



Stadt Haiger, Kernstadt

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
„Zwischen Bitzenstraße und Aubach“**

Planstand: 06.04.2016

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 .....	6
2	Inhalt und Festsetzungen .....	6
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
2.4	Eingriffsminimierende, grünordnerische und ausgleichende Festsetzungen .....	9
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	9
3	Verkehrerschließung.....	10
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	10
4.1	Eingriffsregelung .....	10
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	10
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	11
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	11
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	11
7	Immissionsschutz.....	12
8	Denkmalschutz .....	12
9	Sonstige Infrastruktur.....	12
10	Bodenordnung .....	13
11	Städtebauliche Vorkalkulation .....	13
12	Aus dem Verfahren .....	13

## Anlagen:

- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand 04/2016
- Schalltechnisches Büro Pfeifer: Immissionsprognose Nr. 2373, Stand 04.11.2015
- Schalltechnisches Büro Pfeifer: Immissionsprognose Nr. 2373/II, Stand 11.03.2016

## 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.

An die Stadt Haiger ist nun ein Investor herangetreten, der beabsichtigt, auf dem ehemaligen Gelände einer Gärtnerei im Bereich der Bitzenstraße zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Bitzenstraße zeichnet sich durch eine zentrale Lage zur Innenstadt aus. Die nördlich hieran angrenzenden, in Richtung Aubach gelegenen Flächen haben in der jüngeren Vergangenheit einen Nutzungswandel von einem vormals faktischen Misch- hin zu einem faktischen Wohngebiet erfahren. Demgemäß fügt sich das Planvorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung in den umgebenden Bestand ein und leistet im Übrigen einen Beitrag zur Sicherung der Innenstadt von Haiger als attraktiven Wohnstandort.

Freiflächenplan Bauvorhaben „Zwischen Bitzenstraße und Aubach“ (Stand: 23.03.2016)



Freischlad+Partner, Haiger

Der Bebauungsentwurf sieht die Errichtung von zwei dreigeschossigen Wohngebäuden vor, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Nach dem derzeitigen Konzept sollen insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen. Der Stellplatznachweis wird durch die genannte Tiefgarage erbracht, darüber sieht der Bebauungsentwurf weitere oberirdische Stellplätze vor, die bspw. durch Besucher genutzt werden können. Die beiden Gebäude werden ausgehend von der Bitzenstraße erschlossen und fügen sich trotz der formalen Dreigeschossigkeit unter Ausnutzung der vorhandenen Geländetopographie im Hinblick auf die Höhenentwicklung in den gebauten Bestand ein. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wird rechtsverbindlich sichergestellt, dass keine darüber hinausgehende Höhenentwicklung stattfindet. Der die im Eigentum des Investors befindlichen Flurstücke durchquerende öffentliche Fußweg (Flurstück 91 tlw.) wird im Bestand gesichert. Die sich nördlich anschließenden Flächen werden einer Entwicklung als Ufergehölz überlassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Bitzenstraße und Aubach“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorangehend beschriebenen und im Hinblick auf eine positive Fortentwicklung der Innenstadt von Haiger zu begrüßende Planvorhaben geschaffen werden. Demgemäß gelangt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen usw. wird sichergestellt, dass sich die künftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt.

Der Bebauungsplan „Zwischen Bitzenstraße und Aubach“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Anwendung dessen ist zulässig, 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.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, in dem 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. 0,36 ha, wovon 0,30 ha auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 wird der maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten.

