

Drucksache VIII/78

Gz.: RPGI-31-93a0110/26-2014/4
Bearbeiter/in: Antje te Molder
Anne Demandt

Datum: 30. März 2015
Tel.: +49 (641) 303 2410
Dokument Nr.: 2015/40006

VORLAGE DER OBEREN LANDESPLANUNGSBEHÖRDE AN DIE REGIONALVERSAMMLUNG

**Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010
Antrag der Stadt Lich vom 24. Oktober 2014, vollständig am 11. Februar 2015, zwecks
bauleitplanerischer Ausweisung eines Wohngebiets in der Kernstadt im Bereich „Am
Breuerbergsweiher“**

Anlage: 4 Karten

1. Antragsgegenstand

Die Stadt Lich beantragt die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010), um im nordöstlichen Anschluss an die Kernstadt im Bereich „Am Breuerbergsweiher“ ein ca. 3,2 ha großes Wohngebiet mit rund 40 Bauplätzen ausweisen zu dürfen.

Der RPM 2010 stellt für die beantragte Fläche ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Hier soll die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. Eine Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke ist hier nur für die Eigenentwicklung möglich und nur, wenn im Ortsteil keine *Vorranggebiete Siedlung Planung* ausgewiesen sind (vgl. Ziel 5.2-4 und Ziel 6.3-3 i. V. m. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010). Für die Kernstadt Lich sind im RPM 2010 an anderer Stelle zwei *Vorranggebiete Siedlung Planung* festgelegt. Die Ausweisung der Siedlungsflächen im Bereich „Breuerbergsweiher“ stellt insofern eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung dar.

Im Gegenzug zur Inanspruchnahme des *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* beantragt die Stadt Lich die Rücknahme eines *Vorranggebietes Siedlung Planung* im Westen der Kernstadt in gleicher Größenordnung (Flächentausch).

2. Beschlussvorschlag

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zur bauleitplanerischen Ausweisung eines Wohngebietes im Nordosten der Kernstadt wird gemäß Karte 1 **zugelassen**. In der in Karte 1 gekennzeichneten Tauschfläche entfällt der Vorrang für die Siedlungsentwicklung. Es gilt das unterlagernde Ziel Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Hinweise:

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hinweise von Hessen Mobil und die Belange des Immissionsschutzes entsprechend den rechtlichen Vorgaben einzubeziehen bzw. umzusetzen.

3. Antragsbegründung

Die Stadt Lich begründet ihren Antrag wie folgt:

„Die Stadt Lich bildet mit der Stadt Hungen ein gemeinsames Mittelzentrum und ist in dieser Funktion auch für die bedarfsorientierte Bereitstellung von Baugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung sowie im Sinne einer Angebotsplanung auch für die Bedarfsdeckung im Zuge entsprechender Zuwanderungen verantwortlich. Die vorliegende Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lich und ergänzt zugleich die aktuell laufende städtebauliche Entwicklung im Bereich südlich der Kirchhofsgasse¹ im Sinne einer Gesamtplanung und Aufwertung des nördlichen Ortseingangs der Kernstadt. Die Planung ist demnach aufgrund des vorhandenen Bedarfs städtebaulich erforderlich und vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation und den baulichen Entwicklungen im Bereich der Kirchhofsgasse nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern zugleich Bestandteil eines größeren Aufwertungsprozesses.“

Der Bedarf wird seitens der Stadt Lich unter anderem damit begründet, dass *„sich die in der Stadt Lich zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiete (u.a. Wohngebiete An der Fasanerie II, Am Schlossgarten, Am Gleienberg, ehemaliges OVAG-Gelände und im Bereich des alten Wasserhochbehälters) in der abschließenden Umsetzung und Vermarktung befinden bzw. realisiert wurden, so dass der bestehende Bedarf derzeit nicht gedeckt werden kann.“* Zudem hat die Stadt Lich im Jahr 2010 ein Baulückenkataster erarbeitet. Die Anfang 2015 in der Kernstadt noch vorhandenen Baulücken (nur noch 2 städtische, und rd. 90 private, bei denen ein Großteil als Garten zu bestehenden Wohnhäusern genutzt wird) können laut Antragsbegründung kaum mobilisiert werden.

