

# Bauleitplanung der Stadt Haiger



## **BEGRÜNDUNG**

**zur**

### **5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich „Hickenweg“, tlw.)**

**Gemarkung Haiger**

**Januar 2010**



## 1. Allgemeines

Die Stadt Haiger besteht aus insgesamt 14 Stadtteilen und bildet - entsprechend dem Regionalplan Mittelhessen 2001 - ein Mittelzentrum und ist in Funktionsverbindung mit Dillenburg und Herborn ein gewerblicher Entwicklungsschwerpunkt des Landes.

Die Kernstadt Haiger hat lt. Melderegister (Stand 30.06.2009) insgesamt 5.681 Einwohner.

Der Regionalplan 2001 weist das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Siedlungsbereich Bestand“ sowie tlw. als „Siedlungsbereich Zuwachs“ (nur die Flächen nördlich der Sportplatzstraße) aus.

## 2. Planungsanlass:

### - Ziele und Zwecke der Planung -

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Hickenweg“, Gemarkung Haiger vorgelegte Planung auf Flächennutzungsplanebene dar.

Die auch aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Änderungen umfassen mehrere Punkte:

- 2.1 Ausweisung des Flurstückes 374, Flur 50, Gemarkung Haiger, als „Gemischte Baufläche“ (vorher „Gewerbliche Baufläche“);
- 2.2 Ausweisung des nördlichen Bereiches des Flurstückes 391, Flur 50 (Stadthalle) als „Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Hotel“;
- 2.3 Ausweisung der Flurstücke 2/1 und 3/1 tlw., jeweils Flur 49 von „Öffentliche Grünfläche - Kleingärten“ in „Wohnbaufläche“;
- 2.4 Ein Bereich von der Bahnlinie Haiger-Betzdorf bis zur „Berliner Straße“ entlang der „Westerwaldstraße“ in einer Grundstückstiefe als „Gemischte Baufläche“ (vorher „Wohnbaufläche“. Eine Ausnahme bildet das Flurstück 425, Flur 50, Gemarkung Haiger (Druckerei Becker). Hier ragt die zur Umwandlung vorgesehene „Gemischte Baufläche“ bis an die „Goethestraße“ heran.

Die Ausweisung dieses Bereiches als „Gemischte Baufläche“ entspricht dem heutigen Bestand und ermöglicht auch in Zukunft neben dem Wohnen eine verträgliche gewerbliche Nutzung.

- 2.5 Die an die bestehenden bzw. geplanten Einrichtungen Schule und Stadthalle (mit Hotel) angrenzenden Grundstücke sollen der tatsächlichen Nutzung Rechnung tragend, als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen werden (vorher „Wohnbauflächen“);
- 2.6 Das auf dem Flurstück 375/5, Flur 50, gelegene Wohnhaus und die auf den Flurstücken 375/3 und 375/6 an der Straße „Am Köppel“ gelegene Halle (z. Z. Bürogebäude) sollen als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen werden (vorher „Gewerbliche Bauflächen“).

### 3. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich „Hickenweg, tlw.“), Gemarkung Haiger, beinhaltet mehrere, tlw. nur punktuelle Bereiche innerhalb der überwiegend bebauten Ortslage der Kernstadt Haiger, zwischen

- der ehemaligen Bahnlinie Haiger-Breitscheid,
- der Westerwaldstraße und
- der Bahnlinie Haiger-Betzdorf sowie
- im Norden der freien Feldgemarkung.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:

#### Sportplatzstraße:

Flur 49 Flurstücke 2/1, 3/1 tlw. und 5.

#### Stadthalle und Umfeld:

Flur 50 Flurstück 391 tlw. sowie die Flurstücke 62/3, 63/1, 388, 389, 392/1, 393, 421, 424, 429, 432, 433, 436, 437, 438, 440/2, 440/3 tlw., 509/4, 509/13, 509/14, 509/15, 509/16, 509/23, 509/24, 511/5 tlw., 512/1 und 512/18 tlw..

#### Westerwaldstraße:

Flur 49 Flurstücke: 12 tlw., 13, 14, 26/9 tlw., 27/15 tlw., 28/15 tlw.

Flur 50 Flurstücke 410/1, 410/2, 411, 414, 415, 418, 419, 422, 423, 425, 426, 427, 430, 434/1, 431/2, 431/1, 435/1, 428 tlw., 444 tlw., 445, 446 tlw..

#### ehem. Kabelwerk Thielmann:

Flur 50 Flurstück 374 sowie die Flurstücke 375/6 tlw. und 375/5 (von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“).

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

4.1 **Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Westerwaldstraße“ (L 3044).

5. **Ausgleichsfläche**

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich „Hickenweg, tlw.“) Gemarkung Haiger, ist keine separate Ausgleichsfläche erforderlich, da die Bebaubarkeit bereits vorher nach § 34 ermöglicht wurde und eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit mit den Umzonungen nicht einhergeht.

6. **Altlasten Grundwasserschadensfälle**

Innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich „Hickenweg, tlw.“) Gemarkung Haiger, befinden sich weder Altlasten noch Grundwasserschadensfälle.

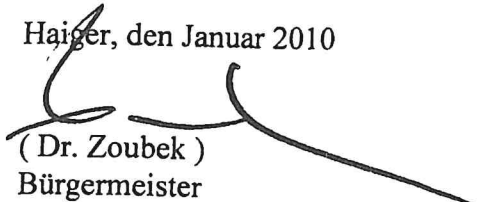
7. **Umweltbericht**

Der Umweltbericht des Bebauungsplanes „Hickenweg“, Gemarkung Haiger (der den Behörden und der Öffentlichkeit bereits mehrfach vorgelegen hat), behandelt auch die Fläche der 5. Änderung Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich „Hickenweg, tlw.“) Gemarkung Haiger.

Soweit die Aussagen des Umweltberichtes des Bebauungsplanes „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, auch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Hickenweg, tlw.“), Gemarkung Haiger, betreffen, werden diese den Planunterlagen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ab dem Verfahrensstand

- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB bzw.
  - Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden 4(2) BauGB
- als eigenständiger Teil der Begründung beigelegt.

Haiger, den Januar 2010

  
( Dr. Zoubek )  
Bürgermeister

