

KREISSTADT HOMBERG (EFZE)

Bebauungsplan Nr. 60 – „Ostpreußenkaserne“

Gemarkung Homberg



Begründung

September 2013

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

BIL

Büro für **I**ngenieurbiologie und **L**andschaftsplanung

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	Eigentumsverhältnisse	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3	BESTAND	6
3.1	Bestandsdarstellung	6
3.2	Gutachten	9
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	10
3.4	Landschaftsrahmenplan	10
3.5	Flächennutzungsplan	11
3.6	Landschaftsplan	11
3.7	Schutzgebietsausweisungen	11
3.8	Altlasten	11
4	PLANUNG	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Bauweise	12
4.3	Emissionen	12
4.4	Verkehrerschließung	17
4.5	Infrastruktur	18
4.5.1	Abwasser	18
4.5.2	Wasser	19
4.5.3	Strom	19
4.5.4	Gas	20
4.5.5	Telekommunikation	20
4.6	Grünflächen	20
5	UMWELTPRÜFUNG	21
5.1	Naturschutzfachliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
6	FLÄCHENBILANZ	23

Anlagen: Umweltbericht
Schallschutztechnisches Gutachten

1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Mit der weitgehenden Aufgabe des Bundeswehrstandortes in Homberg (Efze) fielen auch die Flächen der ehemaligen Ostpreußenkaserne brach und wurden seitens der Bundeswehr für eine zivile Nachnutzung freigegeben. Die mit diversen Gebäuden und Verkehrsanlagen überbauten Flächen bieten die Möglichkeit, zusätzliche gewerbliche Bauflächen zu erschließen, ohne dafür bisher unberührte Freiräume in Anspruch zu nehmen. Vorhandene Erschließungsanlagen können so genutzt und zukünftige Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert werden.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan weist die Planungsflächen als *Sonderbaufläche Bund* aus. Planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Gewerbegebietes ist daher die 124. Änderung des Flächennutzungsplans mit Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche gemäß § 3 BauNVO. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 60 Gemarkung Homberg aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse wurden von der Stadt Homberg (Efze) am 11. Dezember 2008 und erneut am 14. Dezember 2012 gefasst.

1.2 Begründung

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, den aufgegebenen ehemaligen Kasernenstandort Ostpreußenkaserne der Bundeswehr als Konversionsfläche einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen. Es liegt im städtebaulichen Interesse der Stadt, die vorhandenen baulichen und erschließungstechnischen Anlagen nicht verfallen zu lassen und die Entstehung einer „Geisterstadt“ zu verhindern. Aus dem zu erwartenden Leerstand der Gebäude und der absehbaren Verbrachung und Verbuschung des Gesamtgeländes ergibt sich somit ein städtebaulicher Handlungszwang für die Stadt für eine angemessene Anschlussnutzung und eine vorbereitende und durchführende Bauleitplanung.

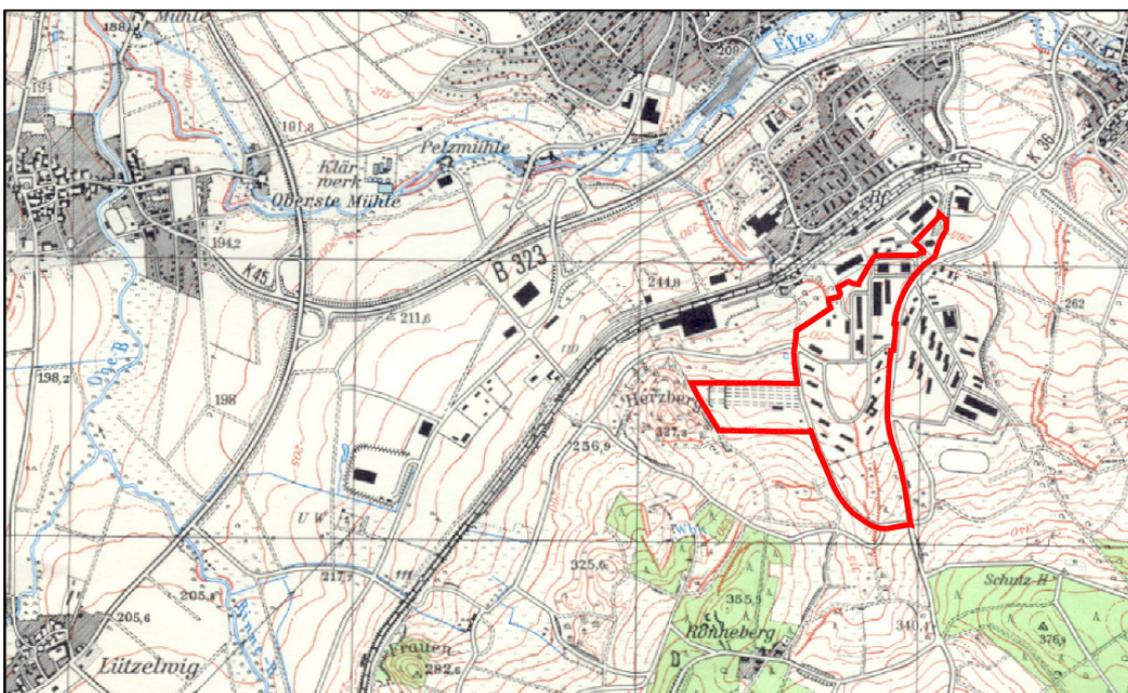
Die Nutzung des Geländes für gewerbliche Zwecke bietet sich dabei an, da so ein Teil des Gebäudebestandes und der befestigten Freiflächen weitergenutzt werden kann. Die damit einhergehende Entstehung von Arbeitsplätzen kann den Verlust an Arbeitsplätzen in Homberg (Efze) durch den Abzug der Soldaten z.T. kompensieren. Die bereits stattfindende Vermarktung der Flächen durch die Hessische Landesgesellschaft bestätigt eine entsprechende Nachfrage durch gewerbliche Unternehmen, wobei vor allem auch ortsansässige Firmen den Standort für Erweiterungen und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze nutzen wollen.

