

# Bauleitplanung der Stadt Haiger

## 2. Flächennutzungsplan-Änderung, Bereich des Eichenhofes, Gemarkung Rodenbach

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung mit Pferdehaltung sind bereits seit mehreren Jahren ein Wohngebäude, eine Bewegungshalle/Mehrzweckhalle, Stallungen, eine Lagerhalle, ein Reitplatz und Pferdeweiden vorhanden.

Trotz dieser Befestigungen und Versiegelungen wurde für den Bebauungsplan zur Ermittlung der zusätzlich ermöglichten Eingriffe ein Bestandsplan erstellt. So konnte in der verbindlichen Bauleitplanung aufgezeigt werden, dass bei Realisierung der Planung bei Durchführung von Bepflanzungen die Eingriffe wieder ausgeglichen werden können.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Rothaarsteig dargestellte geplante Hotel, rund 400 m nördlich des Eichenhofes, soll am Eichenhof vorgesehen werden. Die ursprünglich vorgesehene Fläche wurde daher ebenfalls in die Flächennutzungsplan-Änderung aufgenommen und von Sondergebiet „Hotel/Rasthof“ in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet.

Durch die Umwidmung des Sondergebietes „Hotel/Rasthof“ in eine Fläche für die Landwirtschaft werden keine Eingriffe vorbereitet, da diese Fläche bereits landwirtschaftlich genutzt wird.

Für die Planbereiche gibt es nach jetzigen Gesichtspunkten keine festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Ökologisch wertvolle Flächen sind von der Planung nicht berührt beziehungsweise werden nicht beeinträchtigt.

Waldflächen oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

FFH- beziehungsweise Vogelschutzgebiete werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung und für Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

#### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende wesentliche Anregungen vorgebracht worden:

1. Es sollte geprüft werden, ob unzulässige Schallimmissionen (Lärm) durch die A45, die Bahnstrecke und das vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Hor“ im Plangebiet auftreten.

2. Eine negative Fernwirkung ist durch geeignete Festsetzungen, z.B. durch Bepflanzungen, geeignete Farbgestaltung der Fassaden und der Dächer, zu verhindern.

3. Das Gebiet liegt im Übergang eines Bereiches für die Landschaftsnutzung und -pflege sowie eines Bereiches für die Landwirtschaft und wird von einem Bereich für besondere Klimafunktionen überlagert.

Geeignete Festsetzungen sind daher zu treffen, damit das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist:

- Begrenzung der Größe des zusätzlichen Wohnhauses,
- Orientierung der Reithallengröße an den Dimensionen der heutigen Mehrzweckhalle,
- Nebenanlagen, sonstige Funktionsgebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulassen,

Auch ist aufzuzeigen, dass

- das Gewerbegebiet „Auf der Hor“ nicht beeinträchtigt wird und
- sich die Erdbewegungen und baulichen Veränderungen klimatisch nur kleinräumig auswirken.

Auch ist die am nördlich gelegenen Sportplatz geplante Hotelnutzung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung aufzuheben.

4. Es sollte geprüft werden, ob eine Verkehrserschließung über den Stadtteil Rodenbach möglich ist. Auch sollte eine Verkehrsabschätzung mit Aufzeigen der Verkehrsverteilung hinsichtlich der bereits heute vorhandenen und der zu erwartenden Verkehre vorgelegt werden.

Diese Anregungen betreffen, bis auf die angeregte Flächennutzungsplan-Änderung, die verbindliche Bauleitplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden sie wie folgt berücksichtigt:

Zu 1.: Ein Schallgutachten wurde erstellt, welches alle relevanten Lärmquellen berücksichtigt. Für schutzwürdige Räume in Gebäuden sind gemäß Gutachten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Die erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße wurden festgesetzt.

Unzulässige Schallimmissionen können daher nicht, bei Beachtung der Festsetzung, auftreten. Dadurch ist auch sichergestellt, dass das Gewerbegebiet „Auf der Hor“ nicht eingeschränkt wird.

Zu 2.: Südlich der Sondergebiete wurden zur Verhinderung einer negativen Fernsicht Bepflanzungen festgesetzt. Auch wurden die Farben der Dächer vorgeschrieben, damit sich die Gebäude gut in die Landschaft einfügen. Eine Farbe für die Fassaden wurde nicht vorgeschrieben, da die Hallen und Gebäude nur relativ niedrig errichtet werden dürfen. Die Fassaden werden daher von weiter Ferne kaum sichtbar sein. Hier wirken sich auch die Bepflanzungen positiv aus.

Zu 3.: Die zul. Grundfläche des Wohnhauses wurde auf 130 m<sup>2</sup> beschränkt. Auch wurde eine relativ niedrige maximal zulässige Firsthöhe (rund 10 m) vorgeschrieben.

