



Bauleitplanung der Stadt Haiger

Begründung zum Bebauungsplan „Über dem Kirlen- weg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach (Teil 1)

- November 2020 -



1. Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach beinhaltet folgende Flurstücke in zwei räumlich voneinander getrennten Geltungsbereichen.

Geltungsbereich 1:

Flur 2: 85 (Weg), 91 tlw. (Weg), 92, 93/1, 93/2, 94, 95, 96/1, 96/2, 97, 98, 100,

Flur 13: 84 tlw. (Weg), 87 (Weg), 88/1, 88/2, 89 und 90 (Weg)

mit einer Größe von ca. 1,5 ha.

Geltungsbereich 2:

Flur 13, Flurstück 235/2 (Ausgleichsfläche) mit einer Größe von ca. 1 ha.

2. Planungsgrundlagen:

2.1 Darstellung im Regionalplan:

2.1.1 Geltungsbereich 1:

Im RPM 2010 ist die Fläche des Geltungsbereiches 1 fälschlicher als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ festgelegt. Dies wurde durch Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 15.03.2018 bestätigt. Diese Festlegung erfolgte, obwohl im FNP der Stadt Haiger seit 2006 eine gemischte Baufläche/Bestand dargestellt ist.

Eine unbebaute Fläche innerhalb durch FNP abgesicherte Baufläche sollte im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt werden. Dies wäre für einen Teil der Fläche im Geltungsbereich 1 zutreffend. Auf diesen Flächen darf die Eigenentwicklung der Kommunen realisiert werden, sofern die Möglichkeiten der „Nachverdichtung“ im Innenbereich ausgeschöpft sind.

Die letzte Ausweisung eines Baugebietes für Wohnbebauung (WA) fand im Stadtteil Rodenbach im Jahr 1965 statt. (Bebauungsplan „Vorn Am Krinzel Nr. 2“.)

Seither wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut und es finden Nachverdichtungen im alten Ortskern soweit möglich statt. Derzeit gibt es für den Stadtteil Rodenbach ca. 14 unbebaute Grundstücke, die sich alle in privater Hand befinden und teilweise als Gartengrundstücke der angrenzenden Grundstücke genutzt werden. Bemühungen zur Flächenmobilisierung/Anfragen bezüglich der Verkaufsbereitschaft (im Jahr 2018) sind bisher ohne Erfolg geblieben. Derzeit wird die Abfrage mit Schreiben vom 28.07.2020

parallel zur Entwurfsoffenlage aktualisiert. Es ist zu beobachten, dass die privaten Grundstückseigentümer in Anbetracht der Zinsentwicklung die Grundstücke als Wertanlage sehen und einen Verkauf daher ablehnen.

Im letzten Jahr wurde ein Bauantrag für ein Wohnhaus auf mehreren ehemaligen Gartengrundstücken gestellt und gem. § 34 BauGB genehmigt. Insgesamt ist zu beobachten, dass die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft sind und die „Baugenehmigungen“ im Innenbereich in den letzten Jahren mehrfach Abrissgenehmigung für Scheunen oder nicht mehr zeitgemäß nutzbare Teile der Bestandsbebauung waren. Diese Vorhaben dienten häufig der Herstellung von Freiflächen z. B. für Stellplätze oder Grün- und Hofflächen im beengten Ortskern. Damit und teilweise auch durch Anbauten an bestehende Wohngebäude wurde die Wohnqualität im beengten alten Ortskern verbessert, so dass zumindest keine offenkundigen „Leerstände“ vorhanden sind. Dieser Umstand ist ein weiteres Indiz für die seit Jahren betriebene Nachverdichtung. Die Flurstücke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sind seit der Flurbereinigung, die Ende der 1950er Jahre bis ca. 1960 in Rodenbach stattgefunden hat, kleinteilig als hausnahe Gärten bzw. für eine künftige Wohnbaunutzung zugeschnitten worden, analog zur Bebauung an den Ortsstraßen „Hintergärten“ und „Kirlenweg“. Die Schaffung der Möglichkeit von wohnbaulicher Nutzung in diesem Bereich drängt sich als Nachverdichtung geradezu auf. Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Carport und eine positive Bauvoranfrage für ein Wohnhaus. Für die nicht am asphaltierten Erschließungsweg gelegenen Grundstücke fehlt es für eine Bebauung an ausreichender öffentlicher Erschließung, die mit vergleichsweise geringem Aufwand erstellt werden kann.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches unterliegt ca. 1/3 der Fläche bereits seit 1970 einer gewerblichen Nutzung und ist durch ein Gebäude von ca. 67 m Länge bebaut. Die Einbeziehung der Flächen westlich dieses Gebäudes angrenzend an die Bahnlinie erfolgt u.a., da der Grundstückseigentümer sich bereits seit Jahren um zwei Wohnbauplätze zur familiären Eigennutzung im Stadtteil Rodenbach bemüht. Der Stadt Haiger liegen zahlreiche Anfragen nach Bauplätzen u. a. auch im Stadtteil Rodenbach vor, so dass die Möglichkeit besteht nach Abschluss des Verfahrens und der Baulandumlegung voraussichtlich 1 Baugrundstück städtischerseits an Bauinteressenten (mit Bauverpflichtung) zu veräußern. Im Rahmen der Vorgespräche zur Baulandumlegung hat sich gezeigt, dass mit Ausnahme eines Grundstückseigentümers alle Beteiligten