Da ein großer Teil der Flächen bereits durch Gebäude und Betriebsflächen versiegelt ist, ist der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering. Es müssen keine bisher unberührten Freiräume in Anspruch genommen werden. Die großflächigen unbebauten Bereiche im südlichen Teil bleiben dagegen erhalten. Die Ausweisung des Gewerbegebietes entspricht auch den Zielen der Regionalplanung, die die Planungsfläche im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Gewerbe dargestellt hat.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Planungsflächen war bis zum 31. Oktober 2012 die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Am 25.09.2012 hat die Hessische Landesgesellschaft mbH (HLG) die Flächen im Rahmen der Bodenbevorratung erworben, die die Flächen im Auftrag der Stadt Homberg (Efze) entwickelt. Besitzübergabe war am 01.11.2012. Ein Teil der Flächen ist mittlerweile an private Investoren veräußert. Nach Entwicklung des Gewerbegebietes sollen die nichtprivaten Erschließungseinrichtungen (Straßen) von der Stadt Homberg (Efze) übernommen werden.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich



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

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt Homberg (Efze) auf den leicht nach Norden ansteigenden Flächen des ehemaligen Standortübungsplatzes. Im Osten begrenzt die Waßmuthshäuser Straße (K 36) den Geltungsbereich, an die sich die ehemalige Dörnbergkaserne anschließt, die derzeit ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen wird (Bebauungsplan Nr. 57). Im Süden und Westen schließen sich die Freiflächen des ehemaligen Standortübungsplatzes an, die großenteils als Europäisches Schutzgebiet (FFH- und Vogelschutzgebiet) ausgewiesen sind. Im Norden grenzen das verbliebene Dienstleistungszentrum der Bundeswehr sowie weitere Gewerbeflächen an.

Der **Geltungsbereich 1** des Bebauungsplans (Gewerbegebiet) umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Homberg, Flur 19: Nr. 36/6, 36/16, 36/22, 36/28, 36/30, 36/34, 36/35, 87/5, 87/6, 88/8, 88/32, 88/46.

Gemarkung Homberg, Flur 25: Nr. 27/5 (teilw.), 39/8 (teilw.), 39/10.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches 1 beträgt **ca. 32,12 ha**.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt im Wesentlichen vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Daneben umfasst der Bebauungsplan noch folgende weitere 7 Geltungsbereiche, auf denen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche 1): Ausgleichsbebauungsplan Nr. 6 Caßdorf

Gemarkung Homberg, Flur 27: Nr. 41/3 (teilw.) und 46.

Gemarkung Caßdorf, Flur 6: Nr. 32, 33/2, 34, 35 (teilw.), 36, 37/1 (teilw.), 38 (teilw.), 66-68.

Geltungsbereich 3 (Ausgleichsfläche 2 Sauerburg): Ersatz Fichten durch Laubwald

Gemarkung Homberg, Flur 9: Nr. 8/3 (teilw.) und 8/4 (teilw.) - **ca. 1,9 ha**

Geltungsbereich 4 (Ausgleichsfläche 3 Stadtwald Lichte): Ersatz Fichten durch Laubwald

Gemarkung Homberg, Flur 21: Nr. 1/1 (teilw.) - **ca. 1,7 ha**

Geltungsbereich 5 (Ausgleichsfläche 4 Stadtwald Lichte): Ersatz Fichten durch Laubwald

Gemarkung Homberg, Flur 21: Nr. 1/1 (teilw.) - **ca. 2,0 ha**

Geltungsbereich 6 (Ausgleichsfläche 5): Aufforstung

Gemarkung Holzhausen, Flur 3: Nr. 95/1 (teilw.) und 181 (teilw.) - **ca. 1,6 ha**

Geltungsbereich 7 (Ausgleichsfläche 6): Aufforstung

Gemarkung Waßmuthshausen, Flur 3: Nr. 68 - **ca. 6,6 ha**

Geltungsbereich 8 (Ausgleichsfläche 7): Anlage eines Teiches für umgesiedelte Molche

Gemarkung Sondheim, Flur 9: Nr. 1/1 (teilw.), 3 (teilw.), 4/1 (teilw.), 49 - **ca. 2,0 ha**

3 Bestand

3.1 Bestandsdarstellung



Legende

	Rasen		Weg, unversiegelt
	Grünland extensiv		Asphalt, Betonstraße
	Ruderalvegetation		Gebäude
	Magerrasen		Sonstige bauliche Anlagen
	Gehölzbestand		Einzelbäume, heimisch
	Einzelgehölz		Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 60

Abb. 1: Bestandsplan

Die Planungsfläche dieses Bauleitplanverfahrens liegt am südwestlichen Ortsrand von Homberg (Efze) innerhalb der naturräumlichen Einheit Westhessische Senke. Homberg gehört zur niederhessischen Tertiärsenke und geht im Süden ins basaltische Knüllgebirge über.

Der Geltungsbereich umfasst den größten Teil der ehemaligen Ostpreußenkaserne sowie die westlich angrenzende Schießanlage. Im südlichen Teil befinden sich die ehemaligen Unterkünfte der Soldaten sowie das Wirtschaftsgebäude, die von Grünland, Ruderalflur, Gebüsch und Einzelbäumen umrahmt sind. In den randlichen Lagen befinden sich in südexponierten Bereichen auch trockene ökologisch hochwertigere Ruderalfluren. Die Gebäude liegen an einer Ringstraße, die eine bisher unbebaute große Fläche mit intensiv genutztem Grünland einschließt.



Abb. 2: Mesophiles Grünland im mittleren Bereich des Plangebietes innerhalb der Ringstraße, Blick nach Süden

Der nördliche Teil der Planungsfläche umfasst den Technikbereich der ehemaligen Kaserne mit großflächigem älteren Gebäudebestand und versiegelten Betriebsflächen, zwischen denen Ruderalflur und spontaner Gehölzaufwuchs vorherrschen. In den Randbereichen insbesondere zur Waßmuthshäuser Straße sind größere abschirmende Gehölzbestände zu finden.

Im westlichen Bereich ist die alte Schießanlage in den Geltungsbereich einbezogen, die innerhalb eines großflächigen und ökologisch hochwertigen trockensten bis mesophilen Laubholzbestandes liegt. Zwischen den beiden Schießbahnen mit extensivem Grünland befindet sich ein Abschirmungswall aus Gehölzen.



Abb. 3: Blick in den nördlichen Teil des Ostpreußenkaserne (Technikbereich)

Der südliche Teil ist durch großflächigen Gehölzbewuchs gekennzeichnet und soll weitgehend unbeplant bleiben. Hier befindet sich auch die ehemalige Panzerwaschanlage mit großen wassergefüllten Betonbecken.



Abb. 4: Alte Panzerwaschanlage

3.2 Gutachten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten, Untersuchungen und Planungen in Auftrag gegeben bzw. werden für die Planung herangezogen:

Vorhandene Fachgutachten:

- *FENA, 2007: Daten zur Fauna im Untersuchungsgebiet (natis-Daten).*
Die natis-Daten werden als Grundlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags herangezogen, der dem Umweltbericht als Anlage beigefügt ist.
- *BIL, 2008: Kartierungen zum Vorkommen von Amphibien im Rahmen der Erarbeitung des B-Plans Nr. 21 Homberg (Efze).*
- *STÜBING, 2011 (Büro für faunistische Fachfragen): Vogelkundliches Sachverständigengutachten zur geplanten Ausweisung von Photovoltaikanlagen bei Homberg (Efze).*
Das Gutachten untersucht die im Plangebiet vorkommenden Brut- und Nahrungsvögel.

