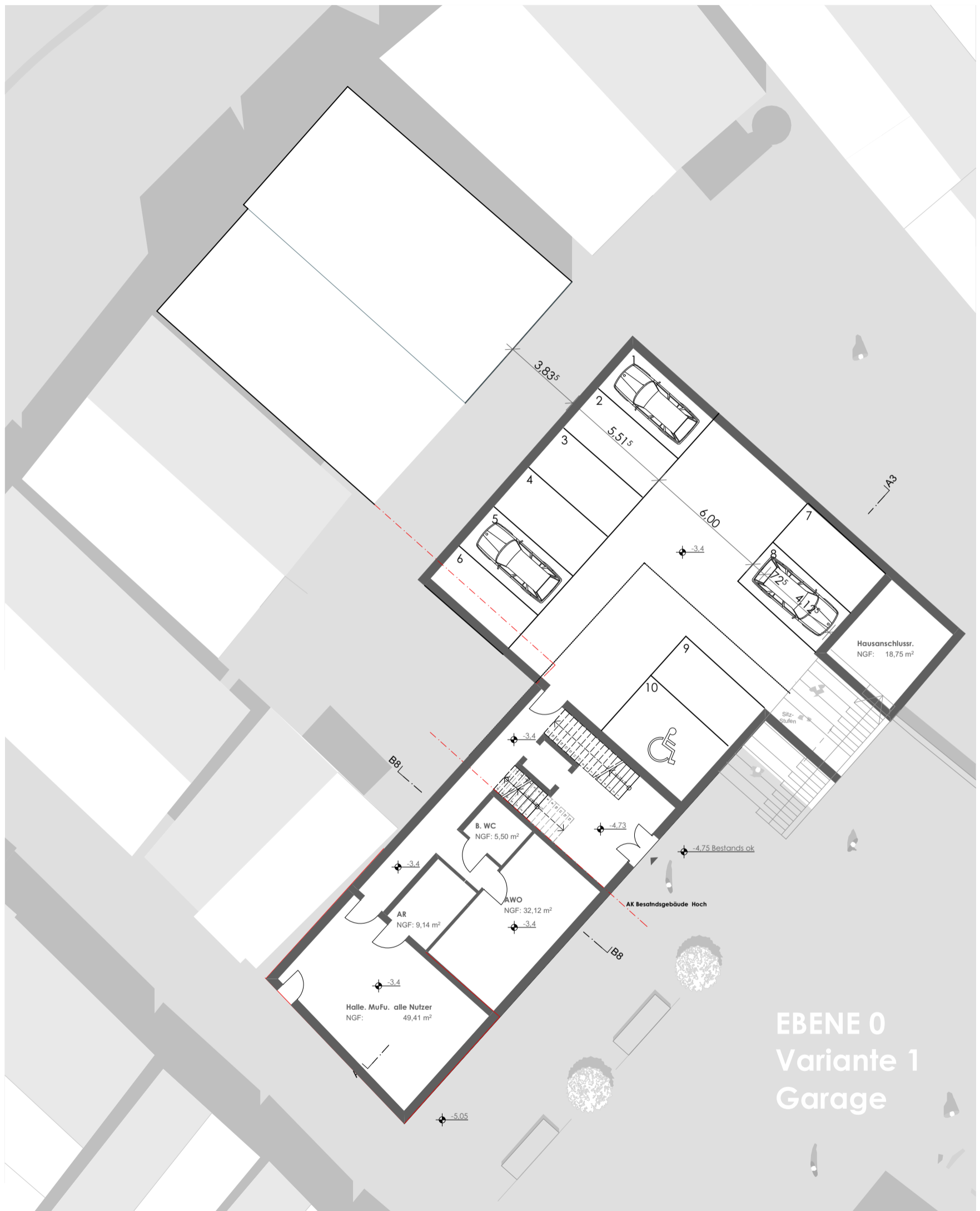
Folgende Variante wird beschlossen

- a) Die Variante 1 mit 10 Stellplätzen und Baukosten in Höhe von 420.000,00 € soll ausgeführt werden. Die Mittel werden im Haushaltsplan 2019 veranschlagt.

- b) Die Variante 2 mit 12 Stellplätzen und Baukosten in Höhe von 515.000,00 € soll ausgeführt werden. Die Mittel werden im Haushaltsplan 2019 veranschlagt.

Anlage(n):

1. Anlage Multifunktionsgebäude M 15 Stellflächen 167_M15-H3 HR_Ebene 0_TG Variante 1{
2. Anlage Multifunktionsbebaude M 15 Stellflächen 167_M15-H3 HR_Ebene 0_TG Variante 2{



EBENE 0
 Variante 1
 Garage



EBENE 0
Variante 2
Garage

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-35/2017 5. Ergänzung

Fachbereich: Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	01.11.2018
BPUS	05.11.2018
Stadtverordnetenversammlung	08.11.2018

Aufstellung einer Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig zur Ausweisung eines Sondergebietes -Lagerhallen (SO-LH)-;

hier: Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Anregungen und Bedenken von Bürgern und Satzungsbeschluss

a) Erläuterung:

Gemäß Magistratsbeschluss Nr. 4 vom 08.10.2018 wurde vom Planungsbüro BIL der Abwägungsvorschlag sowie der Plan und die Begründung in Bezug auf die max. Firsthöhe geändert. Die Änderungen sind in den anhängenden Texten und dem Plan farblich markiert. Der Abwägungsvorschlag, die Begründung und der Planentwurf sind als Anlagen beigefügt.

Der Magistrat hat am 18.10.2018 den TOP 4 VL-35/2017 4. Ergänzung vertagt.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

Baugesetzbuch (BauGB)

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

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

d) Beschlussvorschlag:

Über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Anregungen und Bedenken der Bürger wird analog der als Anlage beigefügten Abwägung entschieden. Weiterhin wird der Satzungsbeschluss gefasst.

Anlage(n):

1. Abwägung TÖB und Bürger{[
2. Begründung B-Plan{[

Aufstellung einer Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Wernswig zur Ausweisung eines Sondergebietes -Lagerhallen (SO-LH)-;

hier: Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und von Bürgern

Stand 09.10.2018

<p>Regierungspräsidium Kassel Abt. Umwelt- und Arbeitsschutz Dez. 31.1, 31.3 und 31.5 Steinweg 6 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.07.2018</u></p> <p><u>Dez. 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <p>Für den Bereich Grundwasserschutz, Wasserversorgung, liegt die Zuständigkeit für o. g. Vorhaben beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, 34576 Homberg (Efze).</p> <p><u>Dez. 31.1 - Altlasten, Bodenschutz</u></p> <p>Für den Bereich Altlasten, Bodenschutz, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.1 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Dez. 31.3 - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Dez. 31.5 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte</u></p> <p>Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, liegt die Zuständigkeit für o. g. Vorhaben beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, 34576 Homberg (Efze).</p> <p><u>Dez. 31.5 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</u></p> <p>Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.</p>	<p><u>Dez. 31.1 - Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p><u>Dez. 31.1 - Altlasten, Bodenschutz</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Dez. 31.3 - Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Dez. 31.5 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises, Wasser- und Bodenschutz, wurde am Verfahren beteiligt.</p> <p><u>Dez. 31.5 - Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Kassel Dez. 34 - Bergaufsicht Hubertusweg 19 36251 Bad Hersfeld</p> <p><u>Stellungnahme vom 07.08.2018</u></p> <p>Meine Stellungnahme vom 12.04.2018 hat weiterhin</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Bestand. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	
<p>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 60 - Untere Bauaufsichtsbehörde Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.08.2018</u></p> <p>Gegen die geplante 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt/Gemeinde Homberg-Wernswig bestehen keine baurechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 60.4 - Untere Naturschutzbehörde Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.08.2018</u></p> <p>Aus den von uns in der Bauleitplanung zu vertretenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu o. g. Maßnahme wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Biotopschutz gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht betroffen. 2. Artenschutz gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beachtet. Gemäß den Aussagen in der Begründung sind artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG, die durch die Erweiterung des Bebauungsplanes ausgelöst werden könnten, nicht erkennbar. 3. Europäisches Netz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Das europäische Schutzgebietsnetz "Natura 2000" gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird durch die Erweiterung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. 4. Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie: Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. <p>Hinsichtlich der Eingriffsregelung gem. § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bitten wir folgende Anregungen und Hinweise zu beachten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Da die Aufstellung der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Sondergebiet Lagerhallen nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, gelten die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>	
<p>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 60.5 - Wasser- und Bodenschutz Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.07.2018</u></p> <p>Aus wasseraufsichtlicher- und bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die o. a. 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Stadtteil Wernswig keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Landrat des Schwalm-Eder-Kreises FB 30.5.1 - Straßenverkehrsbehörde Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.07.2018</u></p> <p>Die Planunterlagen wurden eingesehen, straßenverkehrsbehördlich bestehen keine Bedenken. Zuständige Straßenverkehrsbehörde für das Plangebiet ist allerdings der Bürgermeister der Stadt Homberg (Efze).</p> <p>Über die zu erwartenden Verkehrsmengen, die von der Straße „Über der Bahn“ auf die L 3158 ausfahren, sind in der Bauleitplanung keine Angaben enthalten. Gemäß der Bekanntmachung soll das ehemalige Bahngelände vornehmlich für private Zwecke, als Lagerflächen für nebenerwerbliche Tätigkeiten sowie für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt werden. Die Verkehrsmengen dürften daher keine wesentliche Belastung darstellen. Sollten im Einmündungsbereich auf die L 3158 dennoch straßenbauliche Veränderungen erforderlich sein, so ist der Straßenbaulastträger, der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion des Schwalm-Eder-Kreises und die zuständige Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig in die Planungen einzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bürgermeister der Stadt Homberg (Efze) als Straßenverkehrsbehörde wurde am Verfahren beteiligt, ebenso Hessen Mobil und die Polizeidirektion Homberg (Efze).</p>
<p>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 37.2 - Vorbeugender Brandschutz Hans-Scholl-Straße 1 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 11.07.2018</u></p> <p>Es bestehen keine brandschutztechnischen Bedenken, wenn die nachfolgend aufgeführten Hinweise beachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der "Muster-Richtlinie über 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>

Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007, zul. geändert Oktober 2009) so auszubauen und herzurichten, dass sie mit 16 t-Fahrzeugen bis zum jeweiligen Objekt befahren werden können.

Auf die erforderliche Mindestbreite der Wege gemäß der „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ wird besonders hingewiesen.

- Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung gem. § 3 Abs.1 Pkt. 4 HBKG und § 38 Abs. 2 HBO verweisen wir auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405.
Der Mindestdurchmesser der Wasserleitung darf nicht unter NW 100 liegen, der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar (0,15 MPa) nicht unterschreiten.
Zur Brandbekämpfung muss die erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt
 - in Gewerbegebieten/Sondergebieten für Gewerbe mind. 1.600 l/min.
- Im Abstand von ca. 100 m sind Hydranten zur Entnahme von Löschwasser in die Wasserleitung einzubauen.
 - **In Gewerbe- und Industriegebieten sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.**
Überflurhydranten sind mit dem A-Anschluss zur Bewegungsfläche der Feuerwehr gerichtet anzuordnen. Sie sind mit einem witterungsbeständigen Anstrich zu versehen und nach DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.
Die Anordnung der Hydranten sollte mit der Brandschutzdienststelle des Schwalm-Eder-Kreises abgestimmt werden.
- 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 dürfen nicht weiter als 200 m von den betroffenen Objekten entfernt liegen und müssen für die Feuerwehr ganzjährig leicht zugänglich sein.
- 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

<p>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> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Zonen, der Anlage von Stichstraßen oder Wohnwegen sowie rückwärtigen Bebauungen sind die Einsatzmöglichkeiten der Feuerwehr in jedem Fall zu berücksichtigen. Auf die Bestimmungen der §§ 4 und 5 der Hessischen Bauordnung (Zugänge und Zufahrten) wird verwiesen. • Die örtliche Feuerwehr sollte bei der Planung beteiligt werden. 	
<p>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 80 - Amt für Wirtschaftsförderung Parkstraße 6 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 17.07.2018</u></p> <p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 04.07.2018 sowie die im Internet abrufbaren Planunterlagen zu dieser Bauleitplanung und teilen dazu mit, dass von unserer Seite weiterhin keine Bedenken gegen die Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 für den Stadtteil Wernswig in der beschriebenen Form bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises FB 83 - Landwirtschaft und Landentwicklung Schladenweg 39 34560 Fritzlar</p> <p><u>Stellungnahme vom 30.07.2018</u></p> <p>Im Hinblick auf die o.a. Planung wird auf die Stellungnahme des Fachbereiches 83 vom 09.04.2018 (Aktenzeichen 83.0.07-32-19/2018) verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hess. Landesamt für Denkmalpflege Bau- und Kunstdenkmalpflege Ketzlerbach 10 35097 Marburg</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.07.2018</u></p> <p>Aus der Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Rheingaustraße 186 65203 Wiesbaden</p>	

<p><u>Stellungnahme vom 11.07.2018</u></p> <p>Mit Schreiben vom 04.07.2018 haben Sie mich als Träger öffentlicher Belange eingebunden. Dazu teile ich ihnen mit, dass diese Aufgabe für umweltrelevante Fragestellungen von den Regierungspräsidien wahrgenommen wird und ich bedarfsweise von diesen eingebunden werde. Diese Vorgehensweise ist mit diesen Dienststellen abgestimmt. Sollten Sie die erhaltenen Unterlagen nicht ohnehin bereits beim zuständigen Regierungspräsidium eingereicht haben, bitte ich Sie dies zu veranlassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Regierungspräsidium Kassel wurde am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Untere Königsstraße 95 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.07.2018</u></p> <p>Von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Stadtteil Wernswig habe ich Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 02.07.2018 wurde mir durch die Stadt Homberg die Behandlung meiner im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Einwände mitgeteilt. Diesen wird Rechnung getragen. Somit habe ich aus Sicht meiner Behörde zu dem Plan keine weiteren Einwendungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Hans-Scholl-Straße 6 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 20.07.2018</u></p> <p>Bezugnehmend auf meine Stellungnahme vom 04.04.2018 im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs 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>Avacon Netz GmbH Watenstedter Weg 75 38229 Salzgitter</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.07.2018</u></p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 34576 Homberg (Efze) OT Wernswig</p> <p>Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungs-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>anlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.</p>	
<p>KBG Kraftstrom-Bezugsgenossenschaft Homberg eG Ostpreußenweg 5 34576 Homberg(Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.07.2018</u></p> <p>Ich habe mir die Veröffentlichungen zum o. g. B-Plan angesehen.</p> <p>Obwohl wir am 5. Juli 2018 eine Rückmeldung bzgl. unserer Stellungnahme („Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet“) von Seiten der Stadt Homberg erhalten haben, wurden unsere Anregungen im B-Plan nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die Belange der KBG wurden durch Ausweisung von Leitungsrechten zu ihren Gunsten im Bebauungsplan berücksichtigt. Das vorhandene Trafohäuschen liegt außerhalb des Geltungsbereiches auf der Straßenparzelle der Straße „Über der Bahn“ und somit auf öffentlicher Fläche. Der Sachverhalt wurde mittlerweile telefonisch mit einem Mitarbeiter der KBG geklärt.</p>
<p>Unitymedia Hessen GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 31.07.2018</u></p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Ericsson Services GmbH Hr. Thomas Kasper Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</p> <p><u>Stellungnahme vom 17.07.2018</u></p> <p>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2 - 4, 95448 Bayreuth, richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Telekom wurde am Verfahren beteiligt.</p>
<p>Koordinierungsbüro Raumordnung und Stadtentwicklung Kurfürstenstraße 9 34117 Kassel</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.08.2018</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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	
<p>Der Gemeindevorstand der Gemeinde Frielendorf Ziegenhainer Straße 2 34621 Frielendorf</p> <p><u>Stellungnahme vom 09.07.2018</u></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung nach § 3 (2) BauGB zum o. a. Bauleitplanverfahren. Zur vorgelegten Planung haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Magistrat der Stadt Borken (Hessen) Am Rathaus 7 34582 Borken (Hessen)</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.07.2018</u></p> <p>Durch die Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze), Stadtteil Wernswig - Sondergebiet Lagerhallen, werden die Belange der Stadt Borken (Hessen) nicht berührt und somit werden für diese Planung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Magistrat der Stadt Felsberg Steinweg 4 34587 Felsberg</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.07.2018</u></p> <p>Unter Bezugnahme auf o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass der Magistrat der Stadt Felsberg keine Anregungen zu dem o. g. Vorhaben hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Jürgen Thurau Abel-Becker-Weg 9 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.08.2018</u></p> <p>Den Abwägungsbeschluss des Magistrates vom 07.06.2018 habe ich zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch in mehreren Punkten unzureichend, weshalb ich es als notwendig ansehe, auf diese nachstehend einzugehen. Es ist nämlich unschwer feststellbar, dass die Abwägung sich selbst begründet mit der Wiederholung von Aussagen des Bebauungsplanes, deren Nachprüfbarkeit und Richtigkeit von mir in meiner Eingabe mit der Angabe von Gründen in Zweifel gezogen wurde.</p> <p>Zum anderen werden eine Mehrzahl von mir vorgetragener Argumente gegen die Zulässigkeit des Vorhabens überhaupt nicht angesprochen. Dies beginnt mit der als fehlend gerügten fiskalischen Wirkungsanalyse, einem Fachbegriff, den ich sicherlich nicht erläutern muss. Bei einer solchen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine fiskalische Wirkungsanalyse ist für einen Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Es wird nochmals auf die Abwägung vom 07.06.2018 verwiesen. Danach sind ökonomische Auswirkungen des Bebauungsplanes für den städtischen Haushalt nicht zu erkennen. Die Erschließungsstraße „Über</p>

<p>Analyse geht es nicht nur um ökonomische Auswirkungen, nachbarliche Konflikte und die Erschließung. Ihr Fehlen in einem zur Beschlussfassung vorgelegten Bebauungsplan führt zwingend dazu, dass der Satzungsbeschluss nicht rechtswirksam ergehen kann.</p>	<p>der Bahn“ ist vorhanden und dient insbesondere auch der Erschließung des südöstlich gelegenen Mischgebietes. Zusätzliche, den städtischen Haushalt belastende Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich.</p>
<p>Ich habe die fehlende Auseinandersetzung des Planentwurfes mit dem zu beachtenden Luftreinhaltegebot angesprochen. Gerade die Arten der geplanten Gewerbetätigkeit führen zu Emissionen, die diesem und den angrenzenden Gebieten bislang fremd sind. Es kann daher dieser Punkt in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.</p>	<p>Wie in der Abwägung vom 07.06.2018 beschrieben, setzt sich die Begründung zum Bebauungsplan mit den potentiellen nachbarschaftlichen Konflikten auseinander. Auf die entsprechenden Erläuterungen wird verwiesen. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die geplanten nebenerwerblichen landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen für den ländlich geprägten Raum in Wernswig nicht fremd sind, zumal die Sondergebietsfläche schon früher durch die Bahn und Raiffeisen genutzt wurden.</p>
<p>Dass eine Erschließungsstraße vorhanden ist, habe ich nicht in Abrede gestellt. Ob diese jedoch in ihrem jetzigen Zustand für eine gewerbliche Nutzung und einer zu erwartenden erhöhten zukünftig Gewichts- und Verkehrsbelastung ausreichend ist, wurde im Planentwurf und wird in der Abwägung nicht angesprochen, obwohl dies eine zwingende Vorgabe des Bebauungsrechtes ist.</p>	<p>In der Begründung wurde auf die zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastung hingewiesen. Hier heißt es: <i>„Auf der Erschließungsstraße „Über der Bahn“ ist mit etwas erhöhtem Verkehr durch die neuen Lagerhallen zu rechnen. Da insgesamt nur 5 Lagerhallen zulässig sind, die auch nicht täglich angefahren werden dürften, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen als eher gering eingeschätzt. Es wird das im dörflichen Bereich übliche Aufkommen von landwirtschaftlichem Verkehr nicht wesentlich überschreiten.“</i></p>
<p>Ich habe als Fakt das Amphibien-Vorkommen im Bereich des dort verlaufenden Osterbaches angesprochen. Der Planentwurf enthält zur Fauna nur Annahmen, jedoch nicht eine vor Ort gemachte Feststellung. Die Aneinanderreihung von Allgemeinplätzen mit erwarteter positiver Entwicklung stellt keine überprüfbare Begründung dar. Die Abwägung „schweigt“ hierzu.</p>	<p>Im Rahmen der Prüfung des Artenschutzes werden in der Begründung potentiell vorkommende Artengruppen untersucht. Hinsichtlich des Vorkommens von Amphibien wird auf mögliche Salamanderpopulationen eingegangen. Durch den ausgewiesenen 10 m Schutzstreifen auf beiden Seiten des Osterbaches (nicht überbaubare Flächen) sind mögliche Beeinträchtigungen von Amphibien auszuschließen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung nicht beanstandet.</p>
<p>Auf Seite 2 der Abwägung heißt es, dass das Nutzungsinteresse der Eigentümer im Interesse der Stadt liegt. Diese Einschätzung kann mit Bedenken für das Teilgrundstück SO 5 gelten, nicht jedoch für die weiteren 4 Teilflächen. Dass mit der Aufstellung des Planes baurechtswidrige Maßnahmen auf den Teilgrundstücken SO 1 und SO 2 legitimiert werden, bleibt unerwähnt. Vielmehr wird dieser rechtswidrige geschaffene Zustand als „Istzustand“ genommen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Planerstellung lagen keine Anzeigen oder Ermittlungen hinsichtlich baurechtswidrige Maßnahmen vor.</p>
<p>Vollmundig wird von zukünftig abschirmendem Gehölz auf der Bahntrasse und auf dem ausgewiesenen Grünstreifen gesprochen. Vor dem von den Eigentümern geschaffenen „Istzustandes“ gab es Baum- und Heckenbewuchs auf den Grundstücken. Dieser ist auf den Teilgrundstücken SO 1 und SO 2 trotz Kenntnis der Planvorgaben bzw. der zu erwartenden Auflagen komplett bis zur Bahnlinie hin beseitigt worden. Dies belegen die</p>	<p>Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die sich entwickelnde Gehölzsukzession entlang der Bahntrasse sowie auf der Bahntrasse eine abschirmende Wirkung mittelfristig entwickeln wird.</p>

Fotos Blatt 8 und 9. Diese zeigen gleichfalls, welche Erwartung die Anlieger an eine zukünftige, den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung haben können. Fest steht, dass der vorhandene Bewuchs auf der Bahntrasse bislang keine „schützende“ Funktion hat und dies auch aufgrund der erkennbar sich dort ansiedelnden Sträucher und Unkräuter zukünftig nicht haben wird. Etwas anderes ist von der „Gehölzsukzession“ nicht zu erwarten. Die Vorgaben hierzu sind bekanntlich nur Teil von Baugenehmigungen und die Sanktion der Nichteinhaltung von Vorgaben haben keinen Schutzcharakter für Anlieger.