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

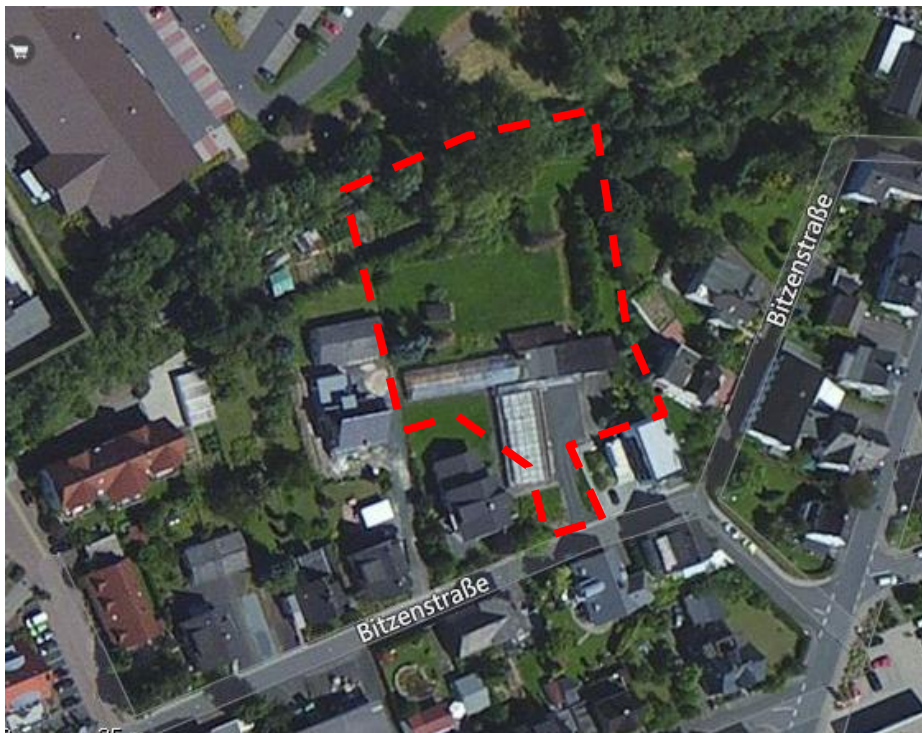
Das Plangebiet liegt in einer zentralen Standortlage der Stadt Haiger zwischen dem Aubach im Norden und der Bitzenstraße im Süden. Nördlich jenseits des Aubachs sind großflächige Einzelhandelnutzungen vorhanden. Westlich, südlich und östlich schließt sich unmittelbar Wohnbebauung überwiegend in Form von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern an das Plangebiet an. In westlicher Richtung sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen allerdings tlw. bauliche Anlagen vorhanden, die eine vormals gewerbliche Nutzung vermuten lassen, des Weiteren sind hier im Übrigen auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Südlich der Bitzenstraße, westlich versetzt zum Plangebiet hat eine Religionsgemeinschaft ihr Gemeindezentrum.

Die Nutzung im Plangebiet wird bestimmt von den Gebäuden und Freiflächen der vormals hier ansässigen Gärtnerei, die allerdings augenscheinlich bereits seit einiger Zeit ihren Betrieb eingestellt hat. Während der vordere Grundstücksteil von den ehemaligen Gewächshäusern dominiert wird, stellen sie die rückwärtigen Grundstücksteile als Freiflächen dar, die vermutlich allerdings vormals als Anbauflächen der Gärtnerei genutzt wurden.

Das natürliche Gelände fällt von der Bitzenstraße mit einer Höhenlage von rd. 272 m ü.NN. in nördliche Richtung bis auf eine Höhe von rd. 269 m ü.NN ab.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,36 ha, wovon 0,30 ha auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen. Die Maßnahmenfläche für den Naturschutz nimmt eine Fläche von 0,05 ha und die Verkehrsfläche weniger 0,01 ha ein.

Das Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung auf Grundlage [www.bing.com](http://www.bing.com)

### 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 gemischte Baufläche dar. Im gebauten Bestand haben sich die Flächen nördlich der Bitzenstraße – spätestens mit der Aufgabe der Gärtnereinzugung im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes – überwiegend zu einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. In einem größeren, für die Ebene der Flächennutzungsplanung beachtlichen Maßstab, unter Einbeziehung der Flächen südlich der Bitzenstraße kann jedoch durchaus von einem faktischen Mischgebiet gesprochen werden. Hierauf Bezug nehmend und unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße von lediglich rd. 0,3 ha des zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebietes i.V.m. der Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes kann die vorliegende Bauleitplanung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, da in einem Mischgebiet auch Wohnnutzung zulässig ist. Demgemäß entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), welches vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO sind darüber hinaus auch Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese im Hinblick auf das Planziel, der Schaffung von Wohnbauland, als auch den Flächenbedarf und dem notwendigen Erschließungsumfang im vorliegenden Gebiet als unverträglich erachtet werden.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der sehr unterschiedlich strukturierten Ausnutzungsparameter der Grundstücke im Umfeld des Plangebietes wird vorliegend die Grundflächenzahl mit einer GRZ = 0,3 vergleichsweise restriktiv festgesetzt und liegt damit unterhalb der Obergrenzen der zulässigen baulichen Verdichtung gemäß § 17 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten.

