

**Gemeinde Lahntal
Ortsteil Goßfelden**

Bebauungsplan Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,
und der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Juli 2023

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Planungsanlass	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.2.1	Flächenverfügbarkeit.....	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.3.1	Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren	3
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
1.4.2	Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB.....	9
2	Vorhabenbeschreibung	10
2.1	Sporthalle/ Gewerbegebiet (Tankstelle).....	10
2.2	Verkehrliche Anbindung	10
2.3	Ver- und Entsorgung	11
3	Planerische Rahmenbedingungen	12
3.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM).....	12
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	14
3.3	Benachbarte Bebauungspläne.....	14
3.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	15
3.4.1	Straßenrechtliche Anforderungen	15
3.4.2	Denkmalschutz.....	16
3.4.3	Grundwasserschutz	16
3.4.4	Hochwasserschutz	16
3.4.5	Klimaschutz.....	17
3.4.6	Immissionsschutz.....	17
3.4.7	Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe.....	18
4	Festsetzungen	19
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
4.1.1	Sondergebiet Multifunktionshalle	19
4.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE).....	19
4.2	Maß der baulichen Nutzung	20
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
4.2.2	Baumassenzahl (BMZ).....	20
4.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	20
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	21
4.4	Bauweise.....	21
4.5	Verkehrerschließung	21
4.6	Baugestaltung	22
4.7	Niederschlagswasserbehandlung	22
4.8	Bahnanlagen (Geh- und Fahrrechte)	22
5	Berücksichtigung von Umweltbelangen	23
5.1	Grünordnung	23
5.1.1	Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten	23
6	Flächenbilanz	23
7	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren	24
7.1	Hinweise DB AG, Frankfurt/M.	24
7.2	Hinweise EAM Netz	26
7.3	Hinweise Hessen Mobil.....	26
7.4	Hinweise FD Wasser- / Bodenschutz - Landkreis Marburg-Biedenkopf	27
7.5	Hinweise FB Gefahrenabwehr - Landkreis Marburg-Biedenkopf.....	27

7.6	Hinweise Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – RP Darmstadt...	28
7.7	Hinweise Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen	28
8	Begriffsbestimmungen	30

Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – (Ausschnitt OSM)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 4: Potenzielle „Flächenreserven“ - Sterzhausen.....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 5: Potenzielle „Flächenreserven“ - Goßfelden</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 6: Multifunktionsporthalle Wettbewerbsbeitrag Visualisierung (Kissler Effgen +Partner Architekten, Wiesbaden – Stand 9.2022)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 7: Studie - Bahnquerung (Ideenskizze – Gemeinde Lahntal)</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 9: Flächennutzungsplan - vor der Änderung</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 10: Flächennutzungsplan - nach der Änderung.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 11: B-Plan Nr. 20 „Hinterm Biegen“</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 12: RAL Typ LA 4 - Systemskizze</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 13: Planteil zum Bebauungsplan</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 14: Lageplan ZMW (Auszug Stellungnahme zur Löschwasseranfrage).....</i>	<i>29</i>

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Planungsanlass

1.1 Planungsanlass



Abbildung 1: Lage im Gemeindegebiet – (Ausschnitt OSM)

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines sonstigen *Sondergebiets Multifunktionshalle (SO)* gem. § 11 Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie eines *eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)* als Sonderform des § 8 BauNVO im Ortsteil Goßfelden.

Das Plangebiet liegt im Lahntal in der Peripherie der Ortslage Goßfeldens. Dieser Bereich wurde in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund seiner Lage an der „städtebaulichen Entwicklungssachse“ der Bundesstraße

für die Schaffung gewerblicher Siedlungsgebiete genutzt. Das Plangebiet liegt südlich und westlich des Gewerbegebiets „Sandhute“ und „Hinter dem Biegen“ zwischen der Bundesstraße B 62 und der Bahnlinie. Unmittelbar nordöstlich der Fläche wurde der Kreisverkehrsplatz für die Zufahrt zur Trasse der Ortsumgehung B62/ B252-neu im Norden der Goßfeldener Gewerbegebiete errichtet.

Das Plangebiet soll aufgrund seiner zentralen Lage auf dem Gemeindegebiet vorrangig der Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur im Sport-, Veranstaltungs- und Kulturbereich dienen. Die Gemeinde Lahntal verfügt aktuell über zwei Sporthallen. Es handelt sich hierbei um das *Haus am Wollenberg* in Sterzhausen und die *Lahnfelshalle* in Goßfelden. Die beiden Sportstätten können die gesteigerten Bedarfe im Schul- und Vereinssport nicht mehr hinreichend abdecken. Außerdem entsprechen sie aufgrund ihres Baualters nicht mehr den aktuellen Anforderungen an Sportstätten und unter energetischen Gesichtspunkten genügen sie keinen heutigen Standards. Nach Untersuchungen der Gemeindeverwaltung scheidet eine bauliche Sanierung und Erweiterung der Sporthallen aufgrund der mäßigen Bausubstanz und des beengten städtebaulichen Umfelds aus. Es soll daher an zentraler Stelle ein Ersatzneubau einer Multifunktionshalle mit einem erweiterten Angebot für sportliche und kulturelle Zwecke entstehen. Mit der neuen zentralen Halle soll erstmals auch ein Turnierbetrieb unter Beteiligung von Zuschauern möglich sein. Insofern dient das geplante Gebäude der qualitativen Stärkung des Angebots der kommunalen Infrastruktur für die Bürgerinnen und Bürger der sieben Ortsteile der Gemeinde Lahntal.

Daneben soll im Plangebiet auf einem rund 2.000 m² großen Teil im östlichen Bereich die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von gewerblichen Flächen geschaffen werden. Aufgrund der hervorragenden Anbindung des Grundstücks an das überörtliche und überregionale Hauptverkehrsnetz erfolgte in der Vergangenheit eine Anfrage eines Investors zur Errichtung einer Tankstelle an diesem Standort. Die Tankstelle soll vorrangig zur Versorgung der Gemeinde Lahntal inkl. der großflächigen Gewerbebestände dienen und darüber hinaus auch ein attraktives Angebot zur Versorgung der Reisenden auf der B62/ B252-neu bieten. Die aktuelle Ausweisung der gewerblichen Fläche dient der Arrondierung des ursprünglich durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Hinterm Biegen“ geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiets und soll die Entwicklungsmöglichkeiten für das Projekt des Investors erweitern.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Das Projekt der „Multifunktionshalle“ erhielt aufgrund seiner überzeugenden Konzeption eine Förderzusage im Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ des *Bundesministeriums des Innern und für Heimat*.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt ist, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung auch eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal hat daher in ihrer Sitzung am 08.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Beschlüsse zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“ im Ortsteil Goßfelden sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich gefasst.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebiets

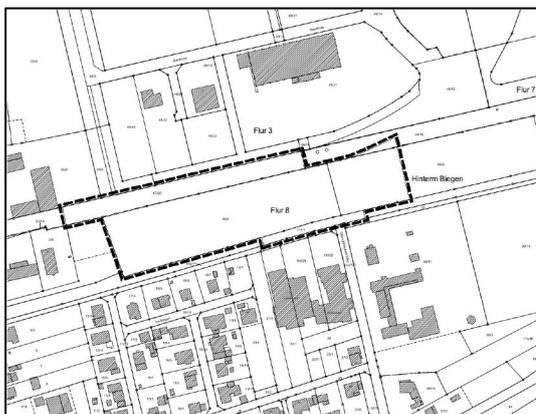


Abbildung 2: Plangebiet auf Katasterbasis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt südlich der großflächigen Gewerbegebiete „Sandhute“ und „Spiegelshecke“. Östlich des Geltungsbereichs schließt unmittelbar der Bereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Hinterm Biegen“ an, der ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt und in dem ein regional tätiger Investor die bereits erwähnte Tankstelle errichten wird. Das Gebiet gehört zu der ursprünglich in großen Schlägen als Intensivacker genutzten Agrarflur des Lahntals. Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage wurde dieser Bereich sukzessive für die bauliche Entwicklung genutzt. Der Geltungsbereich stellt sich insofern als eine landwirtschaftlich genutzte „Restfläche“ inmitten des Siedlungszusammenhangs dar.

