



Stadt Haiger, Kernstadt

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Löhrstraße / Am Aubach“**

Planstand: 01.04.2016

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
2	Inhalt und Festsetzungen .....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
2.4	Eingriffsminimierende, grünordnerische und ausgleichende Festsetzungen .....	8
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	8
3	Verkehrerschließung.....	9
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	9
4.1	Eingriffsregelung .....	9
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	9
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	9
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....	10
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	10
7	Immissionsschutz.....	10
8	Denkmalschutz .....	11
9	Sonstige Infrastruktur.....	11
10	Kampfmittel.....	11
11	Bodenordnung .....	11
12	Städtebauliche Vorkalkulation .....	11

## Anlagen:

- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand 02/2016

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik ist die Stadt Haiger darum bemüht, die konstante Nachfrage nach Bauflächen im Stadtgebiet vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Des Weiteren ergeben sich mit der Fertigstellung der B 277 - Ortsumgehung Haiger und geplanten Verlagerungen einer Vielzahl derzeit auswärtiger Arbeitsplätze nach Haiger neue Herausforderungen für die Schaffung modernen Wohnraums in der Innenstadt. Die Stadt Haiger unterstützt die für verschiedene Standorte vorliegenden Planungen aktiv und schafft, soweit erforderlich, die hierfür notwendigen Genehmigungsvoraussetzungen durch Maßnahmen der Bauleitplanung. Demgemäß hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger in ihrer Sitzung am 16.12.2015 auch den Bebauungsplan „Löhrstraße / Am Aubach“ zur Aufstellung beschlossen. Der Beschluss geht zurück auf die Anfrage eines privaten Vorhabenträgers, der in einer zentralen Standortlage von Haiger im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Lederfabrik Kraut&Sonntag, eine städtebauliche Neuentwicklung anstrebt.

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht nach der Niederlegung des auf dem rückwärtigen Teil des Flurstückes 26/14 vorhandenen Gebäudebestandes die Errichtung von insgesamt drei Gebäuden vor, die über eine unterirdische Tiefgarage miteinander verbunden werden. Die Gebäude sollen über insgesamt vier Vollgeschosse verfügen, wobei entsprechend des architektonischen Konzeptes das Dachgeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung zu bewerten ist. Im Wesentlichen sollen in den Gebäuden Wohnungen zur Umsetzung gelangen, darüber hinaus ist eine tlw. Nutzung durch die Diakonie Haiger als Verwaltungstützpunkt und/oder Tagespflegeeinrichtung möglich. Auch werden derzeit Optionen für die Nutzung von Räumen durch einen Arzt geprüft. Mit der Realisierung des Bauvorhabens können bis zu 30 Wohneinheiten entstehen, die auf einen breiten Kreis an potenziellen Nutzern ausgelegt sind, wengleich dem Aspekt des altersgerechten Wohnens und Mehrgenerationenwohnens eine besondere Bedeutung zukommt. Das straßenseitig vorhandene Gebäude Löhrstraße 8-12 wird erhalten, grundlegend saniert, die derzeitige Nutzung aus dem Bereich Einzelhandel fortgesetzt und um weitere gewerbliche Nutzungen ergänzt.

Städtebaulicher Entwurf / Freiflächenplan



AIT Planen und Bauen, Kirchhain

Während sich das Planvorhaben des Vorhabenträgers auf die Flurstücke 26/14, 26/15 und 26/16, d.h. den ehemaligen Betriebsstandort der Fa. Kraut&Sonntag beschränkt, geht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löhrstraße / Am Aubach“ hierüber hinaus und erfasst auch das Flurstück 26/8, welches sich unmittelbar an die Projektgrundstücke anschließt. Die Begründung hierfür liegt darin, Normenklarheit zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das derzeit mit einer Tankstelle bebaute Flurstück zu schaffen. Des Weiteren besteht Konsens zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer des Flurstückes 26/8 zur Erweiterung dieses Flurstückes zu Lasten des Projektgrundstückes, was bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu würdigen ist.