Gemäß den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO gilt, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Berechnung der Grundflächen mitzurechnen sind. Insbesondere im Hinblick auf das Ziel, die Voraussetzungen für die städtebaulich zu begrüßende Tiefgarage zu schaffen, wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die o.g. baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,5 überschritten werden darf. Gegenüber dem im Umfeld gebauten Bestand stellt dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksversiegelungen keine wesentliche Abweichung dar.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossfläche wird unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eine GFZ = 0,9 begrenzt.

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

Entsprechend des vorgelegten Baukonzeptes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Hessischen Bauordnung (HBO) auf Z= III festgesetzt. Diese liegt damit oberhalb des im direkten Umfeld vorhandenen baulichen Bestandes, da unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten negative städtebauliche Wirkungen durch das Planvorhaben bei der Einhaltung der maximalen Gebäudehöhe nicht zu erwarten sind, kann dieses Baukonzept allerdings zugelassen werden.

### **Höhe baulicher Anlagen (OKGeb) / Höhenlage des Geländes**

Grundlage für die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen bildet eine topographische Höhenaufnahme des natürlichen Geländes. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird festgesetzt auf 281,0 m ü.NN., was gegenüber dem Niveau der Bitzenstraße einer sichtbaren Gebäudehöhe von rd. 9 m entspricht. Auch würdigt die festgesetzte Gebäudehöhe den im Nahbereich gebauten Gebäudebestand, der Höhen von rd. 280 m ü.NN. entspricht. Dass sich die künftige Bebauung in die Höhenentwicklung des umgebenden Bestandes sowie das Stadtbild einfügt, dokumentiert die Darstellung der Straßenabwicklung auf S. 8 dieser Begründung.

Das Baukonzept sieht vor, das vorhandene und nach Norden abfallende Gelände aufzufüllen, um ein Planum für die Errichtung der baulichen Anlagen und die Voraussetzungen für die Errichtung der Tiefgarage zu schaffen. Die Sollhöhe des künftigen Geländes wird auf 270,5 m ü.NN. festgesetzt, was Geländeauffüllungen von rd. 0,5 bis 2,0 m zur Folge hat.





### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Es gilt die offene Bauweise, gemäß dieser sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und eine Gebäudelänge von 50 m darf nicht überschritten werden. Die maximale Gebäudelänge wird vorliegend im Übrigen durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt, da die Baufenster über eine Ausdehnung von lediglich 25x18 m verfügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorliegend durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Sie entsprechen in ihrer Lage und Ausdehnung dem den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Grunde liegenden Baukonzeptes.

Die Lage und Ausdehnung der Tiefgarage mit ihrer Zufahrt wird durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung festgelegt. Im Übrigen wird bestimmt, dass oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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:

- Wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile.
- Dachbegrünung der Tiefgarage, soweit sie nicht durch bauliche Anlagen überdeckt ist.
- Mindestbepflanzung von 30 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen.

Darüber hinaus werden die Flächen zwischen dem städtischen Fußweg und dem Aubach als Maßnahmenfläche für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Mit der Umsetzung des Entwicklungsziels Erlen-Eschen-Ufergehölz mit vorgelagerter Mädesuß-Hochstaudenflur kann eine deutliche ökologische Aufwertung dieses Uferstrandstreifen gegenüber der heutigen Situation erreicht werden, die u.a. auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes positiv zu bewerten ist.

### **2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Dächer**

Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 5°-30°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sowie extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

#### **Fassaden**

Zur Fassadengestaltung sind Putze und Anstriche in Weiß oder gedeckten Farben zulässig.

### **3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr wird durch die städtische Bitzenstraße sichergestellt, die über eine Parzellenbreite von rd. 6,5 m verfügt. Die Fahrbahnbreite ist mit rd. 4,5 m für den Zwei-Richtungsverkehr hinreichend dimensioniert. Straßenbegleitende Fußwege sowie der rückwärtig parallel zu der Aubach verlaufende städtische Fußweg stellen die Erschließung für Fußgänger sicher. Der Radverkehr wird auf der Bitzenstraße mitgeführt.

Der in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartende Bedarf an Stellplätzen ist durch den Bauherrn auf dem Privatgrundstück zu erbringen. Gemäß den einschlägigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger liegt der nachzuweisende Bedarf bei einem Stellplatz je Wohneinheit. Der Grundstückseigentümer hat sich in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt Haiger jedoch verpflichtet, hiervon abweichend 1,7 Stellplätze je Wohnung (31 Stellplätze bei 18 Wohnungen) nachzuweisen, wovon mind. 6 als oberirdische Besucherstellplätze ausgestaltet werden.