Die Stadt Lich plant langfristig zwei weitere Siedlungserweiterungsflächen im Norden der Kernstadt, vgl. Abbildung 3. *„Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie des Regionalplanes Mittelhessen 2010 setzt sich die Stadt Lich seit einigen Jahren mit der zukünftigen Siedlungsflächenentwicklung der Kernstadt auseinander. Neben den bereits im Bereich Höhlerstraße² vorgetragenen Siedlungserweiterungswünschen hat die Stadt Lich im nordöstlichen Bereich (westlich der Bessinger Straße) schon Beschlüsse gefasst und Planungen für Erschließungskonzepte in Auftrag gegeben, die eine Zusammenlegung und Verlagerung der vorhandenen Sportplätze vorsehen, bei gleichzeitiger Entwicklung von Baugrundstücken auf den bisherigen Sportplatzbereichen. (...) Beide geplanten Siedlungserweiterungsflächen liegen jeweils im Norden der Kernstadt und weisen gegenüber den bisher im Regionalplan Mittelhessen 2010 vorgesehenen Vorranggebieten Siedlung Planung den Vorteil auf, dass zum einen kaum landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, eine wirtschaftliche Ver- und Entsorgung bzw. Erschließung der Gebiete gewährleistet werden kann und bereits anthropogen überformte Flächen (Sportanlagen, Kleingärten) für eine sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung und Siedlungsausweisung herangezogen werden können. (...) Im Rahmen der weiteren Planungen der oben genannten Gebiete werden im Gegenzug das im Regionalplan südlich der Kernstadt dargestellte Vorranggebiet Siedlung Planung zurück genommen, zumal diese Fläche sich unmittelbar angrenzend zum Gewerbe- und Industriegebiet im Bereich Langsdorfer Höhe befindet. Auch das westliche Vorranggebiet Siedlung Planung Richtung Garbenteich wird im Zuge der oben genannten Ausweisungen in Teilflächen zurückgenommen.“*

Südlich der Antragsfläche plant die Stadt Lich im gleichen Bauleitplanverfahren die Errichtung eines Seniorenzentrums mit einer entsprechenden Freiflächengestaltung. Diese Flächen liegen jedoch überwiegend gemäß RPM 2010 in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand. Für die Planung der Seniorenresidenz ist folglich keine Zielabweichung erforderlich.

¹ Verläuft im Süden des Plangebietes von West nach Ost.

² Verläuft westlich der B488 am nördlichen Siedlungsrand.

4. Anhörungsverfahren

Im Anhörungsverfahren wurden von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange folgende Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgetragen:

Die **Nachbargemeinde Reiskirchen** sowie die **Städte Hungen** und **Pohlheim** äußern keine Bedenken. Die **Städte Münzenberg** und **Laubach** sowie die **Gemeinde Fernwald** haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Das **Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie**, **hessenARCHÄOLOGIE** sowie die Fachdienste **Wasser- und Bodenschutz**, **Naturschutz** und **Verkehr des Landkreises Gießen** äußern ebenfalls keine Bedenken.

Hessen Mobil weist u. a. darauf hin, dass entlang der B 488 in einem 20 m breiten Streifen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand die straßenrechtliche Bauverbotszone und die 40 m breite Baubeschränkungszone gilt. Die äußere verkehrliche Erschließung soll gemäß dem parallel geführten Bauleitplanverfahren über einen neuen Kreisverkehr im Zuge der Stadtstraße Kirchhofgasse südlich des Plangebiets erfolgen. Direkte Zufahrten von den Baugrundstücken zur B 488 werden nicht zugelassen.

Seitens der **Abteilung für den ländlichen Raum des Kreisausschusses des Lahn-Dill-Kreises** bestehen keine Einwendungen. Bei der für den Flächentausch vorgesehenen Fläche im Westen der Kernstadt handele es sich nach dem Bodenviwer Hessen um eine Fläche mit mittlerem bis hohem Ertragspotential. Es wird daher angeregt, die zurückzunehmende Fläche als Vorranggebiet für Landwirtschaft auszuweisen.