An dieser Stelle noch einmal der Hinweis auf die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf die unmittelbar betroffene Wohnbebauung.

Die Anlieger haben erhebliche Summen in den Neu- und Ausbau von Wohnungen investiert. Aufgrund der hervorragenden Wohnlage am Rande des Dorfes, waren diese immer vermietet bzw. selbst genutzt.

Jeder Zuzug von Menschen nach Homberg bedeutet für die Stadt Steuereinnahmen.

Durch die geplante gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe, sehen wir einen erheblichen Werteverfall der Immobilien und eine Vermietung wird nur schwer umsetzbar sein. Die Frage sei auch erlaubt, welche steuerlichen Vorteile hat die Stadt Homberg aus den geplanten Nutzungen.

Vorliegend wird die Zulässigkeit einer Aufstellung im beschleunigten Verfahren mit der Bebauungsplanung für eine Innenentwicklung begründet. Die Diskussion zu § 13 a BauGB in der Literatur zeigt viele Punkte auf, die seitens des Satzungsgebers zu beachten sind. Dass es hierzu einer sehr detaillierten nachvollziehbaren Begründung und Beschreibung in Bebauungsplan bedarf, hat eine Vielzahl von Verwaltungsgerichten ausgeurteilt. Allgemeine Aussagen, wie „Interessen der Grundstückseigentümer“ und „geregelte Nutzung“ sowie „städtebauliche Neuordnung“ reichen zur Rechtfertigung eines solchen Verfahrens nicht aus. Dies gilt umso mehr, als seit Beginn des Planverfahrens feststand, dass zu beachtende „Schutz“-Tatbestände bestehen. Ziffer 1.3 der Begründung setzt sich mit diesen zu beachtenden Vorgaben gerade nicht auseinander, tut sie vielmehr lapidar mit der Feststellung ab, dass „Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind“, was falsch ist. Das beschleunigte Verfahren ist vorliegend unzulässig. Der Gesetzeswortlaut spricht hiergegen, da es für dieses Verfahren zwingend zu beachtende Vorgaben und Bewertungskriterien gibt, deren Einhaltung sich aus dem Bebauungsplan gerade nicht ergibt. Auch die mir vorgelegte Abwägung lässt nicht erkennen, weshalb diese Form der Aufstellung gewählt werden muss.

Ich halte meine Einwendungen aus dem Schreiben vom 13. April 2018 vollumfänglich aufrecht und füge das Schreiben als Anlage nochmals bei.

Der Magistratsbeschluss zur Abwägung ist wegen

In der Begründung wird unter Pkt. 1.3 die Anwendung des § 13 a BauGB begründet.

„Entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung ehemaliger Wirtschaftsflächen der Bahn zwischen zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1, die damit auch als Innenbereich anzusehen sind. Weiterhin wird die in Abs. 1 Nr. 1 genannte Grundfläche von 20.000 ha deutlich unterschritten.“

Hinsichtlich der räumlichen und planerischen Situation sowie der maximal festgelegten Grundflächen sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren daher gegeben.

Als Konsequenz aus dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes nicht anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), da „...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig...“ gelten.

Bezüglich der Firsthöhen wird die Anregung aus der Stellungnahme vom 13. April 2018 dahingehend aufgenommen, dass für die Sondergebiete 1 bis 4 die Firsthöhen auf 4,5 m zurückgenommen werden.

<p>Nichtbeachtung einzelner Einwendungen unvollständig und somit in der Sache als Entscheidungsgrundlage ungeeignet.</p>	
<p>Harald Thurau Am Hopfgarten 24 34576 Homberg (Efze)</p> <p>Udo Schröder Neue Länge 16b 34576 Homberg (Efze)</p> <p><u>Stellungnahme vom 03.08.2018</u></p> <p>Den Abwägungsbeschluss des Magistrates vom 07.06.2018 habe ich zur Kenntnis genommen. Er ist jedoch in mehreren Punkten unzureichend, weshalb ich es als notwendig ansehe, auf diese nachstehend einzugehen. Es ist nämlich unschwer feststellbar, dass die Abwägung sich selbst begründet mit der Wiederholung von Aussagen des Bebauungsplanes, deren Nachprüfbarkeit und Richtigkeit von mir in meiner Eingabe mit der Angabe von Gründen in Zweifel gezogen wurde.</p> <p>Zum anderen werden eine Mehrzahl von mir vorgetragener Argumente gegen die Zulässigkeit des Vorhabens überhaupt nicht angesprochen. Dies beginnt mit der als fehlend gerügten fiskalischen Wirkungsanalyse, einem Fachbegriff, den ich sicherlich nicht erläutern muss. Bei einer solchen Analyse geht es nicht nur um ökonomische Auswirkungen, nachbarliche Konflikte und die Erschließung. Ihr Fehlen in einem zur Beschlussfassung vorgelegten Bebauungsplan führt zwingend dazu, dass der Satzungsbeschluss nicht rechtswirksam ergehen kann.</p> <p>Ich habe die fehlende Auseinandersetzung des Planentwurfes mit dem zu beachtenden Luftreinhaltegebot angesprochen. Gerade die Arten der geplanten Gewerbetätigkeit führen zu Emissionen, die diesem und den angrenzenden Gebieten bislang fremd sind. Es kann daher dieser Punkt in der Abwägung nicht unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Dass eine Erschließungsstraße vorhanden ist, habe ich nicht in Abrede gestellt. Ob diese jedoch in ihrem jetzigen Zustand für eine gewerbliche Nutzung und einer zu erwartenden erhöhten zukünftig Gewichts- und Verkehrsbelastung ausreichend ist, wurde im Planentwurf und wird in der Abwägung nicht angesprochen, obwohl dies eine zwingende Vorgabe des Bebauungsrechtes ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine fiskalische Wirkungsanalyse ist für einen Bebauungsplan nicht vorgeschrieben. Es wird nochmals auf die Abwägung vom 07.06.2018 verwiesen. Danach sind ökonomische Auswirkungen des Bebauungsplanes für den städtischen Haushalt nicht zu erkennen. Die Erschließungsstraße „Über der Bahn“ ist vorhanden und dient insbesondere auch der Erschließung des südöstlich gelegenen Mischgebietes. Zusätzliche, den städtischen Haushalt belastende Infrastruktureinrichtungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Wie in der Abwägung vom 07.06.2018 beschrieben, setzt sich die Begründung zum Bebauungsplan mit den potentiellen nachbarschaftlichen Konflikten auseinander. Auf die entsprechenden Erläuterungen wird verwiesen. Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die geplanten nebenerwerblichen landwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen für den ländlich geprägten Raum in Wernswig nicht fremd sind, zumal die Sondergebietsfläche schon früher durch die Bahn und Raiffeisen genutzt wurden.</p> <p>In der Begründung wurde auf die zu erwartende erhöhte Verkehrsbelastung hingewiesen. Hier heißt es: <i>„Auf der Erschließungsstraße „Über der Bahn“ ist mit etwas erhöhtem Verkehr durch die neuen Lagerhallen zu rechnen. Da insgesamt nur 5 Lagerhallen zulässig sind, die auch nicht täglich angefahren werden dürften, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen als eher gering eingeschätzt. Es wird das im dörflichen Bereich übliche Aufkommen von landwirtschaftlichem Verkehr nicht wesentlich überschreiten.“</i></p>

<p>Ich habe als Fakt das Amphibien-Vorkommen im Bereich des dort verlaufenden Osterbaches angesprochen. Der Planentwurf enthält zur Fauna nur Annahmen, jedoch nicht eine vor Ort gemachte Feststellung. Die Aneinanderreihung von Allgemeinplätzen mit erwarteter positiver Entwicklung stellt keine überprüfbare Begründung dar. Die Abwägung „schweigt“ hierzu.</p>	<p>Im Rahmen der Prüfung des Artenschutzes werden in der Begründung potentiell vorkommende Artengruppen untersucht. Hinsichtlich des Vorkommens von Amphibien wird auf mögliche Salamanderpopulationen eingegangen. Durch den ausgewiesenen 10 m Schutzstreifen auf beiden Seiten des Osterbaches (nicht überbaubare Flächen) sind mögliche Beeinträchtigungen von Amphibien auszuschließen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde die artenschutzrechtliche Betrachtung nicht beanstandet.</p>
<p>Auf Seite 2 der Abwägung heißt es, dass das Nutzungsinteresse der Eigentümer im Interesse der Stadt liegt. Diese Einschätzung kann mit Bedenken für das Teilgrundstück SO 5 gelten, nicht jedoch für die weiteren 4 Teilflächen. Dass mit der Aufstellung des Planes baurechtswidrige Maßnahmen auf den Teilgrundstücken SO 1 und SO 2 legitimiert werden, bleibt unerwähnt. Vielmehr wird dieser rechtswidrige geschaffene Zustand als „Istzustand“ genommen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Planerstellung lagen keine Anzeigen oder Ermittlungen hinsichtlich baurechtswidrige Maßnahmen vor.</p>
<p>Vollmundig wird von zukünftig abschirmendem Gehölz auf der Bahntrasse und auf dem ausgewiesenen Grünstreifen gesprochen. Vor dem von den Eigentümern geschaffenen „Istzustandes“ gab es Baum- und Heckenbewuchs auf den Grundstücken. Dieser ist auf den Teilgrundstücken SO 1 und SO 2 trotz Kenntnis der Planvorgaben bzw. der zu erwartenden Auflagen komplett bis zur Bahnlinie hin beseitigt worden. Dies belegen die Fotos Blatt 8 und 9. Diese zeigen gleichfalls, welche Erwartung die Anlieger an eine zukünftige, den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung haben können. Fest steht, dass der vorhandene Bewuchs auf der Bahntrasse bislang keine „schützende“ Funktion hat und dies auch aufgrund der erkennbar sich dort ansiedelnden Sträucher und Unkräuter zukünftig nicht haben wird. Etwas anderes ist von der „Gehölzsukzession“ nicht zu erwarten. Die Vorgaben hierzu sind bekanntlich nur Teil von Baugenehmigungen und die Sanktion der Nichteinhaltung von Vorgaben haben keinen Schutzcharakter für Anlieger.</p> <p>An dieser Stelle noch einmal der Hinweis auf die Auswirkung der geplanten Maßnahmen auf die unmittelbar betroffene Wohnbebauung.</p> <p>Die Anlieger haben erhebliche Summen in den Neu- und Ausbau von Wohnungen investiert. Aufgrund der hervorragenden Wohnlage am Rande des Dorfes, waren diese immer vermietet bzw. selbst genutzt.</p> <p>Jeder Zuzug von Menschen nach Homberg bedeutet für die Stadt Steuereinnahmen. Durch die geplante gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe, sehen wir einen erheblichen Werteverfall der Immobilien und eine Vermietung wird nur schwer umsetzbar sein.</p> <p>Die Frage sei auch erlaubt, welche steuerlichen Vorteile hat die Stadt Homberg aus den geplanten Nutzungen.</p>	<p>Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die sich entwickelnde Gehölzsukzession entlang der Bahntrasse sowie auf der Bahntrasse eine abschirmende Wirkung mittelfristig entwickeln wird.</p>
<p>Vorliegend wird die Zulässigkeit einer Aufstellung im</p>	<p>In der Begründung wird unter Pkt. 1.3 die</p>

