

Stadt Haiger, Kernstadt
Bebauungsplan
„Zwischen Bitzenstraße und Aubach“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Stellungnahme aus der TÖB-Beteiligung

Haiger und Linden, den 06.04.2016

Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement (13.01.2016)
Stadt Netphen Der Bürgermeister (20.01.2016)
Gemeinde Dietzhölztal (04.01.2016)
Energie Netz Mitte GmbH (05.01.2016)
Gemeinde Burbach (06.01.2016)
Gemeinde Eschenburg (05.01.2016)
Hessen Archäologie (14.01.2016)
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (13.01.2016)
Der Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis FD Landwirtschaft und Forsten (19.01.2016)
Der Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis FD Denkmalpflege und Immissionsschutz
(01.02.2016)
Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises (14.01.2016)
Pledoc GmbH (06.01.2016)
Verkehrsgesellschaft Lahn-Dill-Weil mbH (05.01.2016)

Stellungnahmen mit Anregungen

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(23.03.2016)
Deutsche Telekom Technik GmbH (13.01.2016)
IHK Lahn-Dill (08.01.2016)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises FD Natur und Umwelt (03.02.2016)
Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises FD Gefahrenabwehr und Bekämpfung
(30.12.2015)
Regierungspräsidium Gießen (08.02.2016)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen.

Petra & Christian Domes, Hüttenstraße 13, 35708 Haiger (05.02.2016)
Benedikt und Annika Wengenroth, Bitzenstr. 17a, 35708 Haiger (25.01.2016)
Daniel Kruse, Bitzenstraße 21, 35708 Haiger (30.01.2016)
Ralf & Rita Wagener, Bitzenstr.25, 35708 Haiger (03.02.2016)



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Postfach 28 88 - 63019 Bonn

Planungsbüro Holger-Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 28 83, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4571
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bwr. 3402 - 4571
BAIUDbwToeB@Bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00/IV-a

Bearbeiter/-in
Herr Wyschka

Bonn,
23. März 2016

SEHRGEF: Bauleitplanung der Stadt Haiger, Kernstadt
Bebauungsplan "Zwischen Bitzenstraße und Aubach";
hier: Stellungnahme
BEZUG: 1. Ihr Schreiben vom 30.12.2015 – Zeichen Späth/ Anders
2. Mein Schreiben vom 05.01.2016 – Zeichen Infra I 3 - 45-60-00/IV
ANLAGE: - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Erndtebrück.
2. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken.

Gebäudehöhe max. 281,0 m über NN

Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gezeichnet
Wyschka

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
(23.03.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

An der festgesetzten Gebäudehöhe von 281,0 ü.NN. wird festgehalten.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen



Planungsbüro Holger Fische
Frau Späth
Konrad-Adenauer-Str. 15

35440 Linden

Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 30.12.2015
Ansprechpartner Bettina Klose
Durchwahl (0641) 963-7195
Datum 13.01.2016
Betrifft Bauleitplanung der Stadt Haiger, Kernstadt
Bebauungsplan „Zwischen Bitzenstraße und Aubach“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom (s. Anlage).

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im o.g. Bereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich,

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Telefonkontakt Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen
Konto Telefon +49 641 963-0, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 24 658 668
IBAN DE1759010066 0034856668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Wöckel-Busch
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 614645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (13.01.2016)

Beschlussempfehlung

1.

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

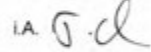


ERLEBEN, WAS VERBINDET.

Datum
Empfänger
Blatt 2

mindestens **3 Monate vor Baubeginn**, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 

Thomas Koch

i.A. 

Bettina Klose

Anlage
1 Lageplan



Anlage Deutsche Telekom Technik GmbH

Nina Späth

Von: Fischer <fischer@fischer-plan.de>
Gesendet: Montag, 8. Februar 2016 15:31
An: Nina Spaeth
Betreff: WG: Beteiligungsverfahren BauGB

Von: Saskia-J. Kuhl [<mailto:kuhl@lahndill.ihk.de>]
Gesendet: Montag, 8. Februar 2016 15:06
An: fischer@fischer-plan.de; kuhl@lahndill.ihk.de
Betreff: Beteiligungsverfahren BauGB

Folgende Nachricht wurde vom Formular von Fischer-Plan übermittelt:

Stadt: Haiger
Ortsteil: Kernstadt
Plan-Name: Haiger: Bebauungsplan "Zwischen Bitzenstraße und Aubach"
Name: Kuhl
Vorname: Saskia-J.
Dienststelle 1: IHK Lahn-Dill
Dienststelle 2:
Strasse: Am Bahnhof 12-16
PLZ / Ort: 35216 Biedenkopf
Telefon: 06461 9595-1220
E-Mail: kuhl@lahndill.ihk.de

Kommentar:
Bei der Umwidmung des ehemaligen Gärtnergeländes in ein allgemeines Wohngebiet dürfen die angrenzenden Gewerbebetriebe, hier insbesondere die nördlich angrenzenden Einzelhandelsmärkte, aufgrund der sich veränderten Immissionsituation nicht beeinträchtigt werden. Zudem sollten in dieser Lage, die im allgemeinen Wohngebiet in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen "nicht störenden Gewerbebetriebe", zulässig bleiben. Freie Berufe sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Bei den nicht störenden Gewerbebetrieben handelt es sich im Hinblick auf den Störgrad um ähnliche Nutzungen wie bei den freien Berufen. Werden sie im Bebauungsplan ausgeschlossen, kann ein Gewerbe im Dienstleistungsbereich, das zumeist ohne Kundenverkehr ist, nicht ausgeübt werden. In den meisten Fällen haben diese gewerbliche Nutzungen sogar einen geringeren Störgrad als die freien Berufe. Die anderen in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen können trotzdem ausgeschlossen werden, mit Ausnahme der Nr. 2.

- 1.
- 2.

IHK Lahn-Dill (08.02.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der nördlich des Aubachs vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurde eine schalltechnische Begutachtung erstellt. Hiermit wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit den genannten Einzelhandelsbetrieben ohne Maßnahmen des Schallschutzes bestätigt. Eine Nutzungseinschränkung für die Betriebe ergibt sich in Folge der gegenständlichen Planung nicht.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die seitens der IHK formulierte These, dass sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, keinen Verkehr verursachen, wird in dieser pauschalen Form durch die Stadt Haiger nicht geteilt. Demgemäß hält sie an dem Ausschluss auch dieser Nutzung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes fest. Diese Regelung dient der Vermeidung von unverträglichen Nutzungen im Plangebiet gegenüber der im direkten Nahbereich vorhandenen überwiegend wohnbaulichen Nutzung.



**Bebauungsplan 'Zwischen Bitzenstraße und Aubach', Haiger,
Haiger
Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zu der obengenannten Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde:

1. Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.

Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde:

Wasserschutzgebiete

2. Das Planungsgebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Gewässer

3. Die Baugrundstücke liegen nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Abachas, aber in diesem Bereich ist ein ÜG am Aubach ausgewiesen. Wir bitten zu bedenken, dass im Extremfall bei Hochwasser dieses auch auf den beplanten Grundstücken stehen kann.
4. Sofern das Bauvorhaben im Innenbereich liegt, ist die Freihaltung eines Gewässerrandstreifens nicht gesetzlich erforderlich aber wünschenswert. Wir begrüßen daher den ausgewiesenen Ufergehölzstreifens.
5. Wir weisen darauf hin, dass laut § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz im Gewässerrandstreifen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden dürfen. Sie können nach § 23 Abs. 3 HWG ausnahmsweise genehmigt werden, dafür ist allerdings laut Zuständigkeitsverordnung der Wasserbehörden die Obere Wasserbehörde zuständig.

Wir bitten aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Hinweise zu beachten:

6. • Zur Durchführung zukünftiger Unterhaltungsarbeiten am Aubach muss eine Zufahrt an das Gewässer über die Baugrundstücke sichergestellt sein.

FD 26.1 Natur und
Umwelt
Datum:
03.02.2016
Unser Zeichen:
26.1/2016-BE-11-001
Ansprechpartner(in):
Herr Clever
Telefon Durchwahl:
17 45
Telefax Durchwahl:
10 65
Gebäude Zimmer-Nr.:
D 3.072
Telefonzentrale:
06441 407-0
E-Mail:
burkhard.clever@lahn-dill-
kreis.de
Internet:
http://www.lahn-dill-kreis.de
Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. – Mi.
07:30 – 12:30 Uhr
Do.
07:30 – 12:30 Uhr
13:30 – 18:00 Uhr
Fr.
07:30 – 12:30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 59
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE65 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDEFF

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises FD Natur und Umwelt (03.02.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger wird den Hinweis an den Grundstückseigentümer/Bauherrn weitergeben. Es obliegt sodann seiner Entscheidung Schutzvorkehrungen für diesen Extremfall zu treffen. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 4.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da das Plangebiet Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist, besteht hinsichtlich des genannten Sachverhaltes kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger sieht keine Notwendigkeit einer Zufahrt an den Aubach über die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da ein öffentlicher Fußweg im Nahbereich vorhanden ist. Im Übrigen obliegt die Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Privatgrundstücke am Aubach dem jeweiligen Eigentümer.



7.

- Das geplante Kellergeschoss mit Tiefgarage könnte evtl. zum Teil unter dem Grundwasserspiegel liegen. Für die Baudurchführung könnte eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen. Ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich wird, muss zu gegebener Zeit geprüft werden.

Stellungnahme Abwasser, Niederschlagswasser

8.

Bezüglich der Schmutz- und Niederschlagswassereinleitung bestehen meinerseits keine Bedenken. Die Zuständigkeit bezüglich des kommunalen Abwassers liegt grundsätzlich beim Regierungspräsidium Gießen (Obere Wasserbehörde). Da es sich bei der Niederschlagswasserableitung allerdings um die Entwässerung eines Privatgrundstückes handelt, sind wir für die Fragen der Niederschlagswassereinleitung zuständig. Dieses ist richtiger Weise im Bebauungsplan so dargestellt worden und lässt erwarten, dass die Planer vor Errichtung der Grundstücksentwässerung rechtzeitig auf die Untere Wasserbehörde zukommen, um die Detail- und Verfahrensfragen zur Einleitung abzustimmen. Ansonsten haben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

A.

Gleiser

Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er findet zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes auf Ebene der Genehmigungsplanung Eingang in die Begründung. Weitergehender Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung besteht nicht.

Zu 8.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

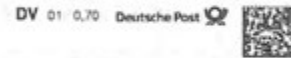
Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.



