

**Reformationsstadt Homberg (Efze)**  
Kreisstadt des Schwalm - Eder – Kreises



**Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur**

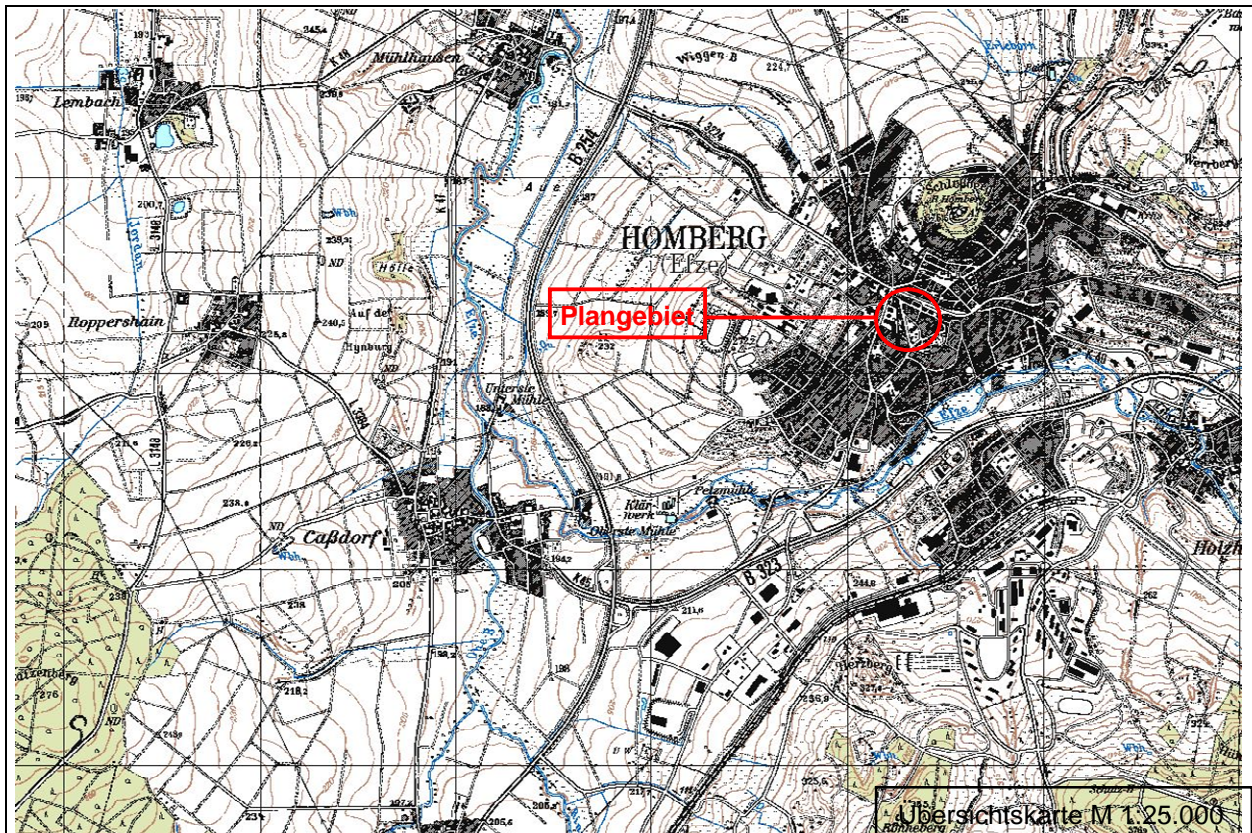
**Änderung Nr. 4 zum  
Bebauungsplan Nr. 23/4  
„Die Freiheit“, Gemarkung Homberg (Efze)**

Erarbeitet im Auftrag des Magistrates der  
Reformationsstadt Homberg (Efze)

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Stand 04/2020

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen  
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920 309  
Email: info@planung-henke.de





---

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes</b>	<b>1</b>
<b>2 Veranlassung der Planung</b>	<b>1</b>
<b>3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>4 Zweck und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>5 Festsetzungen und Planinhalte</b>	<b>4</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	4
5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, sonstige Nutzungen	5
5.3 Stellplätze und Garagen	5
5.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen	6
5.4.1 Eingriffsregelung	7
5.5 Erschließung	7
5.5.1 Verkehrserschließung	7
5.5.2 Ver- und Entsorgung	7
5.6 Flächenbilanz	8
<b>6 Landschaftsbeschreibung und -bewertung und Auswirkungen auf Natur und Landschaft</b>	<b>9</b>
6.1 Bestandsdarstellung	9
6.2 Auswirkungen der geänderten Festsetzungen auf die Schutzgüter des UVPG	10
6.3 Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen	12
<b>7 Hinweise</b>	<b>13</b>

## **Anhang**

- 1 Artenliste für die Begrünung des Plangebietes
- 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23/4
- 3 Bestandsplan



## 1 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes

Homberg (Efze) ist als nordhessische Kleinstadt mit ca. 15.500 Einwohnern Kreisstadt des Schwalm-Eder-Kreises mit Sitz der Kreisverwaltung. Das Mittelzentrum liegt im ländlichen Raum, ca. 40 km südlich von Kassel. Die Stadt Homberg (Efze) umfasst insgesamt 22 Stadtteile und eine Fläche von ca. 100 km<sup>2</sup>.

