

# Stadt Pohlheim

## 40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“ im Stadtteil Hausen

### Begründung



---

Planstand: Entwurf Juni 2022  
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30  
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## Inhaltsverzeichnis

### **Änderungsplan zum Flächennutzungsplan**

1	Veranlassung, Ziele .....	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs .....	4
3	Übergeordnete Planungen .....	5
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2022 .....	5
3.1	Flächennutzungsplan.....	12
3.2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
4	Verfahren und Verfahrensstand.....	16
5	Inhalte der Planänderung .....	17

### **Anlagen:**

**Verkehrsuntersuchung**

**Immissionsprognose**

**Umweltbericht**

**Faunistisches Gutachten**

**Artenschutzrechtliche Prüfung**



## **1 Veranlassung, Ziele**

Pohlheim besitzt als zweitgrößte Kommune im Landkreis Gießen eine wichtige Funktion auch als Wohnstandort, weist aber seit geraumer Zeit einen erheblichen Nachfrageüberhang an Wohnbauland auf. Aktuell besteht kein Angebot an entsprechenden Flächen für bezahlbaren Wohnraum wie auch zur Eigentumsbildung.

Dies steht in seiner Gesamtheit in ausgeprägtem Gegensatz zur Lage des Plangebiets in einem Raum mit hoher Attraktivität für die Befriedigung der Grunddaseinsfunktionen Arbeiten, Wohnen, Gemeinschaftsleben und deren spezifischen Raumansprüche sowie der positiven Bevölkerungsentwicklung und der sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

Frühzeitige Standortentscheidungen zu einer mit den wesentlichen Belangen abgestimmten Siedlungsentwicklung von Pohlheim konnten bislang noch nicht in dem erforderlichen Umfang umgesetzt werden. Die Ausfüllung der Beschlüsse parlamentarischer Gremien, dass Bauland nur dann auszuweisen ist, wenn jeweils alle Flächen des Gebiets in städtischem Besitz sind, ließ bereits eingeleitete Planungen für gut ein Jahrzehnt ruhen.

Diese Voraussetzungen für eine Umsetzung der Planvorstellungen sind für das vorliegende Gebiet inzwischen jedoch vollständig erfüllt. So können nunmehr seinerzeitige Überlegungen und Vorstellungen aktualisiert und eine beschlossene aber nicht rechtskräftig gewordene Bauleitplanung neu aufgestellt und unter anderem auch an neue rechtliche Rahmenbedingungen angepasst werden.

Aus dieser Entwicklung abgeleitet ist das vorrangige städtebauliche Ziel, der stetigen Nachfrage nach Wohnraum in Pohlheim gerecht zu werden und den Wohnstandort zu stärken. Im Vorlauf sind dementsprechend zuerst mögliche Innenentwicklungspotenziale überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung alleine nicht zur Bedarfsdeckung von Mieter- oder auch von Eigentümerhaushalten ausreichen, weswegen es der Ausweisung neuer Wohnbauflächen bedarf.

Dabei handelt es sich vorliegend auch nicht um ein singuläres Vorhaben, sondern um einen wesentlichen Teil des langfristigen Gesamtkonzeptes für die Entwicklung der Stadt mit der räumlichen Schwerpunktbildung in den nördlichen drei Stadtteilen Watzenborn-Steinberg, Garbenteich und Hausen.

Potenziell mögliche Siedlungsflächen sollen sukzessive entwickelt werden, die Verfügbarkeit von Flächen ist dringlich herzustellen. Dies wird belegt durch die fast tägliche Nachfrage nach Baugrundstücken und die aktuelle Zahl von rund 600 Bauinteressenten.

Die vorliegende Planung soll daher einen Beitrag dazu leisten, der bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch ein ausreichendes Flächenangebot Rechnung zu tragen.

Ziel des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Vorbereitung für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zur bedarfsgerechten, sukzessiven Entwicklung der Bauflächen, eines um nicht störende Nutzungen zu Landesstraße hin ergänzten



Mischgebiets und eines entsprechend der angrenzenden Nutzungsprägung festgesetzten dörflichen Wohngebiets zwischen L 3129 und Bahnlinie.

Des Weiteren sind die infrastrukturellen Erschließungserfordernisse planungsrelevant und finden ihren Niederschlag in den Planungshinweisen zum Um- und Ausbau von Verkehrsflächen und der Festsetzung überörtlich und örtlich bedeutender sonstiger Infrastrukturen. Die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind in diesem Zusammenhang einander gegenüberzustellen und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Damit soll er auch einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz wie auch der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen leisten. So kann eine zeitgemäße Stadtentwicklung gleichermaßen den Belangen des Klimaschutzes und der Lebensraumgestaltung dienen und damit die in § 1 Abs. 6 BauGB festgelegten Leitlinien und Belange des Städtebaus ausfüllen.

Für das Plangebiet sind dabei insbesondere maßgeblich:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse z.B. durch Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und nicht zuletzt auch der Nutzung von bebauten und von unbebauten Flächen,
- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (besonders Familien mit mehreren Kindern), die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (Grundstückszuschnitte und Bodenordnung) und die Sicherung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen durch Schaffung unterschiedlicher Wohnungen und Wohngebäude entsprechend dem Bedarf (an die Bevölkerungs- wie auch die Haushaltsstruktur angepasste Entwicklung),

Weiterhin maßgeblich sind

- der Schutz des betroffenen Orts- und Landschaftsbildes vor Verunstaltung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Höhe, überbaubare Flächen),
- die Belange des Umweltschutzes (Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz und Altlasten, Wasser, Luft, Klima, Tiere),
- die Nutzung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung von Energie sowie
- die Belange des Klimaschutzes, der Landwirtschaft, des Verkehrs und des Hochwasserschutzes.

