Bauleitplanung der Stadt Haiger

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Kühlhausstraße/Kreuzgasse“

Gemarkung Haiger

-im Verfahren gem. § 13 a BauGB-

- Februar 2021 -

Magistrat der Stadt Haiger, FD III.1, Marktplatz 7, 35708 Haiger

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlhausstraße/Kreuzgasse", Gemarkung Haiger

1. Ausweisung im Regionalplan Mittelhessen 2010:

Die Stadt Haiger ist entsprechend dem Regionalplan Mittelhessen 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt Haiger besteht aus insgesamt 14 Stadtteilen und hat lt. Melderegister (Stand: 30.06.2020) 19.530 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnungen).

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Kernstadt Haiger und umfasst die Flurstücke 162/5 und 166/8 tlw in der Flur 10, Gemarkung Haiger.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,14 ha.

3. Ausweisung im Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger aus dem Jahr 2006 ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlhausstraße/Kreuzgasse", Gemarkung Haiger, als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Diese Darstellung stimmt mit der Ausweisung des gültigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2013 für das Flurstück 162/5 nicht überein. Das Flurstück ist darin als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr" ausgewiesen, während das Flurstück 168/8 tlw., soweit es im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt, mit Lagergebäuden bebaut und als „Sondergebiet" ausgewiesen ist.

Um eine Übereinstimmung der Ausweisung des künftigen Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu erzielen, wird der Flächennutzungsplan als „31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlhausstraße/Kreuzgasse, tlw.", Gemarkung Haiger berichtigt. Dies ist im Verfahren gem. §13 a BauGB möglich.

4. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlhausstraße/Kreuzgasse" Gemarkung Haiger:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlhausstraße/Kreuzgasse", dient der städtebaulichen Entwicklung in der Kernstadt Haiger durch Maßnahmen der Innenentwicklung auf bisher nicht bzw. als Lagergebäude genutzten Flächen in zentraler Lage.

In der Stadt Haiger ist zur Anpassung an den derzeitigen und zukünftigen Bedarf der Feuerwehr ein Neubau des Feuerwehrhauses unter Einbeziehung von Flächen, die gegenwärtig noch nicht von der Feuerwehr genutzt werden, bis zum Hessentag 2022 geplant.

Um einen sinnvollen Grundstückszuschnitt für den anstehenden Neubau des Feuerwehrhauses Haiger zu erhalten, streben die Stadt Haiger und der Eigentümer des Flurstückes 166/8 einen Flächentausch über das Flurstück 162/5 und einen Teil des Flurstückes 166/8 an.

Damit die geplante Nutzung durch die Feuerwehr zeitnah realisiert werden kann, ist eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung erforderlich. Ein Teil des Flurstückes 166/8 wird daher als „Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr“ ausgewiesen, während das Flurstück 162/5 die Festsetzung „Kerngebiet (MK)“ erhält.
Diese Ausweisung erfolgt gem. § 7 BauNVO erstmalig in Haiger und erfolgt auf der Grundlage der planerischen Abwägung zwischen der ursprünglichen Ausweisung „Sondergebiet“ innerhalb des Geltungsbereiches und dem dringenden Bedarf an innerstädtischen Wohnungen mit guter Anbindung an den ÖPNV.
In Gegenlage befindet sich die Bushaltestelle „Haiger Paradeplatz“ und im Umkreis von 250 m befinden sich mehrere Kaufmärkte für Artikel des täglichen Bedarfes und darüber hinaus.
Im „Kerngebiet“ werden oberhalb des 1. Obergeschosses zwingend Wohnungen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt im Hinblick auf die geringe Flächengröße des Flurstückes 162/5 und die in der Umgebung bereits vorhandenen großvolumigen Gebäude. Da innerstädtische Flächen nur noch in sehr beschränktem Umfang für die Ansiedlung von neuen Wohn- und Geschäftshäusern verfügbar sind, soll im „Kerngebiet“ eine hohe Ausnutzbarkeit festgesetzt werden, um weitere in die Fläche gehende Planungen, z. B. für Wohnungen, zu vermeiden.
Städtische Grün- und Freiflächen sind im Umfeld vorhanden, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.
Die Planung entspricht damit insbesondere auch den Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze zulässig, diese sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen.