Die Fachdezernate des Regierungspräsidiums Gießen äußern sich wie folgt:

Das **Dezernat 41.2 – Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz** weist auf den einzuhaltenden 10 Meter breiten Gewässerrandstreifen zum Breuerbergweiher hin. Außerdem unterquert im Norden des Geltungsbereichs der Albach die Gießener Straße B 488; in diesem Bereich dürfen keine Änderungen am Gewässer vorgenommen werden.

Aus Sicht des **Dezernats 42.1 – Industrielle Abfallwirtschaft, Abfallvermeidung** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken; auf das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ wird hingewiesen.

Die **Dezernate 43.1 – Immissionsschutz I** und **43.2 – Immissionsschutz II** können dem Antrag nur unter strengen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zustimmen. Voraussetzung ist, dass gesunde Wohnverhältnisse durch aktiven und passiven Schallschutz nachweislich geschaffen werden. Dies ist nach dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten trotz erheblicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen nur sehr schwer bzw. teilweise nicht möglich, sofern an der Wohnbebauung mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ festgehalten wird. Es wird daher vorgeschlagen, zumindest straßennah ein „Mischgebiet“ zu entwickeln. In der „zweiten Reihe“, angrenzend an den Weiher, sei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Abstand zu den zwei Bundesstraßen durchaus teilweise und kleinräumig realisierbar.

Das **Dezernat 44 – Bergaufsicht** weist darauf hin, dass bei Baumaßnahmen auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten ist und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen sind. Das geplante Wohngebiet liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem der Felder wurden Untersuchungsarbeiten in über 100 Schächten durchgeführt; die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.

Das **Dezernat 53.1 – Forst** hat keine grundsätzlichen Bedenken, wenn der erforderliche Sicherheitsabstand zum Wald eingehalten wird.

Seitens des **Dezernats 31 – Bauleitplanung** wird darauf hingewiesen, dass die Planungsabsicht der Stadt Lich eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Breuerbergswieher“ erfordert. Die entsprechenden Verfahren wurden seitens der Stadt Lich bereits eingeleitet. Durch die Bauleitplanung für den Bereich „Am Breuerbergswieher“ wird (zunächst) eine fingerförmige Siedlungsentwicklung vorbereitet, die grundsätzlich nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB vereinbar ist.

Nach den Ausführungen in der Begründung zur Bauleitplanung sowie im vorgelegten Abweichungsantrag wird jedoch nunmehr nachvollziehbar dargelegt, dass die Stadt Lich zukünftig eine weitere Siedlungsflächenentwicklung im Norden der Ortslage anstrebt. Durch die vorgesehene Entwicklung im Bereich Höhlerstraße (westlich der B 488) sowie im Bereich Kirchhofswiesen (nordöstliche Ortslage) wird der künftige nördliche Siedlungsrand/-abschluss abgerundet. Aufgrund dieser – langfristigen – Planungen zur Siedlungsflächenentwicklung in der Kernstadt wird den städtebaulichen Belangen i. S. des § 1 Absatz 3 BauGB Rechnung getragen.

Die Dezernate **41.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, 41.3 – Kommunales Abwasser, Gewässergüte, 41.4 – Industrielles Abwasser, Altlasten, 51.1 – -Landwirtschaft** sowie **53.1 – Obere Naturschutzbehörde** äußern keine Bedenken.

5. Raumordnerische Bewertung

Nach § 8 Absatz 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) i.V.m. § 6 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) kann eine Zielabweichung zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vertretbar ist eine Abweichung immer dann, wenn für sie wichtige Gründe sprechen, die schwerer wiegen als die Umstände, die zu einer entgegenstehenden Zielausweisung im Regionalplan geführt haben. Die Grundzüge der Planung werden insbesondere dann nicht berührt, wenn besondere Umstände im Einzelfall dafür sprechen, ihn als atypisch anzusehen. Das ist hier der Fall, mit der Folge, dass eine Befreiung von der Zielbeachtungspflicht in Betracht kommt