Das Plangebiet wird im Nordosten vom Knotenpunkt (Kreisverkehr) zwischen der Querverbindung der planfestgestellten B 62/ B 252-neu und der bestehenden B 62, im Norden von der Siegener Straße (B 62) und im Süden von den Eisenbahnanlagen der Bahnstrecke 2870 Kreuztal – Cölbe begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Goßfelden:

Flur 3: 67/20 (tw.).

Flur 7: 48/18 (tw).

Flur 8: 89/3 (tw.), 89/4, 115/1 (tw.)

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 1,7 ha.

1.2.1 Flächenverfügbarkeit

Das Grundstück Goßfelden, Flur 8, Flurstück 89/4 wurde in 2020 durch Kaufvertrag notariell für die Gemeinde Lahntal gesichert. Das östlich angrenzende Teilstück des Grundstücks, Flur 8, Flurstück 89/3 konnte in der Vergangenheit ebenfalls für gemeindeeigene Zwecke gesichert werden.

Somit stehen die Grundstücksflächen für eine Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur im Sport- und Veranstaltungsbereich sowie für eine Gewerbeflächenentwicklung zur Verfügung.

1.3 **Verfahrensschritte**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB. Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.09.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	vom 23.01.2023 bis 03.03.2023
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 07.11.2022 bis 09.12.2022
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	___.'___.'_____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.'___.'_____

1.3.1 Anpassungen nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden folgende Anpassungen/Änderungen vorgenommen:

- Vervollständigung des Umweltberichts inkl. Artenschutzbetrachtung,
- Anpassung des Geltungsbereichs:
 - Herausnahme des "Otto-Ubbelohde-Wegs" sowie des bahnbegleitenden Wirtschaftswegs aus dem Geltungsbereich,
 - Aufnahme eines Teils der nördlichen Straßenparzelle (Flur 3, Flst. 67/20 tw.), da im Bereich der gemeinsamen Zu-/Ausfahrt ggf. eine Linksabbieger-Spur und damit eine Verbreiterung der Fahrbahn erforderlich wird und auch eine fußläufige Anbindung entlang der B 62 zur westlichen Ortslage hin hergestellt werden soll.
- Im östlichen Abschnitt des Plangebiets erfolgt, analog dem benachbarten Tankstellengelände, eine geringflächige Erweiterung des "eingeschränkten Gewerbegebiets", so dass hier etwas mehr Fläche für die geplante Tankstelle zur Verfügung steht.

- Die Höhenfestsetzung für die Multifunktionshalle wird um 1 m angehoben, da die geplante Hallenkonstruktion eine geringfügige Vergrößerung der Gebäudehöhe erfordert. Aufgrund der Lage im Hochwasserrisikogebiet HQ_{extrem} der Lahn wird die Gründung des Gebäudes etwas angehoben (Stellungnahme RP Gießen).
- Erstellung einer aktuellen Immissionsprognose durch ein Fachbüro.
- Aufnahme von Hinweisen
 - der DB AG, Frankfurt/M.,
 - von Hessen Mobil,
 - zum Hochwasserschutz (Landkreis Marburg-Biedenkopf und RP Gießen),
 - des Fachdienstes, Wasser- und Bodenschutz des Landkreis Marburg-Biedenkopf
 - des Fachbereichs Gefahrenabwehr des Landkreis Marburg-Biedenkopf,
 - des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen,
 - der EAM Netz zur Stromversorgung,
 - des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke, Gießen (Auszug aus der Stellungnahme zur Löschwasseranfrage).
- Ergänzung der Angaben zum Umgang mit Abwasser/ Niederschlagswasser (Stellungnahme RP Gießen),
- Ergänzung der Angaben zum Umgang mit der Lage im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} (Stellungnahmen Landkreis Marburg-Biedenkopf und RP Gießen),
- Ergänzung der Hinweise zum Bodenschutz um die Erforderlichkeit einer Bodenkundlichen Baubegleitung (Stellungnahme RP Gießen),
- Ergänzung der Ausführungen zu Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV (Hessen Mobil),
- Ergänzung der Angaben zu Standortalternativen (Stellungnahme RP Gießen),

1.4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung²) und zum anderen die erhöhte

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

² § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“³) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonen den Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁴

1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Untersuchung/ Beurteilung von Flächenreserven im Gemeindegebiet

In ihrer Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die „Obere Landesplanungsbehörde“ auf Folgendes hingewiesen: „Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den *Vorranggebieten Siedlung Bestand* durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. (vgl. Ziel 5.2-5 des RPM 2010). Für den Teil der Planung, der auf ein *VRG Siedlung Bestand* entfällt, entspricht die Planung dem vorgenannten Ziel.“⁵

Zum Nachweis der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen im Plangebiet erfolgt eine ergänzende Darstellung der Flächenreserven im Siedlungsbereich der Gemeinde. Die zentralen Orte im Grundzentrum Lahntal sind gem. Zuordnung im RPM 2010 die Ortsteile Goßfelden und Sterzhausen. Da es sich vorliegend um einen Standort für eine zentrale Infrastruktureinrichtung handelt, die dort verortet sein sollten, erfolgt lediglich eine Untersuchung von größeren Flächenreserven in diesen beiden zentralen Ortsteilen.

³ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁴ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

⁵ RP Gießen, Dez. 31 – Obere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 08.12.2022



Abbildung 4: Potenzielle „Flächenreserven“ - Sterzhausen



Abbildung 5: Potenzielle „Flächenreserven“ - Goßfelden

In den *Abbildungen 4 und 5* sind potenzielle „Flächenreserven“ dargestellt. Bei der Erhebung wurden insgesamt 12 Bereiche lokalisiert, die ein größeres zusammenhängendes Flächenpotenzial aufweisen und sich im Siedlungszusammenhang oder dessen Rand befinden. Diese wurden auf ihre Geeignetheit untersucht. Die Größe der Grundstücksfläche ist bei der Beurteilung der Flächenreserven für das Projekt ein maßgeblicher Faktor. Für das geplante Bauvorhaben „Multifunktionshalle“ wird für die Errichtung der Dreifeldsporthalle nebst Freianlagen eine Grundstücksfläche von rd. 9.000 – 12.000 m² benötigt.

Tabelle 1: Bewertung Flächenreserven Sterzhausen / Goßfelden

Fläche Nr.	Nutzung (aktuell)	Eigentum	Größe (ca. m ²)	Beurteilung	geeignet
1	Sterzhausen: § 35 Landwirtschaft	privat	12.000	Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, Erschließung fehlt	nein
2	Sterzhausen: § 35 Landwirtschaft	privat	6.700	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle, Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	nein
3	Sterzhausen: § 34 Landwirtschaft	privat	5.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle	nein
4	Sterzhausen: § 34 und § 35 Landwirtschaft	privat Streubesitz	5.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle, tlw. Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung	nein
5	Sterzhausen: § 34 Landwirtschaft	privat	6.600	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle, Erschließung fehlt	nein
6	Sterzhausen: § 34 Landwirtschaft	privat	4.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle	nein
7	Sterzhausen: § 35 Landwirtschaft	Streubesitz	10.000	Außenbereichsfläche mit landwirtschaftlicher Nutzung, nicht im Eigentum der Gemeinde	nein
8	Sterzhausen: § 34 Gartengrundstücke	Streubesitz	4.200	Grundstücksgröße zu klein für Dreifeldsporthalle	nein
1	Goßfelden: § 30 – Grün / Gewässer	Gemeinde	12.200	Festsetzung widerspricht baulicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	nein
2	Goßfelden: § 34 Landwirtschaft	privat	9.200	keine Verkaufsbereitschaft, ungeeignete Erschließungssituation	nein
3	Goßfelden: § 30 – MI / Grünfläche Landwirtschaft	privat	11.600	Festsetzung widerspricht baulicher Nutzung (vorwiegend Festsetzung als Grünfläche, LSW)	nein
4	Goßfelden: § 30 - GE	privat	9.500	Gewerblicher Nutzung vorbehalten, Lage inmitten des GE/GI-Standorts ungeeignet für öffentliche Nutzung	nein

Die *Tabelle 1* fasst die Ergebnisse der Bewertung der Flächenreserven stichwortartig zusammen.