Naturräumlich liegt Homberg (Efze) im Knüll-Hochland, Untereinheit westliches Knüllvorland. Die Kernstadt Homberg erstreckt sich zum einen aus dem Talgrund der Efze nach Norden hangaufwärts bis zum Schlossberg (ca. 376 m üNN) mit der Ruine Homberg und zum anderen in südliche Richtung – südlich der Efze und der Bundesstraße B 323 den Hangbereich in Richtung Herzberg (ca. 327 m üNN) und Hühnerkopf (ca. 360 m üNN) hinauf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23/4 „Die Freiheit“, der im südlichen Teil des historischen Stadtzentrums liegt. Der Geltungsbereich verläuft entlang von bestehenden Flurstücksgrenzen und wird im Norden von der „Freiheitsstraße“, im Osten, Süden und Westen von privaten Baugrundstücken begrenzt. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich an die Straße „Am Katterbach“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 177/3, 470/276, 170/14, 170/15, 170/5 und Teilflächen des Flurstücks 170/16, alle Flur 13, Gemarkung Homberg, mit einer Flächengröße von 2.610 m<sup>2</sup>.

## 2 Veranlassung der Planung

Die Kirchenkreise Ziegenhain, Melsungen und Fritzlar-Homberg der evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck haben am 01.01.2020 fusioniert und bilden nun den Kirchenkreis Schwalm-Eder.

In der Folge sollen die Arbeitsplätze der bisher drei Kirchenkreisämter räumlich und baulich in einem Amt zusammengeführt werden. Da kein bestehendes bauliches Objekt zur Verfügung stand, soll ein neues zentrales Gebäude in der Kernstadt Homberg (Efze) errichtet werden. Im südlichen Zentrum von Homberg (Efze) stehen Flächen eines alten landwirtschaftlichen Betriebs mit Freiflächen zur Verfügung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23/4 „Die Freiheit“ (05.08.1982, s.a. Anhang) setzt für die Flächen ein Allgemeines Wohngebiet und Verkehrsflächen fest. Die bestehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude unterliegen aktuell keiner Nutzung und sind baulich nicht mehr nutzbar. Vor diesem Hintergrund sollen die Gebäude- und Freiflächen für die Nachnutzung herangezogen werden.

Mit der Errichtung eines Bürogebäudes und der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen können die Flächen im Innenbereich nachgenutzt und leicht nachverdichtet werden. Die benachbarten Gebäude stehen in Misch- und Wohngebieten und werden zu Wohn- und Arbeitszwecken genutzt. Im innerstädtischen Quartier zwischen Lange Straße, Hospitalstraße und



Freiheimer Straße befinden sich bereits ein Altenzentrum und eine Kindertagesstätte in modernen Gebäuden.

Um dem Kreiskirchenamt die Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtgebiet einzuräumen, soll die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Baugebietstypologie und Gliederung des Baugebietes sollen so vorgenommen werden, dass dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme im Verhältnis zur angrenzenden Nutzung Rechnung getragen wird. Die Aufstellung der Bebauungsplanung dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung.

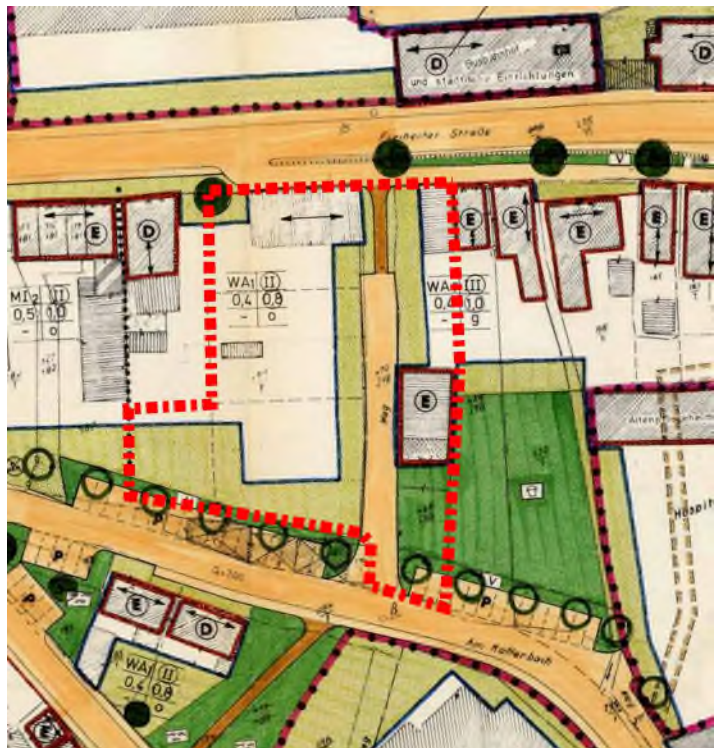
### 3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 23/4 als Siedlungsbereich, Bestand, dargestellt. Aufgrund der Lage im Zentrum der Kernstadt Homberg (Efze) sind auch die umgebenden Flächen alle als Siedlungsbereich Bestand dargestellt.