Die Reithalle hat in etwa die Dimensionen der heutigen Mehrzweckhalle, wobei die geplante Halle mit 50 m kleiner als das Standardmaß (60 m) ist.

Textlich wurde festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen und sonstige Funktionsgebäude nicht zulässig sind.

Eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes „Auf der Hor“ ist bei Realisierung der Planung nicht zu befürchten, da im Schallgutachten von den maximal zulässigen Schallemissionen eines Gewerbegebietes ausgegangen wurde.

Die bei der Tieferlegung des Reitplatzes angelegte Böschung südlich der Mehrzweckhalle wird wieder zurückgebaut. Das Material wird für den Bau der Reithalle benötigt. Darüberhinaus wird lediglich ein kleines Wohnhaus errichtet. Es ist daher offensichtlich, dass negative klimatische Veränderungen nicht zu befürchten sind.

Die Fläche des geplanten Hotels, am nördlich gelegenen Sportplatz laut rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen, wurde in die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die ursprünglich geplante Nutzung wird daher aufgegeben.

Zu 4.: Die Erschließung ist über den Stadtteil Rodenbach vorgesehen. Da die Erschließung über den Stadtteil vorgesehen ist, muss keine Verkehrsabschätzung vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Verteilung der Verkehrsströme.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken eines Gewerbetreibenden, der im Industrie- und Gewerbegebiet „Auf der Hor“ ansässig ist, vorgebracht.

Die Bedenken betreffen insbesondere die geplanten Wohnungen und die geplante Pension, die gemäß Bebauungsplan zulässig sind. Es wird auf eine zukünftige Intensivierung der Produktion hingewiesen, so dass hieraus möglicherweise eine Erhöhung der heutigen Schallemissionen resultieren.

Da in der Flächennutzungsplan-Änderung keine Wohnungen ausdrücklich vorgesehen werden bzw. im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen werden können, damit das Industrie- und Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt wird, betreffen diese Bedenken die verbindliche Bauleitplanung.

Dessen ungeachtet, wurden diese Bedenken zu Beginn der Planung des Bebauungsplanes bereits beachtet, da gemäß Vorgabe des Magistrates der Stadt Haiger im Rahmen der Planung sicherzustellen ist, dass das Industrie- und Gewerbegebiet durch die Revitalisierung des Eichenhofes nicht zusätzlich eingeschränkt werden darf.

Um dies sicherzustellen, wurde ein Schallimmissionsgutachten als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt. In diesem Gutachten wurden die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Industriegebiete angesetzt, obwohl die tatsächlichen Schalleistungspegel wesentlich niedriger liegen.

In Kapitel 6.4.3 des Gutachtens ist diesbezüglich ausgeführt: „.....Daher wird hier zur Sicherstellung, dass auch im Falle einer Änderung der Nutzung, d. h. einer intensiven industriellen Nutzung, die Orientierungswerte eingehalten werden, die Berechnung mittels flächenbezogener Schalleistungspegel durchgeführt“.

Wie bereits erwähnt, wurden die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel im Bebauungsplan festgesetzt .

Damit keine unzulässigen Schallimmissionen in Wohnungen auftreten, sind im Bebauungsplan für die Außenbauteile Vorgaben für die Schalldämmung festgesetzt worden.

Dadurch wird sichergestellt, dass das Nebeneinander der Wohnungen des Eichenhofes und des Industrie- und Gewerbegebietes bei maximal zulässigen Schallemissionen möglich ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von der Öffentlichkeit eine zusätzliche Stellungnahme abgegeben:

Welchen Sinn macht die Planung, wenn ohne Baugenehmigungen bereits endgültige Tatsachen geschaffen wurden?

Die Gründe sind:

Der Eigentümer des Eichenhofes hat, nachdem das Kreisbauamt ihm Baugenehmigungen versagte, gebeten, die Bauleitplanung aufzustellen.

Zu diesem Zeitpunkt waren bereits einige Investitionen getätigt. Die Bauleitplanung und die geplanten Baumaßnahmen wurden mehrfach mit den besonders betroffenen Behörden (z.B. Regierungspräsidium, obere Landesplanungsbehörde, und dem Kreisbauamt, Abteilung Bauen und Wohnen) besprochen und die Genehmigungsfähigkeit abgestimmt.

Während der Aufstellung der Bauleitplanung konnten für einige der geplanten Maßnahmen Baugenehmigungen gemäß § 33 BauGB erteilt werden.