Lahn | Dill | Kreis

Der Kreisausschuss
Abteilung Brandschutz, Rettungsdienst
und Katastrophenschutz

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises • Postfach 19 40 • 35573 Wetzlar



Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Bauleitplanung der Stadt Haiger, Kernstadt
Bebauungsplan "Zwischen Bitzenstraße und Aubach"
Beteiligung der Behörden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4
Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes stehen aus Sicht der zuständigen Brandschutzdienststelle keine Bedenken entgegen, wenn die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:

1. Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.
2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1", auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Fachdienst
Gefahrenabwehr
und -bekämpfung

Datum:
19.01.2016
Unser Zeichen:
22.1-VB-22.1-VB-1-0025
Ansprechpartner(in):
Herr Schrimpf
Telefon Durchwahl:
06441 407-2814
Telefax Durchwahl:
06441 407-2902
Gebäude Zimmer-Nr.:
0 19
Telefonzentrale:
06441 407 - 0
E-Mail:
michael.schrimpf@lahn-dill-kreis.de
Internet:
<http://www.lahn-dill-kreis.de>

Ihr Schreiben vom:
30.12.2015
Ihr Zeichen:

Hausanschrift:
Franz-Schubert-Str. 4
35578 Wetzlar

Servicezeiten:
Mo. - Fr.
07:30 - 12:30 Uhr
Do.
13:30 - 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindungen:
Sparkasse Wetzlar
IBAN:
DE04 5155 0035 0000 0000 519
BIC: HELADEF1WET

Sparkasse Dillenburg
IBAN:
DE43 5165 0045 0000 0000 83
BIC: HELADEF1DIL

Postbank Frankfurt
IBAN:
DE55 5001 0060 0003 0516 01
BIC: PBNKDE33

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises FD Gefahrenabwehr und Bekämpfung
(30.12.2015)

Beschlussempfehlung

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Die Bitzenstraße ist im Grundsatz für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen hinreichend dimensioniert. Auch stehen aus dem Leitungsnetz hinreichend Kapazitäten für den Löschwasserbedarf zur Verfügung.

Die Details der brandschutztechnischen Erschließungsplanung bleiben der nachgeordneten Ebene der Baugenehmigungsplanung vorbehalten.



3. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete (WA)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. § 45 (3) HBKG, § 38 (2) HBO, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405
4. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.
5. In der Stadt Haiger, steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät zur Verfügung. Der zweite Rettungsweg kann daher für eine begrenzte Personenzahl auch über Rettungsgeräte der Feuerwehr, bei Regelbauten deren maximale Brüstungshöhe von 8,00 m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten wird, sichergestellt werden. Es werden in diesem Fall jedoch weitere Maßnahmen, wie das Sicherstellen von entsprechenden Aufstellflächen, erforderlich. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Sollten zu den v. g. Erläuterungen noch weitere Fragen bestehen, so stehen wir Ihnen gerne unter der oben angegebenen Rufnummer zur Verfügung.

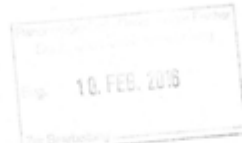
Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Schrimpf

Dieser Schriftsatz wurde mit der Unterstützung elektronischer Einrichtungen erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dieser nach § 37 Abs. 5 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ohne Unterschrift gültig ist.

Regierungspräsidium Gießen



Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro
Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Geschäftszeichen: RPQI-31-61a0100/04-2014/22
Dokument Nr.: 2016/28529
Bearbeiterin: Astrid Josupeit
Telefon: +49 641 303-2352
Telefax: +49 641 303-2197
E-Mail: astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen: Späth/Anders
Ihre Nachricht vom: 30.12.2015
Datum: 08. Februar 2016

Bauleitplanung der Stadt Haiger
hier: Bebauungsplan „Zwischen Bitzenstraße und Aubach“ in der Kernstadt

Verfahren nach § 13a(2) i. V. m. § 4(2)BauGB

Ihr Schreiben vom 30.12.2015, hier eingegangen am 04.01.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange nehme ich zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Obere Landesplanungsbehörde

Bearbeiterin: Frau Leonard, Dez. 31, Tel. 0641/303-2417

1.

Der gültige Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) weist den Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus. Die Planung dient der Nachverdichtung und entspricht damit dem Ziel 5.2-5 des RPM 2010.

Grundwasser, Wasserversorgung

Bearbeiterin: Frau Zalzadeh, Dez. 41.1, Tel. 0641/303-4147

2.

Der Planungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Regierungspräsidium Gießen (08.02.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Hausanschrift:
35390 Gießen • Landgraf-Philipp-Platz 1 – 7
Postanschrift:
35338 Gießen • Postfach 10 08 51
Telefonzentrale: 0641 303-0
Zentrales Telefax: 0641 303-2197
Zentrale E-Mail: poststelle@rpgi.hessen.de
Internet: <http://www.rp-giessen.de>

Servicezeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:00 Uhr
13:30 - 15:30 Uhr
Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Fristenbriefkasten:
35390 Gießen
Landgraf-Philipp-Platz 1 - 7



Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Bearbeiterin: Frau Schreiner, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4183

3. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Gewässer „Aubach“. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet, welches für ein HQ₁₀₀ ausgelegt ist, sowie der gesetzliche Uferandstreifen des Gewässers werden durch das Vorhaben aber nicht berührt. Hinweisen möchte ich darauf, dass es bei größeren Hochwasserereignissen auch zu einer Überflutung von Gebieten außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes kommen kann.

Gegen o. a. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Bearbeiter: Herr Jost, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4219

4. Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz

Bearbeiterin: Frau Schaffert, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4262

5. In der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt u. Geologie (HLNUG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen befinden.

Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen - soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) - in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD nicht vollständig. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Stadt Haiger und bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.

Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bearbeiter: Herr Stumpf, Dez. 42.2, Tel. 0641/303- 4368

6. Nach meiner Aktenlage wird keine Abfallentsorgungsanlage im Sinne von § 35 Abs. 1, 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz -KrWG betroffen. Abfallwirtschaftliche Belange werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Immissionsschutz II

Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

7. Zur o. g. Bauleitplanung werden keine immissionsschutzrechtlichen Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger wird den Hinweis an den Grundstückseigentümer/Bauherrn weitergeben. Es obliegt sodann seiner Entscheidung Schutzvorkehrungen für diesen Extremfall zu treffen. Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 4.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Haiger liegen ebenfalls keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

Zu 6.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 7.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Bergaufsicht

Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44, Tel. 0641/303-4533

8. Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den hier vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

Landwirtschaft

Bearbeiter: Herr Meisinger, Dez. 51.1, Tel. 0641/303-5125

9. Bezüglich der oben genannten Bauleitplanung der Stadt Haiger werden aus Sicht des von mir zu vertretenden Belanges Landwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Obere Naturschutzbehörde

Bearbeiterin: Frau Smolarek, Dez. 53.1, Tel. 0641/303-5536

10. Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

Obere Forstbehörde

Bearbeiter: Herr Zimmermann, Dez. 53.1F, Tel. 0641/303-5591

11. Der Bebauungsplan berührt keine forstlichen Belange.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Josupeit

Zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Für die Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 9.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 10.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 11.: Der Hinweis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Petra & Christian Domes
Hüttenstraße 13 35708 Haiger

05.02.2016

C..+P. Domes Hüttenstr.13 35708 Haiger

Magistrat der Stadt Haiger
Hr. Bürgermeister Schramm
Marktplatz 7
35708 Haiger



Betr.: Bauvorhaben „Wohnen an der Aubach“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schramm,

hiermit teilen wir Ihnen unsere Bedenken zu o.g. Bauvorhaben mit.

1. Zum einen paßt ein derartiges Objekt in keinster Weise in die vorhandene Bebauung des restlichen Bereiches der Bitzenstraße (hier wären zwei Ein- Zweifamilienhäuser besser integrierbar), zum anderen wird es für einige Komplikationen sorgen (Stichwort Blindgänger WK II)
2. Da nach den bisher veröffentlichten Skizzen / Zeichnungen eine Anhebung des Grundstückes um geschätzt 2 m erforderlich ist, um einen Anschluß an die Kanalisation der Bitzenstraße zu ermöglichen, erreichen die Wohnobjekte in der derzeitigen Planung eine Gebäudehöhe, die die umliegenden deutlich überragt.
3. Für uns als benachbarte Anlieger bedeutet dies, das es zu einer erheblichen Abschattung unseres Grundstückes kommen würde, da die Objekte in westlicher Richtung von uns liegen. Dies wiederum bedeutet für uns neben Verlust von Wohnqualität eine Wertreduzierung unseres Anwesens, der wir nicht zustimmen.
4. Da die Planung der Nutzung nach dem bisherigen Tenno als „Altersruhesitz“ für betuchte Anleger angedacht ist, stellt sich die Frage, ob bei einem Kaufpreis von 165 tsd € für eine 60 m² Eigentumswohnung entsprechende Käufer finden werden – für ein Rentnerehepaar dürfte die Fläche schon beengend sein und eine größere Wohneinheit nicht unbedingt bezahlbar. Und ob dann andere Anleger dies als interessantes Vermietobjekt ansehen dürfte ebenfalls zweifelhaft sein. Somit ist zu befürchten, das – genau wie das Bauprojekt am Obertor – hier Wohnungen geschaffen werden , die dann über die Stadt Haiger in den sozialen Wohnungsbau überführt werden – und der Bürger die Zeche dafür zahlt. Und der Bedarf an solchem Wohnraum dürfte derzeit sehr überschaubar sein, wie bereits in Sitzungen des Magistrates erörtert wurde.

-2-

Petra & Christian Domes, Hüttenstraße 13, 35708 Haiger (05.02.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bitzenstraße ist in ihrer Bebauungsstruktur vielfältig strukturiert. Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier auch gewerblich und kirchlich genutzte Gebäude vorhanden, die sich durch eine entsprechend großformatige Kubatur auszeichnen. Im westlichen Teil der Bitzenstraße sind im Übrigen bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Demgemäß stehen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baukörper in keinem Widerspruch zu dem städtebaulichen Umfeld.