Die Übersicht veranschaulicht, dass es sich bei den ermittelten Flächenreserven in Lahntal vorrangig um aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs bzw. an dessen Rändern handelt. Ein Großteil der Innenbereichsflächen ist jedoch für die geplante Errichtung einer Dreifeldsporthalle zu gering dimensioniert.

Andere Grundstücksflächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnen bzw. planungsrechtlich als Grün- bzw. Ausgleichsflächen gebunden. Eigentumsrechtlich ist lediglich eine Fläche in der Verfügungsgewalt der Kommune (Ausgleichsfläche – Bebauungsplan „Grüner Weg“).

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine sinnvolle, verfügbare Standortalternative aus gemeindlicher Sicht nicht aufgezeigt werden kann.

Begründung:

Durch die Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen und somit die o.g. Aspekte (Umwidmungssperrklausel“) berührt.

Beim Plangebiet handelt es sich vorwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche, die nördlich durch die Siegener Straße (B 62) nordöstlich vom Gewerbegebiet „Hinterm Biegen“ und südlich von der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe begrenzt wird. Somit besteht bereits eine Prägung durch Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Agrarstrukturell stellt die Ackerfläche eine landwirtschaftliche „Restfläche“ in Insellage dar. Aufgrund dieser Lage innerhalb des Siedlungsgefüges besitzt sie ungünstige Voraussetzungen für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Die Erschließungssituation an der Siegener Straße ist als ungünstig zu bezeichnen, weiterhin ist die Größe des Ackerschlags vergleichsweise gering und die Fläche besitzt keinen Kontakt zu anderen landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen.

Nach dem *Bodenviewer Hessen* werden die Flächen hinsichtlich der *bodenfunktionalen Gesamtbewertung* als *mittel* eingestuft, wobei *Feldkapazität*, *Standorttypisierung* und *Nitratrückhaltevermögen* mit *mittel* bzw. *gering* und das *Ertragspotential* mit *mittel bis hoch* angegeben werden.

Gleichzeitig liegt die Fläche inmitten der Hauptverkehrsbänder in West-Ost-Achse (B 62 und Bahnstrecke Erndtebrück-Cölbe) sowie an der Schnittstelle zur Bundesstraße B 252 neu, die in Sichtweite am Plangebiet vorbeiführt. Daher besitzt das Plangebiet eine besondere Attraktivität für Einrichtungen, die auf eine zentrale unmittelbare Anbindung an das Gemeindegebiet sowie überörtliche Verkehrsachsen angewiesen sind.

Die Gemeinde Lahntal hat im Rahmen ihrer Standortüberlegungen für die Sportstättenplanung untersucht, inwiefern an den beiden vorhandenen Hallenstandorten eine zukunftsfähige Entwicklung umgesetzt werden kann. Dabei ist eine Erweiterung des vorhandenen Angebots an Hallenflächen und Belegungszeiten erforderlich, um die unterschiedlichen Anforderungen aus Schul- und Vereinssport gerecht zu werden. Weiterhin besteht auch ein zusätzlicher Flächenbedarf für größere Veranstaltungen (z.B. für Veranstaltungen im Bereich Kultur, Konferenz, Tagungen).

Die vorhandenen Sportstätten erfüllen die Anforderungen an solche Veranstaltungen nicht und sind z.B. nicht für Sportveranstaltungen mit Zuschauerbeteiligung geeignet. Da die vorhandenen Sportstätten innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen, bestehen zum einen nicht die räumlichen Voraussetzungen für eine signifikante Vergrößerung der Gebäude. Zudem befinden sich die Standorte inmitten von wohnbaulich genutzten Siedlungszusammenhängen. Eine zentrale Mehrfeldhalle, die auch für Veranstaltungen genutzt werden kann, sollte aufgrund der damit verbundenen (zusätzlichen) Immissionen durch Besucherverkehre und Veranstaltungen nicht innerhalb sensibler Nutzungszusammenhänge liegen.

Innerhalb des Gemeindegebiets sind keine Alternativflächen in der erforderlichen Größenordnung und mit entsprechender Infrastruktur vorhanden, auf die die Kommune Zugriff hat. Insofern ist eine Maßnahme zur Innenentwicklung nicht möglich. Auch durch

eine Wiedernutzbarmachung von Flächen kann die notwendige Bebauung nicht umgesetzt werden.

In Anbetracht der besonderen Standorteignung, der Flächenverfügbarkeit und der baulichen Vorprägung des Plangebiets bietet die Fläche die besten Voraussetzungen für die Errichtung einer „Multifunktionssporthalle“ an zentraler Stelle im Gemeindegebiet. Daher bewertet die Gemeinde Lahntal die Überplanung dieser vergleichsweise kleinen und durch die benachbart bestehende Bebauung und Verkehrsinfrastruktur bereits vorbelasteten Fläche als erforderlich und hinnehmbar.

1.4.2 Kompensation des Schutzguts Boden nach BauGB

Die Berechnung der Kompensation des Schutzguts Boden erfolgt im Textteil zum Grünordnungsplan und basiert auf dem „Excel-Berechnungstool zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden“ (Stand 03/2018) sowie der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (2019), die Wertstufen sind dem Bodenviewer Hessen entnommen (Zugriff 06/2023).

Demnach verbleibt bei Umsetzung der Planung ein Defizit von -7,14 Bodenwerteinheiten (BWE) je Hektar.

Die Möglichkeiten zur planinternen Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen wurden weitgehend ausgeschöpft. Im Rahmen der Baugebietsumsetzung wird ergänzend die Durchführung einer bodenkundliche Baubegleitung vertraglich gesichert.

In Anbetracht des öffentlichen Interesses innerhalb der Gemeinde Lahntal hat sich die Stadt dazu entschlossen, unter Inkaufnahme des rechnerisch ermittelten Ausgleichsdefizites, dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Sondergebiets und der Erweiterung des Tankstellengeländes zu schaffen.

Die Gemeinde Lahntal wird zukünftig die Möglichkeiten zur Aufwertung von Bodenfunktionen i.Z. mit der zukünftigen Stadtentwicklung berücksichtigen und sich um deren Umsetzung bemühen.

2 Vorhabenbeschreibung

2.1 Sporthalle/ Gewerbegebiet (Tankstelle)



Abbildung 6: Multifunktionssporthalle Wettbewerbsbeitrag Visualisierung (Kissler Effgen +Partner Architekten, Wiesbaden – Stand 9.2022)

Die Gemeinde Lahntal plant u.a. die Errichtung einer Mehrfeldsporthalle, die als 3-Feld-Halle konzipiert ist (Hallenfläche mind. 27 x 45 m). Weiterhin soll die Halle eine Zuschauertribüne erhalten und dadurch für den Turniersport geeignet sein.

Die Sporthalle soll auch als Veranstaltungshalle genutzt werden können und u.a. Raum für kulturelle Veranstaltungen, lokale Messen und Feste bieten. Entsprechend sind kleinere Bereiche für gastronomische Angebote und Serviceeinrichtungen erforderlich. Aufgrund der Nutzungskonzeption sind hinreichend Stellplatzflächen für Fahrzeuge im Plangebiet vorzuhalten.