Aufgrund der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung im planungsrechtlichen Außenbereich ist für die Umsetzung der Planung die Aufstellung eines Bebauungsplans und die teilweise Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich.

Die Planziele gelten für den vorbereitenden und den verbindlichen Bauleitplan gleichermaßen.



## **Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge des Parallelverfahrens**

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind Stellungnahmen eingegangen, die gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen sowie auch der Begründung zum Bebauungsplan verbunden sind.

Die im Verfahren von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gesammelten Erkenntnisse ermöglichten für den vorliegenden Plan die Einarbeitung weitergehender Bestimmungen:

Darstellung einzelner Bauabschnitte zur Realisierung der Bauflächen;

Umwidmung der geplanten Wohnbaufläche südlich der L 3129 in ein dörfliches Wohngebiet;

Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung und Ergänzung um die Festsetzung von gebietsspezifischen Traufhöhen und Ergänzung des Bezugspunkts für Höhenfestsetzungen im Bereich von Eckgrundstücken;

differenzierte Darstellung im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW), des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim (EWP) und des Wasserverbands Kleebach (WVK);

Informelle Darstellung einer Innenaufteilung der geplanten Verkehrsflächen, Kreisverkehrsplatz, Fahrbahnen, Rechtsabbieger, Fuß-/ Radwege, Brückenbauwerk;

Ergänzung eines Zugangs- und Zufahrtsverbots entlang der L 3129;

Festsetzung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens;

Erweiterung des Geltungsbereichs um die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich mit Festsetzung der Entwicklungsziele für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ergänzend hierzu sind die planrelevanten Aussagen der Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Bebauung an die L 3129 (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Oktober 2021), der Schalltechnischen Untersuchungen (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, Januar 2022), dem Umweltbericht mit landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Planungsgemeinschaft Landschaft Ökologie Naturschutz, Pohlheim, Juni 2022), dem Faunistischen Gutachten sowie der Artschutzprüfung (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, Fernwald, April 2022) und die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen bzgl. der Umsetzung des Artenschutzes (Regiokonzept Wölfersheim, Mai 2022) in die Bauleitplanung eingeflossen.

Weiterhin wird der Bebauungsplan hinsichtlich der Infrastrukturplanung in fortlaufender Abstimmung mit dem Büro HSI Ingenieure, Gießen, aufgestellt.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise finden auch auf Ebene des Flächennutzungsplans entsprechend Berücksichtigung.



## 2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

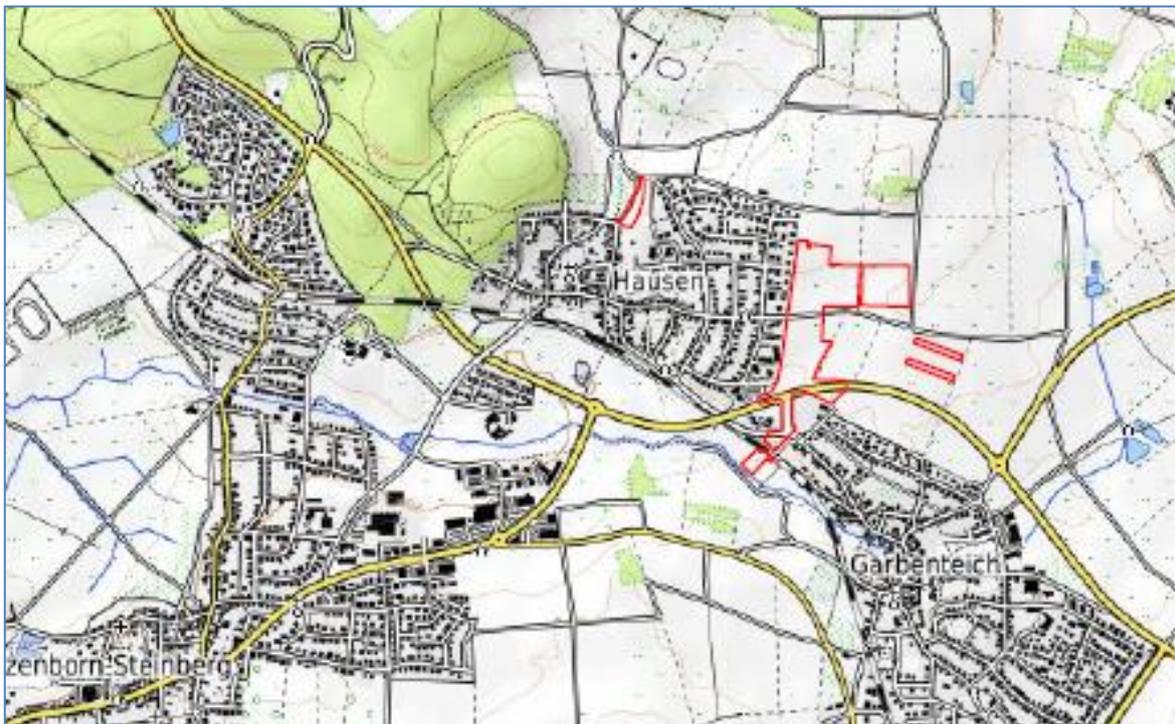
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Osten der Ortslage des Stadtteils Hausen und unterhalb der Landesstraße L 3129 teilweise auch auf Garbenteicher Gemarkung, die Gesamtgröße beträgt knapp 9 ha. Hiervon sollen ca. 4,5 ha als Bauflächen genutzt werden, jeweils gut ein Viertel der Gesamtfläche entfällt auf bestehende und geplante Verkehrsflächen sowie auf Flächen für die Wasserwirtschaft und für Naturschutz-/Gestaltungsmaßnahmen.