Im Rahmen der Umweltprüfung erstellte Gutachten:

- *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*
Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes ermittelt und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist in den Umweltbericht integriert.
- *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag*
Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG überprüft. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in den Umweltbericht integriert.
- *FFH-Vorprüfung*
Im Rahmen der FFH-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG wird untersucht, ob die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des angrenzenden FFH-Gebietes „Standortübungsplatz Homberg (Efze)“ und des Vogelschutzgebietes „Knüll“ durch die Planung beeinträchtigt werden können. Die FFH-Vorprüfung wird in den Umweltbericht integriert.
- *Faunistische Kartierungen der Avifauna, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Haselmäuse*
STÜBING, 2013 (Büro für faunistische Fachfragen): „Faunistische Erfassung im Bereich der B-Pläne Nr. 57, Teilbereich ehemalige Dörnbergkaserne sowie Nr. 60, ehemalige Ostpreußen-Kaserne bei Homberg (Efze) im Jahr 2013“ Im Rahmen der Bauleitplanungen wurden die im Plangebiet vorkommenden o.g. Tiergruppen vom Büro Stübing untersucht. Die Untersuchungen werden in den Umweltbericht integriert, das Gutachten ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

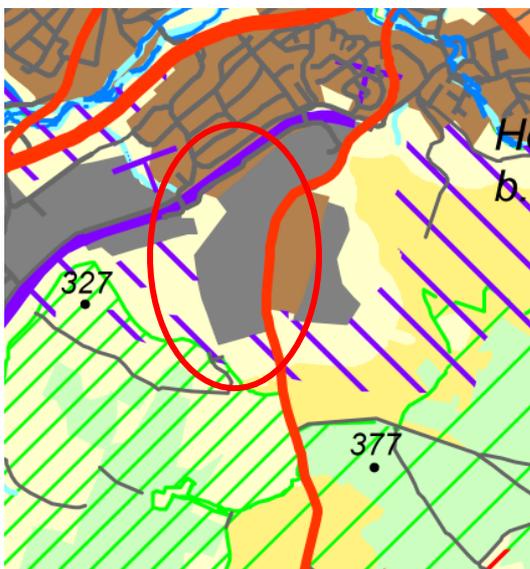
- *Schallschutzgutachten*

IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH Bayreuth (2013): „Bebauungspläne Nr. 57 und 60: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens“. Als Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchungen werden im Bebauungsplan immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

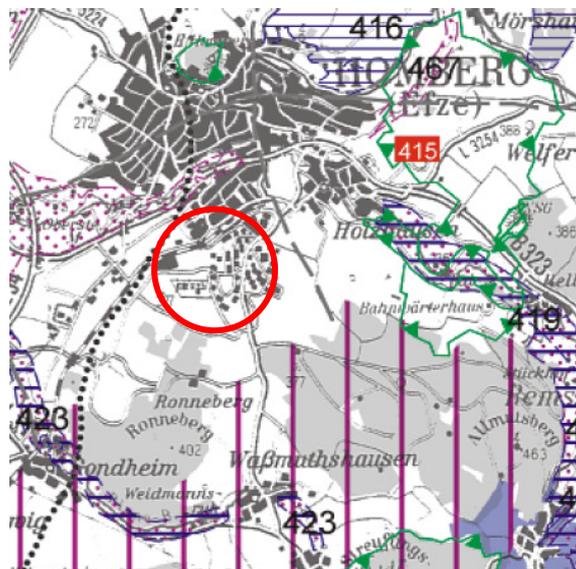
3.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das vorgesehene Gewerbegebiet überwiegend als „*Vorranggebiet Industrie und Gewerbe*“ dargestellt, die Planung entspricht somit den Darstellungen des Regionalplans. Die südliche Teilfläche, die im Bauleitplanverfahren als Wald ausgewiesen wird, ist im Regionalplan als „*Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen.

Für die Fläche der alten Schießanlage wurde ein Abweichungsverfahren durchgeführt, das am 10. Juni 2013 von der Regionalversammlung positiv beschieden wurde.



Regionalplan Nordhessen 2009



Landschaftsrahmenplan Nordhessen

3.4 Landschaftsrahmenplan

Der Planungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan als Siedlungsfläche ohne weitere Entwicklungsmaßnahmen dargestellt.

3.5 Flächennutzungsplan

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Plangebietsfläche als „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 als 124. Änderung durchgeführt.

3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Homberg (Efze) von 2001 weist die südliche Fläche als verbrachtes Grünland mit Gehölzaufwuchs aus. Als Maßnahme wird der Erhalt von großflächigem mesophilem Grünland mit Gehölzbeständen aufgeführt.

3.7 Schutzgebietsausweisungen

Im Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes liegen keine Schutzgebietsausweisungen gemäß hessischem Naturschutzgesetz vor.

Das Plangebiet ist selbst 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. Es grenzt allerdings unmittelbar an das FFH-Gebiet 4922-302 „Standortübungsplatz Homberg/Efze“ sowie das Vogelschutzgebiet 5022-401 „Knüll“ an.

3.8 Altlasten

Im Rahmen der Übergabe der Liegenschaften nach Aufgabe der militärischen Nutzung wurden im Jahr 2008 Untersuchungen zu Altlastverdachtsflächen vom Amt für Geoinformationswesen der Bundeswehr, Euskirchen und Mainz, durchgeführt. Dabei wurde für den Bereich der Ostpreußenkaserne sowie der Schießanlage festgestellt, dass *„... keine akuten Gefahrezustände für die Gefährdungspfade Wasser und Boden durch schädliche Bodenveränderungen festzustellen sind.“*

Nach Aussagen des Dezernats Altlasten beim Regierungspräsidium Kassel sind Restbelastungen im Bereich ehemaliger Betankungs- und Fahrzeugwaschanlagen etc. nicht ausgeschlossen. Die ehemalige Kaserne wurde daher in die Altflächendatei des Landes Hessen aufgenommen.

4 Planung

Die Planung sieht eine gewerbliche Nutzung der überwiegend überbauten Flächen vor. In den Randbereichen sollen die vorhandenen Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Gebietes erhalten bleiben, ebenso soll die südliche Freifläche ungenutzt bleiben.

Die nicht parzellierten Grundstücke bieten die Möglichkeit, Betriebe mit unterschiedlichsten Flächenansprüchen zu bedienen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet, in dem auch Nutzer mit größeren Flächenansprüchen bedient oder - im Rahmen der textlichen Festsetzungen - auch immissionsstärkere Betriebe zugelassen werden. Nicht zugelassen werden sollen Nutzungen, die selbst gewisse Ruheschutzansprüche gegenüber anderen gewerblichen Nutzungen genießen und sie damit ggf. einschränken würden, wie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke. Ebenfalls ausgeschlossen werden sollen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, die auch in anderen Baugebietstypen zugelassen werden können.