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan der Reformationsstadt Homberg (Efze)** stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen dar. Westlich grenzen gemischte Bauflächen, östlich weitere Wohnbauflächen und südöstlich Flächen für Gemeinbedarf (Altenzentrum) an.

Aktuell gilt für die Flächen der **Bebauungsplanänderung** der Ursprungsplan von 1982 (Rechtskraft 05.08.1982). Für den Geltungsbereich werden gem. der Planungen Allgemeine Wohngebiete, überbaubare und nichtüberbaubare Flächen mit den Maßen der baulichen Nutzung von u.a. GRZ 0,4, GFZ 0,8, zwingend 2-geschossige, offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Verbindungsweg zwischen der „Freiheimer Straße“ und „Am Kattenbach“. Eine Scheune/Stallung ist gemäß Maßgaben des Denkmalschutzes festgesetzt.

*Auszug zeichnerische Festsetzungen,  
BPL Nr. 23/4, 1982*



Die Flächen liegen in einer Gesamtanlage „Historische Stadterweiterung Freiheit“ gemäß **hessischem Denkmalschutzgesetz**, so dass bauliche Veränderungen im Regelfall durch die Denkmalfachbehörde zu genehmigen sind.



Weitere Schutzgebiete nach **anderen Rechtsvorschriften (z.B. Naturschutz, Wasserschutz etc.)** sind im Gebiet nicht vorhanden.

Ein Eintritt der Verbote des § 44 BNatSchG (**Besonderer Artenschutz**) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der vorhandenen Nutzung und Vegetationsausstattung zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwarten. Dennoch gilt der Artenschutz unabhängig von den Inhalten des Bebauungsplanes und ist im Rahmen der Umsetzung zu beachten. D.h., insbesondere bei der möglichen Rodung von Gehölzen und Abbrüchen von Gebäuden ist das Vorhandensein von Brutstätten zu prüfen bzw. die Rodung/Abbruch außerhalb der Brut- und Setzzeiten gem. BNatSchG bzw. nach vorheriger eingehender Kontrolle vorzunehmen.

### **Bauleitplanverfahren**

Für Maßnahmen der Innenentwicklung in bestehenden Siedlungsflächen können Bebauungspläne im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden Grundflächen < 2 ha festgesetzt, es werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG bedürfen und es werden keine Schutzgüter europäischer geschützter Natura 2000 Gebiete beeinträchtigt.

Weitere Bebauungspläne in unmittelbarem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt.

D.h., die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, das Verfahren wird ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einem Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB wird abgesehen.

Das Bauleitplanverfahren soll nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) durchgeführt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Reformationsstadt Homberg/Efze hat in ihrer Sitzung am 13.06.2019 mit Beschlussnummer 4 (3) die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung gem. § 50 (1) HGO auf den Magistrat übertragen. Der Magistrat hat den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 11.07.2019 gefasst. Die detaillierten Verfahrensdaten sind dem Plandokument zu entnehmen.

Gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan der Reformationsstadt Homberg (Efze) zukünftig in Bezug auf die Darstellung der Bauflächen als gemischte Bauflächen anzupassen.

## **4 Zweck und Ziele der Planung**

Zweck und Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den aktuellen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und die Flächen einer veränderten aber verträglichen zukünftigen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Die bisherige Nutzung wurde eingestellt, die Flächen liegen brach.

Die Flächen wurden dem Kirchenkreisamt angeboten und die Entscheidung nach Prüfung diverser Alternativen getroffen. Die Entscheidung folgt einem Grundsatzbeschluss der Landeskirche, dass die Kirchenkreisämter am Ort der Kreisverwaltung eingerichtet werden sollen. Homberg (Efze) liegt zentral im Gebiet des neuen Kirchenkreises und ist auch über den Busbahnhof gut zu erreichen.



Aktuell wird mit 60 Arbeitsplätzen, die sämtlich im aktuell geplanten Gebäude einzurichten sind, geplant.

Die Kernstadt Homberg (Efze) wurde auch gewählt, um seitens der Kirche zur Belebung der Innenstadt beizutragen.

Mit der Planung kann eine Brachfläche im Zentrum der Kernstadt wiederbelebt werden und trägt damit auch zur Gestaltung und Aufwertung des historischen Ortsbildes bei. Ein Leerstand kann beseitigt und Flächen im Freiraum geschont werden. Die Erschließung ist weitestgehend vorhanden, die sonstigen Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden.

Die Ziele können auch aus dem Städtebaulichen Rahmenplan „Südliche und westliche Innenstadt Kreisstadt Homberg (Efze), ANP Januar 2017, abgeleitet werden:

Städtebaulichen Rahmenplan: „Projekt 22: Umbau-, Nachverdichtungs- und Rückbaupotentiale Freiheiter Quartier“ ... „Ziele: Durch gezielte Rückbau- oder Sanierungsmaßnahmen sollte der Baubestand ausgewertet oder reduziert werden. Geprüft werden sollte, welche Freiflächen ggf. als wichtiges zentrales Bauland für eine Wohnbebauung genutzt werden können und welche Flächen für eine Freiflächennutzung zur Verfügung stehen könnten. Durch die geeigneten Maßnahmen kann die Wohnumfeldqualität und die Vernetzung zu den Efzewiesen verbessert werden.“

## **5 Festsetzungen und Planinhalte**

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

Innerhalb des Geltungsbereichs sollen entsprechend der bestehenden und angestrebten Nutzung nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO, festgesetzt werden.