entweder selbst oder im familiären Umfeld das entstehende Grundstück zeitnah baulich nutzen möchten. Die Eigentümer warten teilweise bereits seit Jahren auf eine Umsetzung der baulichen Nutzung gemäß Flächennutzungsplan, zumal bereits Anfang der 1990er Jahre im Zuge des Wohnbaurleichterungsgesetzes ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Bereich gefasst wurde.

2.1.2 Geltungsbereich 2:

Der Geltungsbereich 2 wurde nach dem Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB als Ausgleichsfläche in den Geltungsbereich aufgenommen, im Regionalplan liegt die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (VBG). Der nordöstliche und östliche Randbereich des Flurstückes 235/2, Flur 13, Gem. Rodenbach wird bereits nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, hier befinden sich (durch Sukzession fortschreitend) verschiedene Gehölze. In diesem Bereich ist keine Veränderung geplant. Zur Schaffung des funktionalen Ausgleiches für die im Geltungsbereich 1 vorhandenen Strukturen ist auf den westlichen Teilen des Flurstückes die Anlage einer Obstwiese mit 47 hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten (gem. Artenliste 3) geplant. Genauere Erläuterung hierzu enthält der Umweltbericht als Teil 2 der Begründung. Derzeit wird die Fläche, wie auf dem Luftbild aus dem Jahr 2016 dokumentiert, mit Rindern beweidet.



Abb. Luftbild (2016)

Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche durch Beweidung oder Mahd ist explizit erwünscht und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Einschränkung hinsichtlich der Inanspruchnahme der bestehenden Förderprogramme ist durch die Festsetzungen nach Rücksprache mit der Förderstelle (über die mit der Pflanzung von Obstbäumen verbundenen Einschränkungen hinaus) nicht gegeben.

Derzeit besteht für die Fläche kein Fördervertrag mit dem Nutzer. Der Eigentümer der Fläche stimmt der Festsetzung als Ausgleichsfläche zu.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan / Planungsabsicht:

Durch den Bebauungsplan soll auf den überwiegend bisher nicht erschlossenen Grundstücken in der gemischten Baufläche gem. Flächennutzungsplan vom 14.07.2006 ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich auf dem Flurstück 89 bereits seit vielen Jahren eine gewerbliche Nutzung. Im Sinne der Grundstückseigentümer, die hier zum großen Teil eine Wohnbaunutzung anstreben, soll der

Bebauungsplan entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Grundstücke werden teilweise durch eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, teilweise auch durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „private Erschließungsstraße“ erschlossen.

Des Weiteren sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wirtschaftswege dargestellt, die weiterhin der Erschließung der anliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke dienen sollen.

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches 1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 festgesetzt.

2.3. Planverfahren:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat in ihrer Sitzung am 13.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach gefasst.

Im Zeitraum vom 12. Februar bis 16. März 2018 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und mit Schreiben vom 9. Februar 2018 die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Zur Ausweisung kommt im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches 1 Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Anzahl der Vollgeschosse soll max. 2-geschossig ausgewiesen werden und die künftige Bebauung in offener Bauweise erfolgen. Im Bereich des Flurstückes 89, auf dem bereits eine gewerbliche Nutzung besteht, ist davon abweichend eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Bauweise wird hier verzichtet.

Folgende Nutzungen sind im Mischgebiet ausgeschlossen:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmen/Einrichtungen und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher sind nicht zulässig.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

- Tankstellen (ausgenommen Betriebstankstellen für den Eigenbedarf) 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 Sprinkleranlagen o. ä.).

4. Erschließung:

4.1 Verkehrerserschließung:

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanes „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“ erfolgt über die vorhandene Ortsstraße „Kirlenweg“ und die Straße „Zum Tiergarten“ an die „Fellerdillner Straße“ (L 3442).

4.2 Ver- und Entsorgung:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem.

4.3 Bodendenkmäler und Bergbau:

4.3.1 Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird verwiesen.

4.3.2 Bergbau:

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstelle liegt nach den beim Regierungspräsidium Gießen - Bergaufsicht, Dez. 44, vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereiches.

4.4 Hinweise zu Anlagen der Deutschen Bahn:

4.4.1 Abstimmung von Baumaßnahmen:

Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind mit der DB Netz AG unter baurecht-mitte@deutschebahn.com abzustimmen. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 63 HBO und § 64 HBO.

4.4.2 Einfriedung:

Die Anlieger von Bahngrundstücken sind angehalten, ihre Grundstücke derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

4.4.3 Einsatz von Baukränen und Baufahrzeugen:

Bei Bauausführung unter Einsatz von Bau-/Hubgeräten (z. B. (Mobil-)Kran, Bagger, etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen.