4.2 Bauweise

Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Gebäude sollen sich an den vorhandenen Gebäuden orientieren und gewährleisten, dass diese nicht wesentlich überragt werden. Hierbei ist insbesondere die exponierte Lage des ansteigenden Geländes zu berücksichtigen. Angestrebt werden maximale Bauhöhen von 16,0 m. Die Grundflächenzahl als Maß der maximal überbaubaren Fläche wird mit 0,8 den Möglichkeiten der Baunutzungsverordnung entsprechen. Vorgesehen sind weiterhin Vorgaben zu Werbeanlagen im Rahmen einer Gestaltungssatzung gemäß HBO, die im weiteren Planungsverfahren festgesetzt werden.

4.3 Emissionen

Konflikten mit den umliegenden Siedlungsflächen hinsichtlich zu erwartender Lärmimmissionen wird durch die Festsetzung von Lärmemissions-Kontingenten begegnet. Diese gliedern das Gewerbegebiet zugleich gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

Um sicher zu stellen, dass es nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das der Begründung als Anlage beigefügt ist (*IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH Bayreuth (2013): „Bebauungspläne Nr. 57 und 60: Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitverfahrens“*.) In diesem Gutachten wird ein Konzept zur Emissionskontingentierung erarbeitet, welches die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben im Plangebiet zulässt, ohne dass die Wohnnachbarschaft durch

unzumutbare Geräuschimmissionen belastet wird. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf den Ergebnissen dieses Gutachtens.

Immissionsorte und Orientierungswerte der DIN 18005

Bei den benachbarten Wohnbebauungen handelt es sich um Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie um Mischgebiete. Gemäß der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ ergeben sich für das Allgemeine Wohngebiet Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tag und 45 bzw. 40 dB (A) in der Nacht und für das Reine Wohngebiet tags und nachts jeweils 5 dB weniger. Im Gegensatz zu diesen Orientierungswerten bilden Emissionskontingente verbindliche Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürfen. Jedes Emissionskontingent ist dabei als theoretischer Höchstwert anzusehen.

Zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen, die auf die Wohnnachbarschaft einwirken, wurden gemäß Ziffer 2.3 TA Lärm maßgebliche Immissionsorte bestimmt. Sie befinden sich am südlichen Stadtrand von Homberg (Efze) und markieren Stellen, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am wahrscheinlichsten ist. Die genaue Lage der maßgeblichen Immissionsorte sind der Abb. 5 zu entnehmen.

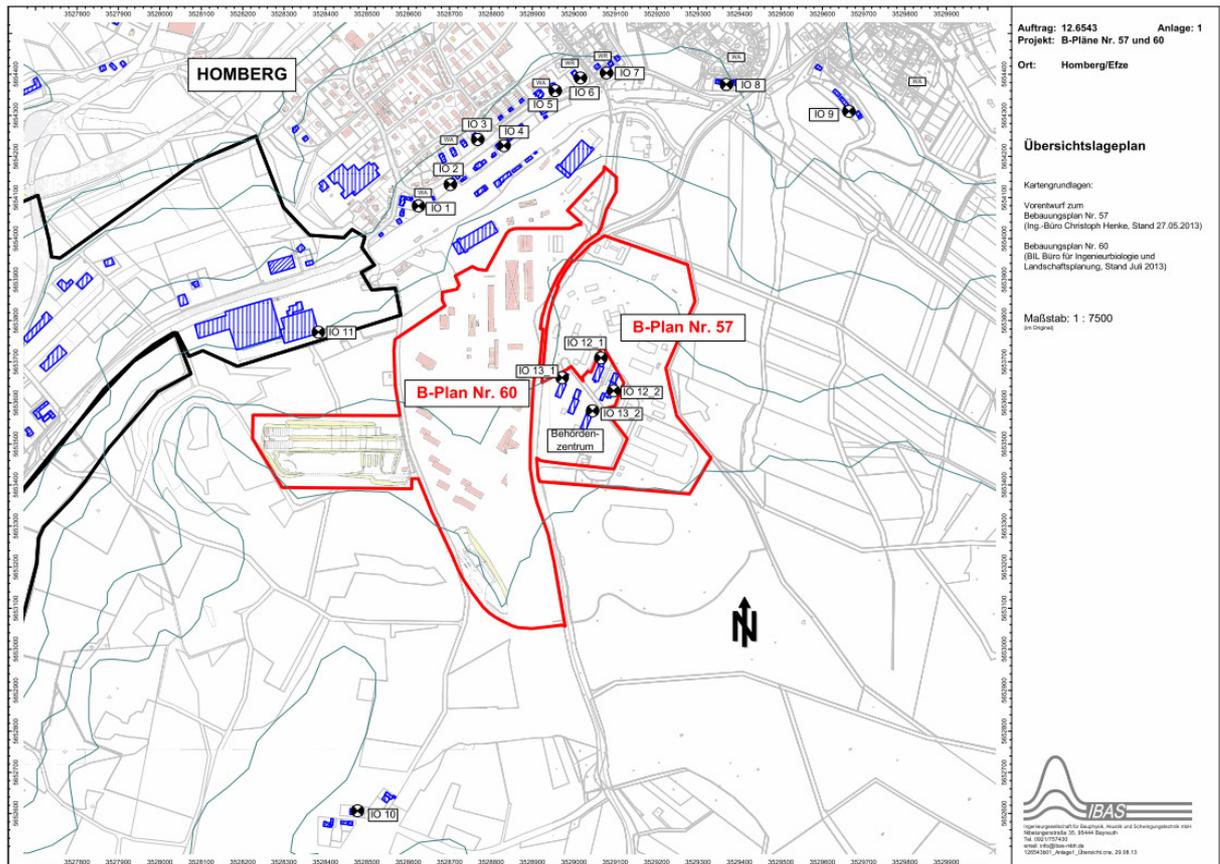


Abb. 5: Übersichtslageplan der maßgeblichen Immissionsorte

Auf Grundlage der DIN 18005 ergeben sich, entsprechend der Einstufung der Immissionsorte, Orientierungswerte für die Geräuschimmissionen von Gewerbe und Öffentlichem Verkehr.