Im „Kerngebiet“ soll eine Geschossigkeit von maximal drei Vollgeschossen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0 festgesetzt werden.

Folgende Nutzungen sind im „Kerngebiet“ ausgeschlossen:

- Spielhallen oder ähnliche Unternehmen und Wettannahmestellen der konzessionierten Buchmacher,
- Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im „Kerngebiet“ sind oberhalb des ersten Obergeschosses gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur Wohnungen zulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen:

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 HBO werden aufgenommen:

Es sind alle Dachformen zulässig.

Werbeanlagen sind im “Kerngebiet” nur an der Stätte der Leistung zulässig.

6. Erschließung:

6.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße „Kreuzgasse“, sowie „Willi-Kröckel-Allee“ an die B 277.

6.2. Ver- und Entsorgung

- Die Gas-, Wasser- und Elektroversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stadtwerke Haiger möglich.
- Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist gesichert.
- Die Entwässerung ist durch bereits vorhandene Anlagen sichergestellt.
- Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über die vorhandene Ortskanalisation zur Kläranlage in Haiger.

  Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, erforderlich.

7. Altflächen/Bodenschutz:

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

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich gem. von der Stadt Haiger durchgeführten „Historienrecherche“ nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet, die gewerbliche Nutzung der Lagerhallen besteht bis zum heutigen Zeitpunkt.

Das Flurstück 166/8 ist derzeit mit Lagerhallen bebaut, die einer gewerblichen Nutzung unterliegen und vor der Nutzung für Zwecke der Feuerwehr abgebrochen werden sollen. Der Stadt Haiger und dem derzeitigen Eigentümer und Nutzer der Fläche ist bekannt, dass auf dem Flurstück seit 1950 ein „Baugewerbe" und von 1968 bis 1978 „Betonwarenherstellung", u.a. eine Produktion von Betonwerksteinen und Terrazzo-Natursteinproduktion durch die Firma Friedrich Schulze stattgefunden hat. Da diese Fläche vollständig zur Bebauung für Zwecke der Feuerwehr zu Verfügung stehen soll, sind entsprechende Baugrunduntersuchungen erforderlich und die ggf. daraus resultierenden Maßnahmen vor der Inanspruchnahme zur baulichen Nutzung durchzuführen.
Ergänzend sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei baulichen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

1. Im Bereich des geplanten Baufeldes anstehender Oberboden / Mutterboden ist rechtzeitig vor Baubeginn abzutragen und geschützt zu lagern. Eine Vermischung mit Boden, z.B. aus dem Bereich der Baugrube / Fundamente, ist zu vermeiden.

2. Der Oberboden / Mutterboden ist nach Abschluss der Baumaßnahme und Verfüllung der Baugrube, im Bereich der Grün- und Pflanzflächen zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht wieder aufzutragen.

3. Das bei der Herstellung der Baugrube / Fundamenten anfallende Bodenmaterial ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiges Bodenmaterial ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer geeigneten Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

4. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden.

Für das Flurstück 162/5 ist gem. Historienrecherche (Einsichtnahme in alte Planunterlagen und Luftbilder, Befragung von Zeitzeugen) keine gewerbliche bzw. bauliche Nutzung belegt. Das Grundstück wurde bis zum Erwerb durch die Stadt Haiger als innerstädtisches Gartengrundstück genutzt.

8. Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltprüfung:

Da sich das Planungsgebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet, sind im Sinne des § 1 a (3) BauGB Eingriffe bereits zulässig.
Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Hinweise zum Artenschutz und zum Rückschnitt von Gehölzen werden in den Bebauungsplan unter Ziffer 2.3 aufgenommen.

9. Bodendenkmäler:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Bespiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

10. Kosten:

Durch den Bebauungsplan „Kühlhausstraße/Kreuzgasse", Gemarkung Haiger, entstehen keine Kosten, da die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Gebietes bereits erfolgt/vorhanden ist.

Haiger, im Februar 2021

Schramm
Bürgermeister