

Bauleitplanung der Stadt Haiger

1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Gewerbegebiet Roßbachtal“), Gemarkung Niederroßbach

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 (5) BauGB

- „Berücksichtigung der Umweltbelange“ -

1) Aufgrund der geplanten Ausweisungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßbachtal“, Gemarkungen Niederroßbach und Oberroßbach, sind folgende Anpassungen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger vorgesehen:

- Entlang der „Grundstraße“ im Stadtteil Niederroßbach (L 3044 bis zur Einmündung des Steinweges) soll eine Fläche, die ein Wohnhaus des ehemaligen Betriebsinhabers und die Gebäude der ehemaligen Schreinerei beinhalten, als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden.

Die bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Haiger (Rechtskraft am 14.07.2006) war „Gewerbliche Baufläche“.

Kompensationsmaßnahmen werden für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da die vorbereiteten Änderungen nur Flächen betreffen, die bereits baulich genutzt werden bzw. auf denen Eingriffe im Sinne § 1a (3) Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Für den Planbereich wurde im, im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßbachtal“ eine flächenbezogene Lärmkontingentierung festgesetzt. Durch die Festsetzungen für die angrenzend ausgewiesenen „Gewerblichen Bauflächen“ gewährleistet diese die Einhaltung der für die „Gemischten Bauflächen“ und angrenzenden „Wohnbauflächen“ maßgeblichen Immissionswerte.

Waldflächen oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. „Natura 2000 Gebiete“ oder sonstige Schutzgebiete gem. BNatSchG werden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

Es gehen von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auch keine umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter aus, ebenso sind für das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2) Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gem. § 4 (1) BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur wenige umweltrelevante Aspekte vorgetragen worden.

2.1 Immissionen

Immissionsbeeinträchtigungen der Schule durch mögliche gewerbliche Folgenutzungen im Mischgebiet sollen vermieden werden.

2.2 Gewässer

Die Wasserführung und Funktion der einzelnen Gräben sollte im Umweltbericht näher erläutert werden.

Diese Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Zu 1.: Einer Immissionsbeeinträchtigung der Schule wird durch die Ausweisung der gemischten Baufläche (gegenüber der bestehenden Ausweisung als Gewerbliche Baufläche) entgegengewirkt, da für Mischgebiete geringere Orientierungswerte für den Beurteilungspegel - nämlich tags 60dB(A) und nachts 45dB(A)- gelten als für Gewerbegebiete (65 bzw. 50dB(A)). Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ergibt sich deshalb hier kein Handlungsbedarf.

Zu 2.: Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger befindet sich lediglich im südlichen Arm des Flurstückes 71/12, Flur 5, Gemarkung Niederroßbach eine Grabenverrohrung, die durch ein Durchleitungsrecht gesichert ist, da das Flurstück 71/12 einen privaten Eigentümer hat. Nach Abschluss der Flurbereinigung im Stadtteil Niederroßbach wird das Flurstück nicht mehr als separates Flurstück ausgewiesen. Der nördliche Arm des genannten Flurstückes stellt derzeit auch schon faktisch kein Gewässer mehr dar. Der künftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßbachtal“ sichert die Grabenverrohrung im derzeitigen Flurstück 71/12 (südlicher Teil) durch ein Leitungsrecht in Grabenbreite mit einer beidseitig im Abstand von 3 m verlaufenden Baugrenze.

Weitere umweltrelevante Aspekte wurden im Verfahren nicht vor gebracht bzw. beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

3) Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine umweltbezogenen Stellungnahmen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich „Gewerbegebiet Roßbachtal“ vorgebracht.

4) Zur Begründung, warum der Plan nach Abwägungen mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

Zum Planbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßbachtal“ gelegen, gibt es keine Alternativen, da der Planbereich bereits komplett baulich genutzt ist.

Die geplanten Änderungen führen in diesem Bereich zu einer Abstufung von „Gewerblicher Baufläche“ über „Gemischte Baufläche“ zu im Flächennutzungsplan nördlich der Grundstraße ausgewiesener „Wohnbaufläche“. Die geplante Änderung der Ausweisung im Flächennutzungsplan entspricht der aktuellen Nutzung des Bereiches und sichert sowohl die künftige Nutzung des bestehenden Wohnhauses (des ehemaligen Betriebsinhabers), als auch eine immissionsarme gewerbliche Nutzung in der nun neu ausgewiesenen „Gemischten Baufläche“.

Alternativen, z. B. die Beibehaltung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan, bieten ein höheres Konfliktpotential hinsichtlich der künftigen Nutzung des Wohn- und Betriebsgebäudes, besonders im Hinblick auf die angrenzende „Wohnbaufläche“, so dass die vorliegende Planung unter Würdigung des städtebaulichen Gebotes der „Abstufung“ gewählt wurde.

Haiger, den 05. August 2014

(Schramm)
Bürgermeister