Planungsrechtlich sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücke dem unbeplanten Innenbereich im Sinne § 34 BauGB zuzuordnen. Da das Umfeld des Plangebietes vielfältig strukturiert ist, dient die gegenständliche Planung dazu, den Rechtsrahmen für die Umsetzung des o.g. Planvorhabens unter Würdigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Haiger im Bereich einer zentralen Standortlage der Kernstadt zu schaffen.

Die vorliegende Planung ist geeignet, die Entwicklung der Innenstadt von Haiger zu einem attraktiven Wohn- und Handelsstandort zu unterstützen. Demgemäß wird unter Anwendung der Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vorliegend der Rechtsrahmen für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens im Bereich der Löhrstraße entsprechend des vorangehenden Nutzungskonzeptes geschaffen.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren können vorliegend als erfüllt betrachtet werden, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, indem er einen gewerblichen Altstandort für eine Nachfolgenutzung aus dem Bereich der Wohnbebauung vorbereitet und dadurch auch zur Nachverdichtung im Innenbereich und Reduzierung des Flächenverbrauchs im baulichen Außenbereich beiträgt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,0 ha, wodurch bei einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bis GRZ = 0,6 der maßgebliche Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 2,0 ha deutlich unterschritten wird.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Diese Aussage gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass unmittelbar nördlich an das Plangebiet das FFH-Gebiet 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ anschließt, wie die diesbezüglichen Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag belegen.

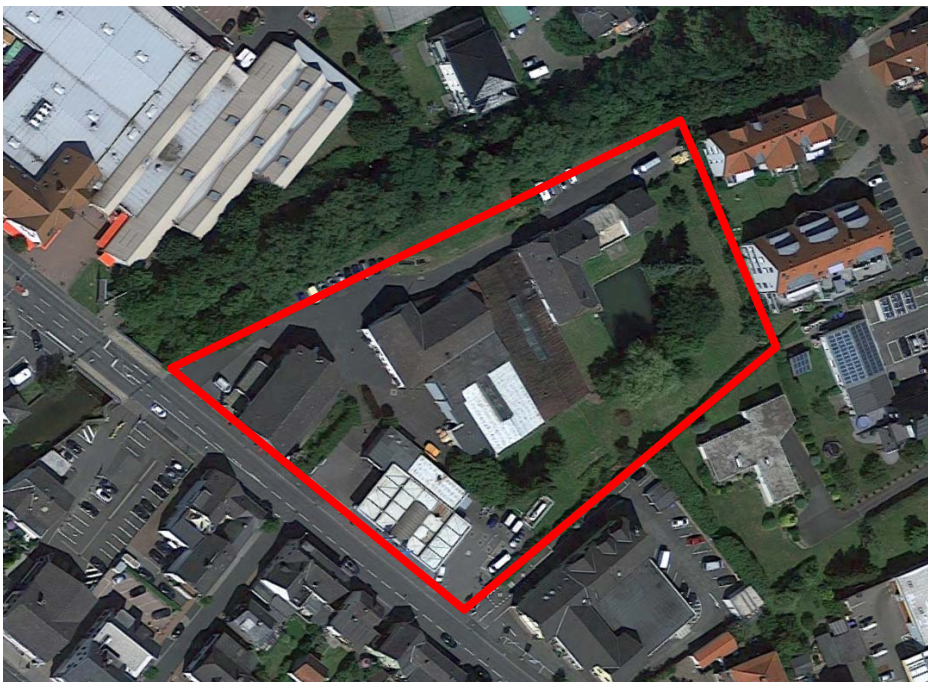
Gemäß den vorangehenden Ausführungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in einer zentralen Standortlage der Stadt Haiger unmittelbar östlich angrenzend an die Löhrstraße. Im Norden begrenzt die Gewässerparzelle des Aubachs das Plangebiet. Jenseits des Aubachs ist der Standort eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels vorhanden. Im Osten und Süden schließt sich gemischte Nutzung (Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude) an das Plangebiet an. Westlich schließen sich an die Löhrstraße ebenfalls gemischt genutzte Grundstücke an.