Tab 1: Immissionsorte in der Nachbarschaft zum Plangebiet, Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt sowie Orientierungswerte nach DIN 18005 an den Immissionsorten

Bezeichnung	Ausrichtung	Einstufung	Gewerbe Tag / Nacht	Öffentlicher Verkehr Tag / Nacht
IO 1, Bahnhofstraße 70	Südfassade	Allg. Wohngebiet	55 / 40	55 / 45
IO 2, Bahnhofstraße 76	Süd-Ostfassade	Allg. Wohngebiet	55 / 40	55 / 45
IO 3, Buchenweg 20	Süd-Ostfassade	Allg. Wohngebiet	55 / 40	55 / 45
IO 4, Bahnhofstraße 83	Süd-Ostfassade	Mischgebiet	60 / 45	60 / 50
IO 5, Buchenweg 82-86	Süd-Ostfassade	Allg. Wohngebiet	55 / 45	55 / 50
IO 6, Ulmenstraße 14	Süd-Ostfassade	Reines Wohngebiet	50 / 35	50 / 40
IO 7, Ulmenstraße 31	Süd-Ostfassade	Reines Wohngebiet	50 / 35	50 / 40
IO 8, Wiesbadener Ring 21 B	Südfassade	Allg. Wohngebiet	55 / 40	55 / 45
IO 9, Am Herrenberg 8	Süd-Westfassade	Allg. Wohngebiet	55 / 40	55 / 45
IO 10, Am Ronneberg 2	Nordfassade	Mischgebiet	60 / 45	60 / 50
IO 11, Gewerbe, ehem. Fa. Viessmann, Flur 25	Südfassade	Gewerbegebiet	65 / 50	65 / 55
IO 12_1, Waßmuthshäuser Straße 54, Behördenzentrum	Nord-Westfassade	Mischgebiet	60 / 45	60 / 50
IO 12_2, Waßmuthshäuser Straße 54, Behördenzentrum	Süd-Ostfassade	Mischgebiet	60 / 45	60 / 50
IO 13_1, Waßmuthshäuser Straße 52, Behördenzentrum	Nord-Westfassade	Mischgebiet	60 / 45	60 / 50
IO 13_2, Waßmuthshäuser Straße 52, Behördenzentrum	Süd-Ostfassade	Mischgebiet	60 / 45	60 / 50

Schallemissionskontingentierung für die künftige Gewerbenutzung

Im Rahmen der Voruntersuchung zu den Bebauungsplänen Nr. 57 und 60 wurden zuerst die schalltechnischen Vorbelastungen erfasst, die durch das bereits vorhandene Industriegebiet und die Verkehrsstraßen im anliegenden Wohngebiet bestehen. Aus diesem Anlass wurden Schallimmissionsmessungen in angrenzenden Bereichen zum Plangebiet durchgeführt und bewertet. Die Ergebnisse stellen die momentane Gesamtgeräuschsituation am jeweiligen Immissionsort dar (siehe Tab. 2).

Tab 2: Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten

Immissionsort	Gebietseinstufung	Zulässiger Gesamt-Immissionswert L _{GI}		Beurteilungspegel L _r öffentlicher Verkehr		Beurteilungspegel L _r gewerbliche Vorbelastung	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	WA	55	40	38	31	53,8	38,4
IO 2	WA	55	40	39	32	50,8	36
IO 3	WA	55	40	56	49	49	35,1
IO 4	WA	60	45	41	34	49,1	35,3
IO 5	WA	55	40	56	48	47,5	34,5
IO 6	WA	50	35	54	47	47,2	34,3
IO 7	WA	50	35	57	50	47,1	34,5
IO 8	WA	55	40	54	47	48	35
IO 9	WA	55	40	41	35	44,1	32,3
IO 10	MI	60	45	31	24	47	37
IO 11	GE	65	50	34	27	60,7	46,3
IO 12_1	MI	60	-*	41	35	47,9	36,1
IO 12_2	MI	60	-*	31	24	42,5	33,5
IO 13_1	MI	60	-*	45	38	48,7	36,6
IO 13_2	MI	60	-*	33	26	42,6	33,7

(* Behördenzentrum hat keine Nutzung zur Nachtzeit)

Die gewerblich verursachten Geräuscheinwirkungen liegen am Tag z.T. deutlich unter den jeweiligen Orientierungswerten. Zur Nachtzeit führen sie jedoch zu Immissionspegeln, die an den Aufpunkten IO6 und IO7 aufgrund der strengen schalltechnischen Anforderung wegen der Gebietseinstufung als Reines Wohngebiet (WR) bereits die Orientierungswerte der DIN 18005 nahezu ausschöpfen.

Die resultierenden Beurteilungspegel der Verkehrsbelastung halten die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 an einem Großteil der Immissionsorte ein. Überschreitungen der Orientierungswerte ergeben sich für die direkt an der Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorte IO3 und IO5 – IO7, z.T. infolge der dort gültigen niedrigen Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet.

Ergebnis

Die schalltechnischen Zielwerte für die Emissionskontingentierung wurden entsprechend den Voruntersuchungen zu den Bauordnungsplänen Nr. 57 und Nr. 60 unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung ermittelt. Die festgelegten Emissionskontingente führen zu einer Gliederung des Plangebietes in Teilflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO (Abbildung 6).