<p>beschleunigten Verfahren mit der Bebauungsplanung für eine Innenentwicklung begründet. Die Diskussion zu § 13 a BauGB in der Literatur zeigt viele Punkte auf, die seitens des Satzungsgebers zu beachten sind. Dass es hierzu einer sehr detaillierten nachvollziehbaren Begründung und Beschreibung in Bebauungsplan bedarf, hat eine Vielzahl von Verwaltungsgerichten ausgeurteilt. Allgemeine Aussagen, wie „Interessen der Grundstückseigentümer“ und „geregelte Nutzung“ sowie „städtebauliche Neuordnung“ reichen zur Rechtfertigung eines solchen Verfahrens nicht aus. Dies gilt umso mehr, als seit Beginn des Planverfahrens feststand, dass zu beachtende „Schutz“-Tatbestände bestehen. Ziffer 1.3 der Begründung setzt sich mit diesen zu beachtenden Vorgaben gerade nicht auseinander, tut sie vielmehr lapidar mit der Feststellung ab, dass „Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind“, was falsch ist.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren ist vorliegend unzulässig. Der Gesetzeswortlaut spricht hiergegen, da es für dieses Verfahren zwingend zu beachtende Vorgaben und Bewertungskriterien gibt, deren Einhaltung sich aus dem Bebauungsplan gerade nicht ergibt. Auch die mir vorgelegte Abwägung lässt nicht erkennen, weshalb diese Form der Aufstellung gewählt werden muss.</p> <p>Ich halte meine Einwendungen aus dem Schreiben vom 13. April 2018 vollumfänglich aufrecht und füge das Schreiben als Anlage nochmals bei.</p> <p>Der Magistratsbeschluss zur Abwägung ist wegen Nichtbeachtung einzelner Einwendungen unvollständig und somit in der Sache als Entscheidungsgrundlage ungeeignet.</p>	<p>Anwendung des § 13 a BauGB begründet.</p> <p><i>„Entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung ehemaliger Wirtschaftsflächen der Bahn zwischen zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1, die damit auch als Innenbereich anzusehen sind. Weiterhin wird die in Abs. 1 Nr. 1 genannte Grundfläche von 20.000 ha deutlich unterschritten.“</i></p> <p>Hinsichtlich der räumlichen und planerischen Situation sowie der maximal festgelegten Grundflächen sind die Voraussetzungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren daher gegeben.</p> <p>Als Konsequenz aus dem Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes <u>nicht</u> anzuwenden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), da <i>„...Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig...“</i> gelten.</p> <p>Bezüglich der Firsthöhen wird die Anregung aus der Stellungnahme vom 13. April 2018 dahingehend aufgenommen, dass für die Sondergebiete 1 bis 4 die Firsthöhen auf 4,5 m zurückgenommen werden.</p>
---	--

KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Erweiterung Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 1 -Stadtteil Wernswig -



Begründung

Oktober 2018

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

BIL

B ü r o f ü r I n g e n i e u r b i o l o g i e u n d L a n d s c h a f t s p l a n u n g

37213 Witzenhausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321-Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel.-Fax: 0551/4898294

INHALT

1	ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Begründung	3
1.3	Verfahren	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	BESTAND, PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	6
3.1	Bestandsdarstellung	6
3.2	Eigentumsverhältnisse	10
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	10
3.4	Landschaftsrahmenplan	11
3.5	Flächennutzungsplan	11
3.6	Landschaftsplan	12
3.7	Schutzgebietsausweisungen	12
3.8	Altlasten	12
4	WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	13
4.1	Nachbarschutz	13
4.2	Belange des Naturschutzes (Artenschutz)	14
4.3	Bodenschutz	15
5	PLANUNG	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Verkehrerschließung	17
5.4	Infrastruktur	17
5.5	Grünflächen, Bepflanzungsflächen	17
5.6	Wasserflächen	18
6	FLÄCHENBILANZ	18

Anlage: Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes

1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Die ehemalige Bahntrasse am südlichen Ortsrand von Wernswig ist schon seit vielen Jahren stillgelegt. Das angrenzende Bahnbetriebsgelände wird ebenfalls nicht mehr von der Bahn genutzt. Hier befanden sich ursprünglich u.a. bauliche Einrichtungen von Raiffeisen, Teile der Fläche wurden als Lagerflächen genutzt.

Das im gültigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche (Bahnanlage) dargestellte Grundstück wurde von einem Bürger aus Wernswig aus den Immobilienbeständen der Deutschen Bahn AG erworben (Flurstück Nr. 113/5, Flur 2). Ziel des Erwerbs war die Nutzung der Flächen für private Zwecke, als Lagerflächen für nebenerwerbliche Tätigkeiten sowie für den landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Weiterhin ist die Errichtung von Lagerhallen für die genannten Zwecke geplant. Das ursprünglich sehr große Grundstück wurde mittlerweile in 5 Flurstücke geteilt und an weitere Bürger aus Wernswig veräußert (siehe Pkt. 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich). Auch diese Käufer beabsichtigen die Errichtung von kleineren Lagerhallen für den oben genannten Zweck sowie zur Freizeitgestaltung. Der Eigner des Flurstücks Nr. 113/10 hat daher bei der Stadt Homberg (Efze) einen Antrag eingereicht, durch eine entsprechende Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1 Wernswig die baurechtlichen Voraussetzungen hierzu zu schaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg (Efze) hat daher am 09.11.2017 die Erweiterung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 1 Wernswig beschlossen. Zugleich wurde die Änderung Nr. 10 zum Flächennutzungsplan in Form einer Berichtigung beschlossen.

1.2 Begründung

Die Ausweisung des Sondergebietes erfolgt auf Antrag mehrerer Flächeneigner, die für eigene Zwecke kleinere Unterstellmöglichkeiten und Lagerplätze benötigen. Die Stadt Homberg (Efze) will mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens die Möglichkeiten typischer Aktivitäten des dörflichen bzw. ländlichen Raums wie landwirtschaftlichen Nebenerwerb, Brennholzbewirtschaftung, garten- und landschaftsbauliche Tätigkeiten u.a. erhalten bzw. fördern. Gedeckt werden soll lediglich der örtliche Kleinstbedarf. Hierdurch soll auch der ländliche Raum gefördert und die Bindung an die Ortsteile gestärkt werden. Dies kann als eine Maßnahme angesehen werden, der Abwanderung aus den Dörfern des Gemeindegebietes entgegen zu wirken. Es ist daher als städtebauliches Ziel anzusehen, Wernswig nicht nur als attraktiven Wohnstandort, sondern auch als Standort für wirtschaftliche und freizeitgeprägte Aktivitäten, die typisch für den ländlichen Raum bzw. das dörfliche Umfeld sind, zu erhalten.

Das Bauleitplanverfahren bietet darüber hinaus die Möglichkeit, die derzeit ungeordnet als Lagerflächen genutzten ehemaligen Bahnflächen städtebaulich neu zu ordnen und einer geregelten

Nutzung zuzuführen. Hierzu gehört auch die Schaffung eines neuen Gehölzrandes zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden.

Standortalternativen

Im Ortsteil Wernswig gibt es noch eine größere Anzahl freier Bauplätze, die jedoch für die Wohnnutzung vorgesehen sind. Sie liegen entsprechend in ausgewiesenen Wohn- oder Mischgebieten und sind für die in diesem Bauleitplanverfahren angestrebte Nutzung nicht geeignet. Gewerbliche Bauflächen sind in Wernswig ebenfalls nicht vorhanden.

Der vorgesehene Standort bietet den Vorteil einer günstigen Erschließung, eine Teilfläche wurde bereits durch Raiffeisen gewerblich genutzt. Auch die übrigen Flächen wurden von der Bundesbahn betrieblich genutzt und sind daher durch Teilversiegelungen vorbelastet. Der Standort liegt weiterhin zwischen 2 Teilgeltungsbereichen des B-Plans Nr. 1 und stellt somit einen Lückenschluss innerhalb des Bebauungsplans dar. Er ist durch die gehölzbewachsene Fläche der ehemaligen Schienentrasse von dem nördlichen Wohngebiet gut abgeschirmt.

Insgesamt ist der Standort daher für die Ausweisung des Sondergebietes sehr gut geeignet, alternative Standorte sind nicht zu erkennen.

1.3 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 die Wiedernutzbarmachung ehemaliger Wirtschaftsflächen der Bahn zwischen zwei Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1, die damit auch als Innenbereich anzusehen sind. 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 *Bahnanlage* aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird er als 10. Änderung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als angepasst.

1.22 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Wernswig, einem Stadtteil der Kreisstadt Homberg (Efze). Es wird im Norden bzw. Nordwesten durch die mit Gehölzaufwuchs bewachsene ehemalige Bahntrasse begrenzt, hinter der sich das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 1 befindet. Südöstlich bzw. südlich begrenzt die Straße „Über der Bahn“ das Plangebiet, die auch als Erschließungsstraße für das geplante Sondergebiet sowie das südlich angrenzende Mischgebiet des B-Plans Nr. 1 dient. Die Zufahrt zu dieser Straße erfolgt über die Landesstraße L 3158, die auch die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches darstellt.

Der Geltungsbereich der Erweiterung Nr. 2 des B-Plans Nr. 1 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wernswig, Flur 2: Nr. 113/6 bis 113/10.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 0,734 ha**.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt vorhandenen Flurstücksgrenzen.



Lageplan (Auszug aus TK 25 Blatt 4922 Homberg (Efze), o.M.)

23 Bestand, Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Bestandsdarstellung

Die Planungsflächen liegen zwischen der noch vorhandenen Schienentrasse und der Straße „Über der Bahn“. Sie werden derzeit weitgehend ungeordnet als Lagerflächen, z.T. auch gärtnerisch genutzt und sind großenteils teilversiegelt bzw. durch die vorausgehende Nutzung vorbelastet.

Östlich wird der Geltungsbereich durch die Straße „Über der Bahn“ begrenzt, die zugleich der Erschließung des Sondergebietes dient. Im Bereich des südlichen Flurstücks 113/10 (SO4) stehen noch einzelne alte Obstbäume entlang der Straße (Abb.1).



Abb. 1: Straße „Über der Bahn“, links das geplante Sondergebiet



Abb. 2: Flurstück 113/10 (SO4).

Das Flurstück 113/10 (SO4) wird derzeit als Lagerplatz genutzt (Abb. 2). Im hinteren Bereich befindet sich der Standort des ehemaligen Raiffeisengebäudes, das mittlerweile abgerissen ist.

Zwischen SO4 und SO3 fließt der Osterbach nach Norden unter der Bahnlinie hindurch und durch das vorhandene Wohngebiet (Abb. 3).



Abb. 3: Der Osterbach verläuft quer durch das Sondergebiet



Abb. 4: Flurstück 113/9 (SO3)

Das sich anschließende Flurstück 113/9 (SO3) wird derzeit z.T. gärtnerisch, z.T. als Lagerplatz genutzt. Auf ihm befinden sich noch einige ältere Weiden, die verdichteten Flächen sind lückig begrünt (Abb. 4).

Das nördlich angrenzende Flurstück 113/8 ist größtenteils geschottert und wird als Lagerfläche genutzt. Auf ihm befinden sich eine kleine Lagerhalle sowie ein Container.



Abb. 5: Flurstück 113/8



Abb. 6: Flurstück 113/7 (SO2)

Das Flurstück 113/7 (SO2) ist z.T. geschottert, auf dem größeren Teil sind die verdichteten Flächen begrünt (Abb. 6).



Abb. 7: Flurstück 113/6 (SO1)

Das nördlichste Grundstück 113/6 (SO1) ist durchgängig geschottert.

Insgesamt reicht die bisherige Nutzung auf allen Grundstücken des Geltungsbereiches im Norden bis an die Grenze zur Schienentrasse heran. Gehölze haben sich vor allem auf dieser ausgebildet.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der Erweiterungsfläche befinden sich in privatem Eigentum, die Besitzer sind mit der Planung einverstanden bzw. haben diese initiiert.