Zum Thema Blindgänger sei angemerkt, dass der Kampfmittelräumdienst im Bauleitplanverfahren beteiligt wurde und auch im Kontext mit den anstehenden Baumaßnahmen eine Einbindung dieser Fachbehörde zu erfolgen hat. Diese Verpflichtung gilt im Übrigen für jedes Bauvorhaben, welches im Bereich eines Bombenabwurfgebietes errichtet werden soll.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die zulässige Gebäudehöhe wird durch Festsetzung im Bebauungsplan auf einen Wert von max. 281,0 m ü.NN. begrenzt. Die direkt angrenzenden Nachbargebäude verfügen über Höhen von rd. 280 m ü.NN. Demgemäß fügt sich die künftige Bebauung in die Höhenentwicklung des städtebaulichen Umfeldes ein.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das sich im Eigentum der Antragsteller befindliche Flurstücke befindet sich in einer räumlicher Entfernung von rd. 40 m östlich des Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der Abstand zwischen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und dem Grundstück beträgt mind. 45 m. Diese Aussage i.V.m. den vorangehenden Ausführungen zu den zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäudehöhen lässt nicht erkennen, wie sich die Bauleitplanung negativ auf die Grundstücksbelichtung auswirken sollte.

5. Selbst wenn die geplante Nutzung erreicht werden könnte, wird es mit den KFZ-Stellmöglichkeiten auf kurz oder lang zu Problemen kommen. Da die Bitzenstraße bereits jetzt durch die dort auch anliegende freie Religionsgemeinschaft mehrfach wöchentlich durch parkende Fahrzeuge nur schwer passierbar ist, ist zu erwarten, dass sich diese Situation zusätzlich verschärfen wird, was im Ernstfall für Rettungs- und Löschfahrzeuge problematisch würde.
6. Neben diesen Punkten dürfte der Eingriff in die Natur neben der Aubach auch weitreichende Auswirkungen mit sich ziehen. Neben Einflüssen auf Grundwasserspiegel und Überflutungsgefahr für einige Anwohner, dürften die dort in der Sommerzeit jagenden Fledermäuse einen tiefgreifenden Einschnitt in ihren Lebensraum erfahren. Ob es sich dabei um geschützte Arten handelt ist uns nicht näher bekannt mangels fachlicher Kenntnis. Dazu wäre ggf. der NABU anzuhören.
Wie in Gesprächen mit anderen Anliegern uns zugetragen wurde, ist hier sogar der Bereich hinter den Häusern Hüttenstr. 15 – 17 FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat). In wie fern eine derart umfangreiche Baumaßnahme im Grenzbereich eines solchen Naturschutzgebietes zu vertreten ist wäre durch die Stadt Haiger zu prüfen.
7. In Hinsicht auf die genannten Punkte können wir als Anlieger zu diesem Projekt keine Zustimmung geben und bitten um Abwägung der genannten Kriterien bei Ihrer Entscheidung.

Mit besten Grüßen


Petra Domes


Christian Domes

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Frage der Kaufpreisgestaltung und des potenziellen Nutzerkreises von Wohnungen ist nicht Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ergibt sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aus den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger. Demgemäß ist je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. 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.

Zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes wurden im Rahmen eines landschaftspflegerischen Planungsbeitrages bewertet. Die Untere Naturschutzbehörde schließt den Ausführungen dieser Untersuchung an, in dem sie mitteilt, dass keine Bedenken gegen die gegenständliche Bauleitplanung bestehen.

Der Verlauf des angesprochenen FFH-Gebietes wurde in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet und auch diesem Sachverhalt in der landschaftspflegerischen Bewertung Rechnung getragen. Demgemäß gilt: *„Für das FFH-Gebiet Nr. 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten, da der Uferandbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen ist. Hier soll der ursprüngliche Bewuchs, also die Initiierung eines bachbegleitenden Ufergehölzes mit Hochstaudenflur und einer extensiv bewirtschafteten Wiese wieder hergestellt werden. Diese Maßnahmen tragen zum Erhalt und zur Verbesserung der Funktion des Aubaches bei.“*

Zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die vorangehenden Ausführungen dokumentieren die inhaltliche Würdigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken zum Bauleitplanverfahren.

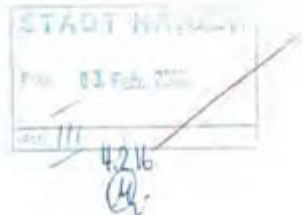
Benedikt und Annika Wengenroth
Bitzenstr. 17a

☎ 02773/918989
benewengenroth@web.de

35708 Haiger

Stadt Haiger
Bauamt
Marktplatz 7

35708 Haiger



Haiger, 25.01.2016

Stellungnahme zum Bauvorhaben „Wohnen an der Aubach“ in der Bitzenstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. es sind ja bereits einige Ihnen bekannte Argumente von baufachlicher Seite formuliert worden, die wir an dieser Stelle nicht wiederholen wollen. Leider haben diese Argumente in den stadtparlamentarischen Gremien nicht dazu geführt, die Dimension des geplanten Bauvorhabens zu überdenken und die Planung im Sinne einer harmonischen Bebauung der Bitzenstraße kleiner zu gestalten.

Wir sind als unmittelbar angrenzende Nachbarn zum geplanten Bauvorhaben direkt betroffen und möchten im Rahmen dieser Offenlegung nochmal deutlich unsere Bedenken und Einwände zum Ausdruck bringen.

2. **Einwand 1:** Minderung der Wohnqualität in der Bitzenstraße durch die Größe und Höhe der geplanten Gebäude und die Anzahl der Wohneinheiten.

Grundsätzlich schränkt die Errichtung zweier solch großer Baukörper in der unmittelbaren Umgebung/Nachbarschaft von Einfamilienhäusern, deutlich die Wohnqualität aller angrenzenden Nachbarn ein. Zwei Argumente, die uns als direkte Nachbarn unmittelbar betreffen:

- 3.
- Unser Grundstück wird durch den ersten Kubus mit einer Höhe von mind. 12m und einer nicht unbeträchtlichen Breite nachhaltig verschattet. Zudem bekommen wir eine riesige Wand direkt an unserer Grundstücksgrenze vor die Nase gesetzt. Schön wohnen ist etwas anderes. Die Grundstücke der östlich gelegenen Nachbargrundstücke werden wohl auch nachhaltig verschattet sein (Nachmittags- und Abendsonne, ade)
 - Zum Glück gibt es wieder viele Kinder in unserer Straße. Bisher war unsere Bitzenstraße verkehrsarm und konnte von unseren drei Kindern und den

Benedikt und Annika Wengenroth, Bitzenstr. 17a, 35708 Haiger (25.01.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Alle der Stadt Haiger bekannten Anregungen und Bedenken, die zum Bebauungsplan vorgetragen wurden, werden in der vorliegenden Abwägung gewürdigt und stellen die Grundlage für die politische Beschlussfassung dar.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bitzenstraße ist in ihrer Bebauungsstruktur vielfältig strukturiert. Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind hier auch gewerblich und kirchlich genutzte Gebäude vorhanden, die sich durch eine entsprechend großformatige Kubatur auszeichnen. Im westlichen Teil der Bitzenstraße sind im Übrigen bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden. Demgemäß stehen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baukörper in keinem Widerspruch zu dem städtebaulichen Umfeld.

Zur Thematik der Beschattung sei angemerkt, dass das Gebäude des Antragsstellers seinen Standort südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat. Unter Berücksichtigung des Sonnenstandes im Tagesverlauf erschließt sich nicht, wie es durch die Umsetzung des Bauvorhabens zu negativen Auswirkungen des genannten Grundstückes kommen sollte.

Zum Thema der Berücksichtigung von Abstandsfläche sei auf die Ausführungen zu 5 verwiesen.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Bitzenstraße handelt es sich um eine Stadtstraße, die keiner verkehrsrechtlichen Widmung als sog. Spielstraße unterliegt. Die vorhandenen Nutzungen aus dem gewerblichen und kirchlichen Bereich sowie der Ausbaustandard und die Erschließungsfunktion stehen einer entsprechenden Widmung im Übrigen entgegen.

Kindern der Nachbarschaft als Spielstraße genutzt werden. Bei 18 neuen Wohneinheiten wird der Zu- und Abfahrtverkehr und die parkenden Autos dies nicht mehr zulassen. Es wäre zu wünschen, dass dieses Argument mehr Berücksichtigung finden würde in einer Stadt, die sich die Familien- und Kinderfreundlichkeit auf die Fahnen schreibt.

4. Diese beiden Argumente haben in erster Linie etwas mit „Wohlfühlen“ in einer Nachbarschaft, in einem Ort zu tun und werden daher in Abwägung der wirtschaftlichen Faktoren dieses Bauprojekts wahrscheinlich zu wenig Gewicht haben. Das finden wir sehr bedauerlich!
5. **Einwand 2:** Rein baurechtlich wurden und werden, so wie wir es mit unserem Laienwissen verstehen, Fakten geschaffen, die die geplante Bebauung möglich machen – ohne die obigen Faktoren zu berücksichtigen.
- Was augenscheinlich baurechtlich nicht eingehalten wird, ist der **Grenzabstand zu unserem Grundstück:**
Unserem Wissen nach muss bei einer Neubebauung ein Abstand von mind. 3m zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Aufgrund der geplanten, immensen Höhe von ca. 12m (oder mehr?) muss unserer Information nach, sogar pro Höhenmeter ein Abstand mal 0,4m eingehalten werden. Das wäre dann ein Abstand von 4,80m. Anhand der Pläne lässt sich allerdings erkennen, dass der Bebauungsabstand zu unserer Grundstücksgrenze deutlich unter 3 m liegt. **Dagegen erheben wir hiermit offiziell Einspruch.**
- Schlussbemerkung:**
Wir wollen nochmal klarstellen, dass nichts dagegen spricht, die vorhandene Fläche in angemessener Weise mit 2-3 Einfamilienhäusern oder mit deutlich weniger groß dimensionierten Mehrfamiliengebäuden zu bebauen. Auch damit könnte ein Investor immer noch eine schöne Stange Geld verdienen, zumal genügend junge Familien Grundstücke zur Bebauung in Haiger suchen. Es ist wirklich traurig, wenn das Argument der Gewinnmaximierung über allen berechtigten Einwänden steht. Für den einen Gewinnmaximierung – für uns Verlust an Wohnqualität und finanzieller Verlust. Die geplante Bebauung bedeutet sicher eine erhebliche Wertminderung unserer Immobilie.
- 6.