Die Nutzung im Plangebiet wird im Bereich der Löhrstraße von der auf Flurstück 26/8 vorhandenen Tankstelle und dem Geschäftshaus Löhrstraße 8-12 bestimmt. Die rückwärtige vormalige Gewerbebebauung der ehemaligen Lederfabrik Kraut&Sonntag auf dem Flurstück 26/14 unterliegt nur noch in Teilen einer gewerblichen Nutzung.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage [www.google.maps.de](http://www.google.maps.de)

## 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Mittelhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Haiger stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dar, wenngleich im Bestand eine gemischte Nutzung vorhanden ist. Demgemäß ist der Bebauungsplan formal nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Hiervon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO auch die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für freie Berufe.

Unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergebenden Nutzungen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) für unzulässig festgesetzt. Der Nutzungsausschluss ergibt sich für Gartenbaubetriebe aus dem nicht unerheblichen Flächenbedarf und für Vergnügungsstätten in der Tatsache, dass diese Nutzung potenziell mit Trading-down-Effekten einhergehen kann, die zur Verdrängung etablierter Nutzungen führen können und damit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung der Innenstadtlage entgegensteht.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Es gilt eine Grundflächenzahl von  $GRZ = 0,4$  im Mischgebiet 1 und  $GRZ = 0,6$  im Mischgebiet 2. Für das Gebiet mit der lfd. Nr. 1 kann unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfs das Versiegelungsmaß gegenüber den sich aus § 17 BauNVO ergebenden Obergrenzen deutlich reduziert werden, was im Hinblick auf den Aspekt der Eingriffsminimierung positiv zu bewerten ist. Dadurch kann im Übrigen eine hohe städtebauliche Qualität dieses Gebietes mit einem Innenhofcharakter gesichert werden.

Im Bereich des Mischgebietes 2 entlang der Löhrstraße folgt die zulässige Grundfläche den Obergrenzen des § 17 BauNVO, da hier eine entsprechende Urbanität vorhanden ist und auch städtebaulich begrüßt wird.

Auf die Überschreitungsregeln des § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche usw. wird verwiesen.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl wird für beide Baugebiete entsprechend der sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO ergebenden Obergrenzen für die bauliche Verdichtung in Mischgebieten auf  $GFZ = 1,2$  festgesetzt.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Bereich des Mischgebietes 1 entsprechend des städtebaulichen Entwurf auf  $Z = IV$  festgesetzt. Im Bereich des Mischgebietes 2 folgt die Zahl der zulässigen Vollgeschosse dem gebauten Bestand im Bereich Löhrstraße 8-12 und wird daher auf  $Z = III$  begrenzt. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Topographie das Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne der Hessischen Bauordnung zu bewerten ist, demgemäß die sichtbare Vollgeschosshöhe im Bereich der Löhrstraße bei lediglich  $Z = II$  (einschl. Dachgeschoss) liegt. Zur Wahrung dieses Sachverhaltes wird in Ergänzung die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erforderlich.

### **Höhe baulicher Anlagen (OKGeb)**

Auch die Höhe baulicher Anlagen wird kleinräumig differenziert für das Mischgebiet 1 und 2 festgesetzt. Für das Mischgebiet 1 liegt eine topographische Höhenaufnahme vor, demgemäß das natürliche Gelände sich im Bereich von 271,0 und 272,3 m über Normalhöhennull (NHN) bewegt. Hierauf Bezug nehmend wird die zulässige Gebäudehöhe auf 288 m ü. NHN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von rd. 16 m entspricht. Dadurch wird insofern auch sichergestellt, dass die festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht um ein zusätzliches Dach- oder Staffelgeschoss ergänzt wird, welches sich negativ auf das Stadtbild auswirken würde.