2.13.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das vorgesehene Sondergebiet als „*Schieneverkehr Bestand*“ ausgewiesen. Sie ist weiterhin als „*Trassensicherung stillgelegter Strecke*“ dargestellt. (Abb. 8).

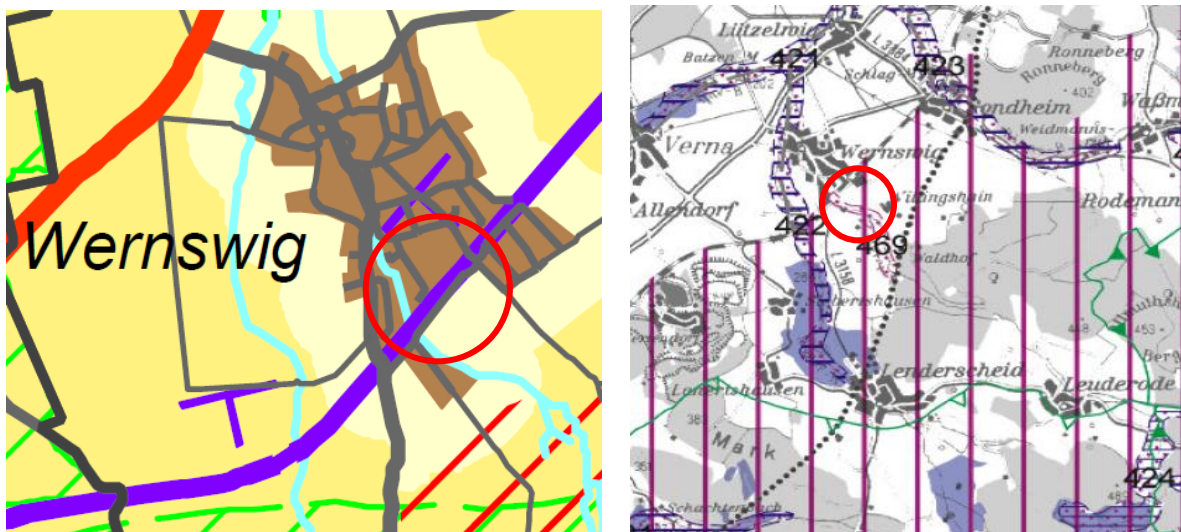


Abb. 8: Regionalplan Nordhessen 2009 Landschaftsrahmenplan Nordhessen

In einer vorgezogenen Trägerbeteiligung wurde seitens der Regionalplanung beim RP Kassel mit Schreiben vom 26.01.2016 darauf hingewiesen, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung erst nach Freistellung der vorgesehenen Bauflächen durch das Eisenbahn-Bundesamt gegeben ist. Diese Freistellung erfolgte auf Antrag der DB Netz AG am 19.08.2016, der Freistellungsbescheid ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Freigestellt wurde das Flurstück Nr. 113/5 Gemarkung Wernswig, Flur 2 mit einer Größe von 7.346 m², das aus dem Flurstück Nr. 113/3 herausgemessen wurde und mittlerweile in 5 Flurstücke unterteilt wurde (siehe Pkt. 2). Es umfasst nur einen Teil der Bahnbetriebsflächen, die Fläche der

Schientrasse verbleibt innerhalb des Flurstücks Nr. 113/4, sodass eine spätere Inbetriebnahme der Bahntrasse weiterhin möglich bleibt. Die Bauleitplanung widerspricht damit nicht den Zielen der Regionalplanung.

2.23.4 Landschaftsrahmenplan

In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans grenzt der Geltungsbereich an einen ausgewiesenen „Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung“.

Weiterhin grenzt der „freizuhaltende Raum aus Gründen des Landschaftsbildes“ Nr. 469 Osterbachaue an den Geltungsbereich. Er umfasst den Talzug des Osterbaches, der unterhalb der Bahnfläche verrohrt ist.

Im Landschaftsrahmenplan heißt es:

Entsprechend dem rahmenhaften Charakter des LRP werden o.g. Planungskategorien nicht flächenbezogen und parzellenscharf dargestellt. Vielmehr erfolgt eine raumbezogene Darstellung, so dass die Bezeichnung Räume zutreffender ist. Auf örtlicher Ebene in den Landschaftsplänen sind diese als Flächen zu konkretisieren.

In Konkretisierung des freizuhaltenden Raumes im genehmigten Landschaftsplan der Stadt Homberg (Efze) erfolgen für die Planungsfläche keine Ausweisungen oder Maßnahmen. Da die Planungsfläche weiterhin im Randbereich der o.g. Räume liegt, widerspricht die Bauleitplanung damit nicht den Zielen des Landschaftsrahmenplans.

2.23.5 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als „Bahnanlage“ aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der FNP nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung als 10. Änderung angepasst.

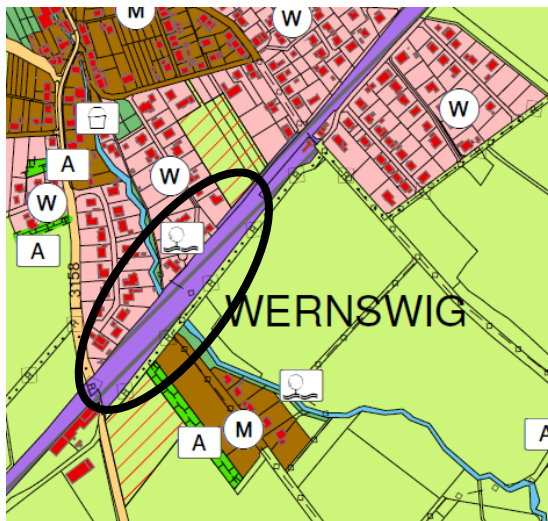


Abb. 9: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2.33.6 Landschaftsplan

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

3.7 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht sowie außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten sowie Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist nicht als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaft Nr. L 206/7) ausgewiesen. Nächst gelegenes Vogelschutzgebiet ist das VSG 5022-401 „Knüll“ ca. 1 km südöstlich, das nächstgelegene FFH-Gebiet 4922-303 „Standortübungsplatz Homberg (Efze)“ ca. 1,7 km nordöstlich. Aufgrund der Entfernung zum Eingriffsgebiet sind Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete nicht zu erwarten.

3.8 Altlasten

In der vorgezogenen Trägerbeteiligung wurde seitens des Dezernats 31.1 Altlasten, Bodenschutz beim RP Kassel mit Schreiben vom 25.01.2016 mitgeteilt, dass in der Altflächendatei des Landes Hessen sowie dem vorliegenden Datenbestand des Altlasteninformationssystems ALTIS keine Altflächen sowie Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung aufgeführt sind. Entsprechende Eintragungen sind für zwei Flächen im nordwestlich angrenzenden Wohngebiet sowie für eine Fläche südwestlich der Landesstraße L 3158 verzeichnet. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

4 Weitere zu berücksichtigende Belange

4.1 Nachbarschutz

Nördlich grenzen das Allgemeine Wohngebiet und südlich das Mischgebiet des B-Plans Nr. 1 mit vorhandener Wohnbebauung an. Durch Realisierung der in dieser Bauleitplanung vorgesehenen Nutzung kann es zu Störungen, insbesondere durch Lärmemissionen kommen. Die berechtigten Interessen der bestehenden Wohnungsnutzer sind gegen die Interessen der neuen Nutzer abzuwägen.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Grünstreifen mit einer Breite zwischen 3 m und ca. 9 m ausgewiesen, auf dem vorhandene Gehölze erhalten sowie eine weitere Gehölzsukzession zugelassen bzw. gefördert werden soll. Zusammen mit der ehemaligen Schienentrasse, auf der sich ebenfalls Gehölze angesiedelt haben, besteht so ein zwischen 22 m und 30 m breiter Pufferstreifen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet. Hierdurch ist eine ausreichende visuelle, aber auch lärmindernde Abschirmung gegeben. Weiterhin werden hauptberufliche gewerbliche Tätigkeiten im Gebiet ausgeschlossen, sodass mit keinen erheblichen zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen ist. Gerade aus Gründen des Lärmschutzes wurde auf die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle verzichtet. **Durch eine Begrenzung der maximalen Firsthöhen auf 4,50 m (SO1, SO2, SO3, SO4) bzw. auf 6 m (SO5),** die nicht über die in dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet festgesetzten Höhen hinausgehen sowie den Verzicht auf Flachdächer zur Vermeidung zu massiver Baukörper wird zusätzlich Rücksicht auf die vorhandenen Baustrukturen genommen.

Das südlich angrenzende Mischgebiet ist nicht parallel zum Sondergebiet ausgewiesen, sondern verläuft in einem Winkel von ca. 90° in südöstliche Richtung. Es ist daher von dem Sondergebiet nur im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraße „Über der Bahn“ durch 2 oder 3 Baugrundstücke stärker betroffen. Der Abstand zur Baugrenze des Sondergebietes beträgt für das nächstgelegene Wohngebäude ca. 10 m, danach werden die Abstände größer. Zwar sind hier keine breiteren, abschirmenden Gehölzflächen wie zum Allgemeinen Wohngebiet vorhanden, allerdings werden auch hier die zusätzlichen Lärmbelastungen durch die maximal 5 neuen Lagerhallen als gering eingestuft, da sie nicht hauptberuflich und gewerblich genutzt werden dürfen. Im Mischgebiet sind weiterhin auch höhere Lärmpegel als im Allgemeinen Wohngebiet zu tolerieren.

Auf der Erschließungsstraße „Über der Bahn“ ist mit etwas erhöhtem Verkehr durch die neuen Lagerhallen zu rechnen. Da insgesamt nur 5 Lagerhallen zulässig sind, die auch nicht täglich angefahren werden dürften, wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen als eher gering eingeschätzt. Es wird das im dörflichen Bereich übliche Aufkommen von landwirtschaftlichem Verkehr nicht wesentlich überschreiten.

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 Leitfaden 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:

Durch die vorangegangene sowie derzeitige Nutzung sind große Teile der Flächen durch Schotter u.a. teilversiegelt worden. Gehölze als Lebensraum für z.B. Vögel oder Fledermäuse finden sich vor allem auf der angrenzenden Schienentrasse sowie im Bereich des Osterbaches, die durch die Planung nicht

berührt werden. Durch die Ausweisung des Sukzessionsstreifens entlang der nordwestlichen Grenze werden sich langfristig neue Gehölze entwickeln, sodass eine ökologische Aufwertung des Plangebietes zu erwarten ist mit neuen Lebensräumen für z.B. Vögel.

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

Das Vorkommen von Amphibien kann aufgrund des Fehlens von Laichgewässern ausgeschlossen werden, lediglich Salamander könnten sich im Bereich des Osterbaches aufhalten. Dieser wird jedoch durch die Planung nicht betroffen. Das Gesagte gilt gleichermaßen für das Vorkommen von Libellen.

Das Vorkommen geschützter Reptilien ist auf der angrenzenden Schienentrasse denkbar, wo neben der Gehölzsukzession auch das alte Gleisbett als Aufwärmfläche noch in Teilbereichen vorhanden ist. Durch die Ausweisung des Grünstreifens wird sich auch für Reptilien hier der Biotopqualität verbessern, da auch der Nutzungsdruck entfällt. Auf der Eingriffsfläche selbst, die sich großenteils als ausgeräumte, verdichtete und mit Ablagerungen und baulichen Anlagen versehene Fläche mit höherem Nutzungsdruck darstellt, ist das Vorkommen von Reptilien nicht zu erwarten.