Dabei werden aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen die allgemein zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
- Gartenbaubetriebe

für allgemein zulässig erklärt, die Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind und
- die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes,



für unzulässig. Die Nutzungen entsprechen nicht dem Gebietscharakter und würden dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht entsprechen.

Ausnahmsweise kann der Einzelhandel für in der jeweiligen Betriebsstätte hergestellte, reparierte oder weiterverarbeitete Produkte zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> pro Betrieb einnehmen.

Mit der Festsetzung wird den regionalplanerischen Forderungen gefolgt und es sollen Auswirkungen auf den Einzelhandel im nördlich angrenzenden Zentrum vermieden werden.

Die Festsetzung der möglichen Ausnutzung orientiert sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen, die sich aus der Ortsrandlage und der städtebaulichen Gestalt des Umfeldes ergeben. Sie orientieren sich auch an den bisher rechtskräftigen Festsetzungen: Die Geschossigkeit, die Baugrenzen und die Bauweise werden nicht geändert. Im Zuge der Nachverdichtung wird die die GRZ und die GFZ im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgenutzt und ist einzuhalten.

Für die Schaffung ausreichender Stellplätze wird die zulässige Grundfläche für Stellplätze gem. § 19 (4) BauNVO auf 0,9 erhöht. Die Erhöhung ist dann zulässig, wenn die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestaltet werden. Damit sollen Nachteile einer möglichen Versiegelung ausgeglichen werden. Bei entsprechender Gründung der Stellflächen auf einem Schotterpolster ist die Versickerung in Teilen möglich. Städtebaulich sind die Stellplätze zwingend erforderlich, weil bereits jetzt eine angespannte Parkplatzsituation herrscht und zusätzlicher Parkverkehr in den schmalen Gassen der südlichen Innerstadt nicht aufgenommen werden kann. Die Stellplätze müssen auf privaten Plätzen errichtet werden.

Eine Höhe baulicher Anlagen durch die Angabe von Trauf- oder Firsthöhen soll nicht mehr erfolgen. Durch die Festung der Geschossigkeit, der GRZ und GFZ ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen und sonstige Nutzungen**

Es wird entgegen dem rechtskräftigen Plan eine abweichende Bauweise für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise werden die Abstandsflächen auf das Mindestmaß von 3,0 m beschränkt, um auch i.V.m. dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung eine Verdichtung der baulichen Strukturen zu erreichen. Auch in Bezug auf die Stellplätze wird von den Regelungen des § 6 der HBO gem. Absatz 11 abgewichen, es sind mehr als 3 Stellplätze in der Abstandfläche zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen wird, dass eine Zufahrt zu baulichen Anlagen für die Feuerwehr über die Fahrgassen der Stellplatzanlagen zulässig ist.

Mit den Festsetzungen wird auf die städtebaulichen Funktionen der Flächen im Innenbereich der historischen Altstadt reagiert. Es soll eine verdichtete Bauweise fortgesetzt werden und es soll auf ein Stellplatzangebot im Innenbereich mit den schmalen Gassen und im öffentlichen Raum nicht zur Verfügung stehenden Flächen reagiert werden.



Nach Süden regelt eine Baugrenze die Abstandsflächen, im Norden ist eine Grenzbebauung zulässig. Im Osten und Westen befinden sich historische Gebäude, die zum Geltungsbereich jeweils über Freiflächen verfügen. Über diese Flächen, die als Hofzufahrten genutzt werden, sind i.V. mit den 3,0 m breit festgesetzten Abstandsflächen ausreichend Freiräume gegeben. Die benachbarten Gebäude sind 2-geschossig mit entsprechendem Satteldach errichtet, so dass sie die Größendimension der maximal möglichen Festsetzungen aufweisen und somit keine erdrückende Wirkung durch Nachbargebäude erfahren können. Die Festsetzungen sind als städtebaulich verträglich zu beschreiben und berücksichtigen die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsrechts (Sicherheit, Gesundheit, Belichtung). Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Die Wirkungen der Festsetzung gehen auch über den Geltungsbereich hinaus. Innerhalb des Gesamtbebauungsplanes sind aus historischen Gründen in Nachbarquartieren z.T. auch geschlossene Bauweisen festgesetzt. D.h., aufgrund der historischen Lage in der Innenstadt ist weiterhin eine verdichtete Bebauung gewünscht.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen i.V.m. der Festsetzung der Abstandsflächen (s.o.) und der HBO werden Mindestabstände zu angrenzenden Flächen auch außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen und den vorhandenen Grünstrukturen sichergestellt.

Die Nutzung von solarer Strahlungsenergie ist erwünscht und als Auf-Dachanlagen bzw. Fassadenanlagen zulässig.