In Ergänzung zu der kommunalen Einrichtung soll die östliche Grundstücksfläche einer privaten Nutzung zugeführt werden und als zusätzliches Flächenangebot für die geplante Tankstelle zur Verfügung gestellt werden. Hierdurch kann eine sinnvolle Ergänzung des Dienstleistungs- und Mobilitätsangebots des Tankstellenbetreibers geschaffen werden.

2.2 Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets soll über zwei Anschlussbereiche auf die Siegener Straße (B 62) erfolgen. Der westliche Einfahrtsbereich soll als Zu- und Abfahrt gestaltet werden; die östliche Anbindung soll in den Fahrbeziehungen eingeschränkt werden. Es wird hier ein Rechtsabbiegen in das Plangebiet aus Richtung Goßfelden und aus dem Plangebiet in östliche Richtung (KVP) auf die Siegener Straße ermöglicht. Dadurch werden kreuzende Verkehre in diesem Straßenabschnitt vermieden.



Abbildung 7: Studie - Bahnquerung (Ideenskizze – Gemeinde Lahntal)

Südlich des Plangebiets befinden sich jenseits der Bahnstrecke Kreuztal – Cölbe mit der Lahnfelshalle, der KITA sowie der Grundschule wichtige Gemeinschaftseinrichtungen. Diese Einrichtungen sollen künftig auch die neue Mehrfeldsporthalle nutzen. Daher soll in Zukunft eine direkte (fußläufige) Verbindung dieser beiden Standorte geschaffen werden. In die Konzeption des Bebauungsplans wurde daher ein Bereich für ein Brückenbauwerk zur Überführung der Eisenbahnanlagen integriert. Das Bauwerk soll als kombinierte Rad- und Fußwegeverbindung den Bereich der Gemeinschaftseinrichtungen

am Otto-Ubbelohde-Weg mit dem Plangebiet des B-Plans Nr. 21 „Hinterm Biegen / Sporthalle“ verbinden.

Darüber hinaus wurde auch der Straßenabschnitt im Nordwesten mit in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass für den ebenfalls geplanten Neubau eines Fuß-/ Radweg entlang der Siegener Straße Planungsrecht geschaffen wird.

Die Planungsüberlegungen der Gemeinde Lahntal sehen darüber hinaus auch eine ÖPNV-Anbindung in Form eines Bushaltepunkts im Plangebiet vor.

2.3 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers ist es derzeit geplant, dieses in Versickerungsmulden im Plangebiet zu versickern (ein Baugrundgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt).

Die Ableitung des Schmutzwasser soll, ebenso wie die Trinkwasserversorgung, durch Anschluss an die Ver- und Entsorgungsanlagen im *Otto-Ubbelohde-Weg* erfolgen (Unterfahrung der Bahnlinie im Rohrvortriebsverfahren).

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist gem. Stellungnahme des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke Gießen vom 05.01.2023 (Löschwasseranfrage zum Brandschutzkonzept 2740/sk, vgl. Kap. "Hinweise ZMW, Gießen") innerhalb des erforderlichen 300 m-Radius "die Entnahme eines Volumenstroms von 1.400 l/min bei einem Fließdruck von 2,0 bar über eine Dauer von 2 Stunden möglich".

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende bzw. ggf. noch zu ergänzende Ortsnetz der EnergieNetz Mitte GmbH.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM)

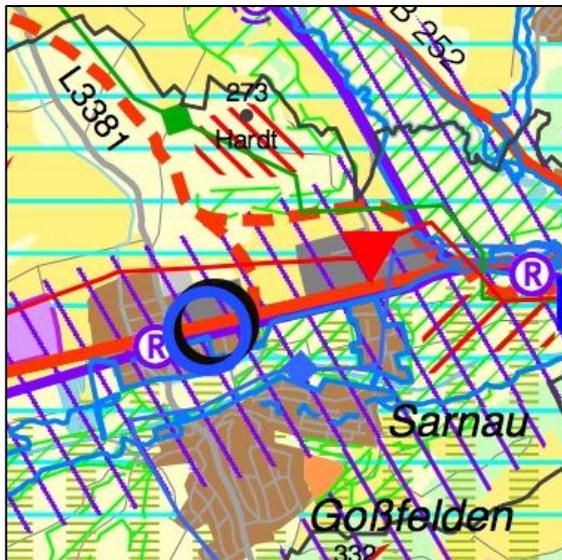


Abbildung 8: RPM 2010 - Ausschnitt

Die Gemeinde Lahntal ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „Ländlicher Raum“ eingestuft mit Sterzhäusern und Goßfelden als *zentrale Ortsteile*:

„Der **ländliche Raum** muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.“⁶

„In dem **zentralen Ortsteil des Grundzentrums** ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfes sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“⁷

„Der Grundversorgungsbereich entspricht dem Gemeindegebiet. Der zentrale Ortsteil ist in der Regel Standort der Einrichtungen für die tägliche, haushaltsnahe Grundversorgung. Die bauliche und auch die gewerbliche Entwicklung soll daher auf den zentralen Ortsteil konzentriert und damit dieser Ortsteil gefördert werden.“⁸

„Der **zentrale Ortsteil** der Gemeinde ist als Schwerpunkt der Versorgung und Infrastruktur in seiner Funktion und zentralörtlichen Einstufung zu sichern. Er ist als Verknüpfungspunkt im überregionalen, regionalen und lokalen Bildungs-, Versorgungs- und Verkehrssystem bedarfsgerecht zu entwickeln.“⁹

Insofern ist die Entwicklung dieser zentralen Infrastruktureinrichtung im Ortsteil Goßfelden folgerichtig und entspricht diesen Vorgaben des Regionalplans.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen der B 62 sowie der Bahnlinie Kreuztal – Cölbe. Er befindet sich nördlich des *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und südlich des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand*. Die Fläche ist mit ca. 1,2 ha als **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** und ca. 0,2 ha als **Vorranggebiet Siedlung Bestand** dargestellt.

Angesichts der geringfügigen Ausdehnung des Plangebiets kann auch nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*¹⁰ und *Raumbeeinflussend*¹¹ nicht erfüllt sind.

⁶ aus RPM 2010: 4.1-5 (G)

⁷ aus RPM 2010: 4.3-14 (Z)

⁸ aus RPM 2010: 4.3-14 bis 4.3-16

⁹ aus RPM 2010: 4.3-2 (Z)

¹⁰ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹¹ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter

Darüber hinaus wird die Fläche auch von einem "Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ überdeckt.

*"Die **"Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz"** sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden."*¹²

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III B eines Schutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Marburg. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten (veröff. im StAnz. 27/1971 S. 1099).

*„In den **„Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.“*¹³

Aufgrund der Lage im überwiegenden Lee des Siedlungskörpers Goßfeldens im Westen, der Breite des Lahntals von über 1 km sowie der nördlich und südlich der Fläche verlaufenden Kaltluftabflusslinien (die vorhandene Bebauung, in welche das Plangebiet eingebettet ist, wirkt hier bereits als Abflusshindernis)¹⁴ sind Beeinträchtigungen nicht feststellbar. Darüber hinaus werden im Plangebiet keine Vorhaben verwirklicht, die lufthygienisch bedenkliche Stoffe emittieren.

Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

¹² aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

¹³ aus RPM 2010: 6.1.3-1 (G) (K)

¹⁴ Grundlagen: „Klimaökologische Auswirkungen für die Gewerbeentwicklung im Bereich „Spiegelshecke“ in Goßfelden“ (Gutachterlichen Stellungnahme zu den klimaökologischen Auswirkungen der geplanten Nutzungsänderung. - GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, Stand 23.11.2017)

Gewerbegebiet" (GEE) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt. Hier wird durch einen regional tätigen Investor künftig eine Tankstelle errichtet und betrieben.