Für das Mischgebiet 2 wird die zulässige Gebäudehöhe entsprechend des gebauten Bestandes auf einen Wert von max. 12 m über dem Niveau der angrenzenden Löhrstraße festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Höhenunterschiedes des Geländes im Mischgebiet 1 zu dem Höhenniveau der Löhrstraße von rd. einer Geschosshöhe wird durch die Festsetzung für das Mischgebiet 1 sichergestellt, dass sich die künftigen Gebäude in ihrer Höhenentwicklung an dem gebauten Bestand in der Löhrstraße orientiert.

## **2.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die Notwendigkeit einer kleinteiligen Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche besteht vorliegend nicht, da das Umfeld des Plangebietes sich durch eine diffuse Bebauungsstruktur auszeichnet. Im Wesentlichen lediglich entlang der straßenseitigen Bebauung an der Löhrstraße besteht planerischer Handlungsbedarf zur Steuerung der überbaubaren Grundstücksfläche: Soweit hier eine Bebauung bis auf die Straßenbegrenzungslinie vorhanden bzw. bereits bauaufsichtlich genehmigt ist, wird auch die Baugrenze entsprechend festgesetzt. Im Übrigen tritt die Baugrenze um 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zurück, um hier eine Gliederung der Gebäudeabwicklung zu gewährleisten, was für die Wahrung des Straßenzugs und das Stadtbild von Bedeutung ist.

In Richtung des sich südöstlich an das Plangebiet anschließenden Flurstückes 9/4 wird es dem Vollzug vorbehalten, unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung das nachbarschaftliche Herantreten von baulichen Anlagen an die Grundstücksgrenze zu reglementieren. Die Notwendigkeit der städtebaulichen Steuerung besteht nicht, demgemäß wird hier auf die Ausweisung einer Baugrenze verzichtet.

Gegenüber der am südöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gehölzen tritt die Baugrenze um 2 m zurück, so dass sich hier ein Grenzabstand von mind. 5 m ergibt. Dies begründet sich in den Anforderungen an den Erhalt der Erreichbarkeit der Gehölzbestände bspw. für Pflegemaßnahmen und die für den Unterhalt der Gebäudefassaden notwendigen Rangier- und Arbeitsflächen.

In Richtung des Flurstückes 26/19 würdigt die Baugrenze den Grenzabstand des Nachbargebäudes von 5 m. Darüber hinaus tritt sie soweit zurück, wie es für den Erhalt des ortsbildprägenden Laubbaumes auf dem rückwärtigen Grundstücksteil erforderlich ist.

In Richtung des Aubachs wird ein Abstand von 10 m zur Gewässerparzelle eingehalten, was ebenfalls in Anlehnung an die Bebauung auf dem Flurstück 26/19 erfolgt und im Hinblick auf das Ortsbild aber auch die Belange des Kleinklimas im Umfeld des Fließgewässers begründet ist.

Bzgl. der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird festgesetzt:

*Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

## **2.4 Eingriffsminimierende, grünordnerische und ausgleichende Festsetzungen**

Im Hinblick auf die Belange der Siedlungsökologie und dem Ziel der Eingriffsminimierung und der Verminderung der Auswirkungen der Planung auf bspw. den Wasser- und Bodenhaushalt werden die folgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung zum Erhalt standortgerechter Laubgehölzhecken sowie eines ortsbildprägenden Laubbaums
- Festsetzung zur Begrünung der nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO überbauten Teile der Tiefgarage
- Festsetzung zur Mindestbegrünung von 30 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO wird folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung zur Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen:  
*Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 30°.*

Die Festsetzung zielt darauf ab, das regionstypische und historisch überkommene Gestaltungsmerkmal der geneigten Dächer, welches im Plangebiet und dessen Umfeld maßstabbildend ist, auch für die künftige Neugestaltung des Plangebietes bindend festzuschreiben.