Gemäß Grundsatz 5.2-2 des RPM 2010 soll in den Vorranggebieten Siedlung schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Kommunen stattfinden. In den Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor entgegenstehenden anderen Raumnutzungen und Funktionen. Diese Gebiete werden entsprechend bei Planungen, zum Teil mit geeigneten Schutzabständen, beachtet bzw. berücksichtigt, z. B. Entwurf Teilregionalplan Energie Mittelhessen. Diese Einbeziehung der Vorranggebiete Siedlung Planung in andere Planungskonzepte ist jedoch nur plausibel, wenn hier tatsächlich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung erfolgt. Auch bei Standortentscheidungen von insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird die Lage von Vorranggebieten Siedlung Planung einbezogen. Entsprechend ist eine Siedlungsentwicklung zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft nur für die Eigenentwicklung zulässig und in Ortsteilen, in denen Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ausgeschlossen, vgl. Ziel 5.2-4 und Ziel 6.3-3 i. V. m. Grundsatz 6.3-2 des RPM 2010.

Die Stadt Lich legt in den Antragsunterlagen schlüssig dar, dass es sich bei der beantragten Wohnsiedlungsfläche nicht um ein singuläres Vorhaben handelt, sondern um einen Teil eines langfristigen Konzepts. Zukünftig ist eine Siedlungsentwicklung im Norden der Kernstadt, auch westlich der Bundesstraße 488 im Bereich der Kleingärten und östlich des Weihers im Bereich der Sportanlagen vorgesehen, vgl. Abbildung 3. Entsprechend könnten die landwirt-

schaftlich intensiv genutzten Flächen, die im RPM 2010 als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen sind, zurückgenommen werden. Aus heutiger Sicht der Stadt Lich spricht auch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet im Südwesten der Kernstadt gegen eine weitere Wohnsiedlungsentwicklung in diesem Bereich. Diese Planungsvorstellungen sind in den Antragsunterlagen enthalten. Keiner der beteiligten Träger öffentlicher Belange hat gegen diese langfristigen Planungsvorstellungen oder die beantragte Fläche grundsätzliche Bedenken vorgetragen.

Gemäß Grundsatz 5.1-1 des RPM 2010 soll eine klare Abgrenzung von bebauten Flächen und freier Landschaft erreicht werden. Siedlungsentwicklungsmaßnahmen sollen entsprechend Flächen sparend und kompakt vorgenommen werden. Die Antragsfläche stellt jedoch zunächst eine fingerförmige Siedlungsentwicklung dar. Entsprechende Bedenken bestanden ursprünglich auch aus städtebaulicher Sicht. Da jedoch die langfristigen Planungsabsichten zur Siedlungsflächenentwicklung im Norden der Kernstadt nachvollziehbar dargelegt wurden, wird aus Sicht des Dezernats 31 – Bauleitplanung beim RP Gießen den städtebaulichen Belangen Rechnung getragen.

Gemäß Ziel 5.2-5 des RPM 2010 sind vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen die vorhandenen Flächenreserven im Innenbereich darzustellen sowie deren Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. In den Antragsunterlagen werden verschiedene aktuelle Bebauungspläne benannt, die der Innenentwicklung dienen. Außerdem hat die Stadt Lich im Jahr 2010 ein Baulückenkataster erarbeitet. Von den in der Kernstadt festgestellten 115 Baulücken konnten bis Anfang 2015 rund 20 Bauplätze aktiviert werden. Dass in privater Hand befindliche Grundstücke, die zum Großteil als Garten zu bestehenden Wohnhäusern genutzt werden, kaum mobilisierbar sind, kann nachvollzogen werden. Das Vorhaben kann folglich als an dieses Ziel der Raumordnung angepasst beurteilt werden. Entsprechend wird seitens des Dezernats 31 – Bauleitplanung festgestellt, dass die Notwendigkeit der Flächenneuanspruchnahme substantiiert begründet ist. Auch der gemäß Ziel 5.2-7 des RPM 2010 zu beachtende maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf wird nicht überschritten.

