

Bauleitplanung der Stadt Haiger

# **BEGRÜNDUNG**

## **zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes**

(Bereich Gewerbegebiet Roßbachtal, tlw.)

Gemarkung Niederroßbach

**April 2014**

## 1. Allgemeines

Die Stadt Haiger besteht aus insgesamt 14 Stadtteilen und bildet - entsprechend dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen 1995 - der Regionalplan Mittelhessen liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Entwurfsstadium - mit Dillenburg ein Mittelzentrum und ist in Funktionsverbindung mit Dillenburg und Herborn, ein gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt des Landes.

Die Stadtteile Nieder- und Oberroßbach haben lt. Melderegister (Stand 31.12.2005) insgesamt 1.088 Einwohner.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelhessen 1995 weist das Plangebiet in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ aus.

## 2. Planungsanlass der 1. Änd. Flächennutzungsplan, Gemarkung Niederroßbach

- Ziele und Zwecke der Planung -

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet den südöstlichen Teil einer bereits bestehenden und auch genutzten gewerblichen Baufläche.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Betriebs- und Wohngelände der Fa. Pfeiffer - momentaner Leerstand der Fabrik – im gültigen Flächennutzungsplan ist dieses als ‘gewerbliche’ Baufläche dargestellt. Da sich auf der Fläche des Firmengeländes auch ein Wohnhaus befindet, wäre es aus städtebaulicher Sicht notwendig, auch in Bezug auf eine evtl. Firmenumstrukturierung das Plangebiet als ‘gemischte’ Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger, Gemarkung Niederroßbach, auszuweisen. Außerdem stellt diese gemischt Baufläche einen „Puffer“ zwischen der nördlich anschließenden gewerblichen Baufläche und der im Westen und Süden anschließenden Wohnbauflächen dar. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes wird in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßbachtal“, Gemarkungen Nieder- und Oberroßbach, aufgenommen.

## 3. Geltungsbereich der 1. Änd. Flächennutzungsplan, Gemarkung Niederroßbach

Das Plangebiet schließt in nordwestlicher Richtung an die Ortslage von Niederroßbach an. Sein Geltungsbereich wird begrenzt – im Süden durch die L 3044 – im Westen durch die bestehende Wohnbebauung Niederroßbach – im Osten durch den „Steinweg“ – und grenzt im Norden an die gewerbliche Nutzungen (Zimmerei mit Sägewerk) an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Niederroßbach umfasst folgende Flurstücke: Flur 5, Flurstücke 33/5 tlw., 33/6 tlw., 34/1 tlw., 35/1 tlw., 36/1 tlw., 36/2 tlw., 36/3 tlw., 71/8 tlw., 71/10 tlw., 71/11 tlw., 71/12 tlw. und 71/14 tlw.

Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 0,46 ha und ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Haiger als ‘Gewerbliche Baufläche’ dargestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Umzonung von ‘Gewerblicher Baufläche’ in ‘Gemischte Baufläche’ vorgenommen werden.

#### **4. Ver- und Entsorgung sowie Verkehrserschließung**

##### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Grundstraße“ (L 3044). Die örtliche Anbindung erfolgt über den „Steinweg“.

#### **5. Ausgleichsfläche**

Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemarkung Niederroßbach ist keine separate Ausgleichsfläche erforderlich, da die Bebaubarkeit bereits vorher nach § 34 ermöglicht wurde und eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit mit der Umzonung von gewerblicher Baufläche zu gemischter Baufläche nicht einhergeht .

#### **6. Altlasten Grundwasserschadensfälle**

Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich weder Altlasten noch Grundwasserschadensfälle.

#### **7. Emissionsschutz Anlagensicherheit**

Zulässig sind nur Betriebe, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind gem. der jeweils gültigen TA-Luft abzuleiten.

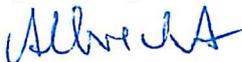
#### **8. Umweltbericht**

Der Umweltbericht für die Fläche der 1. Änderung Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßbachtal“, Gemarkungen Nieder- und Oberroßbach ausführlich abgehandelt und kann somit übernommen werden (Es handelt sich um einen Teil der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes, die im Bebauungsplan als „Mischgebiet“ ausgewiesen wird).

#### **9. Kosten**

Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemarkung Niederroßbach, entstehen keine Kosten, da die Erschließung des Plangebietes erfolgt und somit existent ist.

Haiger, 25. April 2014



( Albrecht )  
Erster Stadtrat

Anlage:  
Umweltbericht