Es wurde u.a. ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, da ein öffentliches Interesse unter anderem an der Errichtung und Betreuung einer Pension in unmittelbarer Nähe zum Rothaarsteig besteht. Festsetzungen, die dies sicherstellen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch konnte der ursprüngliche Standort der Pension, rund 400 m nördlich des Eichenhofes gelegen, aufgegeben werden. Die Bündelung der baulichen Aktivitäten am Standort des Eichenhofes wurde von mehreren Behörden begrüßt. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung wurde daher der ursprünglich geplante Standort in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet.

Auch wird auf Kapitel 1 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen:

„Durch die Bauleitplanung soll der Eichenhof wieder revitalisiert werden. Im Wesentlichen werden dabei zwei Ziele verfolgt:

1. Haltung, Pflege und Zucht von Pferden und
2. Förderung der Attraktivität des Rothaarsteiges durch Bereitstellung von Unterkünften für Wanderer/Radfahrer

Aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung mit Pferdehaltung sind unter anderem bereits seit mehreren Jahren ein Wohngebäude, eine Bewegungshalle/Mehrzweckhalle, Stallungen, eine Lagerhalle, ein Reitplatz und Pferdeweiden vorhanden. Die vorhandenen Baulichkeiten müssen jedoch für die geplanten Nutzungen renoviert werden. Unter anderem sind vorgesehen:

- Erhalt der Lagerhalle und der Stallungen (Umbauten innerhalb des umbauten Raumes)
- Fertigstellung der im Rohbau vorhandenen Wohnung für die Aufsichtsperson

- Umnutzung des vorhandenen Wohnhauses als Pension für den „Rothaarsteig“ (10 Übernachtungsmöglichkeiten)
- Ersetzung der vorhandenen Mehrzweckhalle/Bewegungshalle durch eine Reithalle
- Neubau eines Wohnhauses für den Eigentümer
- Der Rothaarsteig verläuft rund 500 m nördlich des Eichenhofes. Zurzeit gibt es keine Unterkünfte mit diesem geringen Abstand in den Gemarkungen von Haiger für den Rothaarsteig. Unterkünfte werden daher dringend benötigt. Bei Realisierung der Bauleitplanung würde diese Tourismus-Attraktion gefördert und so der Region wirtschaftliche Impulse geben.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Im Bebauungsplan sind im Wesentlichen bedarfsorientiert Sondergebiete für die o.g. Nutzungen, ein Reitplatz und Weideflächen festgesetzt.“

Die Bauleitplanungen dienen daher unter anderem dem Wohl der Allgemeinheit, z.B. durch die Förderung des Rothaarsteiges. Das Orts- und Landschaftsbild werden erhalten und entwickelt.“

Die Behörden wurden zeitgleich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Folgende zusätzliche wesentliche Anregungen wurden vorgebracht:

Westlich des Planungsraumes befindet sich eine Altablagerung. In der Karte ist sie als „Schuttablageplatz“ bezeichnet. Die genaue Ausdehnung der Altablagerung ist nicht aus der Karte ersichtlich.

Diese Anregung wurde wie folgt berücksichtigt:

Eine Untersuchung dieser Ablagerung ist gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Regierungspräsidium, Dezernat Umwelt, nicht erforderlich, da lediglich Weideflächen angrenzen und infolge der vor Jahrzehnten vorgenommenen Ablagerung, voraussichtlich in den siebziger Jahren, eine ausreichende Verdichtung vorhanden sein wird und daher von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

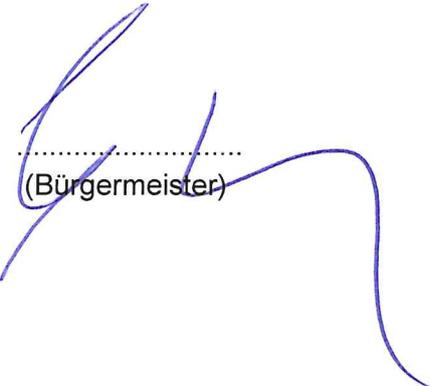
Gemäß telefonischer Rücksprache ist auf die Altablagerung in der Bauleitplanung hinzuweisen.

## Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativen gibt es nicht, da der Eichenhof bereits vorhanden ist.

Bei Realisierung der Planung werden auch dringend benötigte Unterkünfte für den Rothaarsteig, der rund 500 m nördlich des Eichenhofes verläuft, durch Umnutzung vorhandener Gebäude geschaffen. Dies ist an anderen Standorten nicht möglich. Insofern gibt es keine Alternativen.

28.10.2008

  
.....  
(Bürgermeister)

Dipl.-Ing. Zillinger  
Beratender Ingenieur  
CONSULTING-TEAM MITTE  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen  
Fon: (0641) 95212-0  
Fax: (0641) 95212-34