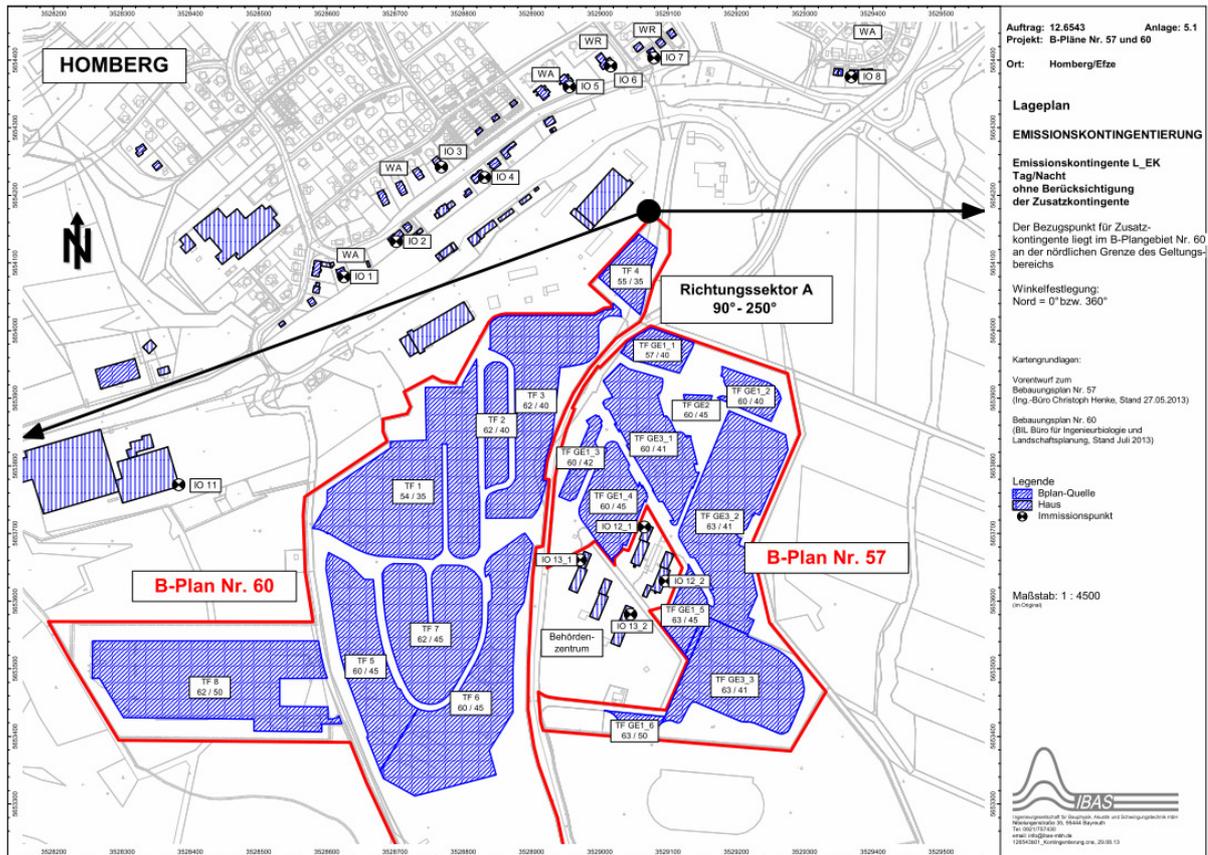


Abb. 6: Lageplan der Teilflächen mit entsprechenden Emissionskontingenten sowie dem Richtungssektor A

Um das Planungsgebiet besser nutzen zu können, werden entsprechend der DIN 45691 im Bauordnungsplan zusätzliche Festsetzungen getroffen. Hierzu zählt beispielsweise die Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Sektoren durch ein Zusatzkontingent. Dieser wird so bestimmt, dass an allen untersuchten Immissionsorten der Gesamt-Immissionswert L_{GI} eingehalten werden kann. Der ausgewählte Sektor A für die Zusatzkontingentierung bezieht sich dabei auf das B-Plan-Umfeld in südlicher Richtung mit geringen bzw. weiter entfernten Wohnnutzungen außerhalb der Wohngebiete der Stadt Homberg (Efze). Dadurch erhöhen sich die Emissionskontingente um 0/7 dB tags und nachts. Mit Hilfe dieser Maßnahme, lassen die Emissionskontingente eine eingeschränkte und dem Stand der Lärm-minderungs-technik entsprechende Nutzung auf den Teilflächen zur Tagzeit zu. Nachts ist trotz

strenger Vorgaben die gewerbliche Nutzung jedoch sehr begrenzt. Das liegt vor allem an den Reinen Wohngebieten im Bereich des Ulmenweges IO6 und IO7. Die hier mit 47 DB (A) tags und 29 DB(A) nachts noch zulässigen Immissionswerte sind relativ niedrig angesetzt. Die Gebiete sind bereits durch gewerbliche Geräuschimmissionen und Verkehrsimmissionen stark vorbelastet. Um dennoch eine Entwicklung der Freiflächen und eine wirtschaftlich vertretbare Nutzung der Flächen im Geltungsbe- reich zu ermöglichen, müssen gegebenenfalls Maßnahmen vorgenommen werden, die einem höheren Stand der Lärmschutztechnik entsprechen. Grundsätzlich sind jedoch Vorhaben nur zulässig, wenn deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 der nachfolgenden Tabelle nicht überschreiten.

Tab 3: Emissionskontingente (L_{EK}) der Teilflächen

Bebauungsgebiet	Emissionskontingent L_{EK} [dB] Tag / Nacht
TF 1	54 / 35
TF 2	62 / 40
TF 3	62 / 40
TF 4	55 / 35
TF 5	60 / 45
TF 6	60 / 45
TF 7	62 / 45
TF 8	62 / 50

Im konkreten Einzelfall muss geprüft werden, ob die Planung im betreffenden Bereich die schalltechni- schen Vorgaben zur Tag- und Nachtzeit einhält. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Ab- schnitt 5.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung an den überörtlichen Verkehr ist durch die angrenzende Kreisstraße K 36 (Waßmuthshäuser Straße) gesichert. Zu den damit verbundenen zusätzlichen Lärmemissionen wur- den im Rahmen der Erarbeitung des Schallschutztechnischen Gutachtens Untersuchungen durchge- führt, die bei der Festsetzung von Emissionskontingenten berücksichtigt wurden (siehe Pkt. 4.3).

Alternativ wird die Erschließung des Planungsgebietes über das bestehende Industrie- und Gewerbe- gebiet im Westen geprüft. Die hierzu erforderliche Erschließungsstraße über die Bahnlinie wurde im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzt, die Weiterführung dieser Straße bis zum Plangebiet wird im derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 62 „Photovoltaik“ festgesetzt.

Für den südlichen Teil des Gewerbegebietes erfolgt die innere Erschließung über die schon vorhandene Ringstraße sowie eine von dieser abzweigenden optionalen Erschließungsstraße A. Auf diese kann bei Inanspruchnahme größerer Flächeneinheiten auch verzichtet werden. Gemäß Textliche Festsetzungen sind die Baugrenzen dann entsprechend anzugleichen.

Für den nördlichen Teil sind derzeit zwei parallel laufende Erschließungsstraßen vorgesehen. Sollte bei der Neuparzellierung der Flächen aufgrund der Veräußerung der angrenzenden Flächen des ehemaligen Technikbereiches ergeben, dass die östliche, im Ring verlaufende Straße (Erschließungsstraße B) nicht als öffentliche Erschließungsstraße benötigt wird, kann auf sie entsprechend der o.g. südlichen Erschließungsstraße verzichtet werden. Auch hier sind gemäß Textlicher Festsetzungen die Baugrenzen dann entsprechend anzugleichen.

4.5 Infrastruktur

Die Entwicklung und Erstellung einer leistungs- und zukunftsfähigen Infrastruktur stellt in dem schon bebauten Plangebiet besondere Anforderungen. Hierzu ist zunächst der Bestand aufzunehmen, zu prüfen und die erforderlichen baulichen Maßnahmen mit den zukünftigen Versorgungsträgern abzustimmen. Zur Entwicklung der Infrastruktur wurde im Oktober 2012 ein Antrag auf Förderung von Projekten der regionalen Entwicklung in Hessen seitens der Stadt gestellt, der vom Ingenieurbüro Unger aus Homberg (Efze) erarbeitet wurde. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Aussagen dieses Förderantrags.

