

# Bauleitplanung



der Stadt Haiger

## Begründung zur

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
„Erlach“  
(Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße)**

**Gemarkung Haiger**

- Mai 2016 -

## **1. Geltungsbereich:**

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger, hat eine Größe von ca. 2,41 ha und schließt nordwestlich an die Bebauung der Kernstadt Haiger an.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Das Plangebiet ist im Süden begrenzt vom Verlauf der Allendorfer Straße,
- im Norden grenzt der bereits in Rechtskraft gesetzte Teilgeltungsbereich der 4. Änderung Bebauungsplan „Erlach“ (für Einrichtungen der Lebenshilfe Dillenburg e.V.), Gemarkung Haiger,
- im Westen grenzt der Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan „Erlach“, Gemarkung Haiger an und
- im Osten grenzt die Rodenbacher Straße an.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger umfasst die Flurstücke:

224 bis 235; 177/3, 161/1 (zukünftige Flurstücksnummern nach Stand des Umlegungsverfahrens am 15.02.2015); 185; 186/1; 187; 189/1; 174.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 6 in der Gemarkung Haiger.

## **2. Planungsanlass:**

Im Rahmen der 4. Änderung Bebauungsplan „Erlach“, Gemarkung Haiger wurde ein Teilgeltungsbereich am 05.02.2015 in Rechtskraft gesetzt (Satzungsbeschluss durch die Stadtverordneten am 04.06.2014).

Dies betraf die Flurstücke 192/9, 192/11 und 192/14, Flur 6, Gemarkung Haiger. Für die weiteren, im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“, Gemarkung Haiger gelegenen Grundstücke, standen zu diesem Zeitpunkt noch bodenordnende Maßnahmen aus, zum einen bedingt durch die Abstufung der B 277 alt zur Stadtstraße (Allendorfer Straße) und zum anderen,

um eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch Zusammenlegung zu erzielen.

Aufbauend auf der neuen Katastergrundlage (Umlegungsverfahren läuft noch) können in Gegenlage zur bestehenden Bebauung in der Allendorfer Straße innenstadtnah Grundstücksflächen aufgeschlossen werden, die bei sehr guter Verkehrserschließung von Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie nachrangig zum Wohnen genutzt werden können.

Zum anderen erfolgt, bedingt durch die neue Katastergrundlage, eine Anpassung des Geltungsbereiches in westlicher Richtung und dem Ergebnis einer lückenlosen Bebauungsplanausweisung an die 3. Änderung Bebauungsplan „Erlach“, Gemarkung Haiger, mit der Darstellung als „Gewerbegebiet“. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger, dient damit der Neuansiedlung weiterer Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB durchgeführt.

Eine überschlägige Prüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich, da die nutzbare Grundfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

### **3. Darstellung im Regionalplan Mittelhessen 2010:**

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt im Plangebiet Vorranggebiet „Siedlung-Bestand“ und Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe-Bestand“ dar. Die raumordnerischen Darstellungen entsprechen den bauleitplanerischen Festsetzungen im Plangebiet und seinem Umfeld.

### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger sind die im westlichen Bereich des Geltungsbereiches gelegenen Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ (14. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bereich 3. Änderung Bebauungsplan „Erlach“, Gemarkung Haiger vom 06.06.2012) dargestellt, während bis an die Rodenbacher Straße im Flächennutzungsplan eine „Mischgebiets“-Fläche ausgewiesen ist.

Diese Flächenausweisungen entsprechen den bauleitplanerischen Ausweisungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger.

## **5. Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße):**

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger, wird die im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegende Fläche als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) mit den Festsetzungen

- Grundflächenzahl 0,6,
  - Geschossflächenzahl 1,6,
  - max. 3-geschossige Bebauung,
  - offener Bauweise und
  - maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe von 12 m, gemessen in m über dem Anschnitt der Gebäudenaußenkante am höchsten Anschnitt mit dem gewachsenen Gelände,
- ausgewiesen.

Die bis an die Rodenbacher Straße in östlicher Richtung anschließende Fläche wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger als „Mischgebiet“ mit den Festsetzungen

- Grundflächenzahl 0,5,
  - Geschossflächenzahl 1,2,
  - max. 3-geschossige Bebauung,
  - offene Bauweise und
  - maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe von 10 m, gemessen in m über dem Anschnitt der Gebäudenaußenkante am höchsten Anschnitt mit dem gewachsenen Gelände,
- ausgewiesen.

**5.1** Für die als Mischgebiet (MI) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Plangebiete gilt:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmen/Einrichtungen und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher sind nicht zulässig.
- Versammlungsstätten jeglicher Art sind nicht zulässig.
- Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen für den Eigenbedarf) sind unzulässig.
- Lagerplätze für Baumaterial, Schrottplätze, Containerabstellplätze, Verkehrshöfe usw. als selbständige bauliche Anlagen sind unzulässig.
- Reifenlagerstätten über 20 qm Grundfläche sind unzulässig.
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Betriebe und Anlagen mit einem Löschwasserbedarf von mehr als 26,6 l/sec über einen Zeitraum von 2 Stunden sind nur zulässig, wenn der Mehrbedarf durch eine private Löschwasserbevorratung abgedeckt ist (Feuerlöschteich, Zisterne, Löschwasserkonzepte mit Springkieranlagen o.ä.).

**5.2** Für das als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzte Plangebiet gilt zusätzlich zu 5.1:

- Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Einzelhandelsverkaufsflächen sind nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgelände überbauten Flächen einnimmt, jedoch nicht mehr als 200 qm.
- Von dem Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Landhandel (einschl. Landtechnik), Baustoffhandel, Kraftfahrzeug(teile) und Brennstoffstoffhandel.

## **6. Erschließung:**

### **6.1 Verkehr**

Die Verkehrserschließung der Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), erfolgt über die „Allendorfer Straße“ sowie eine öffentlich ausgewiesene

Straßenverkehrsfläche (ohne Wendemöglichkeit) zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet gelegen.

## **6.2 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Stadt Haiger.

## **7. Altflächen:**

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Erlach“ (Teilgeltungsbereich Allendorfer Straße), Gemarkung Haiger, wurde mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen von alters her landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Im Plangebiet sind keine Altflächen vorhanden. Ebenso sind keine Altlasten oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

## **8. Natur und Landschaft:**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als von der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **9. Rechtliches Verfahren:**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird damit rechtskräftig.

Haiger, im Mai 2016

Schramm  
Bürgermeister