Der Geltungsbereich wird durch die Regionalachse Gießen – Lich – Hungen im Zuge der L 3129 und durch die Bahntrasse mit Bahnanlagen der DB Netz AG, auf deren Strecke Gießen-Gelnhausen die Hessische Landesbahn derzeit lediglich den Personenverkehr durchführt, geteilt.

Der nördlich der L 3129 gelegene Plangebietsteil wird durch die West-Ost verlaufende Fortsetzung der Straße „Zur Lutherlinde“ ungefähr halbiert. Die nördliche Hälfte ist vornehmlich von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt, die zwischen Lutherlinde und Landesstraße durch naturschutzrelevante Bereiche unterbrochen wird. In Ergänzung zu den bestehenden Verkehrsflächen setzt sich diese Flächenprägung nach Süden bis an den Lückebach fort.

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich nördlich der L 3129 im Westen und Norden des Plangebiets die bestehende Ortsbebauung von Hausen, zwischen L 3129 und Bahnlinie im Osten die Ortslage von Garbenteich mit den Flächen für dort vorgesehene bauliche Erweiterungen.

Neben der Bebauung wird der Geltungsbereich im Norden von Flächen für landwirtschaftliche Nutzung begrenzt und südlich der Bahn von dem Auenbereich des Lückebachs umgeben.



Der Geltungsbereich des Plangebiets inkl. der ergänzten Ausgleichsflächen in der Übersicht



### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und der Plan-Entwurf 2022

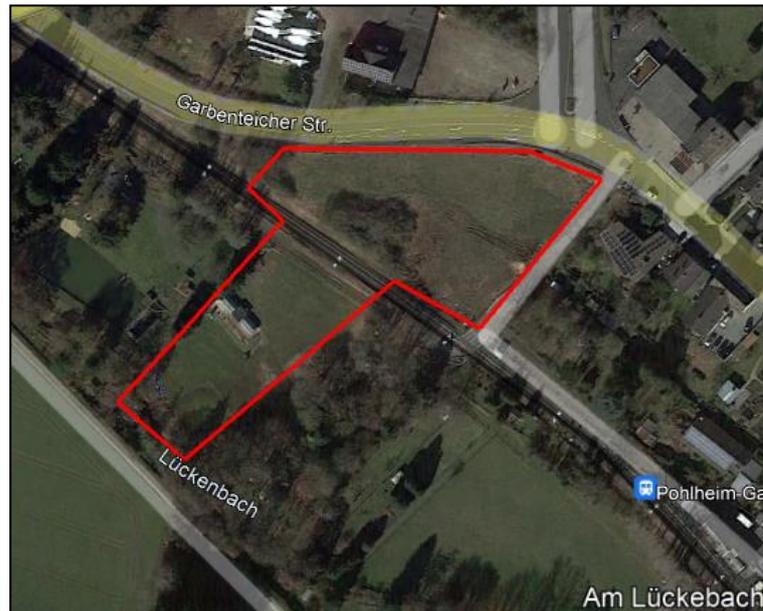


Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorbehaltsgebiet (VBG) für Landwirtschaft* dar, am östlichen Rand überlagert durch ein *VBG für besondere Klimafunktionen*. Im südlichen Teil ist kleinteilig ein *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* (geplantes Dörfliches Wohngebiet) sowie ein *VRG für Landwirtschaft* und ein *VRG Regionaler Grünzug* ausgewiesen.

Damit werden das Regenrückhalte- und das Regenüberlaufbecken in einem als *VRG für Landwirtschaft* und als *VRG Regionaler Grünzug* ausgewiesenen Bereich geplant. In den *VRG für Landwirtschaft* hat die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen (vgl. Ziel 6.3-1 RPM 2010). In den *VRG Regionaler Grünzug* hat die Sicherung und Entwicklung des Freiraums und der Freiraumfunktionen Vorrang vor anderen Raumansprüchen. Die Funktionen des VRG dürfen durch die Landschaftsnutzung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Ziel 6.1.2-1 RPM 2010).

Mit Blick auf die offene, naturnahe Gestaltung der Einrichtung von Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Vorrang-Funktion des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt werden. Ein Vorrang für die Landwirtschaft ist aufgrund der Flächennutzung bislang nicht erkennbar gewesen.



Flächennutzung zwischen Garbenteicher Straße und Lückenbach

Diesen Gegebenheiten trägt der Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans auch entsprechend Rechnung. Hier ist der landwirtschaftliche Vorrang nicht mehr enthalten, und südlich der Bahnlinie ist ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ergänzt worden. Die Entwicklung und der Verbund naturraumtypischer Lebensräume und Landschaftsbestandteile soll in diesen Gebieten durch eine biotopangepasste Nutzung, Bewirtschaftung und Pflege besonders gefördert werden.