In der Hoffnung, dass unsere Argumente gehört und ernstgenommen werden, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens hat anhand der städtebaulichen Maßstäbe des Baugesetzbuches zu erfolgen. Einige der städtebaulichen Gründe, die für die Zulässigkeit der Planung sprechen, sind vorangehend ausgeführt. Wirtschaftliche Aspekte des Grundstückseigentümers sind im Rahmen der Abwägung ohne Belang.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 6 Hessische Bauordnung gilt, dass die Tiefe der Abstandsflächen 0,4*Wandhöhe jedoch mindestens 3 m beträgt. Gemäß § 6 Abs. 4 HBO gilt: „Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird rechtwinklig zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand; bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt. (...)“

Diese Regelungen werden durch den Bebauungsplan nicht außer Kraft gesetzt, auch wenn die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche tlw. näher als 3 m an die Grundstücksgrenze herantritt. Demgemäß bleibt es der Ebene der Baugenehmigungsplanung vorbehalten, den Nachweis der Einhaltung der Abstandsbestimmungen nach der Hessischen Bauordnung zu führen.

Zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Genehmigungsvoraussetzungen für bis zu 2 Wohngebäude, die sich anhand städtebaulicher Kriterien in das gegebene Umfeld einfügen. Demgemäß wird an der gegenständlichen Bauleitplanung festgehalten.

An den
Magistrat der Stadt Haiger
Marktplatz 7
35708 Haiger

Daniel Kruse
Bitzenstraße 21
35708 Haiger
Az. K_15-23
Haiger, 30.01.2016



PER BOTE

STELLUNGNAHME - und FESTSTELLUNGSANTRAG
auf Nichtigkeit des Verwaltungsaktes (§ 44 Abs. 5 VwVfG)
wegen besonders schwerwiegender Fehler -
IN DER SACHE
„Bebauungsplan 'Zwischen Bitzenstraße und Aubach', Gemarkung
Haiger“

1.

In einem Kleinsiedlungsgebiet soll ein kommerziell
begründetes Großprojekt nach Wünschen eines privaten
Investors errichtet werden. Dieser Investor ist im Rahmen
von Bautätigkeiten bereits in erheblichem Umfang für die
Verwaltung tätig gewesen.
Errichtet sollen im Einzelnen zwei Mehrfamilienhäuser, ein
übergreifendes Garagengeschoss mit außenliegender
Einfahrtrampe und diverse bauliche Anlagen i.S.v.
Erdaufschüttungen, Pkw-Stellflächen und Nebengebäuden.

2.

1)
Das Bauvorhaben wurde ohne mögliche Planungsalternativen zur
Diskussion und Abstimmungsvorlage gebracht. Eine Abwägung
mit wenigstens EINER Alternative hat nicht stattgefunden.

3.

Dies wäre auch dem städteplanerischen Ziel geschuldet,
bestehende Innengebietscharakter zu bewahren.

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 1 | 13

Daniel Kruse, Bitzenstraße 21, 35708 Haiger (30.01.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sei, dass sich der Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren befindet und der Öffentlichkeit auf Grundlage der Bestimmungen des § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde.

Die in Bezug genommenen Bestimmungen des § 44 VwVfG sind für die Bauleitplanung ohne Belang.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es erschließt sich der Stadt Haiger nicht, wie der Antragsteller zu der Aussage gelangt, dass es sich bei dem Plangebiet und dessen Umfeld um ein Kleinsiedlungsgebiet als Rechtsbegriff im Sinne § 2 BauNVO handelt. Gemäß § 2 BauNVO gilt: „*Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. (...)*“ Ein entsprechender Nutzungscharakter kann dem Plangebiet und dessen Umfeld nicht zugeordnet werden, vielmehr ist der östliche Teil der Bitzenstraße als faktisches Allgemeines Wohngebiet mit Übergang in ein faktisches Mischgebiet in westliche Richtung zu klassifizieren.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dass es sich – unabhängig von Art und Umfang des Bauvorhabens – vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne § 13a BauGB handelt, ist nach Auffassung der Stadt Haiger unstrittig. Die Notwendigkeit der Diskussion von Bebauungsvarianten besteht nach Auffassung der Stadt Haiger im Übrigen nicht, da das seitens des Grundstückseigentümers vorgelegte Nutzungs- und Bebauungskonzept den städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht und da es sich um einen Angebotsplan handelt, auch andere Varianten der Bebauung im Ermessen der Investors möglich sind. Diese Auffassung wurde im Beteiligungsverfahren von den zuständigen Behörden nicht in Frage gestellt.

- 2)
Gemäß Grundbucheintragungen sind überplante Grundstücksteilflächen ausgewiesen als Gartenland (25/17), Grünland (25/18 und 25/19), Land- und Forstwirtschaft (20/1) [vorliegender Stand aus 9/2007] und stellen ohne weiteres kein Bauland dar!

Ergebnis: Gilt das Recht - Gartenland, Grünland und Flächen für Land- u. Forstwirtschaft - mit genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen zu bebauen ab jetzt für alle Bauwillige im Verwaltungsbezirk?

- 3)
Im Norden angrenzend verbunden an das Planungsgebiet befindet sich ein
- a) geschütztes Fauna-Flora-Habitat Nr. 5215-306 (Natura-2000-Schutzgebiet),
 - b) ein geschütztes Biotop Nr. 5215 mit vollständigem Schutzstatus,
 - c) ein faktisches Überschwemmungs-Ausgleichsgebiet i.S.v. §§ 76, 77 WHG.
- Nach einer großzügigen Bebauung und Aufschüttung ist die Ausgleichsfläche bei Hochwassernotstand für die Innenstadt unwirksam.

Durch das schnelle anschwellen des Gebirgsbaches hat sich die Ausgleichsfläche in der Vergangenheit zum Nutzen der Haigerer Kernstadt bewährt.

Das belegen mehrere Zeugenaussagen und ein Rechenmodell, welches nach dem letzten großen Hochwasser zur Vorsorge ausgearbeitet wurde.

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 2 | 13

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bezeichnung der Nutzungsarten im Grundbuch stellt keinen für die bauordnungsrechtliche oder bauplanungsrechtliche Bewertung der Zulässigkeit baulicher Anlagen bedeutsamen Maßstab dar. Die bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Bewertung der Zulässigkeit baulicher Anlagen hat anhand der Kriterien des § 30, 34 oder 35 BauGB zu erfolgen, wobei die Ausweisung in einem Bebauungsplan, die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage bzw. der Lage im baulichen Außenbereich den rechtlichen Beurteilungsmaßstab bildet. Aufgrund der vormals ausgeübten gewerblichen Gärtnereintzung mit entsprechenden baulichen Anlagen **ist** das Plangebiet Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage, was die Zulässigkeit der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB legitimiert.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Biotop „Ufergehölz am Aubach“ hat die Biotopnummer 2131. Die Untere Naturschutzbehörde des Lahn-Dillkreises sieht durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine Gefährdung des Schutzstatus (Stand 05.04.2016).

Der Verlauf des angesprochenen FFH-Gebietes wurde in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet und auch diesem Sachverhalt in der landschaftspflegerischen Bewertung Rechnung getragen. Demgemäß gilt: *„Für das FFH-Gebiet Nr. 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten, da der Uferbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen ist. Hier soll der ursprüngliche Bewuchs, also die Initiierung eines bachbegleitenden Ufergehölzes mit Hochstaudenflur und einer extensiv bewirtschafteten Wiese wieder hergestellt werden. Diese Maßnahmen tragen zum Erhalt und zur Verbesserung der Funktion des Aubaches bei.“*

Die zuständige Wasserbehörde wurde auch hinsichtlich des Vorliegens eines faktischen Überschwemmungsgebietes im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB angehört, ein solches wurde in der Stellungnahme nicht angeführt. Auch die aktuellen Höhenaufnahmen des Plangebietes ergeben keine Hinweise auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet. Dass es in Extremfällen zu Überflutungen des Plangebietes und angrenzender Bereiche kommen kann, ist nicht auszuschließen. Hierfür ggf. Vorsorge zu treffen, obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Hinweise:

- „faktisch“ bedeutet formal ungeschützt, aber in der Sache wirksam
- das Gelände ist bereits durch den Aubach überschwemmt worden
- auf dem Gelände waren Gebäudeteile mit Asbest kontaminiert
- Oberflächenwasser (z.B. Dachflächen, Balkonentwässerung, Pkw-Stellflächen, Fahrgassen etc.) sollen in das angrenzende Schutzgebiet eingeleitet werden
- zum Stadtkern hin ist der Bachlauf des Aubach versiegelt

Ergebnis:

Eine vorsorgliche Überprüfung möglicher nachteiliger Konsequenzen für die angrenzenden Schutzhabitats und Schaffung von innerstädtischen Ersatz-Überschwemmungsflächen zum Schutz der Bevölkerung und deren Sachwerte, ist trotz offensichtlicher Argumente nicht vorgesehen obgleich von Amts wegen nötig (u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, WHG, Handlungsanleitung für den Einsatz rechtlicher und technischer Instrumente zum Hochwasserschutz in der Raumordnung, in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von Einzelbauvorhaben Ziffern 1.2 u. 3.2.4 „faktische Überschwemmungsgebiete“)

4)

Der zum Verwaltungsakt gehörende „Landschaftspflegerische Fachbeitrag“ ist inhaltlich und sachlich nicht vollständig. Es wird gemutmaßt - nicht nachgewiesen! Zudem ist die Behauptung nicht unterschriftlich vollzogen und schon deshalb als gutachterlicher Beitrag ungültig.

Ergebnis: Die Anlage „Fachbeitrag“ ist keine adäquate Beurteilungsgrundlage.

Bzgl. der Schadstoffbelastung vorhandener Bauteile sei darauf verwiesen, dass eine Abrissgenehmigung vorliegt, die u.a. auch die Einhaltung eines Entsorgungskonzeptes umfasst.

Dass Niederschlagswässer künftig in den Aubach eingeleitet werden sollen, entspricht den einschlägigen Bestimmungen des Hessischen Wassergesetzes und wird insofern von der Unteren Wasserbehörde in ihrer Stellungnahme ausdrücklich begrüßt. Weitergehende Details zu dieser Thematik bleiben der wasserwirtschaftlichen Fachplanung auf Ebene der Genehmigungsplanung vorbehalten.

Zu 6.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Regelmäßig kann es nur im weitesten Sinn eine Prognoseentscheidung sein, wie sich eine Planung auf die zu beachtenden Schutzgüter auswirkt. Demgemäß sind die Ergebnisse der landschaftspflegerischen Bewertung auch nicht zu beanstanden. Angemerkt sei des Weiteren, dass es sich nicht um ein Fachgutachten wie bspw. ein Schall- oder ein Bodengutachten handelt. Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und damit im Zusammenhang mit dieser auch wirksam.

7.

