

Bauleitplanung

Stadt Haiger

Flächennutzungsplan-Änderung „Kalteiche, 2. Abschnitt“, Gemarkung Haigerseelbach

Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Endgültige Fassung

Dipl.-Ing. Zillinger

Beratender Ingenieur

CONSULTING-TEAM MITTE

Weimarer Str. 1

35396 Gießen

Fon: (06 41) 9 52 12-0

Fax: (06 41) 9 52 12-34

info.zillinger@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Regionalplan	4
4.	Altflächen/Altablagerungen	4
5.	Bestand	4
6.	Planung	4
7.	Rechtliches Verfahren	7

Anlagen : Bio-ökologisches Gutachten, Stand August 2008

1. Veranlassung

Der Bebauungsplan „Kalteiche“ mit zeitgleich bearbeiteter Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 09.02.2001 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich wurde das Gebiet erschlossen und Firmen konnten sich ansiedeln. Mittlerweile sind alle größeren Flächen vergeben, so dass lediglich nur noch wenige kleinere Flächen an interessierte Firmen vergeben werden können. Anfragen nach industriellen Bauflächen verdeutlichen den weiteren ungesättigten Bedarf an geeigneten Flächen.

Auch haben Firmen, die am östlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes „Kalteiche“, ansässig sind, konkrete Erweiterungsabsichten gegenüber der Stadt vorgetragen. Diese Erweiterungen können nur realisiert werden, wenn der Geltungsbereich in Richtung Osten erweitert wird.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Ausweisung von gewerblichen Bauflächen ist daher erforderlich, um dem Bedarf gerecht zu werden.

Durch die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung und des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gebietes geschaffen. Die Wirtschaftsentwicklung in der Stadt Haiger und im gesamten Lahn-Dill-Kreis wird gefördert.

Wegen des hohen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen hat die Stadt Haiger zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kalteiche“ die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolbenrain“ (13 ha) beschlossen. Dieses Aufstellungsverfahren wurde aus mehreren Gründen, auch zu Gunsten der langfristigen Erweiterung des Gebietes „Kalteiche“, abgebrochen. Hierauf wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt eingegangen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die gewerblichen Bauflächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, an.

Es handelt sich um das Gewerbe- und Industriegebiet "Kalteiche".

Er liegt daher in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Haiger/Burbach an der Bundesautobahn A 45 und wird wie folgt in der Gemarkung Haigerseelbach abgegrenzt:

Im Norden:	Wald (teilweise in Flur 11, 14 bzw. 18)
Im Osten:	Wald (teilweise in Flur 13 und 14) sowie Sportplatz
Im Südwesten:	Bundesstraße B 54
Im Westen:	Industrie- und Gewerbegrundstücke „Kalteiche“ sowie Ver- und Entsorgungsflächen, dahinter Erschließungsstraße „Kalteiche-Ring“

3. Regionalplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2001, festgestellt durch die Hess. Landesregierung am 24.04.2001, und im rechtswirksamen F-Plan als Waldflächen dargestellt.

Gemäß Regionalplan 2006 liegen die südlichen gewerblichen Flächen (7,5 ha) innerhalb des „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung“.

Die nördlichen gewerblichen Flächen (5,1 ha) und die Flächen des geplanten Regenrückhaltebeckens (1,4 ha) liegen gemäß diesem Plan innerhalb eines "Vorranggebietes für die Forstwirtschaft" und im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.

Da der Regionalplan 2006 noch nicht rechtswirksam ist, wurde für alle Teilflächen ein Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan 2001 gestellt, der mit Verfügung vom 11.03.2009 genehmigt wurde.

4. Altflächen/Altablagerungen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

Altablagerungen sind gem. Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

5. Bestand

Die naturräumliche Situation und die natürlichen Grundlagen werden im bioökologischen Kurzgutachten dargestellt, s. Anhang.

Die Flächen liegen weder im Landschafts- noch im Wasserschutzgebiet.

6. Planung

Die Gründe für diese F-Plan-Änderung wurden in den vorangegangenen Kapiteln genannt. In der F-Plan-Änderung sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die Planänderung beinhaltet die Umwandlung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen in gewerbliche Bauflächen.

Der Geltungsbereich ist rund 12,7 ha groß.

Zur Erschließung des Gebietes reichen die vorhandenen Straßen aus. Neue Erschließungsstraßen sind daher nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Die überörtliche Erschließung des Industriegebietes erfolgt über bereits vorhandene Straßen (Kalteiche-Ring) mit Anbindung an die Bundesstraße B 54. Auf der B 54 sind eine Rechts- und eine Linksabbiegespur vorhanden.

Da keine zusätzlichen inneren Erschließungsstraßen erforderlich sind, ist ein Ausbau der Wasserversorgung nicht erforderlich.

Zur ausreichenden Löschwasserversorgung werden Löschwasserzisternen vorgesehen, sofern deren Bau aufgrund der Erweiterung erforderlich ist.

Dies gilt auch für die Entsorgung des Schmutzwassers.