Die grundsätzliche Feststellung des Ingenieurbüros lautet, dass Gebäude, ebenso Straßen, Plätze, Wasser- und Abwasserleitungen um die 60 Jahre alt sind und saniert bzw. erneuert werden müssen. Das Stromleitungsnetz ist aufgrund des Alters der Anlagen ebenfalls nahezu komplett zu erneuern. Gasleitungen sind nur in der benachbarten Dörnbergkaserne und Telekommunikationsanlagen und Breitbandkabel sind überhaupt nicht vorhanden.

4.5.1 Abwasser

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem, d. h. Schmutz- und Regenwasser werden in unterschiedlichen Kanälen gesammelt und abgeleitet. Darüber hinaus verfügen Teilbereiche, in denen Betriebs- und Schmierstoffe wie Diesel, Benzin und Öle anfallen können, z.B. ehemalige Fahrzeughallen oder Werkstattbereiche, über ein zusätzliches Kanalsystem. Dieses Kanalsystem wird als "mineralölführendes System" bezeichnet und leitet das gesammelte Oberflächenwasser, welches möglicherweise mit Mineralölen belastet sein kann, einem Benzin- oder Koaleszenzabscheider zu. Hier werden die entsprechenden Leichtflüssigkeiten zurückgehalten, bevor das Wasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Vor der Einleitung in den Vorfluter "Hohler Graben" wird das Wasser aus dem mineralölführenden Abwassersystem in einer Abwasserbehandlungsanlage, bestehend aus drei Benzinabscheidern und zwei Koaleszenzabscheidern, geführt und die entsprechenden Leichtflüssigkeiten zurück-

gehalten. Diese Anlage verfügt auch über ein Regenrückhaltebecken mit einem Inhalt von ca. 500 m³. Sie ist im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (im Technikbereich) ausgewiesen.

Die Schmutzwasserkanäle aus beiden Bereichen werden im nördlichen Teil des Technikbereiches zusammengefasst. Der weiterführende Sammler verläuft dann über das Gelände des benachbarten Bundeswehr-Dienstleistungszentrums in Richtung Zentralkläranlage Homberg (Efze).

Die Regenwasserkanäle der Ostpreußenkaserne haben, neben dem anfallenden Oberflächenwasser aus den Flächen der Ostpreußenkaserne auch das Wasser aus der Dörnbergkaserne sowie das aus einem Entwässerungsgraben zufließende Wasser abzuleiten. Darüber hinaus wird auch das Gelände der ehemaligen Standortschießanlage über das Kanalnetz der Ostpreußenanlage entwässert. Vorfluter für alle Regenwasserkanäle ist der Hohle Graben.

Die Kanäle sollen trotz der teilweise gravierenden Schäden möglichst nicht erneuert, sondern in geschlossener Bauweise saniert werden.

4.5.2 Wasser

Die Wasserversorgung der ehemaligen Kasernengelände wird über den „Hochbehälter Kaserne“ sichergestellt, welcher südlich der Dörnbergkaserne angeordnet ist. Der Behälter hat ein Fassungsvermögen von ca. 600 m³ und wird über eine Befüllleitung (vom Pumpwerk Davidsweg) aus dem Ortsnetz Homberg (Efze) eingespeist. Über eine zweite Befüllleitung, die gleichzeitig auch Entnahmelitung ist, kann bei Bedarf über die Fernleitung vom „Hochbehälter Katzenhauk“ eingespeist werden.

Auf dem Gelände der ehemaligen Ostpreußenkaserne sind die Versorgungsleitungen so verlegt, dass ein stark vernetztes Leitungssystem mit mehreren Ringleitungen vorliegt, die nicht nur in den Verkehrsflächen angeordnet sind. Zwischen den Versorgungsleitungen der Dörnbergkaserne und der Ostpreußenkaserne besteht zurzeit noch eine Verbindung über eine Gussleitung DN 100, die nach Beendigung einer Wasserleitungsbaumaßnahme auf dem Gelände des Bundeswehr-Dienstleistungszentrums bis Ende 2012 unterbrochen ist.

Aufgrund des Alters der Wasserleitungen und der Erkenntnisse aus Reparaturarbeiten an vorhandenen Leitungen ist ersichtlich, dass eine Sanierung oder Erneuerung aller Versorgungsleitungen erforderlich wird.

4.5.3 Strom

Das vorhandene Stromnetz ist für eine Weiternutzung im geplanten Gewerbegebiet nicht geeignet. Darüber hinaus sind die Stromanschlüsse an vorhandene Gebäude auf dem ehemaligen Kasernengelände nicht, wie bei Hausanschlüssen üblich, über Verteilschränke mit separaten Anschlusskabeln hergestellt worden. Vielmehr verlaufen die Hauptkabel in einer Schleife bis in das jeweilige Gebäude und werden dann von dort wieder zurück in die eigentliche Kabeltrasse geführt.

Lediglich die Trafostationen am Soldatenheim sowie die Kabelverteilstation in der Waßmuthshäuser Straße und eine 20-KV-Teilstrecke zwischen der Trafostation am Holzhof in der Dörnbergkaserne und der Kabelverteilstation bei der Ostpreußenkaserne sollen weiter genutzt werden. Diese Anlagenteile wurden entweder erst später als das übrige ältere Stromnetz in Betrieb genommen oder befinden sich aufgrund regelmäßiger Wartung und Austausch entsprechender Anlagenteile weiterhin in einem guten Zustand.

Das neue Stromnetz soll über ausreichende Leistungsreserven verfügen und entsprechend der Anforderungen der jeweiligen Gewerbebetriebe ausgelegt werden. Darüber hinaus soll auch die Möglichkeit der Stromeinspeisung durch leistungsstarke Photovoltaikanlagen Berücksichtigung finden.

4.5.4 Gas

Einen vorhandenen Gasanschluss gibt es auf dem Gelände der Ostpreußenkaserne lediglich an dem als Wirtschaftsgebäude mit Küche und Kantine genutzten Gebäude U 4. Dieses ist an die Verteilleitungen in der Dörnbergkaserne angeschlossen.

4.5.5 Telekommunikation

Die Anforderungen an leistungsfähige Telekommunikationsleitungen bzw. Breitbandkabelanschlüsse (Stichwort: schneller Internetzugang) können die vorhandenen Telekommunikationsanlagen nicht erfüllen, zumal Breitbandkabel oder gar Glasfaserkabel nicht vorhanden sind. Sie müssen entsprechend in Absprache mit den Netzbetreibern ausgebaut werden.

4.6 Grünflächen

Die Randbereiche des Gewerbegebietes werden als Grünflächen festgesetzt, die vorhandenen Gehölze sollen so erhalten bleiben und das Plangebiet eingrünen. Dies gilt insbesondere auch für die Gehölze im Bereich der ehemaligen Schießanlage, die ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand, soweit sie nicht auf GE-Flächen stehen, gesichert werden.