4.4.4 Beleuchtungsanlagen:

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4.4.5 Pflanzabstände:

Abstände und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

4.4.6 Gefahren durch die Oberleitung:

Es wird auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden Bestimmungen.

4.4.7 Immissionen:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

5. Altflächen:

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach sind keine Altstandorte oder Altablagerungen bekannt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege:

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Über dem Kirlenweg/Faulcheswies“, Gemarkung Rodenbach wurden in der Vergangenheit teilweise gärtnerisch, teilweise zur Kleintierhaltung sowie bis vor wenigen Jahren ackerbaulich bzw. durch einen vor Ort ansässigen Gewerbebetrieb gewerblich genutzt.

Eine intensive Auseinandersetzung mit den Schutzzielen von Natur- und Landschaft erfolgte in den Jahren 2018 bis 2020 und ist im beigefügten Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dargelegt.

7. Bodenschutz:

7.1 Bodenschutzfachliche Anforderungen:

Für die Belange des Bodenschutzes wurde ein Fachgutachten erstellt, welches als Anlage zum Umweltbericht beigefügt ist.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wird eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen, für Grundstücke mit einer Fläche von mehr als 1.000 m² ist eine bodenkundliche Baubegleitung im Rahmen der Vorlage der Bauunterlagen nachzuweisen.

7.2 Hinweise zum Bodenschutz:

7.2.1 Bauausführungsplanung und Baustelleneinrichtung:

- Bei der Bauausführung ist auf abweichende Bodenbedingungen zu achten. Kleinflächige Besonderheiten oder Differenzierungen der Bodenartenschichtungen sind möglich, so dass nach Notwendigkeit mit geeigneten Maßnahmen darauf reagiert werden muss.
- Bodenflächen, die nicht befahren werden sollen, sind auszupflocken. Auch die Grenzen der Baufelder sind deutlich sichtbar zu kennzeichnen und ggf. abzusperren, um Beanspruchungen von Böden außerhalb der für den Wohnungs- und Straßenbau vorgesehenen Bereiche zu unterbinden.
- Im Zuge der Baustelleneinrichtungsplanung sind Flächen für die Lagerung der Böden in ausreichender Größe vorzusehen.
- Soll auf Teilflächen der Oberboden nicht abgetragen werden, jedoch als Baueinrichtungs- oder Lagerfläche dienen, dann ist der Oberboden durch geeignet lastverteilende Platten oder Schottertragschichten auf reißfesten Vlies (mindestens Geotextilrobustheitsklasse 3 = GRK 3) vor Schadverdichtungen zu schützen.

7.2.2 Bodenkundliche Baubegleitung:

- Für die bodenschonende Bauausführung sind alle mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen und weitere Beteiligte vor Baubeginn im Zuge der Baualanlaufbesprechung auf die nachfolgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch die bodenkundliche Baubegleitung hinzuweisen.
- In Fällen, in denen das Baugrundstück kleiner ist als 1.000 m², obliegt der Bauleitung die Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes.
- Die Baumaßnahme, insbesondere die Erdbaumaßnahmen sollen bei möglichst trockenen Witterungs- und Bodenverhältnissen durchgeführt werden, um die Phase mit der bestmöglichen Eigenstabilität der Böden zu nutzen.
- Witterungsbedingte Vernässungen der Baufelder (Starkregen) können eine Unterbrechung der Bauarbeiten notwendig machen, um Bodenschäden zu vermeiden.

7.2.3 Bodenabtrag und Zwischenlagerung:

- Oberboden (A-Boden) ist vom Unterboden (B-Boden) sowie vom Untergrund (C-Boden) getrennt zu lagern.
- Vor Aufsetzen der Bodenmieten auf Oberboden sind die Mietenflächen ggf. oberflächennah aufzureißen, um das Versickern von Wasser zu ermöglichen und die Bildung von Stauwasser im Mietenfuß zu verhindern.
- Bodenmieten sind je nach Lagerungsdauer und Jahreszeit möglichst kurzfristig mit geeigneter Ansaatmischung aktiv zu begrünen.

7.2.4 Maßnahmen zur Einschränkung der Bodenerosion:

- Generell sollten die Zeitspannen mit offenen Bodenoberflächen ohne Vegetation möglichst kurz zu halten.
- Der Rückstau von Oberflächenwasser an Bodenmieten ist zu vermeiden.
- Im Rahmen der Bauausführung sollte im Detail geprüft werden, welche Maßnahmen notwendig sind, um einer durch wild abfließenden Oberflächenabfluss ausgelösten Bodenerosion entgegenzuwirken.

8. Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB:

Die Baulandumlegung zur Durchführung der notwendigen Neuordnung der Grundstücke wurde bereits eingeleitet (Beschluss der Standverordnetenversammlung vom 06.11.2019).

9. Kosten:

Die Kosten der Erschließung tragen die betroffenen Grundstückseigentümer gem. den einschlägigen Satzungen der Stadt Haiger.

Haiger, im November 2020

Schramm
Bürgermeister