3.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

3.4.1 Straßenrechtliche Anforderungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des als Ortsdurchfahrt (OD) definierten Abschnitts der Siegener Straße (B 62). Grundsätzlich sind in diesen Bereichen Zu- und Abfahrten auf die Bundesstraße nicht zulässig. Weiterhin gilt in diesen Straßenabschnitten entlang Bundesstraßen in einem 20 m breiten Korridor ab dem befestigten Fahrbahnrand nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) die straßenrechtliche *Bauverbotszone*. Dieser Bereich ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter. An diese Zone schließt sich die 20 m breite *Baubeschränkungszone* an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Im Rahmen erster Abstimmungen der Kommune mit der Straßenbauverwaltung wurde die besondere Situation des Plangebiets erläutert. Die geplante bauliche Nutzung durch eine großvolumige Mehrfeldhalle, ist aufgrund des Zuschnitts und der Lage der Grundstücksfläche (Breite zwischen Bahnlinie und Bundesstraße: rund 50 m) jedoch nur möglich, wenn der Korridor der *Bauverbotszone* verkleinert werden kann.

Für das aktuell geplante Vorhaben wurde der Gemeinde Lahntal durch die Straßenbauverwaltung in Vorgesprächen signalisiert, dass eine einzelfallbezogene Lösung denkbar sei. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde eine Verringerung der Bauverbotszone auf eine Breite von 10 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand im Plangebiet positiv beurteilt.¹⁵

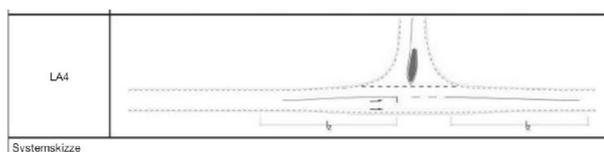


Abbildung 12: RAL Typ LA 4 - Systemskizze

Im Bebauungsplan werden weiterhin zwei Einfahrtsbereiche zur Siegener Straße im Plangebiet festgesetzt. Dabei ist für den westlichen Einfahrtsbereich eine Zu- und Abfahrt in das Sondergebiet geplant. Um ein Linksabbiegen aus Fahrtrichtung Osten auf das Grundstück zu ermöglichen,

wurde seitens Hessen Mobil die Ausbildung einer Aufstellfläche gem. Richtlinie zur Anlage von Landstraßen (FSGV) empfohlen. Der dort dargestellte Typ LA 4 besteht aus einem Aufstellbereich sowie einer Verziehungstrecke. Zur baulichen Umsetzung ist eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich. Zur Herstellung des Aufstellbereichs mit einer Länge von 10 m wird die Fahrbahn so aufgeweitet, dass für die Fahrtrichtung, aus der abgelenkt wird, ein Fahrstreifen mit einer Breite von 4,75 m markiert werden muss. Der Fahrstreifen der Gegenrichtung erhält eine Breite von 2,75 m.

Der Anschluss an die Straßenverkehrsfläche der Siegener Straße soll so ausgebildet werden, dass die Ausfahrt aus dem Plangebiet lediglich als Rechtsabbieger möglich ist.

Im östlichen Grundstücksbereich wird ein zweiter Einfahrtsbereich festgesetzt. Der Anschluss an die Siegener Straße wird so ausgebildet, dass lediglich das Rechtsabbiegen in das Plangebiet und ein Rechtsabbiegen auf die Bundesstraße ermöglicht wird.

¹⁵ Stellungnahme Hessen Mobil Dillenburg vom 29.11.2022 (Az.: BV 12.3 Wa – 34 c 2)

Aufgrund der Nähe zum Kreisverkehrsplatz (KVP) kann dieser die Verteilerfunktion für die Verkehrsbeziehungen in Richtung Westen übernehmen.

Die konkrete bauliche Gestaltung der Anbindung an die freie Strecke wird dabei mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Im Rahmen des Verfahrens wird die Gemeinde die notwendige Sondernutzungserlaubnis beantragen und erforderliche Vereinbarungen abschließen.

3.4.2 Denkmalschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich in rund 300 m Entfernung -innerhalb der Lahnaue zwischen den Ortsteilen Sarnau und Goßfelden- das denkmalgeschützte Otto-Ubbelohde-Haus.

Unter Beachtung einer Höhenbeschränkung der Gebäude im Plangebiet und angesichts des dominierenden Gewerbebandes zwischen Goßfelden und Sarnau sowie der südlich angrenzenden großvolumigen Baukörper (Schule, Kindergarten) sind Beeinträchtigungen aus der aktuellen Planung nicht feststellbar.

3.4.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Marburg. Die Schutzgebietsverordnung (veröff. im StAnz. 27/1971 S. 1099) ist einzuhalten, eine Abwasserversenkung, die Deponierung wassergefährdender Stoffe, Treibstoff-/ Ölleitungen sowie die Anlage wassergefährlicher Betriebe ist nicht zulässig.

3.4.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der breiten Lahnaue. Durch den rezenten Ausbauzustand des Hauptgewässers ist es aber vom Gewässerregime abgetrennt, das Überschwemmungsgebiet auf Basis HQ₁₀₀ erreicht die Plangebietslage nicht.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat das Dezernat 41.2 -Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz- des Regierungspräsidiums Gießen auf folgendes hingewiesen:

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die vorgesehene Fläche liegt jedoch in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs.1 WHG. Es handelt sich um ein Gebiet, das bei extremen Hochwasser (HOExtrem) der Lahn überschwemmt werden kann. Die Abgrenzung der Überflutungsfläche kann dem Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Lahn entnommen werden. Die Hochwasserrisikomanagementpläne sind öffentlich auf den Internetseiten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/wasser/hochwasser/hochwasserrisikomanagement> einsehbar.

Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche nicht nach § 76 Abs. 2 WHG als festgesetztes Überschwemmungsgebiet bzw. nach § 76 Abs. 3 WHG als vorläufig gesichert gilt, bestimmt sich ihr Schutz nach den §§ 77 und 78 b WHG.

Nach § 77 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder

Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zudem müssen die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Die konkreten Hochwassergefahren für bauliche Nutzungen im Plangebiet sind zu ermitteln und zu beschreiben. Falls erforderlich sind Tabuzonen für die bauliche Nutzung zu ermitteln, insbesondere bei Gefährdung von Leib und Leben wegen kurzer Vorwarnzeit bzw. bei besonders sensiblen Nutzungen, drohendem Ausfall wichtiger Gemeinwohl-funktionen und dergleichen. Generell ist eine Optimierung unter Berücksichtigung von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit (Eigenvorsorge Bauherren), ggf. mit Festsetzungen z.B. nach § 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB zu prüfen."

Das Architekturbüro hat diese Umstände derart berücksichtigt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) entsprechend oberhalb des Bemessungswasserstands liegt:

"Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ extrem). Der Bemessungswasserstand liegt bei +200,21m ü.NN.

Gem. den Abdichtungsrichtlinien der DIN wird die erste Abdichtungsebene (=OK Bodenplatte) 50cm über dem Bemessungswasserstand angeordnet. Die so entstehende OKFFB EG liegt auf 200.86m ü.NN." (Angabe: Kissler Effgen + Partner, Architekten BDA, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wiesbaden, 01.06.2023)

3.4.5 Klimaschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (vgl. Kap. 3.1 „Regionalplan Mittelhessen (RPM)“).

3.4.6 Immissionsschutz

Das angrenzende Gewerbegebiet wurde hinsichtlich möglicher Lärmemissionen bereits i.R. der Bauleitplanung zum nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industriestandort „Spiegelshecke“ (Bebauungsplan Nr. 19 „Spiegelshecke“) berücksichtigt: Das hierfür erstellte Immissionsgutachten¹⁶ stellt für die Plangebietsfläche zulässige Emissionskontingente fest, die mischgebietstypischen Emissionen entsprechen.

Dem wurde durch die Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ (GEE) bereits gefolgt: Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf *"das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe"*. Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI).