Entsprechend Ziel 6.3-3 des RPM 2010 sind bei der Flächeninanspruchnahme in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange einzubeziehen. Wie bereits oben ausgeführt, bestehen aus städtebaulicher Sicht nach Einbeziehung der ausführlichen Begründung der langfristigen Planungsabsichten und der fehlenden Möglichkeiten der Innenentwicklung keine Bedenken. Auch aus Sicht des Naturschutzes werden keine Bedenken vortragen. Die seitens der Oberen Wasserbehörde benannten Aspekte, Gewässerrandstreifen zum Breuerbergweiher und keine Veränderung des Albachs sind im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen. Auch der von der Oberen Forstbehörde thematisierte Sicherheitsabstand zum Wald kann im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden.

Erhebliche Bedenken werden insbesondere aus Sicht des Immissionsschutzes gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geltend gemacht. Die Frage, ob eine Siedlungsfläche als allgemeines Wohngebiet oder aber als Mischgebiet ausgewiesen wird, ist jedoch ebenfalls im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu klären. Gemäß Ziel 5.2-1 des RPM 2010 umfassen die Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen.

Der Anregung der Unteren Landwirtschaftsbehörde, die Tauschfläche mit als Vorranggebiet für Landwirtschaft zu bewerten, kann entsprochen werden, da dies ihrer Standorteignung entspricht.

Zusammenfassend kann die beantragte Zielabweichung zugelassen werden. Die Stadt Lich hat nachvollziehbar ihre gegenüber den Darstellungen des RPM 2010 veränderten Planungsabsichten im Bereich der Siedlungsentwicklung dargelegt. Gegen den beantragten

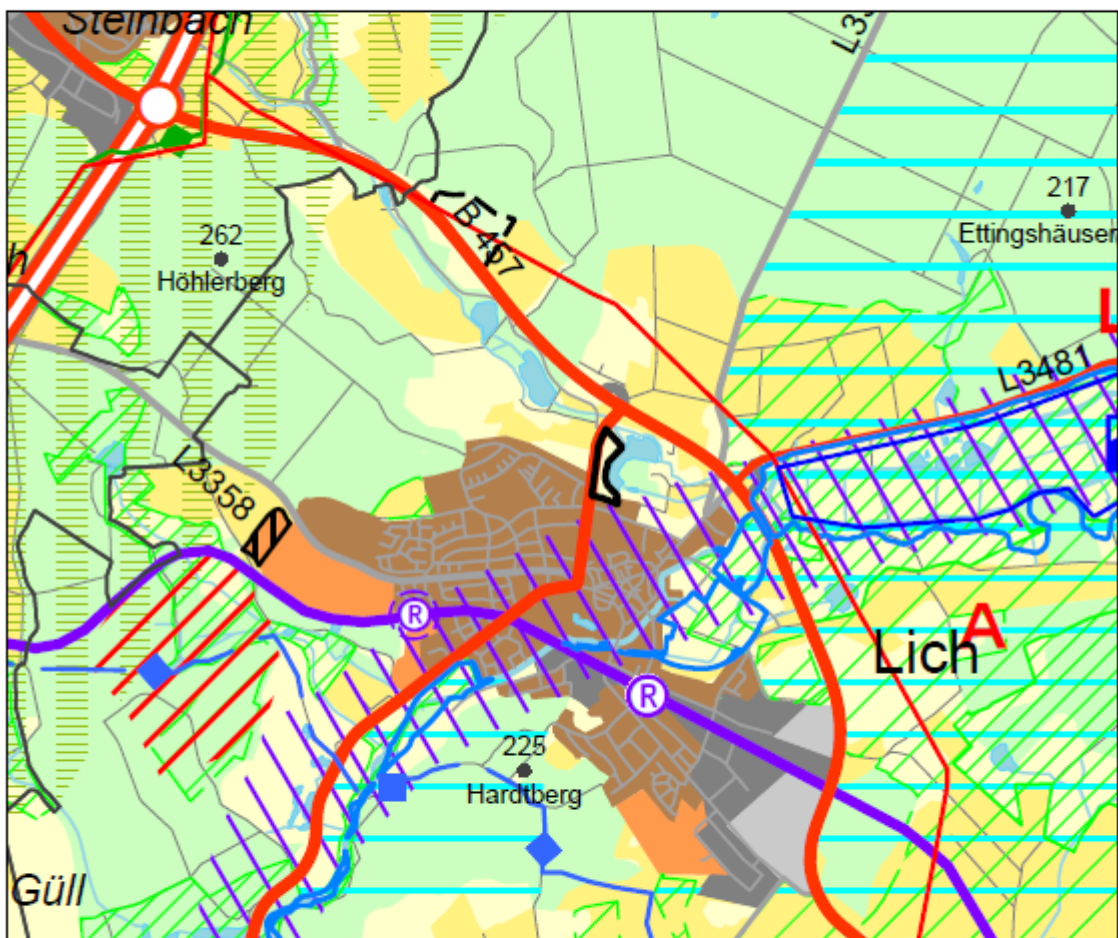
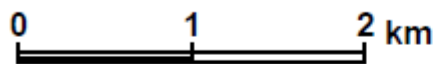
Flächentausch bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Hinweise und Bedenken können im Rahmen der Bauleitplanung behandelt werden.