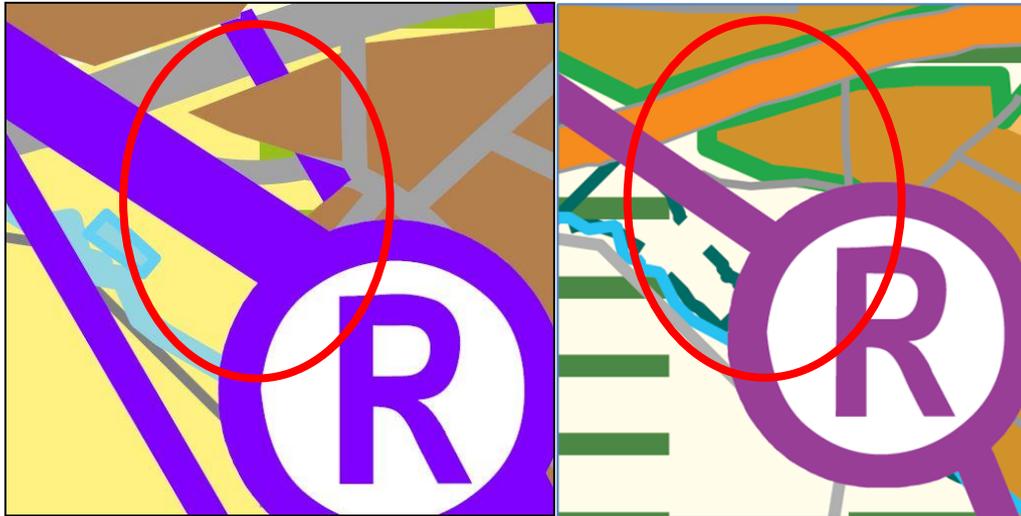
Diesem Ziel dient die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmenplanung entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht und südlich der Bahn die Ausführungsplanung zur Anlage der Entwässerungseinrichtungen.



Auszug Maßnahmenblatt 16, Umweltbericht



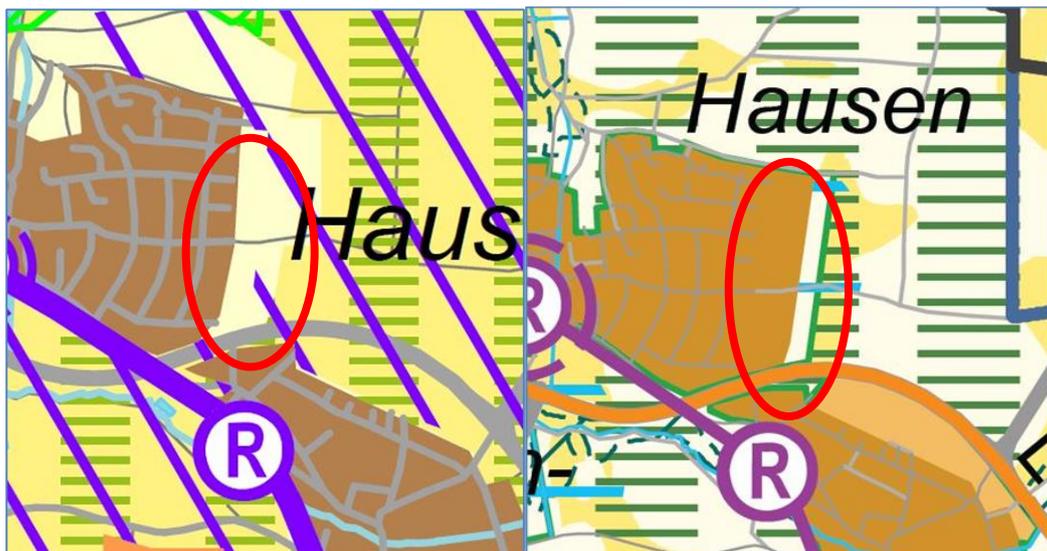
Zur Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans:



RPM 2010 südlich L 3129

RPM-Entwurf 2022 südlich L 3129

Hinsichtlich der im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellten Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und für besondere Klimafunktionen ist die Darstellung im Bereich nördlich der Landesstraße im Bereich Vorranggebiet Siedlung Bestand bereits an die vorliegende städtebauliche Planung angepasst. Das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ist in dem nunmehr an den Ortsrand herangezogenen Vorranggebiet Regionaler Grünzug aufgegangen:



RPM 2010 nördlich L 3129

RPM-Entwurf nördlich L 3129

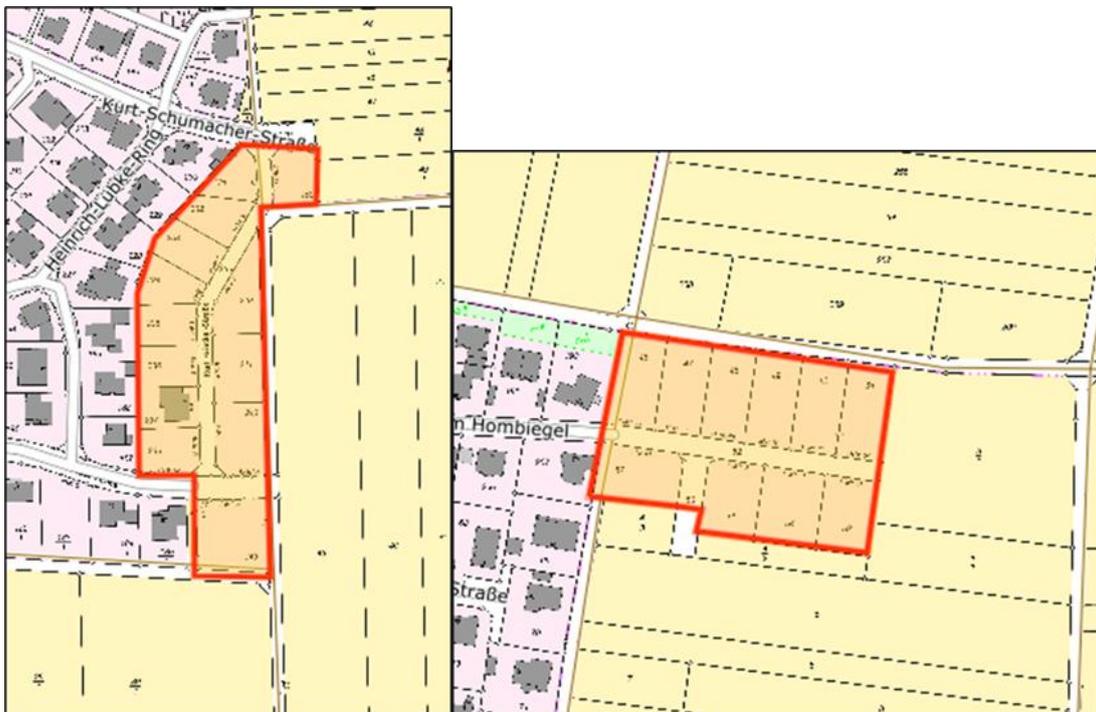


Die Siedlungsentwicklung der Kommunen soll schwerpunktmäßig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand und in den Vorranggebieten Siedlung Planung stattfinden, die in der Regel nur am zentralen Ort dargestellt sind. Für das Grund-/Unterzentrum Pohlheim ist Watzenborn-Steinberg als zentraler Ort festgelegt.

Die Darstellung von Siedlungszuwachsflächen ist für Watzenborn-Steinberg und den Stadtteil Garbenteich erfolgt. In Hausen enthält der Regionalplan Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft mit einer Entwicklungsmöglichkeit bis zu 5 ha und im Regionalplan-Entwurf die Darstellung VRG Siedlung Bestand für den plangegenständlichen Teil. Entsprechend der kommunalen Entwicklungsvorstellungen erfolgt die Bereitstellung von Siedlungszuwachsflächen grundsätzlich in den Bereichen, die sich in städtischem Besitz befinden.

Gemäß Ziel 5.2-1 umfassen die in der Plankarte ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* die bestehenden Siedlungen und die Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen etc. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist der Bedarf jedoch vorrangig innerhalb der *VRG Siedlung Bestand* zu decken. Dafür sind gemäß Ziel 5.2-5 RPM 2010 zunächst die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen und den „unbeplanten Innenbereichen“ darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen.

Die letzten in der Stadt in 2018/2019 in Kraft getretenen Bebauungspläne



im Bereich Oberweg IV

und Hausen-Ost Nord

beinhalten in der Summe 23 Bauplätze, die innerhalb kürzester Zeit vollständig verkauft und bis zum Zeitpunkt der Planaufstellung bebaut worden sind. Hier bestehen mithin keinerlei Flächenreserven.



Neben dem in der Stadt vorhandenen, ungeheuren Nachfragedruck liegt dies in erster Linie in dem städtischen Bemühen, über vertragliche Klärung sicherzustellen, dass auf absehbare Zeit hin keine Baulücken durch z.B. Flächenbevorratung für nachfolgende Generationen entstehen.

Zwar sind in älteren Bebauungsplänen vereinzelt unbebaute Grundstücke enthalten, auf die wegen der Besitzverhältnisse aber keine Zugriffsmöglichkeit gegeben ist. Vergleichbar ist dieser Zustand mit Flächen innerhalb der unbeplanten Innenbereiche. Gerade im Zusammenhang mit größeren, zusammenhängenden rückwärtigen Grundstücksteilen scheitern Überlegungen zu städtebaulichen Verdichtungen in der Regel an nachbarlichen Belangen und nicht zuletzt auch an den Vorgaben z.B. der städtischen Stellplatzsatzung.

### *Innenentwicklung und Bodenschutz*

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für Bauleitplanungen zum Zwecke der Entwicklung von Siedlungsflächen bedeutet dies, dass in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

In Pohlheim werden seit mehreren Jahren und mit Beginn 2020 in besonderem Maße Grundstücke und ältere Gebäude in jedem baulichen und sonstigen Zustand von privat zu teilweise horrenden Preisen aufgekauft, freigemacht und neu bebaut. Die Stadt selbst hat in diesem Umfeld praktisch keine Chance zur eigenen Mobilisierung von Baulücken, Brachflächen und Leerständen. Deren Erfassung und dauerhafte Fortschreibung in Form eines Katasters erfolgte und erfolgt innerhalb des Zeitraums der Planaufstellung. In diesem Rahmen wird auch ermittelt, inwieweit bei den Eigentümern überhaupt Interesse und Bereitschaft an der Änderung eigentumsrechtlicher Verhältnisse vorhanden ist. Bislang hat die Stadt trotz aller eigenen Bemühungen keine weitere Handhabe zur Mobilisierung bestehender Baulücken, die für die Realisierung von Bauvorhaben verfügbar wären.