Die Fläche der ehemaligen Panzerwaschanlage wird ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen. Die vorhandenen Freiflächen sollen hier ergänzt werden durch entsiegelte bisherige Verkehrsflächen (Pkt. 5.1) sowie durch die verfüllten und übererdeten Becken der ehemaligen Panzerwaschanlage. Die Verfüllung ist erforderlich, um die vorhandenen Molchpopulationen umsiedeln und sie so vor dem angrenzenden Straßenverkehr langfristig schützen zu können (Pkt. 5.1 Ausgleichsfläche 7).

5 Umweltprüfung

Im Rahmen der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung wurden folgende Gutachten und Untersuchungen beauftragt:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (im Umweltbericht enthalten),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
- FFH-Vorprüfung,
- Untersuchungen zur Avifauna, Reptilien, Amphibien, Fledermäuse und Haselmäuse.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert und bewertet. Der Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

5.1 Naturschutzfachliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die für die vorgesehenen Eingriffe durchzuführenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz werden im Umweltbericht hinsichtlich ihres notwendigen Umfangs (Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) dargestellt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind nur durch die Versiegelungen sowie durch die temporären, baubedingten Eingriffe auf die Flora und Fauna zu erwarten, die jedoch nicht nachhaltig sind. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden in Absprache mit der Naturschutzbehörde im Bebauungsplan festgesetzt. Neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wie

- Umsiedlung von Molchen aus dem Bereich der ehemaligen Panzerwaschanlage zum Schutz vor Straßenverkehr,
- Erhalt der Gehölzbestände im Bereich der ehemaligen Schießanlage sowie im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes,
- Bauverbot von Mai bis Juli im Bereich der ehemaligen Schießanlage zum Schutz des Neuntöters,
- Schutzmaßnahmen für Fledermäuse im Bereich des alten Gebäudebestandes während baulicher Maßnahmen

werden für Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Planrealisierung weitere 7 Ausgleichsflächen als Geltungsbereiche 2 bis 8 im Bebauungsplan ausgewiesen.

Es sind dies:

Ausgleichsfläche 1: Ausgleichsbebauungsplan Nr. 6 Caßdorf*Gemarkungen Homberg und Caßdorf*

Der bestehende Ausgleichsbebauungsplan wird für den Teil, der als Eigenleistung der Stadt Homberg (Efze) anzusetzen ist, den Eingriffen in diesem Bebauungsplan zugeordnet. Der B-Plan Nr. 6 Caßdorf verfolgt das Ziel der planungsrechtlichen Sicherung einer Hochwasserschutz-/ Renaturierungsmaßnahme mit Fischaufstieg. Der Hochwasserschutz für den Ortsteil Caßdorf wird durch ein Renaturierungsprojekt realisiert, welches das Wiederzulassen einer regelmäßigen Überflutung sowie einer eisdynamischen, naturnahen Entwicklung und stärkeren Wiedervernässung der Auenflächen beinhaltet. Damit wird das Gebiet wieder an das Hochwasserregime der Efze angeschlossen. Ebenso werden im Einstaubereich des Wehrs der Obersten Mühle östlich von Caßdorf Hochflutrinnenfragmente und ein Altwasser wiederhergestellt und eingegliedert sowie naturnahe Gehölzbestände entwickelt. Außerdem wird eine Umgehungsgerinne für Fische am Wehr der Mühle angelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen führt zu einer hohen bis sehr hohen Verbesserung der lokalen Naturhaushaltsfunktionen und Biotopstrukturen.

Ausgleichsfläche 2 Stadtwald Sauerburg: *Gemarkung Homberg*

Ausgleichsfläche 3 Stadtwald Lichte: *Gemarkung Homberg*

Ausgleichsfläche 4: Stadtwald Lichte: *Gemarkung Homberg*

Auf den Ausgleichsflächen 2-4 sollen die vorhandenen standortfremden Nadelgehölze entfernt und durch Anpflanzung heimischer Laubhölzer ersetzt werden. Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Homberg (Efze).

Ausgleichsfläche 5: *Gemarkung Holzhausen*

Ausgleichsfläche 6: *Gemarkung Waßmuthshausen*

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Ausgleichsflächen 5 und 6 sollen mit heimischen Laubhölzern aufgeforstet werden. Entsprechende Aufforstungsgenehmigungen liegen vor. Die Anpflanzungen sind gegen Wildverbiss zu sichern. Sämtliche Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Homberg (Efze).

Ausgleichsfläche 7: Anlage eines Teiches für umgesiedelte Molche *Gemarkung Homberg*

Die Ausgleichsfläche 7 entspricht dem Geltungsbereich 2 der 17. Änderung und 4. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 21. Auf der Fläche soll ein zusätzliches Feuchtgebiet insbesondere für Kammolche angelegt werden, die aus den Becken der ehemaligen Panzerwaschanlage hierhin umgesiedelt werden sollen. Danach sollen die Becken verfüllt werden, um Rückwanderungen der Tiere zu vermeiden. Dies ist erforderlich, da die Population anderenfalls durch die Erschließungsstraße entlang der ehemaligen Waschanlage permanent gefährdet wäre. Hinsichtlich der Umsiedlung wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die Anlage des Ersatzbiotopes ist alternativ, sofern eine Übereinkunft mit dem Flächeneigner herbeigeführt werden kann, auch in dem benachbarten FFH-Gebiet möglich und zulässig.

Als weitere **Ausgleichsmaßnahme** wird die Entsiegelung von Verkehrsflächen im Bereich der ehemaligen Panzerwaschanlage mit einer Größe von ca. 2.400 m² festgesetzt. Das Abbruchmaterial kann, sofern unbelastet, zur Verfüllung der o.g. Becken genutzt werden. Die verbleibenden entsiegelten Flächen sollen als Schotterflächen für wärmeliebende Tierarten sowie für trocken- und wärmeliebende Pflanzenarten der Sukzession überlassen werden.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme wird durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Flächeneigner und dem Eingriffsverursacher gesichert. Die Aufteilung bzw. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt entsprechend dem Eingriffsumfang gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Nr. 6.7 Textliche Festsetzungen).

6 Flächenbilanz

<i>Gewerbebegebietsflächen:</i>			182.385 m ²
davon überbaubare Fläche	150.535 m ²		
<i>Grünflächen:</i>			64.020 m ²
<i>Wald:</i>			48.135 m ²
<i>Flächen für Versorgungsanlagen::</i>			875 m ²
<i>Straßenverkehrsflächen:</i>			28.065 m ²
davon Straßen besonderer Zweckbestimmung	8.870 m ²		
davon Straßenbegleitgrün	1.230 m ²		
			323.480 m ²
		Größe Geltungsbereich:	