Das zuvor Gesagte gilt gleichermaßen auch für potentielle Vorkommen geschützter Insektenarten, die im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die neu geschaffenen Grün- bzw. Sukzessionsflächen sind positiv im Sinne des Artenschutzes zu werten.

4.3 Bodenschutz

Für die Böden des geplanten Sondergebietes liegen als innerörtliche Flächen keine Bewertungen gemäß Bodenwertkataster sowie gemäß Bodenviewer vor. Hinsichtlich des Funktionserfüllungsgrades (Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenschutz in der Planung, Hessenviewer) werden die südöstlich angrenzenden Flächen mit mittel bis gering bewertet. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die in Anspruch genommenen Flächen durch die vorausgegangenen Nutzungen schon zu größeren Teilen vorgeschädigt und damit wichtige Bodenfunktionen beeinträchtigt oder zerstört worden sind. Unter Berücksichtigung des Bodenschutzes ist daher eine Ausweisung des Sondergebietes auf diesem Standort mit den geringsten Beeinträchtigungen verbunden. Wie unter Pkt. 1.2 dargestellt sind im Ortsgebiet auch keine Standortalternativen vorhanden, da u.a. gewerbliche Bauflächen fehlen.

Zum Schutz des Bodens sind im Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen bzw. werden angestrebt:

- Gebot der Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellflächen und Zufahrten im Sondergebiet,
- die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen, zu begrünen und zu bepflanzen,
- eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen für Stellflächen und Nebenanlagen wird ausgeschlossen,

- durch die Ausweisung extensiver Gehölz- und Sukzessionsflächen entlang des Sondergebietes werden Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes durch intensive Bewirtschaftung vermieden.

Daneben sollen die folgenden bauzeitlichen Minderungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- sachgerechte Zwischenlagerung und 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

Die vorgesehene Lagerhallenfläche wurde nach Freistellung durch das Eisenbahn-Bundesamt in 5 Flurstücke unterteilt. Die Planung sieht für jedes Flurstück die Möglichkeit zur Errichtung einer Lagerhalle vor. Die ausgewiesenen Baufenster lassen hinsichtlich der Lage der Hallen den Bauherren größeren Spielraum.

Durch den randlichen Grünstreifen soll das Gebiet in die Landschaft eingebunden und eine Abschirmung zum Wohngebiet hin geschaffen werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Lagerhallen wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. In diesem können die seitens der Gemeinde angestrebten, eng gefassten Nutzungen, die auf den örtlichen Kleinstbedarfzielen, umgesetzt werden. In einem Gewerbegebiet müssten dagegen auch weitergehende Nutzungen zugelassen werden, um den Gebietstyp nicht zu verfehlen. So müssten auch „*nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe*“ zugelassen werden. Dies ist jedoch - auch aus Gründen des Nachbarschutzes gegenüber den angrenzenden Wohnflächen - städtebaulich nicht erwünscht. Gewerbliche Bauflächen finden sich in der Kernstadt noch in ausreichender Zahl. In einem Mischgebiet müsste dagegen auch Wohnnutzung möglich sein. Die Ausweisung von Bauflächen zu Wohnzwecken wird jedoch aufgrund der in Wernswig noch ausreichend vorhandenen Anzahl von Bauplätzen abgelehnt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Je Grundstück wird eine Lagerhalle zugelassen. Die zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen wird unterschiedlich festgesetzt, sie orientiert sich u.a. an der Größe der Grundstücke. Die Planungsfläche wird hierdurch in Teilgebiete unterschiedlich zugelassener Nutzungen gegliedert (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Um eine zu starke Versiegelung zu vermeiden, wird eine maßvolle Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, diese darf für Lagerflächen incl. Lagerhallen nicht überschritten werden. Um weitere Versiegelungen am Standort 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.

5.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die asphaltierte Straße „Über der Bahn“, die am südwestlichen Ortsrand von Wernswig von der Landesstraße L 3158 abzweigt. Im Bereich der Landesstraße ist die Bauverbotszone von 20 m zu beachten.

5.4 Infrastruktur

Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation kann über die Infrastruktureinrichtungen des angrenzenden Mischgebietes sichergestellt werden, die entsprechenden Leitungen verlaufen entlang der Erschließungsstraße oder queren das Plangebiet. Sie sind im Bebauungsplan eingetragen.

5.5 Grünflächen, Bepflanzungsflächen

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine Grünfläche ausgewiesen, die zugleich auch als *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt wird. Auf dieser Fläche soll sich eine Gehölzsukzession entwickeln und so eine Abschirmung zum Wohngebiet erreicht werden. Hierzu sind vorhandene Ablagerungen und Versiegelungen zu entfernen.

5.6 Wasserflächen

Der das Plangebiet querende Osterbach wird in der Breite der ehemaligen Gewässerparzelle als Wasserfläche ausgewiesen. Zum Schutz des Gewässers halten die Baufenster einen Abstand von 10 m zur Gewässerparzelle ein.

86 Flächenbilanz

<i>Sondergebiet</i>		5.400 m ²
davon überbaubare Fläche(Baufenster)	3.380 m ²	
<i>Grünflächen:</i>		1.730 m ²
<i>Wasserflächen:</i>		210 m ²
	Größe Geltungsbereich:	<hr/> 7.340m ²

Anlage: Freistellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes

 Eisenbahn-Bundesamt	Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken
<u>Eisenbahn-Bundesamt, Grülingsstrasse 4, 66113 Saarbrücken</u>	
Stadt Homberg (Efze) Stadtverwaltung Rathausgasse 1	Bearbeitung durch: Elisabeth Dörrenbächer
<u>34576 Homberg (Efze)</u>	Telefon: 0 681 / 389 77 - 170
	Telefax: 0 681 / 389 77 - 9170
Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)	eMail: DoerrenbaecherE@eba.bund.de sb1-ffm-sbr@eba.bund.de
55170-551pf/135-2016#009	Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
	Datum: 19. August 2016
	VMS-Nummer 3343511

*BR
PK. 12.9.16 / S6*

Betreff: Freistellung von Bahnbetriebszwecken in der Stadt Homberg (Efze), Streckennummer 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, Streckenkilometer 113,567 – 113,915

Bezug:

Anlagen: 1 Ausfertigung des Freistellungsbescheides

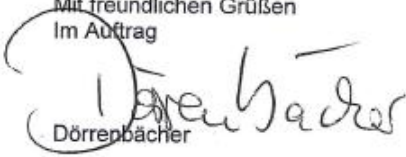
Sehr geehrte Damen und Herren!

Beigefügt erhalten Sie eine Ausfertigung der Freistellung von Bahnbetriebszwecken in der Stadt Homberg (Efze), Streckennummer 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, Streckenkilometer 113,567 – 113,915 zu Ihrer Kenntnis und Information. Die Fläche wird freigestellt, da sie für den Eisenbahnbetrieb nicht mehr erforderlich ist.

Durch die Freistellung wird die Fläche der Eisenbahn des Bundes gemäß § 38 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 18 Allgemeinem Eisenbahngesetz (AEG) aus der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes entlassen, wobei sie zugleich ihren Rechtscharakter als Betriebsanlage der Eisenbahn des Bundes verliert. Damit fällt diese Fläche in die Planungshoheit der Kommune zurück.

Ich stelle Ihnen anheim, den verfügbaren Teil der Freistellung in eigener Zuständigkeit in der Ihnen erforderlich erscheinenden geeigneten Weise bekannt zu machen. Dem Eisenbahn-Bundesamt dürfen dadurch keine Kosten entstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dörrenbächer

Hausanschrift Standort Saarbrücken:

Grülingsstrasse 4
D-66113 Saarbrücken
Telefon: (0681) 3 89 77 – 0 Fax: (06 81) 3 89 77 – 671

Überweisungen an die Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken (BLZ 590 000 00) Konto - Nr. 590 010 20,
BIC: MARKDEF1590, IBAN: DE8156000000005901020

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen.



Eisenbahn-Bundesamt

Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken

55170-551pf/135-2016#009

Eisenbahn-Bundesamt, Grüningsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Zustellungsurkunde

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Mitte
Frau Anne Müller
Camberger Straße 10
60327 Frankfurt am Main

Bearbeitung: Elisabeth Dörrenbächer

Telefon: +49 (681) 38977-170

Telefax: +49 (681) 38977-671

e-Mail: DoerrenbaecheE@eba.bund.de

st1-ffm-sbr@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 19.08.2016

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

VMS-Nummer 3343511

55170-551pf/135-2016#009

Betreff: Antrag auf Freistellung einer Fläche von Eisenbahnbetriebszwecken

Bezug: Ihr Schreiben vom 10.02.2016, Aktenzeichen FRI-M-L(B) Mü

Anlagen: Lageplan (1 Anlage)

Sehr geehrte Frau Müller,

auf den Antrag der DB Netz AG vom 10.02.2016, vertreten durch Frau Anne Müller, geschäftsansässig bei der DB AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main, ergeht folgender

Freistellungsbescheid

1. Das folgende Flurstück in der Stadt Homberg (Efze) Strecke Nr. 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, wird zum 13.10.2016 von Bahnbetriebszwecken freigestellt:

<u>Gemeinde</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Homberg (Efze), Stadt	Wernswig	2	113/5	7.346

Hausanschrift:
Grüningsstraße 4, 66113 Saarbrücken
Tel.-Nr. +49 (681) 38977-0
Fax-Nr. +49 (681) 38977-671

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

Formgebundene, fristwahrende oder sonstige rechtserhebliche Erklärungen sind ausschließlich auf dem Postweg einzureichen

2. **Bestandteil dieses Bescheides ist der als Anlage beigefügte Lageplan, Maßstab 1:1000, vom 09.02.2016.**
3. **Die Kosten (Gebühren und Auslagen) dieses Bescheides trägt die Antragstellerin. Der Kostenbescheid ergeht gesondert.**

Hinweis

Mit der Freistellung von Bahnbetriebszwecken wird keine Aussage über künftige städtebauliche oder sonstige bahnfremde Nutzungsmöglichkeiten der freigestellten Fläche getroffen.

Begründung**I. Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 10.02.2016 hat die DB Netz AG, vertreten durch Frau Anne Müller, geschäftsansässig bei der DB AG, DB Immobilien, Frankfurt am Main, einen Antrag auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken für das nachfolgende Flurstück, Streckennummer 6710, Streckenbezeichnung Silberhausen - Treysa, Streckenkilometer 113,567 – 113,915, gestellt:

<u>Gemeinde</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Homburg (Efze), Stadt	Wernswig	2	113/5	7.346

Diesem Antrag ist 1 Lageplan beigelegt, in dem die Freistellungsfläche eingezeichnet und kenntlich gemacht ist.

Dem Antrag sind die folgenden Unterlagen beigelegt:

- Freistellungslageplan
- Erläuterungsbericht
- Machbarkeitsprüfung
- LINA Flurstücksnachweis
- Fortführungsmittelung des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze)
- Auktions – Kaufvertrag
- Machbarkeitsprüfung

Des Weiteren erklärte die DB Netz AG, dass die Freistellungsfläche nicht mehr länger für Bahnbetriebszwecke benötigt wird.

Die entsprechenden Stellungnahmen der betroffenen Geschäftsbereiche der DB AG zur Freistellbarkeit liegen dem Eisenbahn-Bundesamt vor.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2016 hat das Eisenbahn-Bundesamt die öffentliche Bekanntmachung der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im elektronischen Bundesanzeiger veranlasst. In dem am 12. Mai 2016 im elektronischen Bundesanzeiger erschienenen Text wurden die Eisenbahnverkehrsunternehmen, die nach § 1 Abs. 2 des Regionalisierungsgesetzes bestimmten Stellen, die zuständigen Träger der Landes- und Regionalplanung, die betroffenen Gemeinden sowie die Eisenbahninfrastrukturunternehmen, soweit deren Eisenbahninfrastruktur an die vom Antrag betroffene Eisenbahninfrastruktur anschließt, aufgefordert, innerhalb einer Frist von sechs Wochen nach der Veröffentlichung Anregungen und Bedenken, die für oder gegen die Freistellung des genannten Flurstücks sprechen, vorzutragen.