Gemäß dem Bauungskonzept wird dieser Stellplatzbedarf in einer unterirdischen Tiefgarage erbracht, die gemäß dem Bauungskonzept über eine Zufahrt mit einer Breite von 4 m verfügt.

## **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. 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/Abwasser- und Niederschlagsableitung**

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

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

Das anfallende Niederschlagswasser wird in Ausführung der Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) direkt in den Aubach eingeleitet. Die hierfür notwendige Genehmigung ist direkt bei der Unteren Wasserbehörde im Vollzug des Bebauungsplanes zu beantragen.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Die Überschwemmungsgebiete des Aubaches sind mit Verfügung vom 25. August 2008 durch das Regierungspräsidium amtlich festgesetzt. Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach Mitteilung des Regierungspräsidiums Gießen – Obere Wasserbehörde gilt im Übrigen, dass die Grundlage für die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Abfluss des HQ100, d.h. ein Hochwasser mit einer statistischen Auftretswahrscheinlichkeit von einmal in hundert Jahren ist. Die vom Regierungspräsidium als Grundlage angestellten hydraulischen Berechnungen ergeben bei HQ100 Wasserspiegellagen von 268,87 ü.NN. und 268,28 ü.NN. Die Höhenaufnahmen im Plangebiet dokumentieren, dass der ufernahe Bereich des Aubachs höher liegt und demgemäß dem Plangebiet keine Funktion als Überschwemmungsgebiet zukommt.

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine vormals vorhandene Grabenparzelle (Flurstück 96/6) wurde mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde bereits im Jahr 2013 eingezogen, da diese keine wasserwirtschaftliche Funktion mehr erfüllt.

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich das Fließgewässer Aubach an. Die Funktion des Aubach einschließlich seines Uferstreifens wird in Folge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes nicht berührt, da die hieran unmittelbar angrenzenden Flächen als Maßnahmenflächen für den Naturschutz zur Entwicklung eines Erlen-Eschen-Ufergehölzes mit vorgelagerter Mädesüß-Hochstaudenflur ausgewiesen werden.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## **6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor. Ein Altstandort ist aus dem Plangebiet nicht bekannt. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen können, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Gießen, mitzuteilen.

Für die Niederlegung des vorhandenen Gebäudebestandes liegt bereits ein Abbruch- und Entsorgungskonzept vor. Die daraus resultierenden Erfordernisse haben Eingang in die von der Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreis erteilte Abrissgenehmigung gefunden.

## **7 Immissionsschutz**

Wie bereits ausgeführt, schließt sich nördlich jenseits des Aubachs ein Standort des großflächigen Einzelhandels an das Plangebiet an. Im Hinblick auf die Frage der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung wurde durch das Schalltechnische Büro Pfeifer eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete tags und nachts an allen Immissionsorten unterschreiten. Demgemäß werden Maßnahmen zu Schallschutz nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Frage der Verträglichkeit des Planvorhabens, insbesondere der Zufahrt zu der Tiefgarage sowie der oberirdisch geplanten Stellplätze, mit der vorhandenen Wohnbebauung wurde durch den Grundstückseigentümer eine ergänzende schalltechnischen Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dieser fachgutachterlichen Bewertung werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tags und nachts unterschritten. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen (Türenschnellen im Bereich der oberirdischen Stellplätze) werden tags an allen Immissionsorten unterschritten. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen können nachts teilräumig überschritten werden. Diesbezüglich bleibt es dem Bauantragsverfahren vorbehalten, bauliche oder organisatorische Maßnahmen für die Nutzung der oberirdischen Stellplätze zu formulieren. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht diesbezüglich kein weiterführender Handlungsbedarf.

Schließlich sei erwähnt, dass die Umsetzung der Planung keine Veränderung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Bitzenstraße erwarten lässt, die für den Belang des Schallschutzes eine abwägungsbeachtliche Größenordnung erreicht.

## **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 Bodenordnung**

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

## **11 Städtebauliche Vorkalkulation**

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

## **12 Aus dem Verfahren**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das geplante Kellergeschoss mit Tiefgarage evtl. zum Teil unter dem Grundwasserspiegel liegen kann. Für die Baudurchführung könnte eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreis anzuzeigen. Ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird, muss zu gegebener Zeit geprüft werden.