Nun wurde aktuell eine Überprüfung der Emissionen durchgeführt¹⁷ - diese ergab, dass die Emissionskontingente nach DIN 45691 im Erweiterungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets leicht angehoben werden können, was i.R. von Festsetzungen berücksichtigt wird:

¹⁶ Immissionsgutachten Nr. 1732 „Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet "Spiegelshecke" der Gemeinde Lahntal, Schalltechnische Untersuchung“ - Winfried Steinert, Ing. grad., Büro für Schallschutz, Solms.

¹⁷ Immissionsgutachten Nr. 5340 „Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung eines „Sondergebiets Multifunktionshalle“ Schallimmissionsprognose“ - Winfried Steinert, Ing. grad., Büro für Schallschutz, Solms.

$L_{EKtags} = 63 \text{ dB}$ (vormals: 60 dB)

$L_{EKnachts} = 48 \text{ dB}$ (vormals: 45 dB)

Für das Sondergebiet zeigt die Prognose, dass die vorgesehenen Nutzungen möglich sind - der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen, wenn konkrete Planungen vorliegen.

3.4.7 Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bahnlinie 2870 Kreuztal – Cölbe.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde Lahntal eine zusätzliche Verbindung in Form eines kombinierten Geh- und Radwegs zwischen den südlich der Bahnlinie gelegenen Einrichtungen am Otto-Ubbelohde-Weg und den Baugebieten an der Siegener Straße schaffen. Eine Querung der Eisenbahnanlagen soll im Bereich der Verlängerung des Otto-Ubbelohde-Weges geschaffen werden. Die Anbindung soll im nördlichen Bereich über die Freiflächen im Sondergebiet „Multifunktionshalle“ erfolgen. Derzeit sieht eine erste Konzeption vor, dass eine Überquerung der Gleisanlagen mittels einer Fußgängerbrücke erfolgt. (vgl. Abbildung 5: Studie – Bahnquerung).

Seitens der DB AG wurde einer Bahnquerung in Form eines Brückenbauwerks grundsätzlich zugestimmt: „Laut beigefügten Unterlagen ist die Querung der o.g. Strecke vorgesehen. Einen Bahnübergang lehnen wir aus Sicherheitsgründen ab (...). Wir stimmen jedoch der Variante zu, ein Brückenbauwerk zu errichten. Die Einhaltung des Lichtraumprofils gem. Ril. 800 ist hierbei zu gewährleisten. Im Vorfeld ist der Abschluss einer Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EkrG) zwischen der Gemeinde und der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH erforderlich. Die entsprechenden Details bzw. weiteren Planungen sind mit der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH abzustimmen.“¹⁸

¹⁸ Grundlage *Stellungnahme der DAB AG; Frankfurt/M., im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung (Az: TÖB-HE-22-145234/DK, vom 07.12.2022)*

4 Festsetzungen

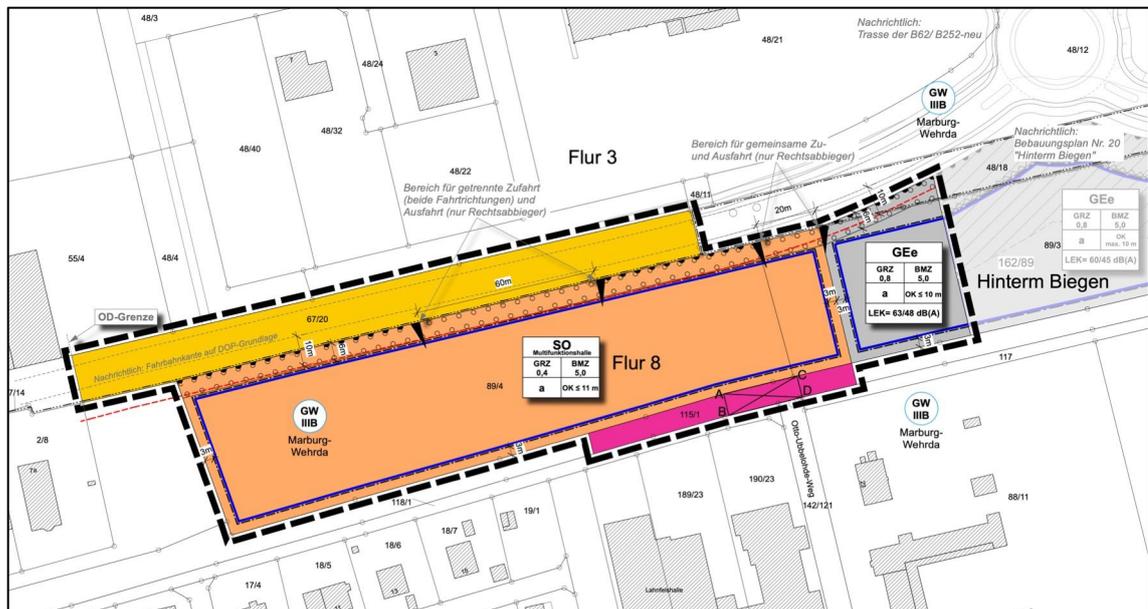


Abbildung 13: Planteil zum Bebauungsplan

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet Multifunktionshalle

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird das Plangebiet als sonstiges „Sondergebiet - Multifunktionshalle“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei wird ein Katalog zulässiger Nutzungsarten definiert, der das geplante Spektrum für eine Multifunktionshalle in kommunaler Trägerschaft abbildet. Hier sollen sowohl sportliche, touristische, kulturelle, pädagogische Aktivitäten stattfinden können. Weiterhin soll hier ein Raum für Events, Messen, Verkaufsveranstaltungen geschaffen werden.

Aufgrund des gewerblich geprägten Umfelds ist eine Beeinträchtigung sensibler Nutzungen im Umfeld nicht zu besorgen.

4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung und zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders im Sinne des Trennungsgrundsatzes wird das östliche Plangebiet als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Sonderform des § 8 BauNVO festgesetzt.

Prägendes Wesensmerkmal dieses Gebietstypus ist die Beschränkung auf "das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe". Insofern erfolgt im Hinblick auf das Störpotenzial eine Gleichstellung mit einem „Mischgebiet“ (MI) – mit dem Unterschied, dass das Wohnen auch im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ (GEe) grundsätzlich nicht erlaubt ist.

In Umsetzung der sog. „Anpassungspflicht“ nach § 1 Abs. 4 BauGB wird ein genereller Ausschluss vom sonstigen Einzelhandel im Gewerbegebiet festgesetzt.

Ausnahmsweise können darüber hinaus im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten werden darüber hinaus „Vergnügungsstätten“ im Plangebiet generell ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im „Sondergebiet Multifunktionshalle“ wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl ermöglicht eine hinreichend verdichtete Bauweise, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Diese Regelung gem. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO berücksichtigt die besondere Notwendigkeit der Bereitstellung von Stellplätzen für größere Veranstaltungen.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird, analog zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 20 „Hinterm Biegen“, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt. Die ausgewiesene Grundflächenzahl nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 BauNVO voll aus und soll eine verdichtete Bauweise ermöglichen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

4.2.2 Baumassenzahl (BMZ)

Eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird aufgrund der besonderen baulichen Struktur von Gewerbebauten nicht vorgenommen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahlen ist in Gewerbegebieten aber auch für die Errichtung von Sporthallen aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche dieser Gebäudetypen und aufgrund der differierenden Geschosshöhen nicht das geeignete Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung. Vielmehr soll durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) gem. § 21 BauNVO eine städtebauliche Steuerung erfolgen, die die Lage im Übergang zwischen Ortslage und gewerblich geprägten Umfeld berücksichtigt. Daher wird für das „eingeschränkte Gewerbegebiet“ und das „Sondergebiet - Multifunktionshalle“ eine Baumassenzahl (BMZ) von 5,0 festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll dadurch eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden, die auf die GRZ und Höhe baulicher Anlagen abgestimmt ist.