### **5.3 Stellplätze, Carports und Garagen**

Im Mischgebiet sind einzelnstehende, nicht in ein Haus integrierte Carports und Garagen, mit einem Mindestabstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten, Stellplätze können ohne jegliche Begrenzung errichtet werden, müssen aber eine Mindestdiefe von 5,0 m haben (s.a. Stellplatzsatzung der Reformationsstadt Homberg (Efze).

Damit soll die Einengung des Straßenraumes mit Kleinbauten vermieden werden. Die Grenzbebauung mit Hochbauten entspricht den historischen Zielvorstellungen und der Situation vor Ort. Einzelnstehende neuartige Bauten entsprechen nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen. Die Bauten, die aktuell nicht im Detail zu planen und zu verorten sind, sind ggf. zur Versorgung des Gebiets zwingend notwendig.

### **5.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung handelt es sich um innerstädtische Flächen, die im Zuge der Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung unterzogen werden sollen. Die Flächen sind Bestandteil des südlichen Stadtzentrums von Homberg (Efze). Im Gegensatz zum Stadtzentrum nördlich der Wallstraße, weist das südliche Stadtzent-





rum noch mäßige Freiflächenanteile auf. Im Zuge der Nachverdichtung können diese Anteile reduziert werden. Die Überbaubarkeit des festzusetzenden Mischgebietes ist höher, als die des bisher rechtskräftigen Allgemeinen Wohngebietes.

Der Nachnutzung und im Weiteren der Nachverdichtung im Stadtzentrum wird durch die Aufstellung der Planung der Vorrang vor dem Erhalt der Grünflächenanteile eingeräumt.

Landschaftspflegerische Festsetzungen beziehen sich somit nur auf geringe Teilflächen im Gebiet. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Offenhaltung und gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen. Im Südosten des Gebietes soll eine Baumpflanzung die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestätigen. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer der Größe des Baumes entsprechenden Verankerung zu sichern. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume entsprechender Größe zu ersetzen.

Die Festsetzungen führen die Anforderungen des BBodSchG bzw. der BBodSchV aus, der Oberboden ist fach- und sachgerecht zu sichern, vor Ort wieder zu verwerten bzw. die ordnungsmäße Verwendung ist nachzuweisen. Die Anlage der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen hat aus gestalterischen Gründen zeitgleich oder spätestens ein Jahr nach Durchführung der Baumaßnahme zu erfolgen.

Zur Reduzierung der Versiegelung sind PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder mind. 2 cm breiter Fuge oder Rasengittersteinen zulässig.

Das Baugrundgutachten, welches das Kirchenkreisamt als Grundlage für die Hochbauten hat erstellen lassen, führt aus, dass in den oberen Horizonten schluffig, lehmige Bodenschichten sind, die das Wasser zumindest in Teilen aufnehmen können. Da die Stellplatzflächen entsprechend auf dem Boden mit Schottermaterialien gegründet und aufgebaut werden müssen, entstehen Horizonte, die das Wasser aufnehmen können und dann langsam in den Untergrund abgeben können. Aufgrund der mäßigen Versickerungsfähigkeit ist aber zur Sicherheit dennoch eine Wasseraufnahme vor dem Ablauf auf öffentliche Flächen vorzusehen.

#### **5.4.1 Eingriffsregelung**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als zulässig.

### **5.5 Erschließung**

#### **5.5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Mischgebietes ist durch die vorhandenen Straßen „Freiheitstraße“ im Norden und „Am Katterbach“ im Süden gesichert. Aufgrund der unmittelbaren Lagen an den Straßen und deren entsprechenden Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungs-



plan Nr. 23/4, werden die Verkehrsflächen nicht in den Geltungsbereich der Änderung aufgenommen.

Der Bebauungsplan überplant eine festgesetzte Verkehrsfläche. Die kann erfolgen, weil aufgrund der folgenden Zusammenlegung von Grundstücken alle Grundstücke mit den verbleibenden Verkehrsflächen erschlossen werden. Die öffentliche Funktion der entfallenden Wegeverbindung kann durch die Straßen „Am Katterbach“, „Lange Straße“, „Hospitalstraße“ und „Freiheimer Straße“ übernommen werden. Die Wegebeziehungen der fußläufigen Anbindungen verlängern sich etwas, das ist aber i.V. mit den nördlich oder südlich weiter verlaufenden Anbindungen in die Innenstadt oder zu den südlichen Siedlungsgebieten zu vertreten. Die Verbindung diene eher der Erschließung der einzelnen Grundstücke als einer öffentlich stark begangenen oder befahrenen Wegebeziehung.

Die Änderung des Gebietstyps von Allgemeinem Wohngebiet zu Mischgebiet ändert nicht zwingend die Frequenz oder Art der verkehrlichen Nutzung.

### 5.5.2 Ver- und Entsorgung

An den technischen Erschließungsanlagen für das Mischgebiet ändern sich die Anforderungen in Bezug auf die Erhöhung der Verdichtung. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich in der GRZ von 0,4 auf 0,6 und in der GFZ von 0,8 auf 1,2.