5)

Der für das geplante Bauvorhaben entsprechende Bauantrag beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises (Az. 23/2015-BA-11-073) wurde kurz vor seiner förmlichen Ablehnung zurückgezogen. Die sachkundige Fachbehörde musste nach Sachlage ablehnen. Insbesondere wegen des eindeutigen Verstoßes gegen das Einfügungsgebot, welches die „gute Sitte“ der Bauplanung definiert. Die „gute Sitte“ der Bauplanung wird nicht eingehalten.

(§ 34 BauGB, auch § 1 Abs. Nr. 5 BauGB - besondere Berücksichtigung der Gestaltung des bestehenden Ortsbildes)

Sämtliche benachbarte Immobilieneigentümer haben einen substanziellen Anspruch auf eine sittlich angepasste Nachbarbebauung. Folgt man der Bauaufsichtsbehörde, entspricht das vorliegende Großprojekt eben nicht der „guten Sitte“. Eben dieser Fakt wurde in Haigerer Ausschüssen und Parlament kontrovers diskutiert und bestätigt.

Auch mit einem formalen Bauleitverfahren ist die „gute Sitte“ vorliegenden Bauvorhabens nicht hergestellt!

8.

„Ohne Rücksicht auf das Vorliegen der Voraussetzungen des Absatzes 1 ist ein Verwaltungsakt nichtig, ...6. der gegen die guten Sitten verstößt.“ [Zitat § 44 (2) Nr. 6 VwVfG]

Verwaltungsakte, die gegen die „gute Sitte“ verstoßen, führen gem. § 44 Abs. 2 Nr. 6 VwVfG zu dessen Nichtigkeit. Nichtige Verwaltungsakte sind unwirksam (§ 43 Abs. 3 VwVfG).

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 4 | 13

Zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gilt: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Es besteht ein entsprechendes Planerfordernis, um die Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung eines bisher gewerblich genutzten Altstandortes zu schaffen. Dass damit die Genehmigungsvoraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen werden, welches auf Grundlage der derzeitigen planungsrechtlichen Situation möglicherweise nicht genehmigungsfähig ist, ist dabei nicht zu beanstanden, da abweichend von dem Maßstab des „Sich-Einfügens“ nach § 34 BauGB mit einem Bebauungsplan städtebauliche Ziele verfolgt werden. Dazu zählt im vorliegenden Fall, im maßvollen Umfang eine Wohnbebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, die einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in einer innerstädtischen Lage von Haiger leistet. Hierdurch kann ein Beitrag im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB geleistet werden, in dem unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der verschiedenen Bevölkerung innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden kann.

Zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind vorliegend allerdings ohne Belang, da es sich bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht um einen Verwaltungsakt handelt, der den Bestimmungen des VwVfG unterliegt.

Hinweis:

Der Begriff „gute Sitte“ umfasst das Gerechtigkeits- und Anstandsgefühl aller moralisch und gerecht Denkenden (Erwachsenen) in der Gesellschaft und entspricht folglich der vorherrschenden Rechts- und Sozialmoral. Er ist in Deutschland ein allgemeiner Rechtsbegriff. [Zitat]
In diversen öffentlichen Sitzungen und internen Gesprächen haben die moralisch und gerecht Denkenden der städtischen Ausschüsse und der Stadtverordnetenversammlung erhebliche Zweifel an der Sittlichkeit dieses Großprojektes festgestellt.
In diesem Einzelfall bestehen erhebliche Bedenken!

9.

Es ist grundsätzlich möglich eine Bebauungsplanung in vorsichtigem Maß vom Einfügungsgebot abweichend zu gestalten. Die hier geplanten unangepassten großen Bauvolumina würden jedoch bestehende städteplanerische Gestaltungsgrundzüge dermaßen verändern, dass die über Jahrzehnte gepflegte Kleinstruktur der Siedlung irreparabel zerstört würde.

Das vorgesehene Bauvolumen übersteigt die Bestandsbauten um das 14,5-fache!!! Werden Aufschüttungen mitberechnet ist der Faktor sogar 16,5.

Die zur Disposition stehende Bauleitplanung ist fernab einer zumutbaren Einfügung in die Nachbarschaft und hat nichts mit einem Verwaltungsakt nach „guter Sitte“ zu tun.

Hinweis:

Das Volumen eines üblichen Einfamilienhauses misst ca. 840 Kubikmeter

[10 m x 10 m x 2,8 m x 3 Geschosse = 840 m³].

Der zur Abstimmung stehende Bebauungsplan ermöglicht ein Bauvolumen von ca. 12.150 Kubikmeter.

[(25 m x 18 m x 12 m x 2 Stück) + (Rampe 6 m x 30 m x

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 5 | 13

Zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gilt für ein Bauleitplanverfahren nicht das Einfügegebot nach § 34 BauGB. Vielmehr haben die Festsetzungen des Bebauungsplanes sich anhand städtebaulicher Kriterien und der durch den Satzungsgeber formulierten Zielvorstellungen zu orientieren. In Ausführung dieser Maßstäbe betreibt die Stadt Haiger die vorliegende Bauleitplanung.

Im Übrigen sei erwähnt, dass für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht von einer „über Jahrzehnte geprägte Kleinstruktur“ gesprochen werden kann. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich um ein städtebauliches Umfeld, welches sich durch sehr unterschiedlich dimensionierte Baukörper auszeichnet. Im Übrigen begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Verdichtung auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,9 und liegt damit deutlich unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Verdichtungsmaße in einem Allgemeinen Wohngebiet. Auch die als zulässig festgesetzte Gebäudehöhe bewegt sich mit einem Wert von 281,0 m ü.NN. im Rahmen dessen, was im Umfeld bereits mit 280,0 m ü.NN. Bestand ist.

1,5 m) + (Garage 15 m x 24 m x 3 m) = 12.150 m³ zzgl.
Volumen der geplanten großzügigen Geländeaufschüttung]

Ergebnis: Der Verwaltungsakt ist nichtig.

6)

Grundsätzliche Rechtsprechung zum Vollzug zu § 3 BauGB
(Beteiligung der Öffentlichkeit): „Die auszulegenden
Unterlagen müssen vollständig sichtbar der Öffentlichkeit
zugänglich sein. Es muss jedem möglich sein, leicht und ohne
unzumutbare Schwierigkeiten in die Unterlagen Einblick zu
nehmen. Dem Erfordernis wird dann nicht mehr Rechnung
getragen, wenn weitere Fragen und Ersuchen an die
Bediensteten der Gemeinde notwendig werden, um eine
Einsichtnahme in die auszulegenden Unterlagen zu
erreichen.“ [Zitat]

Die mir am 26.01.2016 vorgelegten Unterlagen zum
Bebauungsplan (Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Zwischen Bitzenstraße und Aubach“) sind nicht wie
erforderlich prüffähig.

Der Freiflächenplan zu „1.1 Veranlassung und Planziel“ ist
in wesentlichen Teilen nicht lesbar. Die Argumentation über
die Höhe der baulichen Anlagen stützt sich auf eine
Plandarstellung. Diese ist jedoch so angefertigt, dass sie
nicht nachvollzogen werden kann.

Dadurch ist weder eine Beurteilung der Gebäudehöhe, noch
eine Kontrolle der Argumentation in dieser wesentlichen
Frage möglich.

Dadurch wurden

- a) weitere Fragen an Bedienstete nötig,
- b) meine Fragen wurden nicht beantwortet,
- c) ich wurde an Dritte außerhalb des Rathauses verwiesen mit

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 6 | 13

Zu 10.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Zitat vermag vorliegend von nachgeordneter Bedeutung sein, da die Quelle nicht benannt ist und demgemäß die Frage der Validität nicht beantwortet werden kann. Unabhängig von der in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten Gebäudeabwicklung wird im Bebauungsplan die zulässige Gebäudehöhe auf 281,0 m ü.NN. festgesetzt. Die im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen werden in der Plankarte des Bebauungsplanes angegeben, so dass hierdurch hinreichend dokumentiert wird, dass die künftige Bebauung über keine wesentlich von der vorhandenen Bebauung abweichende Gebäudehöhen verfügen wird.

dem Vorschlag, mir dort selbst lesbare Unterlagen zu beschaffen.

Nach Auswertung des derzeit zur Verfügung gestellten Materials kann zudem unterstellt werden, dass die Plandarstellung und damit die Begründung fehlerhaft ist.

Danach sei das Bauvorhaben fast auf gleicher Höhe wie umliegende Einfamilienhäuser, obwohl es ein komplettes Geschoss mehr hat. Da das Gelände 2,0 m aufgefüllt werden soll (Begründung Seite 7) um aus dem untersten Wohngeschoss auf Gelände zu kommen, kann die Garage nicht so tief unter der Erde sein wie es die Darstellung suggerieren soll.

Ergebnis: Die Unterlagen sind nicht ordnungsgemäß erstellt. Das Verfahren ist ungültig.

7)

„Ein Verwaltungsakt muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein.“ [§ 37 Abs. 1 VwVfG]

Die Planangabe aus der textlichen Begründung des B-Planes (Freiflächenplan) ist nicht passend zum vorgelegten B-Plan oder umgekehrt.

Den vorgelegten Plänen liegen augenscheinlich zwei unterschiedliche Planungen zugrunde. Außenmaße, Grenzabstände, Gebäudelage und Nebenanlagen sind nicht konform zueinander. Damit passt die Begründung nicht eindeutig zu den Festsetzungen der Plandarstellung. Es mangelt an hinreichender Bestimmtheit (Eindeutigkeit) in wesentlichen Punkten, sodass keine Beurteilung möglich ist.

Ergebnis: Der Verwaltungsakt ist nicht beschlussfähig.

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 7 | 13

11.

Zu 11.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Thematik, dass es sich bei einem Bauleitplanverfahren nicht um einen Verwaltungsakt handelt, wurde bereits verwiesen.

Zu dem Verhältnis zwischen konkreten Bauvorhaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu sagen: Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB, mit dem das Baurecht für ein konkret beschriebenes Einzelvorhaben geschaffen wird. Vielmehr handelt es sich im formalen Sinn um einen Angebotsbebauungsplan, der sich im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen an dem orientiert, was aus Sicht der Stadt Haiger für den Planstandort als städtebaulich angemessen gesehen wird. Dass dabei die Festsetzungen im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit eines konkret projektierten Bauvorhabens getroffen werden, ist inhaltlich nicht zu beanstanden. Einer Kongruenz der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit dem Bauvorhaben bedarf es allerdings nicht. Der Bebauungsplan stellt lediglich das Maximalmaß der städtebaulich als zulässig erachteten Ausnutzung dar, der sich das Bauvorhaben unterzuordnen hat.

12.