4.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Im „Sondergebiet - Multifunktionshalle“ wird das Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf max. 11 m festgesetzt. Dies entspricht dem Vorsorgeprinzip und sorgt im konkreten Fall dafür, dass die künftige Bebauung dem Charakter der angrenzenden Bebauung folgt.

Im „eingeschränkten Gewerbegebiet“ wird das Maß zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf max. 10 m festgesetzt. Es wird somit die Festsetzung aus dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 20 „Hinterm Biegen“ übernommen und somit die Festsetzungen aufeinander abgestimmt.

Störende Gebäudehöhen sollen mithilfe mit der vorgenannten Festsetzungen verhindert werden.

Die Beschränkung erfolgt jedoch nicht ausschließlich aufgrund stadtgestalterischer Überlegungen, sondern auch aufgrund der besonderen klimatischen Rahmenbedingungen des Lahntals.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Bundesstraße B 62 sowie einer modifizierten Bauverbotszone in einer Breite von 10 m entlang des Fahrbahnrandes. Im südlichen Abschnitt entlang der Anlagen der Eisenbahn und den östlichen und westlichen Grenzen der Baugebiete wird zur maximalen Ausnutzung der Grundstückstiefe die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

4.4 Bauweise

Aufgrund der Anforderungen an den Neubau einer 3-Feldsporthalle mit ergänzenden Nutzungen und Gebäuden von Gewerbebetrieben wird in den Baugebieten die „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt.

Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits ein Gebäude mit einer Seitenlänge von mehr als 50 m, wie es bei Sport- bzw. Veranstaltungshallen und Gewerbebauten häufig erforderlich ist, errichtet werden darf, andererseits aber auch die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind.

4.5 Verkehrserschließung

Die Zu- und Abfahrt des geplanten „Sondergebiets - Multifunktionshalle“ erfolgt über zwei Anschlüsse an die B 62 (*Siegener Straße*). Diese werden entsprechend räumlich festgesetzt. Ansonsten wird im Plangebiet im Verlauf der Siegener Straße ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB auf die Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine fußläufige Erreichbarkeit des Plangebiets soll über eine Verlängerung des vorhandenen Gehwegs aus der Ortslage Goßfeldens entlang der Siegener Straße gesichert werden. Dabei kann die Führung des Gehwegs innerhalb des als Verkehrsfläche festgesetzten Bereichs erfolgen.

Die Planungsüberlegungen der Gemeinde Lahntal sehen eine ÖPNV-Anbindung der Multifunktionshalle vor. Geplant ist eine Busanbindung des Plangebiets. Die Ausgestaltung der Linienführung, die Lage der Haltestelle und deren Ausstattung wird auf der nachfolgenden Planungsebene (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) konkretisiert.

4.6 Baugestaltung

Dächer der Hauptgebäude sind als flach geneigte bzw. Flachdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung beträgt bis 10°. Flachdächer ($\leq 10^\circ$) sind zu mindestens 30 % mind. extensiv zu begrünen. Diese Form der Dachgestaltung ist aufgrund der Baukörpergrößen und Struktur angemessen und im städtebaulichen Umfeld, dass durch gewerbliche Gebäude geprägt ist angemessen

Da das Sondergebiet exponiert im Gemeindegebiet liegt, wird die Erforderlichkeit gesehen, eine grundsätzliche Regelung zu Werbeanlagen nach § 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO in den Bebauungsplan aufzunehmen, damit benachbarte Nutzungen sowie die umgebende Bebauung nicht durch Anzahl, Größe und Emissionen aufgrund der besonderen Beschaffenheit von Werbeanlagen (z.B. Laserlichtanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, bewegliche Schaubänder, o.ä.) gestört werden.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass Fremdwerbung generell unzulässig ist und Werbung nur an der Stätte der Leistung errichtet werden kann. Die o.g. emittierenden Werbeanlagen sind generell unzulässig.

4.7 Niederschlagswasserbehandlung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.8 Bahnanlagen (Geh- und Fahrrechte)

Die Gemeinde plant eine zusätzliche Verbindung zwischen den Siedlungsgebieten im Bereich des Otto-Ubbelohde-Weg und der Siegenger Straße. In den Bebauungsplan wird daher Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht im Bereich der Eisenbahnanlage eingefügt. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine kombinierte Rad- und Fußgängerquerung in Brückenlage zu errichten und zu unterhalten.

5 Berücksichtigung von Umweltbelangen

5.1 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub- und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Damit die festgesetzten Maßnahmen die im Sinne der Neugestaltung des Ortsbildes sowie des Naturhaushalts angestrebte Wirkung erzielen können, sind diese zeitnah zum Vorhaben durchzuführen. Da die Gehölze ihre Funktionen erst nach ca. 10 bis 20 Jahren voll erfüllen können, sind die Pflanzungen anzulegen, sobald eine Beeinträchtigung durch die Baumaßnahmen nicht mehr zu erwarten ist.

Die grünordnerischen Regelungsinhalte wurden, sofern erforderlich bzw. möglich, in die Festsetzungen zum Bebauungsplan überführt - eine ausführliche Beschreibung ist dem Grünordnungsplan in Anlage zum Umweltbericht zu entnehmen.

5.1.1 Eingriffsausgleich nach den Naturschutzgeboten

Der naturschutzrechtliche Eingriffsausgleich ist in Anlage 2 "Grünordnungsplan" beschrieben. Demnach entsteht bei Umsetzung der Planung ein rechnerisches Eingriffsausgleichs-Defizit von **- 71.325 BWP**.

Die Gemeinde Lahntal präferiert die Ausgleichsmöglichkeit, die im Zusammenhang mit den Maßnahmen der "Reaktivierung des linksseitigen Rinnensystems der Lahn zwischen Caldern und Sterzhausen" (kurz "Lahnfurkation") bereits umgesetzt wurden. Hier steht ein ausreichender Aufwertungsumfang zur Verfügung, um das Defizit für den Bebauungsplan Nr. 21 "Hinterm Biegen / Sporthalle" in der oben ausgewiesenen Höhe abzuleisten.

(ausführliche Beschreibung in Anlage 2 zum Umweltbericht, Kap. 2.1)

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet	10.743 qm	64,2 %
eingeschränktes Gewerbegebiet	2.028 qm	12,1 %
Eisenbahnanlage	653 qm	3,9 %
Straßenfläche	3.320 qm	19,8 %
GESAMT	16.744 qm	100,0 %

7 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren

7.1 Hinweise DB AG, Frankfurt/M.

Auszug aus der Stellungnahme vom 07. Dezember 2022

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Zur Vermeidung von Bahnbetriebsgefährdungen sowie zur Sicherheit der auf dem angrenzenden Grundstück verkehrender Personen und beweglicher Sachen ist die Aufnahme unserer Bedingungen/Auflagen und Hinweise in die Begründung/textlichen Festsetzungen unerlässlich.

Bahnquerung

Laut beigefügten Unterlagen ist die Querung der o.g. Strecke vorgesehen.

Einen Bahnübergang (BU)-Neubau lehnen wir aus Sicherheitsgründen ab, da trotz Schranken ein Überschreiten des Gleises durch Kinder/Jugendliche bei Zugfahrten nicht ausgeschlossen werden kann.

Wir stimmen jedoch der Variante zu, ein Brückenbauwerk zu errichten. Die Einhaltung des Lichtraumprofils gern. Ril. 800 ist hierbei zu gewährleisten.

Im Vorfeld ist der Abschluss einer Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EkrG) zwischen der Gemeinde und der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH erforderlich.

Die entsprechenden Details bzw. weiteren Planungen sind mit DB RegioNetz Infrastruktur GmbH abzustimmen. Die Planunterlagen und die Beschreibung müssen daher entsprechend angepasst (Ablehnung BU) werden.

Einfriedung

Das Grundstück muss auf der gesamten Länge einen Zaun (Höhe min. 1,80m) erhalten.