Erwähnt sei an dieser Stelle, dass die im Plangebiet auf Flurstück 26/8 vorhandene Tankstelle im Bestand über ein Flachdach verfügt. Die Stadt Haiger erkennt die funktionale Notwendigkeit dieser Dachkonstruktion an und stellt – soweit erforderlich – eine Befreiung von der Gestaltungsfestsetzung für eine mögliche Erweiterung oder Umgestaltung der Tankstelle in Aussicht.



### **3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Löhrstraße. Zur Erschließung des rückwärtigen Teils des Flurstückes 26/14, welches gemäß der aktuellen Planung eine eigenständige grundbuchrechtliche Parzelle werden soll, wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger im Mischgebiet 1 mit einer Breite von 6,5 m zur Ausweisung gebracht. Zur Schaffung der Erschließungsvoraussetzungen im Sinne der Hessischen Bauordnung ist dieses Fahrrecht durch eine Baulast zu sichern.

Der in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Bedarf an Stellplätzen ist durch den Bauherrn auf dem Privatgrundstück zu erbringen. Hierzu ist im Bereich des Mischgebietes 1 zum einen die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, zum anderen sollen auch oberirdische Stellplätze zur Umsetzung gelangen. Der Stellplatzbedarf für das Mischgebiet 2 wird durch oberirdische Stellplätze erbracht.

### **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

#### **4.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation. Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass durch die Ausweisung einer Maßnahmenfläche für den Naturschutz zwischen dem öffentlichen Fußweg und dem Aubach eine deutliche naturschutzfachliche Aufwertung dieser Grundstücksteile auch im Hinblick auf die Schutzziele des FFH-Gebietes erreicht werden kann.

#### **4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

#### **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

## **5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über das im Bereich der Löhrstraße vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Zur Schmutzwasserentwässerung steht im Bereich der Löhrstraße ein Mischwasserkanal zur Verfügung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird – soweit im Bereich des Flurstückes 26/14 eine Neubebauung des Plangebietes stattfindet – in Ausführung der Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) direkt in den Aubach eingeleitet. Die hierfür notwendige Erlaubnis ist direkt bei der Unteren Wasserbehörde im Vollzug des Bebauungsplanes zu beantragen. Für die Bebauung Löhrstraße 6 sowie 8-12 sind derzeit keine Veränderungen an dem Entsorgungskonzept geplant.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich das Fließgewässer Aubach an. Die Funktion des Aubach einschließlich seines Uferrandstreifens wird in Folge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht berührt.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## **6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung kann das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen allerdings nicht ausgeschlossen werden. Demgemäß gilt: Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen können, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, mitzuteilen.

## **7 Immissionsschutz**

Das Umfeld des Plangebietes ist im Bestand als faktisches Mischgebiet bzw. in Teilen auch als Kerngebiet im Sinne der §§ 6 und 7 BauNVO anzusprechen. Die Ausweisung eines Mischgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Löhrstraße / Am Aubach“ fügt sich demgemäß immissionschutzrechtlich in das vorgefundene Umfeld ein.

Durch die Einbeziehungen der im Bereich Löhrstraße 6 (Tankstelle) sowie 8-12 (Geschäftshaus) vorhandenen Nutzungen wird diesbezüglich normiert, welchen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sich diese künftig unterzuordnen haben, was im Hinblick auf die künftige Bebauung im Bereich des Mischgebietes 1 von Bedeutung ist.

## **8 Denkmalschutz**

Kultur- oder Bodendenkmäler sind aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld nicht bekannt.

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) wird verwiesen: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **9 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit Ausnahme der üblichen Hausanschlussleitungen aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **10 Kampfmittel**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

## **11 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

## **12 Städtebauliche Vorkalkulation**

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Haiger keine Kosten.