Die ausreichende **Wasserversorgung** (Trink-, Brauch- und Löschwasser) wird vom Versorgungsträger im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bestätigt. Die Löschwasserversorgung wurde auch für benachbarte Projekte mit 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden bestätigt, so dass für das Plangebiet auch davon auszugehen ist. Im Mischgebiet sind daher die Anforderungen an die Grundversorgung abgedeckt. Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

Die Beseitigung des **Abwassers und der Oberflächenwässer** erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Rahmen der aktuell rechtlichen Zulässigkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Auswirkungen der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung werden geprüft.

Die **Stromversorgung** erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Die Müllbeseitigung wird entsprechend den geltenden Bestimmungen des Schwalm-Eder-Kreises bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt.

### 5.6 Flächenbilanz

Die aus den Festsetzungen resultierende Flächenverteilung des gesamten BPlan-Gebietes stellt sich wie folgt dar:

Flächenanteile	m <sup>2</sup>	Summe m <sup>2</sup>	BPL-Anteile
Mischgebiete		2.610	100,00 %
davon			
Überbaub. Grundstücksfläche 60 %	1.566,00		
Inkl. Stellplätze gem. Festsetzungen bis 90 %	2.349,00		
<b>Σ Plangebiet Änd. Nr. 4 BPL Nr. 23/4</b>		<b>2.610,00</b>	<b>100,00 %</b>



## **6 Landschaftsbeschreibung und -bewertung und Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **6.1 Bestandsdarstellung**

Naturräumlich liegt Homberg (Efze) im Knüll-Hochland, Untereinheit westliches Knüllvorland. Die Kernstadt Homberg erstreckt sich zum einen aus dem Talgrund der Efze nach Norden hangaufwärts bis zum Schlossberg (ca. 376 m üNN) mit der Ruine Homberg und zum anderen in südliche Richtung – südlich der Efze und der Bundesstraße B 323 den Hangbereich in Richtung Herzberg (ca. 327 m üNN) und Hühnerkopf (ca. 360 m üNN) hinauf.

Die Fläche des Bebauungsplangebietes ist nach Norden ansteigend und liegt auf einem Höhengniveau von ca. 245 m üNN. Innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich eine Höhendifferenz von ca. 5,0 m.

Das Gebiet um Homberg wird geologisch geprägt durch einen – teilweise kleinräumigen – Wechsel zwischen Basalt (= vulkanische Gesteine des Miozäns), Ton-Schluff und Kalkstein. Aufgrund der jeweiligen Ausgangsgesteine haben sich entsprechende Bodenformen über vulkanischem Gestein bzw. über Kalkstein und Ton-Schluff ausgebildet. Das physiochemische Filtervermögen ist überwiegend als hoch einzustufen. Die Grundwasserergiebigkeit ist mit >5-15 l/s als mittel zu bewerten. Die Verschmutzungsempfindlichkeit ist aufgrund der geologischen Ausgangssituation und der sonstigen Bedingungen mittel bis gering. Der Boden kann seine Eigenschaft aktuell auf Teilflächen des Flurstücks 177/3 noch wahrnehmen.

Historisch war das „Freiheiten Quartier“ landwirtschaftlich geprägt und weist daher in Teilbereichen noch größere Freiflächen auf.

Als Grundlage für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die rechtskräftigen möglichen Nutzungen des Gebietes heranzuziehen (s.a. Abbildung Seite 2).

Insofern spielt die aktuelle tatsächliche Nutzung nur eine untergeordnete Rolle. Aktuell stehen im Norden und im Osten des Gebietes Gebäude (s.a. Bestandsplan im Anhang 3). Die ehemalige Scheune mit Stalleinbau im Norden des Gebietes steht leer. Auf der Fläche befindet sich ein kleinformatiger Hühnerstall. Im Osten des Gebietes steht eine Scheune, die z.T. als KFZ-Unterstand genutzt wird und zum Teil leer steht. Der südliche Teil der Scheune ist als Einzeldenkmal geschützt.

Die Flächen des Flurstücks 177/3 stellen sich als Gartenflächen dar, die der Sukzession überlassen wurden. Das hohe Aufkommen an Brennnesseln zeigt, dass es sich um nährstoffreichen Boden handelt. Die Goldrute ist eine typische Ruderalpflanze für lehmige Böden. Bei den Gehölzen herrschen Haselnüsse, Rosen, Holunder und Sämlinge der Esche vor. An markanten großen, ortbildprägenden Gehölzen sind eine Walnuss (Stammdurchmesser 0,5 m), eine Birne (Stammdurchmesser 0,4 m) und eine Korkenzieherweide zu nennen. Im westlichen Teil steht eine kleinere Eibe, die im Weiteren zu beachten ist.

Die östlichen Flächen, Flurstück 470/276 und östlich davon sind als geschotterte Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr zu bezeichnen. Südlich der Scheune befindet sich eine artenarme Scherrasenfläche.



Rechtlich sind die Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer GRZ von 0,4 zu bezeichnen. Die Parzelle 470/276 stellt eine Verkehrsfläche dar.

Vor diesem Hintergrund wird auf eine detaillierte Beschreibung der Schutzgüter verzichtet, da die Ausprägungen der vorbelasteten Eigenschaften für eine weitere ohnehin rechtlich zulässige Inanspruchnahme nicht abwägungsrelevant in Bezug auf einzelne Vorhaben sind. Im Rahmen der Auswirkungen wird auf den zu beachtenden Artenschutz eingegangen.