8)

In einem Verwaltungsverfahren dürfen Beteiligte, die vom Ausgang eines Verfahrens selber Vorteil nehmen können, nicht tätig werden. (§§ 20, 21, 88 VwVfG)

Schon die Beteiligung als Ausschussmitglied ist verboten. Vielmehr ist der Vorsitz eines Ausschusses durch eine möglich befangene Person ausgeschlossen. Der Stadtverwaltung ist die wirtschaftliche Nähe des Investors zum Vorsitzenden bekannt.

Hinweis:

Der Ausschussvorsitzende sowie an der Hauptabstimmung Beteiligte ist offensichtlich für den Investor beruflich - z.B. als Rechtsanwalt - tätig und somit auch wahrscheinlicher Vorteilnehmer aus diesem Geschäft.

Die Verwaltung musste spätestens jedoch seit der Haupt- und Finanzausschusssitzung vom 02.12.2015 deshalb besorgt sein und amtsgebotene Pflichten wahrnehmen. Sie tat es nicht.

In dieser o.g. Sitzung wurde richtungsweisend über das Bauvorhaben argumentiert. Der Vorsitzende nahm klar Position für die Realisierung des Projektes ein und verteidigte sein Verlangen mit professioneller Wortgewandtheit. Während der Verhandlung wurde die wirtschaftliche Vorteilnahme des Vorsitzenden im Rahmen einer Gegenargumentation öffentlich. Dieser an ihn gerichtete konkrete Vorwurf wurde weder bestritten noch ausgeräumt. Beendet wurde mit ein Empfehlungsbeschluss „pro Investor“.

Ergebnis:

Das Verfahren wurde nicht ordentlich gemäß gesetzlicher Vorgabe geführt. Der Verwaltungsakt ist nichtig.

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 8 | 13

Zu 12.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Seitens des Antragstellers wird vorliegend eine These aufgestellt, die keiner formalen Überprüfung zugänglich ist. Die Stadt Haiger ist der Auffassung, dass die Voraussetzungen der Befangeneheit im geschilderten Fall nicht erfüllt sind.

13. 9)
Die Maßangabe der Baulast im B-Plan ist fehlerhaft.
14. 10)
Im Freiflächenplan ist die Baulastfläche augenscheinlich unzulässig mit einer baulichen Anlage überbaut. Zudem würde eine Böschung zum Gebäude Hsnr. 21 hin Sachschäden durch zugeführtes Oberflächen- und Sickerwasser begünstigen.
15. 11)
Die vorgesehene starke Nachverdichtung durch eine große Menge zusätzlicher Bewohner stellt in diesem Einzelfall ein Verstoß gegen die gebotene Sicherheit und Ordnung dar. „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ [§ 1 BauGB - Grundsätze der Bauleitplanung]
16. 11a)
Durch den erhöhten Lärm insbesondere ausgehend von zusätzlichen Kraftfahrzeugen ist die Gesundheit der Anwohner beeinträchtigt. Die der Begründung beigelegten Immissionsprognose Nr. 3273 macht lediglich Angaben über die Schallbelastung durch Aldi und OBI in Richtung auf das Bauvorhaben. Interessant wäre vielmehr eine Prognose der Lärmbelastung durch den immensen zusätzlichen motorisierten Verkehr.
Besonders stellt die Grundstückseinfahrt vor meinem Freisitz eine unzumutbare Härte dar. Wegen unseres kleinen Grundstückes könnten wir als Familie dem Lärm, den Abgasen,
- Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 9 | 13

Zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Darstellung der Baulast auf dem Flurstück 22/5 zu Gunsten Flurstück 22/2 ist informeller Natur und hat keinen Festsetzungscharakter. Die Darstellung ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen erfolgt, ohne hierdurch eine Rechtswirkung zu entfalten.

Zu 14.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es bleibt dem Bauantragsverfahren vorbehalten, die Zulässigkeit baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie sonstiger Belastungen des Grundstückes zu prüfen.

Zu 15.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht ersichtlich, warum eine Wohnbebauung mit – wie durch den Grundstückseigentümer geplanten und durch städtebaulichen Vertrag gesicherten 18 Wohnungen – einen Verstoß gegen die Sicherheit und Ordnung darstellen sollte. Die angesprochene Textstelle des § 1 BauGB zielt regelmäßig auf die Aspekte des Immissionsschutzes sowie der Belichtung und Belüftung von Gebäuden ab. Diese Aspekte sind im vorliegenden Fall offensichtlich nicht zu beanstanden.

Zu 16.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Frage der Vereinbarkeit der geplanten Grundstücks-/ Tiefgaragenzufahrt mit dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 55 db(A) tags und 40 db(A) nachts an allen untersuchten Immissionsorten, wozu u.a. auch die Gebäudefassade des Haus Nummer 21 zählt, unterschritten werden. Die schalltechnische Untersuchung ist diesem Abwägungsdokument in der Anlage beigelegt.
Im Übrigen sei erwähnt, dass die schalltechnische Bewertung des Bauvorhabens im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den nachbarrechtlichen Belangen Gegenstand der Bauantragsplanung ist.

der hier ungewohnten Ruhestörung und den Einblicken nicht ausweichen. Im Konkreten lägen Verstöße gegen allgemeine Grundsätze des Privatrechtes (Art. 1 und 2 GG) vor.
„Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“ [§ 136 Abs. 4 BauGB]

17.

Ergebnis: Zivilrechtliche Schadenersatzforderungen (§ 823 BGB, § 839 BGB Amtspflichtverletzung, § 840 BGB) auch gegenüber Rechtsnachfolgern der Bauherrschaft (hier: Wohnungseigentümer) sowie Verstoß gegen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

18.

11b)
Auch wenn formal „ausreichend“ Parkplätze auf dem Grundstück nachgewiesen sind, ist deren Nutzung nicht gesichert. Nach vorliegenden Verkaufsunterlagen (Stand 30.01.2016) muss ein Stellplatz mit extra 12.500 EUR erworben werden. Die wenigsten werden logischer Weise bereit sein, einen zweiten Stellplatz zu kaufen. Diese Zweit- und Drittwagen der Bewohner werden selbstverständlich auf der Bitzenstraße geparkt. Wir haben zur Zeit schon Schwierigkeiten unsere eigenen Besucher-Pkw unterzubringen. Geschweige die Pkw von zusätzlichen 30-40 Anwohnern. Auch die bekommen Gäste mit Pkw. Ich darf auch daran erinnern, dass die Christliche Versammlung ebenfalls Parkplätze im öffentlichen Raum nutzt.

Die Sicherheit und Ordnung ist so nicht gewährleistet.
Schon jetzt werden Grundstückszufahrten zugeparkt.
Schlimmer noch: Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung und spielende Kinder sind permanent herausgefordert.

Die Gefahr ist konkret und nicht nur abstrakt!

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 10 | 13

Zu 17.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Verstöße gegen geltende Rechtsvorschriften werden von der Stadt Haiger im vorliegenden Fall nicht gesehen, die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist damit ordnungsgemäß erfolgt.

Zu 18.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ergibt sich die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze aus den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Haiger. Demgemäß ist je Wohnung ein Stellplatz nachzuweisen. 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.

Sofern es aufgrund der Parksituation im öffentlichen Straßenraum zu Gefahrensituationen z. B. im Hinblick auf den Aspekt der Zugänglichkeit von Gebäuden für Rettungsfahrzeuge kommen sollte, behält sich die Stadt Haiger vor, durch ordnungsrechtliche Maßnahmen hier lenkend einzugreifen.

Wie soll der Platzmangel hoheitlich gelöst werden?
Der Bestand ist für ein hohes Verkehrsaufkommen nie gedacht
gewesen (Kurvenradien, Sichtverhältnisse, Straßenbreiten,
Fußsteige, Nutzung als Spielstraße, etc.)!

Ergebnis: Verstoß gegen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und weiterer
Gesetze.

11c)

Die unangemessene Nachverdichtung unter den vorhandenen
Voraussetzungen und des Einzelfalls, wäre ein weiterer
Verstoß gegen die „guten Sitten“ gem. § 44 Abs. 2 Nr. 6
VwVfG.

Zudem ist der Grad der geplanten Nachverdichtung schwer-
wiegend mangelhaft und einseitig privilegierend sowie
städteplanerisch verantwortungslos gegenüber Menschen und
Sachwerten.

Ergebnis: Der Verwaltungsakt ist gegen die „gute Sitte“ und
somit nichtig.

19.

19.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen wird an der gegenständlichen Bauleitplanung festgehalten.

20.

Zusammenfassung

Das vorrangig für kommerzielle Bauziele dienende privat herbeigeführte Bauplanungsrecht ist auch als solches besonders kritisch und ausgewogen zu bewerten.

Insbesondere im nun folgenden Abwägungsprozess der Stadtverwaltung, welche zwar der Neutralität verpflichtet ist, sich aber als hoheitliches Amt sogar öffentlich auf die Seite des Investors gestellt hat und praktisch dessen Interessen vertritt.

Eine Beurteilung gemäß „guter Sitte“ ist stets notwendig und entspricht auch und gerade dem öffentlich-rechtlichen Auftrag.

Hinweis:

„Der Träger eines öffentlichen Amtes ist wegen seiner besonderen Macht- und Vertrauensstellung zur unparteiischen Wahrnehmung der ihm übertragenen hoheitlichen und öffentlich-rechtlichen Aufgaben verpflichtet. Ihm obliegt eine besondere Sorgfalts- und Neutralitätspflicht. ... Als Amtsdelikte werden in Deutschland heute diejenigen Straftaten bezeichnet, die durch einen Amtsträger der öffentlichen Verwaltung bei Vornahme oder Unterlassung von Amtsgeschäften (im Dienst) begangen wurden. Die Strafandrohungen im 30. Abschnitt des StGB sind verhältnismäßig hoch. Amtsträger sollen ihr Amt unter anderem unparteiisch, ehrlich, anständig und ohne persönliche Vorteile erfüllen.“ [Zitat]

Die Wünsche und finanziellen Ziele des Investors sind menschlich nachvollziehbar. Fast jeder möchte so viel Geld haben wie möglich.

In diesem Einzelfall ist das Begehren jedoch im bestehenden Kontext erheblich überzogen.

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 12 | 13

Zu 20.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger betreibt die gegenständliche Bauleitplanung in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit und mit dem Ziel, die Nachfolgenutzung eines vormals gartenbaulich genutzten Altstandortes durch eine Wohnbebauung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen vorzubereiten.