Ablehnende Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

II. Rechtliche Würdigung

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken des o. g. Flurstücks in der Stadt Homberg (Efze) gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG, vom 27.12.1993, BGBl. I S. 2396 in der aktuellen Fassung) liegen vor.

Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken konnte daher ausgesprochen werden.

Rechtsgrundlage für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken ist § 23 AEG.

Nach § 23 Abs. 1 AEG stellt die zuständige Planfeststellungsbehörde für Grundstücke, die Betriebsanlage einer Eisenbahn sind oder auf denen sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden, auf Antrag des Eisenbahninfrastrukturunternehmens, des Eigentümers des Grundstücks oder der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, die Freistellung von Bahnbetriebszwecken fest, wenn kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist.

Die formellen Voraussetzungen des § 23 AEG liegen vor.

Das Eisenbahn - Bundesamt ist für die Entscheidung über die Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Abs. 1 AEG i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 S. 2 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz- BEVVG vom 27.1.2.1993, BGBl. I, S. 2394 in der aktuellen Fassung) i. V. m. § 18 AEG als Planfeststellungsbehörde für Eisenbahnen des Bundes zuständig.

Die Antragstellerin ist als Eisenbahninfrastrukturunternehmen antragsbefugt.

Weiter hat das Eisenbahn-Bundesamt das nach § 23 Abs. 2 AEG erforderliche Beteiligungsverfahren durch öffentliche Bekanntmachung im elektronischen Bundesanzeiger durchgeführt.

Die materiellen Voraussetzungen des § 23 AEG sind ebenfalls gegeben.

Bei dem genannten Flurstück handelt es sich um Betriebsanlagen einer Eisenbahn. Weiter besteht für das genannte Flurstück kein Verkehrsbedürfnis mehr und die Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung ist nicht mehr zu erwarten.

Die von der DB Netz AG durchgeführte und vom Eisenbahn-Bundesamt nachvollzogene bahninterne Freistellbarkeitsprüfung ergab, dass die Freistellungsfläche dauerhaft nicht mehr für Bahnbetriebszwecke benötigt wird und sich auf bzw. in der Fläche keine für den Bahnbetrieb notwendigen Eisenbahnbetriebsanlagen mehr befinden.

Aufgrund der Ausführungen in den Antragsunterlagen und den Informationen des Eisenbahn-Bundesamtes steht die Freistellung von Bahnbetriebszwecken der Fläche nicht im Widerspruch zu bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Planungen bzw. Planungszielen.

Ein eisenbahnrechtliches Zulassungsverfahren ist für die betreffende Fläche derzeit nicht anhängig.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung wieder vollständig übergeht.

Ab diesem Zeitpunkt unterliegen die Flächen und Anlagen ausschließlich dem allgemeinen Bauplanungsrecht und der kommunalen Zuständigkeit.

Das Eisenbahn-Bundesamt verliert auch die Hoheitsbefugnisse und damit gleichzeitig die Zuständigkeit für die Aufsicht. Entsprechendes gilt auch für die polizeiliche Zuständigkeit der Bundespolizei (vgl. § 3 Abs. 1 BPclG).

Ausfertigungen dieses Bescheides erhalten:

- Frau Anne Müller als Bevollmächtigte der DB Netz AG
- Bundespolizeidirektion Koblenz
- RP Kassel
- Stadt Homberg (Efze)
- Herren Wilhelm Friedhelm und Tim Lotz als Grundstückseigentümer

Die Entscheidung über die Kosten (Gebühren und Auslagen) beruht auf § 3 Abs. 4 Satz 1 BEVVG i.V.m. §§ 1, 2 Abs. 1 und 2 sowie § 6 und § 7 der Verordnung über die Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen der Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEGebV vom 27.03.2008 (BGBl I S. 546) in der aktuellen Fassung) i.V.m. Anlage 1, Teil 1, Abschnitt 1, Ziffer 1.16 des Gebührenverzeichnisses sowie §§ 11, 10 Abs. 1 Nr. 4 und 13 Abs. 1 Ziffer 1 Verwaltungskostengesetz (VwKostG vom 23.06.1970 (BGBl I S. 821), in der aktuellen Fassung). Die Festsetzung der Kosten bleibt einem gesonderten Bescheid vorbehalten (§ 14 Abs. 1 Satz 2 VwKostG).

III. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim

Eisenbahn-Bundesamt
Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Grülingsstraße 4
66113 Saarbrücken

einzulegen.

Die Widerspruchsfrist ist auch gewahrt, wenn der Widerspruch innerhalb der oben genannten Frist bei einer anderen Außenstelle des Eisenbahn-Bundesamtes oder seiner Zentrale,

Eisenbahn - Bundesamt
Heinemannstraße 6
53175 Bonn

eingelegt wird.

Im Auftrag


(Elisabeth Dörrenbächer)



Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-225/2018

Fachbereich: Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	01.11.2018
BPUS	05.11.2018
Stadtverordnetenversammlung	08.11.2018

**Änderung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Hülssa zur Ausweisung eines Sondergebietes -Unterkunftsgebäude für Firmenangestellte- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB;
hier: Aufstellungsbeschluss**

a) Erläuterung:

Die Firma promotade GmbH, Potsdam, ist neuer Eigentümer des Ev. Rüstzeitheimes in Hülssa. Diese ist ein bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen, die unter anderem für ihre einzelnen operativ tätigen Gesellschaften Immobilien für die Unterbringung von deren Mitarbeitern zur Verfügung stellt. Einer dieser Gesellschaften ist die scs supply chain solutions GmbH mit Sitz in Bamberg. Diese Firma erbringt für verschiedene Kunden umfangreiche Dienstleistungen in den Bereichen Produktion und Logistik. Die Firma hat ihre Mitarbeiter im ehem. Rüstzeitheim in Hülssa untergebracht. Da aber die Liegenschaft im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1 Hülssa als Sondergebiet -Rüstzeitheim des Ev. Militärbischofs- ausgewiesen ist, muss daher die Bauleitplanung geändert werden.

Mit Schreiben vom 20.09.2018 hat die Firma promotade GmbH, Potsdam, den Antrag auf Änderung der Bauleitplanung gestellt. Da sich für die Liegenschaft nur die Nutzung ändert, kann das Bauleitplanverfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nur im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Der Antrag der Firma promotade GmbH, das Nutzungskonzept sowie der Abgrenzungsplan sind als Anlagen beigelegt.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

BauGB

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle:

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung einer Änderung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Hülsa zur Ausweisung eines Sondergebietes -Unterkunftsgebäude für Firmenangestellte- wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

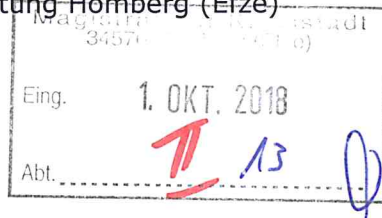
Anlage(n):

1. Antrag promota.de auf Änderung Bauleitplanung, Keller, 2018-10-10{[
2. Nutzungskonzept promota.de für Rüstzeitheim, Keller, 2018-10-10{[

promota.de GmbH | Puschkinallee 4 | 14469 Potsdam

Magistrat der Kreisverwaltung Homberg (Efze)
Rathausgasse 1

34576 Homberg (Efze)



promota.de GmbH
Puschkinallee 4
14469 Potsdam

Potsdam, 20.09.2018

- 1) Bitte Freidellungsbescheid vorlesen
- 2) Mag 18.10.18
- 3) Stawo 08.11.18

Unterlagen zum Nutzungskonzept

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben senden wir Ihnen den Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes in Hülsa, Rippersweg 21 – ehemals Rüstzeitheim der Evangelischen Militärseelsorge, „Assa von Kram Haus“ – sowie das Konzept für die Nutzung der Immobilien zu.

Wir möchten Sie bitten, die Änderungen des B-Planes vorzunehmen und uns über die weitere Vorgehensweise zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

promota.de GmbH

S. Reif

Sabine Reif
Geschäftsführung

Anlagen:

Nutzungskonzept
Antrag auf B-Plan Änderung
5 Grundrisspläne, mit Darstellung der Raumebelegung

Geschäftsführer
Sabine Reif, Mike Friedrich,
Raik Scheffler
Amtsgericht Potsdam
HRB 15383 P
Steuernummer
046/116/07585
USt-IdNr.
DE21 6850 438

Commerzbank AG
IBAN DE25 1604 0000 0132 1322 00
BIC COBADEFFXXX

UniCredit Bank AG
IBAN DE29 2003 0000 0015 9978 10
BIC HYVEDEMM300

Potsdam, 20.09.2018

**Ehemaliges Rüstzeitheim Hülsa
Antrag auf Änderung der Bauleitplanung
Unterkunftsgebäude für firmeneigene Mitarbeiter/innen
Rippersweg 21
34576 Homberg (Efze)**

Wir, die promota.de GmbH, haben die Immobilien in Hülsa, Rippersweg 21 erworben, um die Räumlichkeiten, wie in dem beigefügten Konzept ersichtlich, zu nutzen und zu unterhalten. Diese Nutzungsart entspricht zwar im Wesentlichen der Vorherigen, als Rüstzeitheim der Evangelischen Militärseelsorge, ist jedoch mit dem aktuellen B-Plan nicht konform.

Nach Rücksprachen mit der Bauaufsichtsbehörde und dem Planungsamt der Stadt Homberg (Efze), beabsichtigen wir die Nutzungsänderung des jetzigen B-Planes und stellen hiermit den Antrag auf Änderung der Bauleitplanung.

Das Gebiet in dem geänderten B-Plan sollte zu einem Sondergebiet ausgewiesen werden. Die beabsichtigte Nutzung kann dem Konzept entnommen werden. In einem Sondergebiet wäre die von uns gewünschte Nutzung möglich und wir würden an dieser Stelle ein ordnungsgemäßes und baurechtlich einwandfreies Objekt betreiben können.

Mit freundlichen Grüßen

promota.de GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Reif'.

Sabine Reif
Geschäftsführung

„Ehemaliges Rüstzeitheim Hülsa“
Nutzungskonzept der Firma promota.de
Unterkunftsgebäude für firmeneigene Mitarbeiter
Rippersweg 21
34576 Homberg (Efze)

Die Firma promota.de ist ein bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen, das im für seine verbundenen Unternehmen wichtige Zentralfunktionen übernimmt. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Immobilien für die einzelnen operativ tätigen Gesellschaften.

Die scs supply chain solutions gmbh mit Sitz in Bamberg (nachfolgend scs genannt) erbringt mit mehr als 1.000 Mitarbeitern im Einzugsgebiet Hessen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen und Südniedersachsen für verschiedene namhafte Kunden umfangreiche Dienstleistungen in den Bereichen Produktion und Logistik.

Um das steigende Arbeitsvolumen ihrer Partner auch zukünftig pünktlich und einwandfrei erbringen zu können, ist die scs darauf angewiesen, geeignete Arbeitskräfte aus anderen Teilen der Bundesrepublik und der EU in der Region einzusetzen, damit wird einen Beitrag geleistet, die Wertschöpfung der lokal ansässigen Arbeitgeber vor Ort zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird das oben genannte Objekt von der promota.de an das verbundene Unternehmen scs im Rahmen eines Pachtvertrages langfristig überlassen.