## **6.2 Auswirkungen der geänderten Festsetzungen auf die Schutzgüter des UVPG**

Vor dem genannten planungsrechtlichen Hintergrund sind auch die Auswirkungen, die durch die Bebauungsplanänderung eintreten können zu bewerten. Die Festsetzungen führen insgesamt zu einer Erhöhung der Eingriffe, da sich die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht. Demgegenüber müssen Teilflächen entsiegelt werden, da im Vergleich zur festgesetzten Verkehrsfläche zukünftig keine Flächenanteile mit 100 % Versiegelungen mehr zulässig sind.

Während Teilflächen des Flurstücks 177/3 noch annähernd einen im Untergrund natürlichen Ausgangszustand haben, sind die weiteren Flächen weitestgehend anthropogen verändert, geschottert oder versiegelt und haben daher nur geringe positive Wirkungen auf die Schutzgüter des UVPG.

Durch die Nachverdichtung wird weiterer Boden versiegelt bzw. teilversiegelt, so dass die Wirkungen des Bodens in Bezug auf die Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere, die Wasserspeicherfähigkeit, die kleinklimatischen Wirkungen verloren gehen. Aufgrund der aktuellen Flächengröße des Gesamtgebietes und der max. möglichen Differenz (GRZ 0,4 zu 0,6) von 522 m<sup>2</sup> sind die Wirkungen jedoch zu relativieren.

Für die Anlage von Stellplätzen wird die Grundflächenzahl auf 0,9 gem. § 19 (4) BauGB erhöht, für den Fall, dass die Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgebaut werden. Das Baugrundgutachten zeigt, dass zumindest mäßige Potentiale für die Versickerung von Oberflächenwasser vorhanden sind. Dazu wird aber auch der Staukörper des Schotterunterbaus der Stellplätze benötigt. D.h., aufgrund der Bauweise können nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermindert werden.

Dass der aktuelle Antragsteller ein Gründach auf dem geplanten Gebäudekomplex ausbauen will, wodurch weitere Oberflächenwasser zumindest temporär zurückgehalten werden können, damit ein Ausgleich für den mehr in Anspruch genommenen Boden entstehen kann und positive Wirkungen auf das Kleinklima und den Lebensraum von angepassten Arten, wie z.B. Insekten, entsteht, sei an dieser Stelle nur erwähnt, da keine planungsrechtliche Festsetzung diesbzgl. ergeht. Mit dem Ausbau eines Gründaches werden auch die Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert, da aufgrund der Topographie die Flächen des Plangebiets von höher gelegenen Siedlungsbereichen eingesehen werden können.

Artenschutzrechtlich sind die Gebäude und die Bäume im Plangebiet sowie die Eibe zu beachten. Die Eibe ist bei Umsetzung der Maßnahme während der Vegetationsruhe zu verpflanzen und dauerhaft zu erhalten.





Die Gebäude wurden während der Bestandsaufnahme begangen und auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten überprüft. Da die Gebäude weitestgehend leer sind, konnten Sie eingesehen werden. Die Gebäude sind nicht unterkellert. Die Dächer der Gebäude sind so zugig und luftig, dass nicht von Wochenstuben von Fledermäusen auszugehen ist. Es ergaben sich auch keine Hinweise aufgrund von Futterresten oder Kot, dass sich dauerhafte Lebensräume von Tieren in den Gebäuden befinden. D.h., zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist nicht davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zum Zeitpunkt der Umsetzung eintreten.

Gleiches gilt für die vorhandenen Bäume. Die Birne kann in oberen Bereichen Astaufbrüche oder kleine Höhlen aufweisen, ein dauerhafter Lebensraum von planungsrelevanten Arten ist aber auszuschließen. D.h., wenn die Bäume außerhalb der Brut- und Setzzeit bzw. nach Überprüfung zum Zeitpunkt der Entnahme, gerodet werden, ist ebenfalls davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Dem Verlust der vertikalen Strukturen sollte in Bezug auf die Gestaltung der Flächen und die ökologischen Wirkungen eine Anpflanzung von Bäumen im Gebiet erfolgen. Mindestens ein Baum wird im südöstlichen Geltungsbereich festgesetzt, auch wenn ein neu gepflanzter Baum über einen langen Zeitraum noch nicht die Wirkungen der bestehenden Bäume ersetzen kann.

Unter dem Strich werden die Schutzgüter des BNatSchG im Plangebiet beeinträchtigt, in Bezug auf die zulässigen Eingriffsmöglichkeiten sind die weiterführenden Eingriffe aber nicht als nachhaltig zu bezeichnen.

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Form einer denkmalgeschützten Scheune und der Gesamtanlage gem. Hessischem Denkmalschutzgesetz „Historische Stadterweiterung Freiheit“ vorhanden. Im Rahmen der baulichen Entwicklung sind die Vorgaben des Denkmalschutzes zu beachten, so dass weitergehende Gestaltungsfestsetzungen für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht ergehen und den Maßgaben des Denkmalschutzrechts vorbehalten bleiben.