Auf der südlichen Seite der Bahnanlagen ist ebenfalls ein Zaun mit min. 1,80 m Höhe vorzusehen, um ein Überschreiten des Gleises durch Kinder/ Jugendliche wirksam zu verhindern. Die Länge des Zaunes legen wir vor Ort gemeinsam fest.

Die Fläche ist (im "offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vorn Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Signalanlagen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Signalanlagen, für die Sichtflächen erforderlich sind. Bei den weiteren Planungen (von Kreuzungsbauwerken) ist dies zu berücksichtigen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Kabel, Leitungen

Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit T ÜV -Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungen/Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der RegioNetz Infrastruktur GmbH abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahngelände

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung (bzw. eine Renovierung) im Bereich der Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der RegioNetz Infrastruktur GmbH rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der RegioNetz Infrastruktur GmbH betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

7.2 Hinweise EAM Netz

Auszug aus der Stellungnahme vom 11. Januar 2023

Für die Stromversorgung des betreffenden Gebietes wird die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich. Für die Station sollte eine Grundfläche von ca. B 4,0 m x L 5,0 m vorgesehen werden.

7.3 Hinweise Hessen Mobil

Auszug aus der Stellungnahme vom 29. November 2022

Erschließung

Die Gestaltung der Anbindung an die Freie Strecke ist einvernehmlich mit Hessen Mobil abzustimmen. Außerdem wird eine Sondernutzungserlaubnis bei Hessen Mobil zu beantragen sein.

Anbauverbot

Entlang der freien Strecke der B 62 gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand in einem 20,00 m breiten Streifen die straßenrechtliche Bauverbotszone sowie die 40,00 m breite straßenrechtliche Baubeschränkungszone.

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten.

Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Im Vorliegenden Einzelfall kann einer Reduzierung der Bauverbotszone gern. § 9 (8) FStrG zugestimmt werden, da andernfalls die vorgesehene bauliche Nutzung des Grundstückes aufgrund der Lage zwischen Bahnstrecke und Bundesstraße nicht möglich ist.

Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen, in allen anderen Fällen eine Genehmigung zu beantragen.

Verkehrssicherheit

An der Zufahrt zur B 62 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten.

Pflanzungen entlang der Bundesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der B 62 gelangen.

Die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 62 führen.

Anmerkungen und Hinweise

Maßnahmen gegen Emissionen der B 62 gehen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers.

7.4 Hinweise FD Wasser- / Bodenschutz - Landkreis Marburg-Biedenkopf

Auszug aus der Stellungnahme vom 8. Dezember 2022

Das Vorhaben befindet sich nicht in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die beplanten Flächen befindet sich jedoch im Hochwasserrisikogebiet „HQ Extrem“ der Lahn. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen. Hinweise hierzu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen unter dem nachfolgenden Link entnommen werden:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

7.5 Hinweise FB Gefahrenabwehr - Landkreis Marburg-Biedenkopf

Auszug aus der Stellungnahme vom 8. Dezember 2022

Aufgrund der Tatsache, dass die Planungsunterlagen zur Löschwasserversorgung keine definitiven Aussagen treffen, weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Lahntal als Träger des örtlichen Brandschutzes gemäß § 3 (1) Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) in der Fassung vom 14. Januar 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018, verpflichtet ist, den örtlichen Erfordernissen entsprechend Löschwasser bereitzustellen.

Wir bitten den Verfahrensträger darauf hinzuweisen, dass die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen ist.

In der Gemeinde Lahntal steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg

über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

7.6 Hinweise Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen – RP Darmstadt

Auszug aus der Stellungnahme vom 30. November 2022

Das Gelände befindet sich in einem Bereich, in dem Kampfmittel unsachgemäß gesprengt wurden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Zur eigenen Sicherheit sollte bescheinigt werden, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen bittet nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (.shp) bzw. im Cad-Format (*.dxf, *.dwg).*

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/ Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich dem Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst - weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

7.7 Hinweise Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke, Gießen

Auszug aus der Stellungnahme vom 05. Januar 2023 zur Löschwasseranfrage zum Brandschutzkonzept 2740/sk

Die Bereitstellung von Löschwasser ist keine satzungsgemäße Aufgabe des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW). Entsprechend Hessisches Gesetz über

den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist die Organisation des Brandschutzes eine Obliegenheit der Gemeinde, sofern es sich um den Bereich der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) handelt. Für eine besondere Löschwasserversorgung (Objektschutz) ist der Eigentümer des Objektes zuständig.

Der ZMW ist jedoch im Zuge der Nothilfe gerne bereit, im Brandfall Löschwasser zur Verfügung zu stellen, soweit die technischen Randbedingungen dies zulassen.

Dies vorangestellt ergibt sich die folgende Verfügbarkeit:

- Aus dem Hydranten 121 (Kreuzung „Siegener Straße“ / „Lindenstraße“ ist die Entnahme eines Volumenstroms von 1.400 l/min bei einem Fließdruck von 2,0 bar über eine Dauer von 2 Stunden möglich.
- Die Hydranten 186 und 187 in der Straße „Sandhute“ erreichen jeweils keinen Volumenstrom von 800 l/min.
- Die Hydranten südlich der Bahnstrecke stehen grundsätzlich nicht zur Verfügung, siehe DVGW-Arbeitsblatt W 405, Kapitel 7.
- Der nördlich an der B62 gelegene Hydrant 8237007 auf der überörtlichen Verbundleitung 2.3 steht für einen Primäreinsatz der Feuerwehr nicht zur Verfügung.

Unsere Angaben bilden den gegenwärtigen Ausbauzustand des Versorgungsnetzes ab. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge einer in Planung befindlichen Sanierung der Ortsdurchfahrt von Goßfelden die innerörtlichen Versorgungsleitungen sowie auch die Verbundleitung 2.3 überwiegend erneuert werden sollen. Eine Einschätzung der danach herrschenden hydraulischen Situation sowie der Standorte von Hydranten ist im derzeitigen Planungsstand nicht möglich.

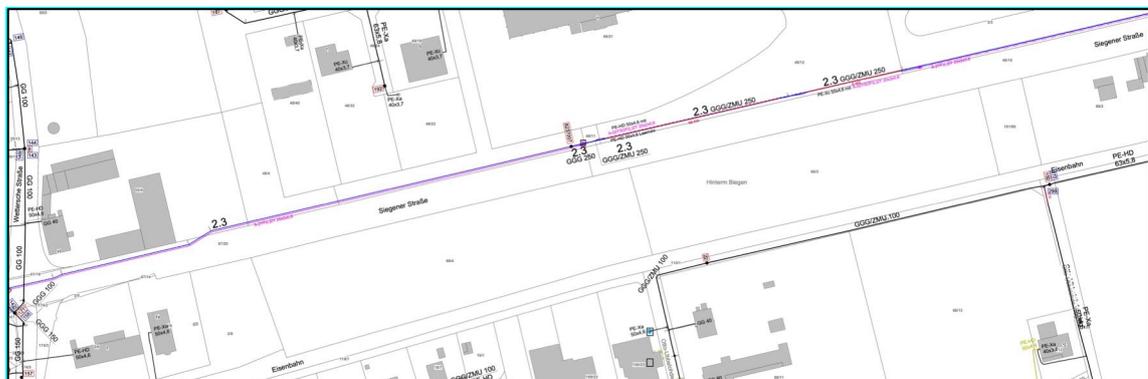


Abbildung 14: Lageplan ZMW (Auszug Stellungnahme zur Löschwasseranfrage)

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 0,4 = 400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Baumassenzahl (BMZ) – 5,0 (Beispiel)

„Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter (kbm) Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 21 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $1.000 \text{ qm} * 5,0 = 5.000 \text{ kbm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 5.000 kbm, Raum umbaut werden. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Abweichende Bauweise - a

„Im Bebauungsplan kann eine von Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt werden. Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss.“ (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)