In Vertretung

Kneip
Regierungsvizepräsident

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010
vergrößert auf 1:50.000



-  Antragsfläche
-  Tauschfläche

Antragsfläche im Luftbild

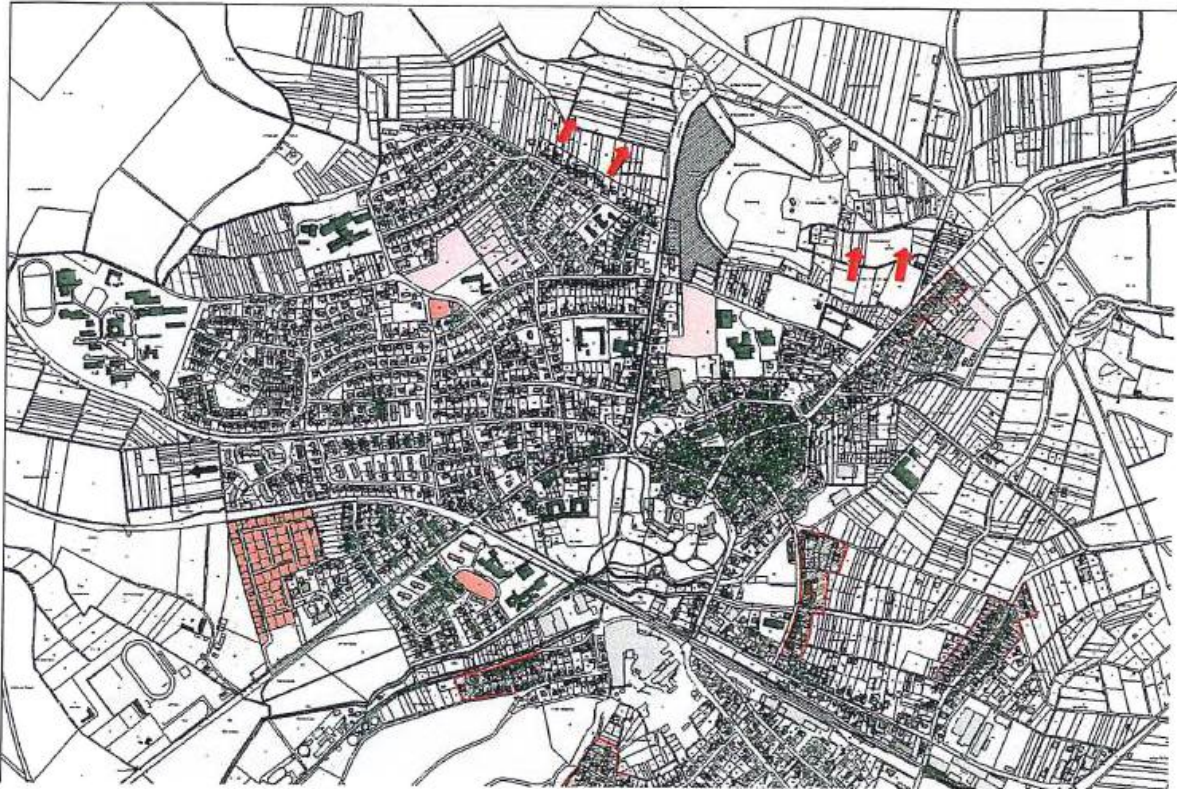


Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (04.08.14)