Das Schutzgut Mensch wird durch Entwicklung des Gebietes nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen können den Verkehr der relativ kleinen Entwicklung aufnehmen, eine Veränderung der Verkehrsströme und der Belastung für den Menschen ist mit der Planänderung nicht zwangsläufig gegeben.

### **6.3 Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen**

Nach dem § 19 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen, wo möglich, zu minimieren bzw. auszugleichen. Diesem Gebot folgend, werden in der folgenden Tabelle, aufbauend auf den Darstellungen der vorangegangenen Kapitel, Möglichkeiten und Maßnahmen erläutert, um die aufgezeigten Projektwirkungen zu vermeiden und, wo möglich, in ihrer Auswirkung zu begrenzen.



## Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben

Schutzgut	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>• bei Inanspruchnahme von Gartenflächen, Abtrag des Oberbodens nur als vorbereitende Baumaßnahme, d.h. nur auf den Flächen, die in absehbarer Zeit bebaut werden</li><li>• Erhaltung des Filtersubstrates auf möglichst großen Flächen für einen möglichst langen Zeitraum;</li><li>• Strenge Trennung beim Abtrag des humosen Oberbodens von der mineralischen Schicht darunter;</li><li>• Falls der humose Oberboden nur zwischengelagert wird, sollte er in Mieten gelagert und begrünt werden, um Auswaschung, Erosion und Verdichtung zu verhindern;</li><li>• • Verwendung von wassergebundenen Decken für die innere Erschließung;</li></ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ständige Überwachung von Baumaschinen (Leckagen vermeiden);</li><li>• Verwendung von ökologischen Baustoffen - sachgerechte Verarbeitung der Baustoffe, Farben etc.</li><li>• Verwendung von Materialien zur Minderung des Abflußbeiwertes z.B. wassergebundene Decken;</li><li>• getrenntes Entwässerungssystem: z.B. Einleitung von Schmutzwasser in die Kanalisation, Dach- und Oberflächenwässer in grundstückseigene Brauchwasserzisternen;</li><li>• Flächen für die Versickerung von Regenwasser vorhalten;</li></ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschränkung der Gebäudehöhe – II Geschosse;</li><li>• Erhalt und Schutz von Gartenflächen;</li><li>• Aktueller Projektierer will ein Gründach ausbilden;</li></ul>
Arten und Lebens- gemein- schaften	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verringerung der Versiegelung und Überbauung auf Mindestmaße;</li><li>• Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, zur Gliederung der Freiflächen;</li></ul>
Land- schaftsbild	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baumaschinen sollten mindestens mit den vorgeschriebenen lärm- und sonstigen emissionsmindernden Extras ausgerüstet sein;</li><li>• Beschränkung der Gebäudehöhe;</li><li>• Frühzeitige Entwicklung eines neuen Ortsbildes durch das Zusammenwirken von Bebauung und prägenden, autochthonen Gehölzpflanzungen.</li><li>• Aktueller Projektierer will ein Gründach ausbilden;</li></ul>



## **7 Hinweise**

### Bodendenkmale

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

### Altlasten

Sollten sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ergeben, so ist das Regierungspräsidium Kassel Dezernat 31.5 unverzüglich zu informieren.

### Werbeanlagen

Die Werbeanlagensatzung der Reformationsstadt Homberg (Efze) ist zu beachten. Die Satzung ist bei der Stadtverwaltung einsehbar.

### Stellplätze

Die Stellplatzsatzung der Reformationsstadt Homberg (Efze) ist zu beachten. Die Satzung ist bei der Stadtverwaltung einsehbar.

### Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind die Artenschutzbestimmungen gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG zu berücksichtigen. Gehölze dürfen nur im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar zurückgeschnitten, gefällt und beseitigt werden. Höhlenbäume sind möglichst im Oktober oder November zu fällen, um darin ruhenden Fledermäusen den rechtzeitigen Wechsel in ein Winterquartier zu ermöglichen.

### Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen

Bei dem Ausbau von Straßen und Geh- und Wirtschaftswegen entstehende Böschungen, Betonfundamente und Betonrückenstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

### In-Kraft-Treten

Mit In-Kraft-Treten der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 23/4 wird der Bebauungsplan 23/4 "Die Freiheit" auf Flächen bzw. Teilflächen der Flurstücke 177/3, 470/276 170/14, 170/15, 170/5 und 170/16 geändert.



---

## Anhang

### Artenlisten für die Begrünung des Plangebietes

Als standortgerechte geeignete Laubbäume oder Gehölze sind u.a. neben Obstbäumen zu nennen:

#### 1. Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocast.</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

#### 2. Sträucher

Hartriegel	<i>Cornus alba</i>	Haselnuß	<i>Coryllus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> u.a.	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarkii</i>

#### 3. Geschnittene Hecken

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
-----------	-----------------------	-----------	-------------------------

#### 4. Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Immergr. Geißbl.	<i>Lonicera henry</i> (K)	Hopfen	<i>Humulus lupulus</i> (K)
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletterwein (K)	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i> (K)	Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophy.</i> (K)
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i> (K)	Waldrebe	<i>Clematis montana rub.</i> (K)
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>		

Extensive Dachbegrünungen gem. FLL





## 2 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 23/4





### 3 Bestandsplan