Das Konzept der scs sieht eine Nutzung als Arbeiterwohnheim für eigene Werksangehörige vor, eine Überlassung an fremde Dritte ist nicht vorgesehen. Im Detail lässt sich das Nutzungskonzept wie folgt beschreiben:

- Unterbringung von eigenen Mitarbeitern. Die Personen halten sich i.d.R. nur von Montag bis Freitag im Objekt auf.
- Die Mitarbeiter haben ihren Arbeitsort in der Region, dies sind zur Zeit Malsfeld, Staufenberg, Ludwigsau und Bad Hersfeld.
- In dem Objekt sind Sozial- und Aufenthaltsräume nach den Wünschen der Mitarbeiter eingerichtet

Alexander Franiel

Elfriede-Scholz-Str. 4

Tel.: 01523/3609605

Dipl.-Ing. Architekt

409078 Osnabrück

Mail: a.franiel@online.de

- Den Mitarbeiter werden Kochgelegenheiten in Form mehrerer Gemeinschaftsküchen zur Verfügung gestellt, die Verpflegung liegt in der Eigenverantwortung der Mitarbeiter

Alle Zimmer sind mit geeigneten Badezimmern ausgestattet, eine Belegung der Zimmer erfolgt einzeln oder zu zweit.

Die Mitarbeiter werden mit geeigneten Verkehrsmitteln, meist in neunsitzigen Kleinbussen zu Ihren Einsatzorten gefahren, es ist davon auszugehen, dass ca. 10 bis 15 Personen mit Privatfahrzeugen anreisen, die entsprechend am Objekt geparkt werden.

Osnabrück, 19.09.2018

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache: VL-226/2018

Fachbereich: Bauleitplanung / Klimaschutz

Beratungsfolge	Termin
Magistrat	01.11.2018
BPUS	05.11.2018
Stadtverordnetenversammlung	08.11.2018

**Änderung Nr. 1 zur Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Hülsa zur Ausweisung eines Sondergebietes -Unterkunftsgebäude für Firmenangestellte- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB;
hier: Aufstellungsbeschluss**

a) Erläuterung:

Die Firma promotade GmbH, Potsdam, ist neuer Eigentümer des Ev. Rüstzeitheimes in Hülsa. Diese ist ein bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen, die unter anderem für ihre einzelnen operativ tätigen Gesellschaften Immobilien für die Unterbringung von deren Mitarbeitern zur Verfügung stellt. Einer dieser Gesellschaften ist die scs supply chain solutions GmbH mit Sitz in Bamberg. Diese Firma erbringt für verschiedene Kunden umfangreiche Dienstleistungen in den Bereichen Produktion und Logistik. Die Firma hat ihre Mitarbeiter im ehem. Rüstzeitheim in Hülsa untergebracht. Da aber die Liegenschaft im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan und in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/1 Hülsa als Sondergebiet -Rüstzeitheim des Ev. Militärbischofs- ausgewiesen ist, muss daher die Bauleitplanung geändert werden.

Mit Schreiben vom 20.09.2018 hat die Firma promotade GmbH, Potsdam, den Antrag auf Änderung der Bauleitplanung gestellt. Da sich für die Liegenschaft nur die Nutzung ändert, kann das Bauleitplanverfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das bedeutet, dass der Flächennutzungsplan nur im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Der Antrag der Firma promotade GmbH, das Nutzungskonzept sowie der Abgrenzungsplan sind als Anlagen beigelegt.

b) Gesetzliche Bestimmungen oder Richtlinien zur Beachtung:

BauGB

c) Finanzielle Auswirkung bei Beschlussfassung:

Kostenstelle:

Sachkonto:

Verfügbare Mittel laut Haushaltsplan:

Tatsächlich verfügbare Mittel:

d) Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung einer Änderung Nr. 1 zur Erweiterung Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 1 der Kreisstadt Homberg (Efze) für den Stadtteil Hülsa zur Ausweisung eines Sondergebietes -Unter-kunftsgebäude für Firmenangestellte- wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

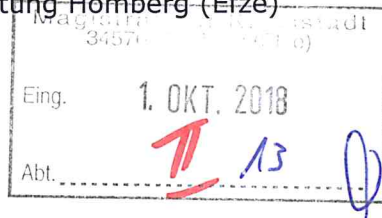
Anlage(n):

1. Antrag promota.de auf Änderung Bauleitplanung, Keller, 2018-10-10{[
2. Nutzungskonzept promota.de für Rüstzeitheim, Keller, 2018-10-10{[

promota.de GmbH | Puschkinallee 4 | 14469 Potsdam

Magistrat der Kreisverwaltung Homberg (Efze)
Rathausgasse 1

34576 Homberg (Efze)



promota.de GmbH
Puschkinallee 4
14469 Potsdam

Potsdam, 20.09.2018

- 1) Bitte Freibellungsräume vorzeichnen
- 2) Mag 18.10.18
- 3) Stawo 08.11.18

Unterlagen zum Nutzungskonzept

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben senden wir Ihnen den Antrag auf die Änderung des Bebauungsplanes in Hülsa, Rippersweg 21 – ehemals Rüstzeitheim der Evangelischen Militärseelsorge, „Assa von Kram Haus“ – sowie das Konzept für die Nutzung der Immobilien zu.

Wir möchten Sie bitten, die Änderungen des B-Planes vorzunehmen und uns über die weitere Vorgehensweise zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

promota.de GmbH

Sabine Reif
Geschäftsführung

Anlagen:

Nutzungskonzept
Antrag auf B-Plan Änderung
5 Grundrisspläne, mit Darstellung der Raumbelegung

Geschäftsführer
Sabine Reif, Mike Friedrich,
Raik Scheffler
Amtsgericht Potsdam
HRB 15383 P
Steuernummer
046/116/07585
USt-IdNr.
DE21 6850 438

Commerzbank AG
IBAN DE25 1604 0000 0132 1322 00
BIC COBADEFFXXX

UniCredit Bank AG
IBAN DE29 2003 0000 0015 9978 10
BIC HYVEDEMM300

Potsdam, 20.09.2018

**Ehemaliges Rüstzeitheim Hülsa
Antrag auf Änderung der Bauleitplanung
Unterkunftsgebäude für firmeneigene Mitarbeiter/innen
Rippersweg 21
34576 Homberg (Efze)**

Wir, die promota.de GmbH, haben die Immobilien in Hülsa, Rippersweg 21 erworben, um die Räumlichkeiten, wie in dem beigefügten Konzept ersichtlich, zu nutzen und zu unterhalten. Diese Nutzungsart entspricht zwar im Wesentlichen der Vorherigen, als Rüstzeitheim der Evangelischen Militärseelsorge, ist jedoch mit dem aktuellen B-Plan nicht konform.

Nach Rücksprachen mit der Bauaufsichtsbehörde und dem Planungsamt der Stadt Homberg (Efze), beabsichtigen wir die Nutzungsänderung des jetzigen B-Planes und stellen hiermit den Antrag auf Änderung der Bauleitplanung.

Das Gebiet in dem geänderten B-Plan sollte zu einem Sondergebiet ausgewiesen werden. Die beabsichtigte Nutzung kann dem Konzept entnommen werden. In einem Sondergebiet wäre die von uns gewünschte Nutzung möglich und wir würden an dieser Stelle ein ordnungsgemäßes und baurechtlich einwandfreies Objekt betreiben können.

Mit freundlichen Grüßen

promota.de GmbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Reif'.

Sabine Reif
Geschäftsführung

„Ehemaliges Rüstzeitheim Hülsa“
Nutzungskonzept der Firma promotade
Unterkunftsgebäude für firmeneigene Mitarbeiter
Rippersweg 21
34576 Homberg (Efze)

Die Firma promotade ist ein bundesweit tätiges Dienstleistungsunternehmen, das im für seine verbundenen Unternehmen wichtige Zentralfunktionen übernimmt. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Immobilien für die einzelnen operativ tätigen Gesellschaften.

Die scs supply chain solutions gmbh mit Sitz in Bamberg (nachfolgend scs genannt) erbringt mit mehr als 1.000 Mitarbeitern im Einzugsgebiet Hessen, Thüringen, Nordrhein-Westfalen und Südniedersachsen für verschiedene namhafte Kunden umfangreiche Dienstleistungen in den Bereichen Produktion und Logistik.

Um das steigende Arbeitsvolumen ihrer Partner auch zukünftig pünktlich und einwandfrei erbringen zu können, ist die scs darauf angewiesen, geeignete Arbeitskräfte aus anderen Teilen der Bundesrepublik und der EU in der Region einzusetzen, damit wird einen Beitrag geleistet, die Wertschöpfung der lokal ansässigen Arbeitgeber vor Ort zu sichern.

In diesem Zusammenhang wird das oben genannte Objekt von der promotade an das verbundene Unternehmen scs im Rahmen eines Pachtvertrages langfristig überlassen.

Das Konzept der scs sieht eine Nutzung als Arbeiterwohnheim für eigene Werksangehörige vor, eine Überlassung an fremde Dritte ist nicht vorgesehen. Im Detail lässt sich das Nutzungskonzept wie folgt beschreiben:

- Unterbringung von eigenen Mitarbeitern. Die Personen halten sich i.d.R. nur von Montag bis Freitag im Objekt auf.
- Die Mitarbeiter haben ihren Arbeitsort in der Region, dies sind zur Zeit Malsfeld, Staufenberg, Ludwigsau und Bad Hersfeld.
- In dem Objekt sind Sozial- und Aufenthaltsräume nach den Wünschen der Mitarbeiter eingerichtet

Alexander Franiel

Elfriede-Scholz-Str. 4

Tel.: 01523/3609605

Dipl.-Ing. Architekt

409078 Osnabrück

Mail: a.franiel@online.de

- Den Mitarbeiter werden Kochgelegenheiten in Form mehrerer Gemeinschaftsküchen zur Verfügung gestellt, die Verpflegung liegt in der Eigenverantwortung der Mitarbeiter

Alle Zimmer sind mit geeigneten Badezimmern ausgestattet, eine Belegung der Zimmer erfolgt einzeln oder zu zweit.

Die Mitarbeiter werden mit geeigneten Verkehrsmitteln, meist in neunsitzigen Kleinbussen zu Ihren Einsatzorten gefahren, es ist davon auszugehen, dass ca. 10 bis 15 Personen mit Privatfahrzeugen anreisen, die entsprechend am Objekt geparkt werden.

Osnabrück, 19.09.2018

Sachstandsbericht

- öffentlich -

Drucksache: SB-42/2018 3. Ergänzung

Fachbereich: Technische Dienste

Beratungsfolge

Termin

BPUS

05.11.2018

**Behindertengerechter Umbau Burgberggaststätte und Außenbereich;
hier: Sachstand**

a) Erläuterung:

Hinsichtlich der geplanten Aufwertung der Burgberggaststätte durch einen barrierefreien Umbau der Terrasse und des „Wintergartens“ gilt unverändert folgender Sachverhalt:

Die Anträge auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung, auf Ausnahmegenehmigung im Landschaftsschutzgebiet und auf Befreiung nach der Festsetzung der Naturdenkmalverordnung sind gestellt. Mit den entsprechenden Genehmigungen wird zeitnah gerechnet.

Die Aufträge für die Schraubfundamente und die Stahlunterkonstruktion für die neue Pflasterfläche sind vergeben. Die Arbeiten sollen gem. Abstimmung mit dem Pächter im November stattfinden.

Am 25. Oktober 2018 haben einzelne Mitglieder des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt und Stadtentwicklung den Standort besichtigt.