genordet, ohne Maßstab

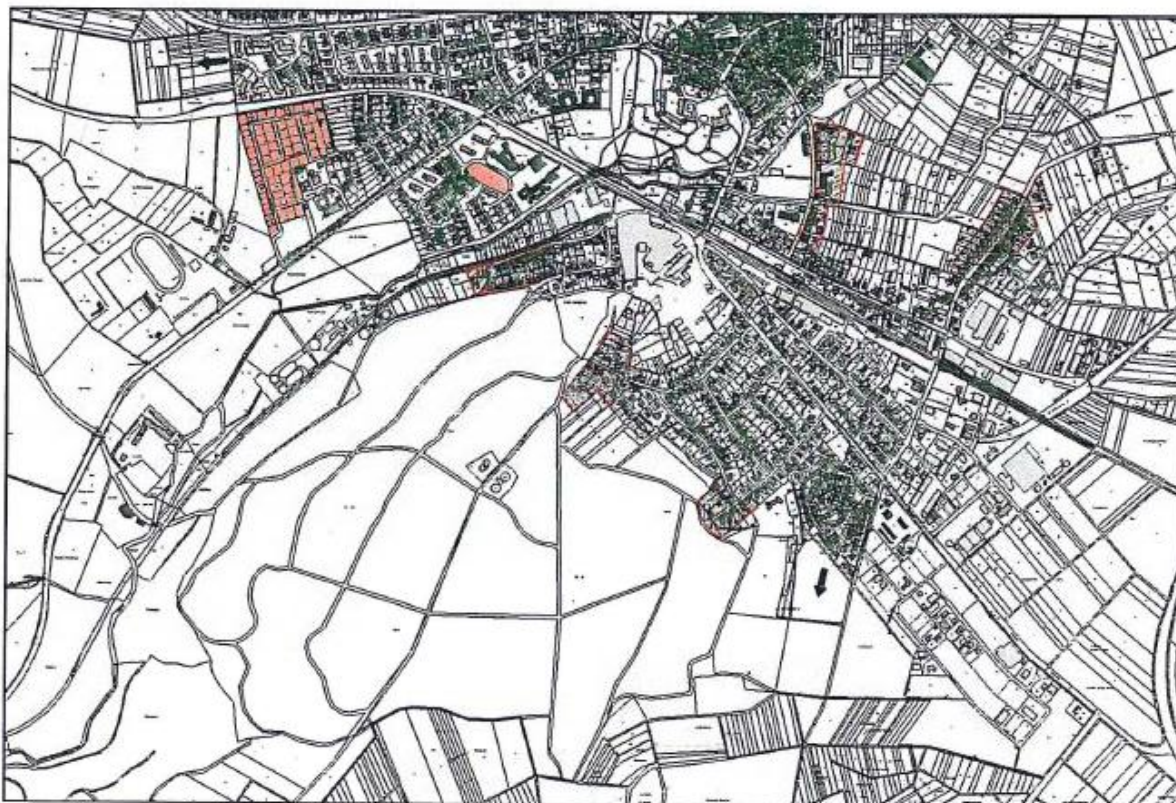
Quelle: Abweichungsantrag vom 5. Februar 2015, Planungsbüro Fischer

Siedlungsstruktur Kernstadt Lich, Nord



Quelle: Abweichungsantrag vom 5. Februar 2015, Planungsbüro Fischer

Siedlungsstruktur Kernstadt Lich, Süd



Quelle: Abweichungsantrag vom 5. Februar 2015, Planungsbüro Fischer

	Bebauungspläne bereits vermarktet
	Bebauungspläne der Innenentwicklung, im Verfahren
	Bebauungsplan Nr 42 Neuausweisung
	Vorhandene fingerförmige Siedlungsentwicklung (bedingt durch Topographie, Auenbereiche, etc)
	langfristige Siedlungsentwicklung der Stadt Lich
	Siedlungsentwicklung des Regionalplan Mittelhessen 2010