Durch die Erweiterung des Industriegebietes wird es keine Abflussverschärfungen geben, da das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser konsequent zurückgehalten wird. Das vorhandene Regenrückhaltebecken, welches auf Höhe der Einmündung zur B 54/Kalteiche-Ring vorhanden ist, soll verlagert werden. Der neue Standort liegt südwestlich der Bundesstraße B 54 gegenüber der Einmündung der B 54/Kalteiche-Ring.

Im Rahmen der Fachplanung wird sichergestellt, dass die heutigen Abflussverhältnisse nicht erhöht werden werden.

Da die nördlichen Erweiterungsflächen in Richtung Nordosten geneigt sind, ist die Entwässerung in Richtung Süden, also in Richtung des neuen Regenrückhaltebeckens, ohne weiteres wahrscheinlich nicht möglich. Die breitflächige Ableitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Wald ist daher vorgesehen. Damit sich die heutigen abfließenden Niederschlagsmengen nicht ändern, muss das Niederschlagswasser in diesem Bereich ebenfalls gedrosselt werden. Der Bau eines zweiten Regenrückhaltebeckens ist nördlich des nördlichen Geltungsbereichsrandes daher eventuell erforderlich.

Südwestlich dieser Flächennutzungsplan-Änderung, daher jenseits der Bundesstraße, ist ein Mischgebiet vorhanden.

Auch grenzt das Gebiet in diesem Bereich an die B 45 an und liegt in der Nähe der A 45.

Auf Stufe des Bebauungsplanes ist daher nachzuweisen, dass durch die geplante Nutzung keine unzulässigen Schallimmissionen in der südwestlich gelegenen Bebauung auftreten können.

Wegen der von diesen Straßen ausgehenden verkehrlichen Schallimmissionen muss darüber hinaus überprüft werden, ob Festsetzungen für schutzwürdige Räume und Gebäude im Bebauungsplan getroffen werden müssen.

Da der Bebauungsplan zeitgleich aufgestellt wird, wurde ein entsprechendes Gutachten bereits erstellt:

Unzulässige Schallimmissionen können in der südwestlich gelegenen Bebauung auftreten, wenn keine Begrenzung der gesetzlich zulässigen Schallpegel vorgenommen wird. Die maximal möglichen Schalleistungspegel sind daher im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch den Verkehr auf der A 45 und B 54 müssen für die aufgezeigten Lärmpegelbereiche III – IV resultierende Schalldämmmaße für die Außenbauteile der schutzwürdigen Räume im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Westlich des Plangebietes (in ca. 2 km Entfernung) werden sowohl Sprengstoffe sowie Großmunitionen hergestellt, als auch Sprengungen und Sprengplattierungen (Verschweißen verschiedener Metalle mittels durch Explosionen ausgelöster Druckwellen) in größerem Umfang durchgeführt. Dadurch wirken hörbare Geräusche (Sprengknalle), aber auch nicht hörbare, tieffrequente Geräuschimmissionen (Schwingungen, Vibrationen, Druck usw.) auf das Plangebiet in unterschiedlicher Intensität ein. Bei ungünstigen Wetterlagen ist nicht auszuschließen, dass Immissionsrichtwerte überschritten werden. Die Grundstückseigentümer und Bauherren im Plangebiet übernehmen das Risiko, durch geeignete Maßnahmen bautechnischer Art hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude sowie hinsichtlich der Einrichtung der Betriebe solche Immissionen zu kompensieren. Entsprechende Hinweise sind in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ausgleichsflächen müssen in die Flächennutzungsplan-Änderung nicht aufgenommen werden, da geeignete Flächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können.

Geeignete Waldersatzflächen konnten bisher nicht aufgezeigt werden. Die Suche nach diesen Flächen gestaltet sich schwierig, da in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen gemäß Regionalplan 2006 eine Aufforstung unterbleiben soll. Jedoch liegt fast die gesamte Gemarkung von Haiger und ihrer Stadtteile in Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen.

Weitere Restriktionen wie Natura 2000-Gebiete, hohe ökologische Wertigkeit von Flächen und Erhalt des Landschaftsbildes reduzieren darüber hinaus die Möglichkeiten. Landwirtschaftliche Flächen sollen ebenfalls nicht in Anspruch genommen werden.

Auch ist zu beachten, dass gemäß dem Grundsatzziel des Regionalplanes 2006 in walddreichen Gebieten, zu der Haiger zählt, die Vergrößerung des Waldanteiles unterbleiben soll. Zurzeit nehmen jedoch durch normale Sukzession die Waldflächen in Haiger zu.

Die Wald-Aufforstungsflächen, die in den Gemarkungen Niederroßbach und Langenaubach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind bereits dem rechtskräftigen Industrie- und Gewerbegebiet „Kalteiche“ zugeordnet. Da bereits diese Flächen nicht ausreichen, wurde für die fehlenden Flächen eine entsprechende finanzielle Waldersatzabgabe gezahlt.

Ein Rodungsantrag wurde vor dem Feststellungsbeschluss mit der Auflage, den Ausgleich monetär vorzusehen, genehmigt.

7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird die F-Plan-Änderung gem. § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

01.04.2009

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1

.....
(Bürgermeister)

35396 Gießen
Fon: (06 41) 9 52 12-0
Fax: (0641) 9 52 12-34
info.zillinger@t-online.de