Die Nachfrage nach Bauland ist in jedem Fall sehr hoch und kann über den für jedes potenzielle Baugebiet separat aufgelegten Bauplatzerwerbennachweis ermittelt werden:



Bauleitplanung der Stadt Pohlheim  
40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“

LIMESSTADT POHLHEIM		Fragebogen zum Erwerb eines Bauplatzes von der Stadt Pohlheim	
<b>Datenschutzhinweise</b> Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei deren Verarbeitung durch die Stadt Pohlheim nach der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) finden sich auf der Internetseite der Stadt Pohlheim <a href="http://www.pohlheim.de">www.pohlheim.de</a> . Auf Wunsch betroffener Personen übersenden wir diese Information auch in Papierform.			
<b>Angaben zum Interessenten</b>			
Name, Vorname:	Geburtsdatum:		
Beruf:	Arbeitgeber:		
<b>Angaben zum Partner</b>			
Name, Vorname:	Geburtsdatum:		
Beruf:	Arbeitgeber:		
<b>Kinder</b>			
Anzahl:	Alter der Kinder:		
<b>Anschrift</b>			
PLZ:	Ort:	Straße:	
Telefon:	Fax:	E-Mail:	
<b>Weitere Fragen (bitte ankreuzen):</b>			
Sind Sie bereits Hausbesitzer?	Ja	Nein	
Wohnen Sie in einer Mietwohnung?			
Sind Sie bereits Eigentümer eines Baugrundstückes?			
Bewerbung für den Stadtteil bzw. das Baugebiet:			
	min	max	
gewünschte Grundstücksgröße		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Maximaler Kaufpreis pro m <sup>2</sup>			€/m <sup>2</sup>
Datum	Unterschriften		
<small>Hinweis: Nur vollständig ausgefüllte Fragebögen können berücksichtigt werden! Bitte ausfüllen und senden an: Magistrat der Stadt Pohlheim Herr Jürgen Triller, E-Mail: <a href="mailto:triller@pohlheim.de">triller@pohlheim.de</a> oder Herrin Michaela Rätz, E-Mail: <a href="mailto:m.raz@pohlheim.de">m.raz@pohlheim.de</a> Ludwigstr. 31, 35415 Pohlheim Fax: 06403-806-886</small>			

Muster für den städtischen Fragebogen zum Grundstückserwerb

Für das geplante Baugebiet Hausen-Ost Süd liegen derzeit knapp 600 dieser Bögen in der Stadt vor. Alle Bewerber werden hinsichtlich noch vorhandenen Interesses nochmals angeschrieben und bei positiver Rückmeldung in ein offizielles Bauplatzvergabeverfahren übernommen. Zur Verhinderung künftiger Baulücken beinhalten die Verträge mit den Käufern verbindliche Rückabwicklungsklauseln für den Fall, dass das jeweilige Grundstück nicht innerhalb eines bestimmten Zeitraums, in der Regel max. 5 Jahre, nicht bebaut ist.

### Weitere Erfordernisse der Raumordnung

Für Hausen als Stadtteil ohne *VRG Siedlung Planung* nach Regionalplan ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt und kann, falls in *den VRG Siedlung Bestand* keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, am Rande der Ortslagen in *den VBG für Landwirtschaft* bedarfsorientiert, bis zu max. 5 ha realisiert werden (vgl. Ziel 5.2-4 RPM 2010).

Da mit der vorgelegten Planung – zusätzlich zu dem bereits realisierten Bauabschnitt Hausen-Ost Nord mit 0,9 ha – neue Siedlungsflächen im Umfang von weiteren insgesamt rd. 5 ha ausgewiesen werden, wird der maximale Eigenentwicklungsbedarf des Stadtteils überschritten.



Dies wurde seitens des Regierungspräsidiums auch bereits im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens 2008/2009 festgestellt. Demzufolge ist seinerzeit mit Datum vom 10.06.2009 eine Vereinbarung zwischen der Stadt Pohlheim und der Oberen Landesplanungsbehörde getroffen, die eine bedarfsorientierte Realisierung des gesamten Bereichs Hausen-Ost in drei bis vier Bauabschnitten zur Sicherung der Eigenentwicklung des Stadtteils Hausen ermöglicht. Laut dieser Vereinbarung erfolgt eine Freigabe des nächsten Bauabschnittes erst dann, wenn auf mind. 60 % des vorherigen Abschnittes gebaut wird. Dieser Nachweis ist durch die vollständige Bebauung des seinerzeitigen 1. Bauabschnitts Hausen-Ost Nord erfüllt.

Die weitere Inanspruchnahme des geplanten Geltungsbereichs erfolgt demnach in Form von mindestens 2 in der Plankarte dargestellten Bauabschnitten, um eine bedarfsorientierte Entwicklung zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird eine an die aktuelle Planung angepasste neue Vereinbarung zwischen der Stadt Pohlheim und der Oberen Landesplanungsbehörde abgeschlossen, welche Anzahl und Abgrenzung der Bauabschnitte sowie die jeweilige Freigabe regelt.

