

# STADT HAIGER

## Beschlussvorlage Drucksache VL-62/2016

- Magistrat -

Datum: 07.04.2016

Aktenzeichen	
Fachbereich	Fachbereich III
Federführendes Amt	Fachdienst III.1 -Bauleitplanung, Bauordnung, Naturschutz-

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Haiger	11.04.2016	beschließend
Ausschuss für Umwelt, Bauen und Stadtentwicklung	27.04.2016	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	04.05.2016	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger	18.05.2016	beschließend

### **Bauleitplanung der Stadt Haiger Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne entlang der ehemaligen Bahnlinie in der Kernstadt Haiger**

- 1. „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13 a BauGB**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- 2. Ehemalige Bahnlinie nördlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- 3. „Ehemalige Bahnlinie südlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- 4. „Ehemalige Bahnlinie an der Aubachstraße“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB**  
hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

#### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Haiger empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für folgende Bebauungspläne zu fassen:

1. Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB  
Der Bebauungsplan hat folgenden Geltungsbereich:  
Flur 46, Flurstücke: 43/3; 43/4; 43/5; 43/6; 43/7; 45/6; 69/4; 103/33; 107/2 tlw.; 152/100; 184/74 tlw.; 185/75 tlw.; 208/74 tlw.; 209/74 tlw.; 211/76 tlw.; 212/77 tlw.; 213/100 tlw.  
Flur 47, Flurstücke: 47 tlw.; 71/1 tlw.; 71/2 tlw.; 72/1 tlw.; 88 tlw.; 89/6 tlw.; 93; 94; 95;

Flur 50, Flurstücke: 324/14; 324/17; 324/18 tlw.

Flur 51, Flurstücke: 387/1; 381 tlw.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,49 ha.

2. Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie nördlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger  
Der Bebauungsplan hat folgenden Geltungsbereich:

Flur 50, Flurstücke: 307/3; 324/18 tlw.; 444/254; 448/258; 450/260; 454/266;  
463/275; 464/276

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,42 ha.

3. Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie südlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger,  
im Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan hat folgenden Geltungsbereich:

Flur 50, Flurstücke: 324/18 tlw.

Flur 52, Flurstücke: 380; 587 tlw.; 379; 378/1

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,54 ha.

4. Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie an der Aubachstraße“, Gemarkung Haiger, im  
Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan hat folgenden Geltungsbereich:

Flur 36, Flurstücke: 15/3; 293/45 tlw.

Flur 47, Flurstücke: 88 tlw.; 89/5; 89/6 tlw.; 131/1 tlw.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,45 ha.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für die naturschutzfachliche Beurteilung und Artenschutzbeiträge innerhalb des Bebauungsplanes wurde der Planungsauftrag über 17.160,94 € bereits in der Magistratssitzung am 4.04.2016 erteilt. Die Planungsaufträge zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden für die Bebauungspläne Nr. 1 bis 3 bereits im Jahr 2015 vergeben.

Durch den Aufstellungsbeschluss entstehen keine zusätzlichen Planungskosten.

Die notwendigen Mittel sind im Haushalt der Stadt Haiger finanziert. Eine Refinanzierung soll durch den anschließenden Verkauf der Grundstücke an die Anlieger erfolgen.

#### Sachdarstellung:

Nachdem bereits im Jahr 2011 der Aufstellungsbeschluss für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger gefasst wurde, wurde nachfolgend ein ökologisches Gutachten für die gesamte Bahnlinie erstellt. Innerhalb der Kernstadt ist geplant, die Bereitstellung der Flächen über die Aufstellung von vier Bebauungsplänen zu ermöglichen und daran anschließend einen überwiegenden Teil der Flächen der ehemaligen Bahnlinie an die Eigentümer der Anliegergrundstücke zu veräußern. Auf weiteren Flächen werden die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die Ergänzung der infrastrukturellen Ausstattung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft.

Im Jahr 2015 fanden für die Anlieger an der ehemaligen Bahnlinie innerhalb der Kernstadt Haiger Eigentümerversammlungen statt, in denen die Anlieger über die verschiedenen Möglichkeiten einer späteren Nutzung informiert wurden. Übereinstimmend hat ein Großteil der Anlieger danach erklärt, die an die Bahnlinie anliegenden Grundstücke zur Nutzung als Hausgarten nach Durchführung der Bauleitplanung ankaufen zu wollen. Dieses

Meinungsbild soll Grundlage für die Ausweisung in den aufzustellenden Bebauungsplänen sein.

In den Anliegerversammlungen wurde mitgeteilt, dass städtischerseits eine höhenmäßige Anpassung an die Anliegergrundstücke für die ehemalige Bahnlinie durch Bahndammabtrag und Einschnittverfüllung favorisiert wird.

Auf Grundlage dieser dargestellten Planungsüberlegungen sollen nun die Bauleitplanverfahren für die folgenden 4 Bebauungspläne betrieben werden:

1. „Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB
2. „Ehemalige Bahnlinie nördlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger
3. „Ehemalige Bahnlinie südlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB
4. „Ehemalige Bahnlinie an der Aubachstraße“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB

Parallel kann die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden, nachdem die künftige Nutzung der Bahnanliegergrundstücke, z. B. „Öffentliche Verkehrsfläche“, „Mischgebiet“, „Wohngebiet“ oder „private Grünfläche/Hausgärten“ auch unter Wahrung der Wünsche der ehemaligen Bahnlinien-Anlieger - soweit dies mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist – festgesetzt wurde.

Nach einer Voreinschätzung des Regierungspräsidiums Gießen/Bauleitplanung können die Bebauungspläne 1, 3 und 4 als Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den Bebauungsplan „Ehemalige Bahnlinie nördlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger besteht diese Möglichkeit nicht, da er an die freie Landschaft zwischen Wohngebiet „Fahler“ und Sportanlagen „Haarwasen“ angrenzt. Für diesen Bebauungsplan ist das Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffsregelung durchzuführen.

#### Anlage

Planunterlage/Aufstellungsbeschluss Bebauungspläne

„Ehemalige Bahnlinie zwischen L3044 und Vogelsgesang“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB

„Ehemalige Bahnlinie nördlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger

„Ehemalige Bahnlinie südlich des Hickenweges“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB

„Ehemalige Bahnlinie an der Aubachstraße“, Gemarkung Haiger, im Verfahren gem. § 13a BauGB

gez.  
Schramm  
Bürgermeister