

Bauleitplanung der Stadt Haiger



BEGRÜNDUNG

zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes

„Hickenweg“
Gemarkung Haiger

Im Verfahren gem. §13a BauGB

Dezember 2015

Stadt Haiger, FD III.1 Stadtplanung/-entwicklung, Marktplatz 7, 35708 Haiger

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hickenweg“, Gemarkung Haiger liegt im innerstädtischen Bereich und umfasst folgende Flurstücke:

526 und 324/18 (ehem. Bahngelände) in der Flur 50, Gemarkung Haiger mit einer Größe von ca. 800 m².

2. Planungsanlass und Planungsziel:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger ist das Flurstück 526, Flur 50, Gemarkung Haiger als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen. Dieses Flurstück und eine Teilfläche des ehem. Bahngeländes (Flurstück 324/18) in der Flur 50, Gemarkung Haiger sollen zur Errichtung eines Wohnhauses als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Die auf dem Flurstück 526 bis 2015 vorhandene Feldwegebrücke über die ehemalige Bahnlinie wurde inzwischen durch eine geradlinige Verlängerung des Hickenweges ersetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gem. §13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haiger bestehen derzeit folgende Flächenausweisungen: Während die im Bebauungsplan „Hickenweg“ ausgewiesene „Straßenverkehrsflächen“ im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist; ist das Flurstück 324/18 (ehemaliges Bahngelände) als „Fläche für den überörtlichen Verkehr – Bahnanlagen“ ausgewiesen. Da der Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung im Wege der Berichtigung (§ 13a BauGB Abs. 2, Ziffer 2.)

4. Art der baulichen Nutzung:

Die Flurstücke werden in direkter Umgebung bereits bestehender Wohnbebauung ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4.1 „Allgemeine Wohngebiete“

dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die „allgemeinzulässigen Nutzungen“ ergeben sich aus § 4 Abs. 2 BauNVO, die „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“ aus § 4 Abs. 3 BauNVO, mit

- einer Grundflächenzahl von 0,4,
- einer Geschossflächenzahl von 0,8,
- max. 2 Vollgeschossen und
- eine offene Bauweise sowie
- max. 2 Wohneinheiten pro Baugrundstück.

4.2 Allgemein

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Absatz 3 (2) der Baunutzungsverordnung wird im „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgeschlossen. Mit dem Betrieb der Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Diskotheken, ist ein ständiger Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden, was zu überdurchschnittlichen Lärmbelastigungen für die in der Umgebung vorhandenen Wohngebäude und Schulen führen würde.

Da der Besuch von „Vergnügungsstätten“ auch in den Abendstunden erfolgt, wird mit diesem Nutzungsausschluss ein ungestörter Feierabend und eine auskömmliche Nachtruhe für die umliegende Wohnbebauung gewährleistet. Außerdem ist die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, da mit erheblichen Spannungen zu rechnen ist, grundsätzlich zu meiden.

5. Gestaltungsfestsetzungen:

Damit sich die künftige Neubebauung in den Charakter des angrenzenden Gebietes und in das Stadtbild einfügt, werden verschiedene Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB, in

Verbindung mit § 81 der HBO, als Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Erschließung:

6.1 Verkehrerschließung:

- Die Verkehrerschließung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Westerwaldstraße“ (L 3044).
- Die örtliche Anbindung erfolgt über die Straße „Hickenweg“.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Elektroversorgung ist durch das öffentliche Netz gewährleistet.

Die Entwässerung ist durch bereits vorhandene Anlagen sichergestellt. Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die Ortskanalisation zur Kläranlage Haiger.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, hat eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abt. Umwelt, Natur und Wasser zu erfolgen.

6.3 Bodendenkmäler und Bergbau:

Gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, dass bei Bekanntwerden von Bodendenkmälern dies dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist.

Während der Bautätigkeit ist auf Spuren des alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

7. Altflächen:

„Altflächen“ sind im Sinne des § 2 des Hess. Altlastengesetzes (HAItLastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde.

Für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, ergeben sich keine Hinweise auf eine derartige Nutzung.

8. Naturschutz und Landschaftspflege:

Gem. § 1 a (3) S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung einen Bebauungsplan aufzustellen, erfolgt sind oder zulässig waren. Für das Gebiet ist, soweit es die derzeitige Verkehrsfläche „Straßenverkehr“ betrifft, bisher eine vollständige Versiegelung möglich. Die Nutzung als Wohnbaugrundstück wird daher eine Reduzierung der versiegelten Fläche zur Folge haben.

Haiger, 28. Dezember 2015

Schramm
Bürgermeister