Dass sie die Abwägung öffentlicher und privater Belange im Sinne § 1 Abs. 7 BauGB im gebotenen Umfang betrieben hat, belegen die vorangehenden Ausführungen. Dabei sei angemerkt, dass die abschließende Abwägungsentscheidung durch das demokratische legitimierte Gremium der Stadtverordnetenversammlung erfolgt und somit einen politischen Willensakt und keine Verwaltungsentscheidung darstellt.

21. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf darf weder von der Verwaltung noch vom Gemeindevertreter bestätigt werden, da das Konstrukt wie oben näher erläutert
- a) nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist,
 - b) nicht dem Baugesetzbuch (BauGB) entspricht,
 - c) augenscheinlich nicht dem Landesbaurecht entspricht,
 - d) mehrere schwerwiegende Rechtsbrüche vom Verwaltungs-
verfahrensgesetz vorliegen - welche im Einzelnen bereits die
Nichtigkeit des Verwaltungsaktes bewirken.
- Ein nichtiger Verwaltungsakt ist unwirksam.

22. *Hinweis:*
*In der Bauausschusssitzung am 25.11.2015 und nochmals in der
Hauptausschusssitzung am 02.12.2015 wurde dem Verfahren
unter der Bedingung zugestimmt, dass die Verwaltung im
Gespräch mit dem Investor Planänderungen vornimmt. In der
Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2015 wurde dann
hochtrabend verkündet, der Investor sei nun zur „Plan-
anpassung“ gemäß den Wünschen der Gemeindevertreter bereit.*

*Tatsache ist, die aktuelle Bauleitplanung besteht bereits
seit dem 05.11.2015 und ist unverändert am 06.01.2016
veröffentlicht worden.*

23. **Das Ergebnis der Abwägung/ des Prüfantrages (gem. § 44 Abs.
5 VwVfG) ist bis**
spätestens zum 08. März 2016

**justiziabel begründet und unterschriftlich rechtsgültig
vollzogen an oben genannte Adresse in Schriftform per
Einschreiben zu übergeben. Es zählt der Posteingang beim
Antragsteller.**


Der Antragsteller

Stellungnahme (§ 3 Abs. 2 BauGB) UND Feststellungsantrag (§ 44 Abs. 5 VwVfG) 13 | 13

Zu 21.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

An der gegenständlichen Bauleitplanung wird dennoch festgehalten, da die Stadt Haiger das Bauleitplanverfahren unter Anwendung und in Ausübung der formellen und materiellen Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches betrieben hat.

Zu 22.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Maßgeblich für die Abwägung ist der im Rahmen der Entwurfsoffenlage ausgelegte Bebauungsplanentwurf mit Planstand vom 05.11.2015.

Zu 23.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der einschlägigen Rechtsvorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB wird der Antragsteller nachdem die Abwägungsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst wurde, über das Abwägungsergebnis informiert.



An den Magistrat
der Stadt Haiger
Marktplatz 7

35708 Haiger

Ralf u. Rita Wagener
Bitzenstrasse 25

35708 Haiger

Betrifft: Unser Einspruch zum Bebauungsplan zwischen
Bitzenstraße und Aubach in Haiger

Haiger, dem 03. Februar 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund vieler Argumente geben wir hiermit unseren Einspruch
zum Bebauungsplan zwischen Bitzenstraße und Aubach in
Haiger im Sinne der dortigen Bewohner und gemäß eigenem
Anliegen bekannt:

Artenvielfalt und Lebensraum:

Ein Lebensraum, der an ein FFH - Schutzgebiet angrenzt, sollte
nicht von einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgenommen
sein. Den landschaftspflegerischen Beitrag von Frau Günther
muss man sehr bezweifeln. Bezüglich der Artenvielfalt hätte sie
evt. mit Campingzelt und Schlafsack bewaffnet der Natur am
Aubach einige Stunden der Aufmerksamkeit schenken können.
Ob sie allerdings die über's Jahr vorhandenen Tierarten, wie
Eisvogel, Wasseramsel, Fledermaus und andere Tierarten in der
kurzen Zeit angetroffen hätte, bleibt fraglich. Der Hermelin
wurde ja leider bereits mit der Baumaßnahme OBI aus dem
Gebiet vertrieben.

Ralf & Rita Wagener, Bitzenstr.25, 35708 Haiger (03.02.2016)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Verlauf des angesprochenen FFH-Gebietes wurde in der Plankarte des Bebauungsplanes gekennzeichnet und auch diesem Sachverhalt in der landschaftspflegerischen Bewertung Rechnung getragen. Demgemäß gilt: „Für das FFH-Gebiet Nr. 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten, da der Uferrandbereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung für Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen ist. Hier soll der ursprüngliche Bewuchs, also die Initiierung eines bachbegleitenden Ufergehölzes mit Hochstaudenflur und einer extensiv bewirtschafteten Wiese wieder hergestellt werden. Diese Maßnahmen tragen zum Erhalt und zur Verbesserung der Funktion des Aubaches bei.“

Zu der Thematik des Artvorkommens im Bereich des Aubaches sei angemerkt, dass das Bauvorhaben getrennt von einer öffentlicher Wegeparzelle und einer Maßnahmenfläche für den Naturschutz von der Gewässerparzelle zurücktritt. Negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Bereich des Aubaches sind daher nicht zu erwarten. Die festgesetzte Maßnahmenfläche für den Naturschutz kann sich vielmehr auch hierauf positiv auswirken.

Erhaltungsziele im FFH-Schutzgebiet links des Aubachs sollten nicht von unpassenden Bauvorhaben auf der gegenüberliegenden Seite eingeschränkt werden. Ein sechs Meter breiter Streifen reicht hier nicht als Schutz. Verschiedene Amphibien können eben keine Leiter benutzen, um die über zwei Meter hohe Aufschüttung zu überwinden.

Bodenversiegelung:

2. Die Aussagen zur Bodenversiegelung sind ebenfalls nicht korrekt. Der vormals vorhandene Gärtnereibetrieb hat kaum Oberflächenwasser in das städtische Kanalnetz abgegeben. Das Wasser ist zum Teil im Betrieb verbraucht worden und zum großen Teil in die Landschaft gelangt. Hier dürfen wir einfügen, dass ein auf unserem Grundstück befindlicher genehmigter Tiefbrunnen (32m) maßgeblich von der geplanten Bodenversiegelung betroffen ist. Dieser Brunnen steht in Zeiten zukünftiger Wasserknappheit nicht nur uns als Eigentümern, sondern im Ernstfall allen Anwohnern zur Verfügung.

Also: Ein klares NEIN zur weiteren Bodenversiegelung!

Misch- oder reines Wohngebiet?

3. Wir haben leider den Eindruck, dass der Investor die Stadt Haiger und seine Bürger ständig an der Nase herumführt. Zuerst reicht er die Planungsunterlagen bei „höherer Stelle“ ein und erklärt weiterhin, das vorhandene Areal sei jetzt reines Wohngebiet. In einer telefonischen Anfrage (es betraf Lärmimmission) bei der Stadt Haiger, erklärte man uns vor geraumer Zeit, dass keine Hilfe möglich sei, weil hier ein Mischgebiet ausgewiesen sei.

Was nun? Kartoffel rein oder Kartoffel raus?

Weiter lesen wir täglich in den Gazetten, dass in Zeiten zunehmender Luftverschmutzung ein besonderer Augenmerk

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird künftig in den Aubach eingeleitet und verbleibt damit im natürlichen Wasserhaushalt.

Im Übrigen sei angemerkt, dass die zulässige Grundstücksversiegelung einschließlich Nebenanlagen auf eine GRZ = 0,5 begrenzt wird, was unterhalb der sich aus §§ 17 und 19 BauNVO ergebenden Obergrenzen der zulässigen Versiegelung in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Gerade im Hinblick auf die Schaffung von Normenklarheit über Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich des gegenständlichen Plangebietes erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

4. auf die Verkehrsbelastung gelegt wird. Prima, § 13 erlaubt hier diese Frage komplett auszuklammern. Ja, auch Frau Günther hat in ihrem Bericht nennenswerte Veränderungen des Kleinklimas ausgeschlossen. So ein Nonsens!
5. Weiter ist beabsichtigt zwei größere Gebäude so aufzustellen, dass bei Sturmlagen der nachfolgende Bereich von starken Beschädigungen nicht ausgenommen wird. Häufige Schadensmeldungen werden von der Versicherung mit Kündigung quittiert! Die Abwasserfrage ist nicht zu 100% durchdacht. Ob es hier zu ernsthaften Problemen kommt, (u. A. Einleitung in das Schutzgebiet oder Überleitung auf das Nachbargrundstück) können wir erst im „Ernstfall“ erkennen. Nur soviel sei gesagt: Der Kanalquerschnitt in der Bitzenstraße reicht nicht aus für die Aufnahme der Abwässer aus 18 weiteren Haushalten inklusive Oberflächenwasser. Eine daraus resultierende Kanalsanierung mit finanzieller Beteiligung der Anlieger sollten Sie deshalb besser nicht in's Auge fassen.
6. Unser Garten und Freizeitgrundstück ist mit dem Plangebiet auf einer Länge von 26 Metern verbunden. Dort soll auf einer Länge von 25 und einer Höhe von 13 Metern (inkl. Aufschüttung) ein Wohnklotz entstehen. Der Freizeitwert meiner Gartenanlage ist danach bei fast „Null“ anzusiedeln. Die Vermoosung der Fläche sowie des Baumbestandes ist nicht zu stoppen. Da keine ausreichende Sonnenbestrahlung möglich ist, braucht man über die Bepflanzung mit den üblichen Gartenfrüchten nicht mehr nachzudenken.
7. Wir als betroffene Bürger leiden seit Veröffentlichung der Baumaßnahme unter Schlafstörung. Auch das Frühstück am Morgen ist getrübt, weil ein Blick auf unsere Kirche nach der Bebauung mit dem Wohnklotz unmöglich wird. (Die Höhe dieses Objekts würde die Maße der Berliner Mauer um das rund Vierfache übersteigen). Hier lässt sich sicherlich kein Recht

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aus dem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan geht hervor, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima erwarten lässt.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausführungen zu potenziellen Sturmschäden erschließen sich der Stadt Haiger nicht.

Die Abwasserbeseitigung des Planvorhabens ist nach Prüfung durch die Stadt Haiger über die bestehende Kanalinfrastruktur im Bereich Bitzenstraße möglich. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt direkt in den Aubach, demgemäß kommt es hierdurch zu keiner Mehrbelastung der Kanalinfrastruktur.