Der maximale Wohnsiedlungsflächenbedarf beträgt im Zeitraum von 1.1.2018 bis 31.12.2035 lt. Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen zur Neuaufstellung des Regionalplans (Dokument Nr. 2021/117372 vom 29.1.2021) für die Stadt Pohlheim 43 ha bei einem Dichtewert von 23 Wohneinheiten je ha nach Landesentwicklungsplan.

Vorliegend handelt es sich um eine geplante Baufläche, innerhalb derer in der Summe bis zu ca. 200 Wohneinheiten und damit über 40 Wohneinheiten je ha realisiert werden können. Der landesplanerische Orientierungswert wird mit dieser Planung übertroffen.

Den verbindlichen Aussagen der Regional- und Landesplanung wird vorliegend Rechnung getragen. Auch splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen werden mit der Planung ausgeschlossen.

Mit den Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 wird auch für den nicht-zentralen Stadtteil Hausen auf Grundlage des erkennbaren Bedarfs eine Siedlungsentwicklung ermöglicht, die

- im Rahmen der Innenentwicklung nicht umzusetzen ist und
- bei der das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft nicht durch Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans überlagert wird und
- die über den Flächennutzungsplan ohne ausschließende Konkurrenz durch städtebauliche, verkehrliche, denkmal- und landschaftspflegerische, landwirtschaftliche sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange vorbereitet ist.



### 3.1 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Die Fläche nördlich der L 3129 ist als Wohnbaufläche-Planung dargestellt. Die Anbindung des Plangebiets an diese die beiden Ortslagen umgehende Landesstraße war vor rund 2 Jahrzehnten wegen noch nicht abgeschlossener Untersuchungen hierzu von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen worden.

Der Bereich südlich der derzeitigen Anbindungsstelle des Stadtteils Garbenteich an die Landesstraße ist südlich der Garbenteicher Straße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, und zwischen Bahn und Lückeback befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Bereiche für die aktuellen natur- und artenschutzrechtlichen Flächenfestlegungen sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt

Aus diesem Grund und wegen der erforderlichen Flächenbereitstellung für infrastrukturelle Einrichtungen in den Bereichen Verkehr und Wasserwirtschaft ist eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.



### 3.2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die Stadtentwicklung ist grundlegend orientiert an

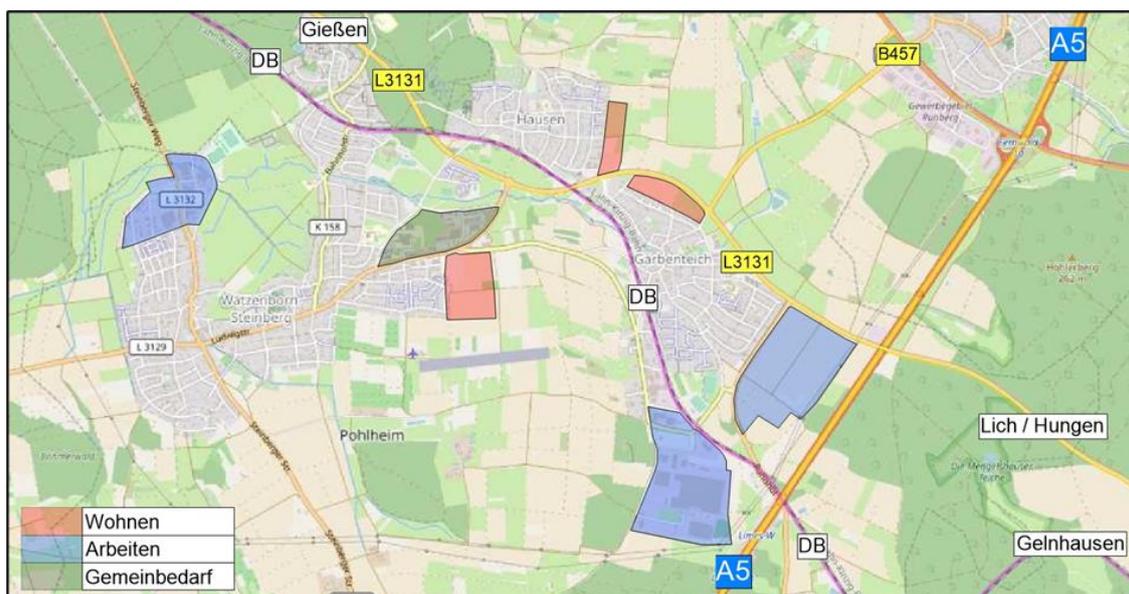
- den naturräumlichen Gegebenheiten der Stadt Pohlheim,
- bauplanungsrechtlich verbindlichen Vorgaben und
- den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Das bereits in den 80er Jahren beschlossene Stadtentwicklungsgutachten ist dahingehend umgesetzt worden, dass für die drei südlichen Stadtteile Dorf-Güll, Grüningen und Holzheim die Eigenentwicklung und für die drei nördlichen Stadtteile Garbenteich, Hausen und Watzenborn-Steinberg das Ziel des Zusammenwachsens umgesetzt ist und auch weiterverfolgt wird.