Zu 6.: die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Gartengrundstück des Antragstellers schließt sich nordöstlich an das Plangebiet an. Unter Berücksichtigung der Lage der festgesetzten Baufenster ist eine Einschränkung der Besonnung nur in den späten Nachmittags- und Abendstunden bei westlichem Sonnenstand zu erwarten. Eine wesentliche Minderung des Nutzwertes der Gartenfläche ergibt sich hieraus resultierend nicht.

Zu 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Notwendigkeit einer weitergehender inhaltlichen Auseinandersetzung wird nicht gesehen.

- ableiten, aber wir können feststellen, dass Ausblick und Ruhe der Bewohner der Bitzenstraße für die Investoren und die Stadt keine Rolle spielen.
8. Die Bedingungen werden sich auch zusätzlich bedeutend verändern: Lärm durch erhöhtes Fahrzeugaufkommen wird sie begleiten. Eine damit verbundene Verunreinigung der Luft wird nicht gewünscht.
9. Spielende Kinder werden vertrieben. Auch die auf der Freifläche des Kindergartens tollenden Kinder bekommen ihr „Fett weg.“ Deutlich mehr Fahrzeuge (Lieferanten, Handwerker, Entsorgungsbetriebe und viele mehr) werden hier also Abgase und Lärm hinterlassen und unsere Ruhe stören.
10. Die Besucher der Religionsgemeinschaft in der Bitzenstraße nutzen hauptsächlich den gegenüber vom Gemeindezentrum liegenden Seitenstreifen als Parkmöglichkeit. Diesen Parkraum werden sie in Zukunft weitgehend verlieren.
11. Der Bürgersteig in der Bitzenstraße ist viel zu knapp bemessen und auf Höhe des Anwesens Wirth ragt die Bepflanzung zu weit auf den Gehweg. Nach dringend erforderlicher Verbreiterung des Fußgängerstreifens (auch kinderwagenfreundlich) verbleibt also nur noch eine Fahrbahnbreite, die ein seitliches Parken verbietet.
- Überflutung durch den Aubach
12. Bei Überflutung nach einem größeren Hochwasser am Aubach (siehe Sechshelden) wird die anfallende Wassermenge und der mitgeführte Unrat bedingt durch die Aufschüttung auf dem Plangrundstück ungebremst auf die darunterliegenden Parzellen weitergeleitet! Im Falle eines Hochwassers von zwei Meter über „Normal“ bedeutet dies, dass in unserem Garten bereits eine Überflutung von mehr als 30 cm entsteht (wie vorgekommen).

Zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Angemerkt sein, dass das Grundstück des Eigentümers nicht an dem Abschnitt der Bitzenstraße gelegen ist, der Erschließungsfunktion für das Plangebiet übernimmt. Zur Thematik der Veränderung der Immissionsbelastung in Folge des Mehrverkehrs wird in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung ausgeführt: *„Das Kriterium gemäß TA Lärm für eine weitere Betrachtung der Verkehrsgeräusche außerhalb des Geländes, wonach die Geräusche des dem Wohnhaus hinzuzurechnenden Verkehrs auf öffentlichen Straßen den von den Geräuschen des übrigen Verkehrs verursachten Beurteilungspegel rechnerisch um mindestens $DL = 3$ dB erhöhen müssen, ist im vorliegenden Fall aufgrund des im Vergleich zum sonstigen Verkehr auf der Bitzenstraße geringen Fahrzeugaufkommens des Wohnhauses nicht erfüllt. Daher ist eine weitere Betrachtung der Verkehrsgeräusche der öffentlichen Straßen gemäß TA Lärm nicht erforderlich.“*

Zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Bitzenstraße handelt es sich um eine Stadtstraße, die keiner verkehrsrechtlichen Widmung als sog. Spielstraße unterliegt.

Zu 10.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht Aufgabe der Stadt Haiger, Parkplätze im öffentlichen Raum vorzuhalten. Sofern es aufgrund der Parksituation im öffentlichen Straßenraum zu Gefahrensituation bspw. im Hinblick auf den Aspekt der Zugänglichkeit von Gebäuden für Rettungsfahrzeuge kommen sollte, behält sich die Stadt Haiger vor, durch ordnungsrechtliche Maßnahmen hier lenkend einzugreifen.

Zu 11.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger beabsichtigt keine straßenbaulichen Maßnahmen im Bereich der Bitzenstraße zur Veränderung von Straßenraumbreiten vorzunehmen.

Jetzt wollen wir uns lieber nicht vorstellen was passiert, wenn eine durch extremen Starkregen verursachte Flutwelle nach Sechsheldener Muster hier eintrifft! Spätestens nachdem man dieses Szenario begriffen hat, sollte man die geplante Baumaßnahme am Aubach zu den Akten legen.

Man benennt es zwar als Jahrhunderthochwasser, doch die zeitlichen Abstände dessen werden sich in Zukunft gemäß der zuverlässig vorausgesagten Klimaveränderung beschleunigen. Wer haftet für entstehende Schäden an Haus und Grund? Es zahlt in diesem Fall sicher nicht der „V e r u r s a c h e r“. So viel zum Thema Versicherung.

Wichtige Feststellung zum Thema Schäden an Haus und Grund: Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg

13.

Wir gehen davon aus, dass bei Sichtung der Luftaufnahmen nicht alle Blindgänger geortet werden konnten. Selbst bei nur einem vorhandenen Bombenfund ist v o r h e r zu klären, wer für die Folgeschäden bei Explosion, sei diese gewollt oder ungewollt, aufkommt. Die Gebäudeversicherung zahlt nur, wenn die Hausbesitzer Explosion als Ursache in ihren Vertrag (Feuerversicherung u. Hausrat) aufnehmen lassen.

In den vergangenen Jahren sind bei Entschärfung von Kriegsmaterial in der BRD sieben Personen getötet und viele weitere schwer verletzt worden. Dass Bauarbeiter im Tiefbau von einem Blindgänger getötet oder verletzt werden könnten, ist letztendlich der moralischen Entscheidung ihrer Arbeitgeber oder der Bauplanung geschuldet.

Weitere Umwidmung des vorhandenen Kirchenpfades.

14.

Die Betonung liegt hier allein auf dem Wort „Pfad“. Es wird hier auch von uns keiner Umwidmung oder Umgestaltung zugestimmt. In verschiedenen Teilen des Bebauungsplans wird

Zu 12.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes. Seitens der maßgeblichen Fachbehörden wurden hierzu keine weiteren Hinweise gegeben. Dass es in Extremfällen zu Überflutungen des Plangebietes und angrenzender Bereiche kommen kann, ist nicht auszuschließen. Hierfür ggf. Vorsorge zu treffen, obliegt dem jeweiligen Bauherrn.

Zu 13.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Thema Blindgänger sei angemerkt, dass der Kampfmittelräumdienst im Bauleitplanverfahren beteiligt wurde und auch im Kontext mit den anstehenden Baumaßnahmen eine Einbindung dieser Fachbehörde zu erfolgen hat. Diese Verpflichtung gilt im Übrigen für jedes Bauvorhaben, welches im Bereich eines Bombenabwurfgebietes errichtet werden soll.

Zu 14.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Um- oder Ausbau des tlw. im Plangebiet verlaufenden Fußwegs ist seitens der Stadt Haiger nicht beabsichtigt.

von einem Gehweg ausgegangen (auch im Beitrag von Frau Günther). Bereits vor mehr als 100 Jahren wird dieses Pfädchen als „Wiesenpfad“ bezeichnet. Es stellt eine fußläufige Verbindung dar, und ist weder als Rad- noch als zukünftiger Mopedschleichweg zu autorisieren! Eine Antwort, wo der obere Teil des Wiesenpfades geblieben ist und wann er evtl. damals dem dort befindlichen Grundstück der Fa. Kraut und Sonntag zugeordnet wurde, bleibt weiterhin ungeklärt. Wieso eigentlich? Im Laufe der Zeit mussten sich die Bürger der Stadt manchen „Hut“ aufsetzen lassen. (Achtung: Brücke in Höhe DIGUNA damals nicht vorhanden!)

Der Charakter eines Pfades ist daher zu erhalten und eine Bebauung darf niemals direkt an den Wiesenpfad herangeführt werden!

Für das menschliche Wohlbefinden gibt es also wesentliche Entscheidungskriterien. Es handelt sich in erster Linie um Lärm- und Luftbelastung, wobei auch Wasser und Bodenfragen eine wichtige Rolle spielen.

Es gehört zum gehobenen Niveau einer Stadt, zusammen mit den Bürgern Vorsorge für ein gemeinsames Miteinander sowie eine intakte Umwelt zu treffen.

15.

Für das Bauvorhaben „Bitzenstraße“ kommt jedoch noch ein wesentlicher Faktor hinzu: Investor und Stadt Haiger würden bei Genehmigung des Bauobjekts einer teilweisen Entwertung der Gebäude und Flächen in direkter Nachbarschaft zustimmen. Nicht nur aus dem Grund, dass die Gebäude optisch nicht zur Nachbarschaft passen.

Wer möchte schon ein mit negativen Vorzeichen versehenes Anwesen erwerben ?

Zu 15.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

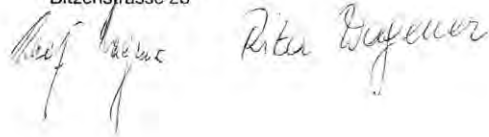
Es handelt sich um eine These, die seitens der Stadt Haiger in dieser Form keine Zustimmung findet.

16. Wir bitten daher die entscheidenden Gremien der Stadt Haiger, einer Bebauung in der geplanten Form unmissverständlich entgegenzutreten.

17. Die von uns niedergelegten Einwände schließen Regressansprüche nach Zivilrecht, Baugesetzbuch, Verwaltungsverfahrensgesetz oder Landesbaurecht gegenüber Verwaltung oder Bauherren inklusive Rechtsnachfolgern nicht aus.

Hochachtungsvoll
Ralf und Rita Wagener

Bitzenstrasse 25



7

Zu 16.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Haiger betreibt die gegenständliche Bauleitplanung in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit und mit dem Ziel, die Nachfolgenutzung eines vormals gartenbaulich genutzten Altstandortes durch eine Wohnbebauung in einem städtebaulich verträglichen Rahmen vorzubereiten. Demgemäß wird an der gegenständlichen Bauleitplanung festgehalten.

Zu 17.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Verstöße gegen geltende Rechtsvorschriften werden von der Stadt Haiger im vorliegenden Fall nicht gesehen, die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Übereinstimmung mit den einschlägigen Regelungen des BauGB.