Dieses städtebauliche Leitbild spiegelt sich in der Anordnung der Flächen zur Befriedigung der Grundbedürfnisse

- Wohnen
- Arbeiten
- Gemeinbedarf

im Norden von Pohlheim in geradezu idealtypischer Weise wider:



Um die bestehende zentrale Anordnung von Handel und Dienstleistung, Gesundheit, Betreuung, Bildung, Sicherheit, Gemeinbedarf im Bereich „Neue Mitte“ herum ist die Entwicklung von drei größeren Flächen für die Wohnnutzung in den Bereichen „Oberweg“, „Friedensstraße“ und „Hausen-Ost“ mit Ergänzung um kleinere zentrale Flächen in den Bereichen „Waldeck“ und „Neumühle“ vorgesehen.

Die Flächen für die Standortsicherung und -entwicklung von Gewerbe und Industrie liegen randlich an der BAB A 5 östlich und südlich Garbenteich sowie beiderseits entlang der Gießener Straße nördlich Watzenborn-Steinberg.



Die Trennung aller Bereiche voneinander erfolgt durch lokal wirkungsvolle und regional bedeutende Grünzüge. Die Verkehrsinfrastruktur ist ohne zusätzliche Zerschneidungseffekte an den historischen Gegebenheiten orientiert.

Hieraus wird die planerische, städtebauliche Konzeption zur Bewältigung der anstehenden Entwicklungen ersichtlich

- bedarfsgerechte Erschließung von Neubauf Flächen bei gleichzeitiger Prüfung der Möglichkeiten im Bestand zu Gunsten einer stabilen Bevölkerungsentwicklung,
- Stärkung des Standorts Pohlheim für Gewerbe und Arbeitsplätze, Handel und Dienstleistungen,
- Sicherung einer attraktiven Infrastruktur für Betreuung, Bildung und Gesundheit,
- Optimierung von Funktionsbeeinträchtigungen in Verkehrsbereichen und
- Entwicklung der Qualitäten des Pohlheimer Naturraumes.

Diese planerische Konzeption ist abhängig von der Ausdehnung und der Exposition des Plangebiets und seiner Anbindungsmöglichkeiten an verkehrliche und ver-/entsorgungstechnische Infrastruktureinrichtungen.

Eine der Voraussetzungen für die Realisierung des Gesamtgebiets ist die Aufteilung in einzelne Bauabschnitte und deren sukzessive Entwicklung. Dabei ist die Aufnahme der Formsprache angrenzender Bebauung von Bedeutung. Die vorwiegend zum Wohnen vorgesehenen Bereiche nördlich der L 3129 werden durch die Straße „Zur Lutherlinde“ mittig getrennt. Von hier nach Norden ist demnach ausschließlich eine Bebauung mit Einzel-/Doppel- und Reihenhäusern geplant:



Planausschnitt nördlich der „Lutherlinde“



*Bauleitplanung der Stadt Pohlheim  
40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“*

Nach Süden werden die Einzelgrundstücke um eine – wiederum am westlich gelegenen Bestand orientierte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und nach Osten zur freien Landschaft hin in der Form der Baukörper abgestuft als Wohnbaufläche dargestellt. In Ergänzung hierzu bestehen in dem folgenden Mischgebiet bis zur L 3129 hin neben einer Wohnbebauung Möglichkeiten zur Ansiedlung von Kleingewerbe und Handwerk:



Planausschnitt südlich der Lutherlinde

Im Zuge der Planung zur Anbindung des Plangebiets an die L 3129 ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes mit Anschluss an das regionale Verkehrsnetz ohne Beeinträchtigung der Ortslage vorgesehen. Die in die Planung aufgenommenen Bereiche südlich der Landesstraße resultieren hauptsächlich aus infrastrukturellen Erfordernissen.



Planausschnitt südlich der L 3129 bis zum Lückeback



Die Fläche zwischen der von der Hessischen Landesbahn betriebenen Bahnlinie und dem Lückebach ist für die erforderliche Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt. Auf der verbleibenden Fläche lässt sich noch ein den hiesigen Ortsrand von Garbenteich abrundende Bebauung in Form eines dörflichen Wohngebiets mit ergänzenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen realisieren, die sich auch beiderseits der Landesstraße im Osten des geplanten Kreisverkehrsplatzes finden.

Großer Wert wird insgesamt auf den Anschluss an die Ortslage von Hausen wie auch die freie Feldflur mit fußläufigen Wegeverbindungen und der Einbindung in das Radwegenetz gelegt.

Die Konzeption bildet demnach eine der wesentlichen Grundlagen für die im Bebauungsplan getroffenen und in der Begründung dargelegten Festsetzungen insbesondere zu dem an das Gelände wie auch das Orts- und Landschaftsbild angepasste Maß der baulichen Nutzung sowie zu den naturschutzrechtlichen und -fachlichen Erfordernissen.

#### **4 Verfahren und Verfahrensstand**

Die Bauleitpläne werden im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im Oktober 2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplans beschlossen. Die zum Abschluss des Verfahrens 2009 beschlossene Satzung ist nicht zur Rechtskraft gelangt, da die Flächen bis in das Jahr 2021 nicht vollständig in Besitz der Stadt Pohlheim waren.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan ist gegenüber der alten Fassung vollständig überarbeitet und an die geänderten rechtlichen wie auch die sonstigen planungsrelevanten Rahmenbedingungen angepasst worden.

Wegen der gegenüber der Ursprungsplanung ergänzten Flächenfestsetzungen ist wie unter Pkt. 3.2 dargelegt, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

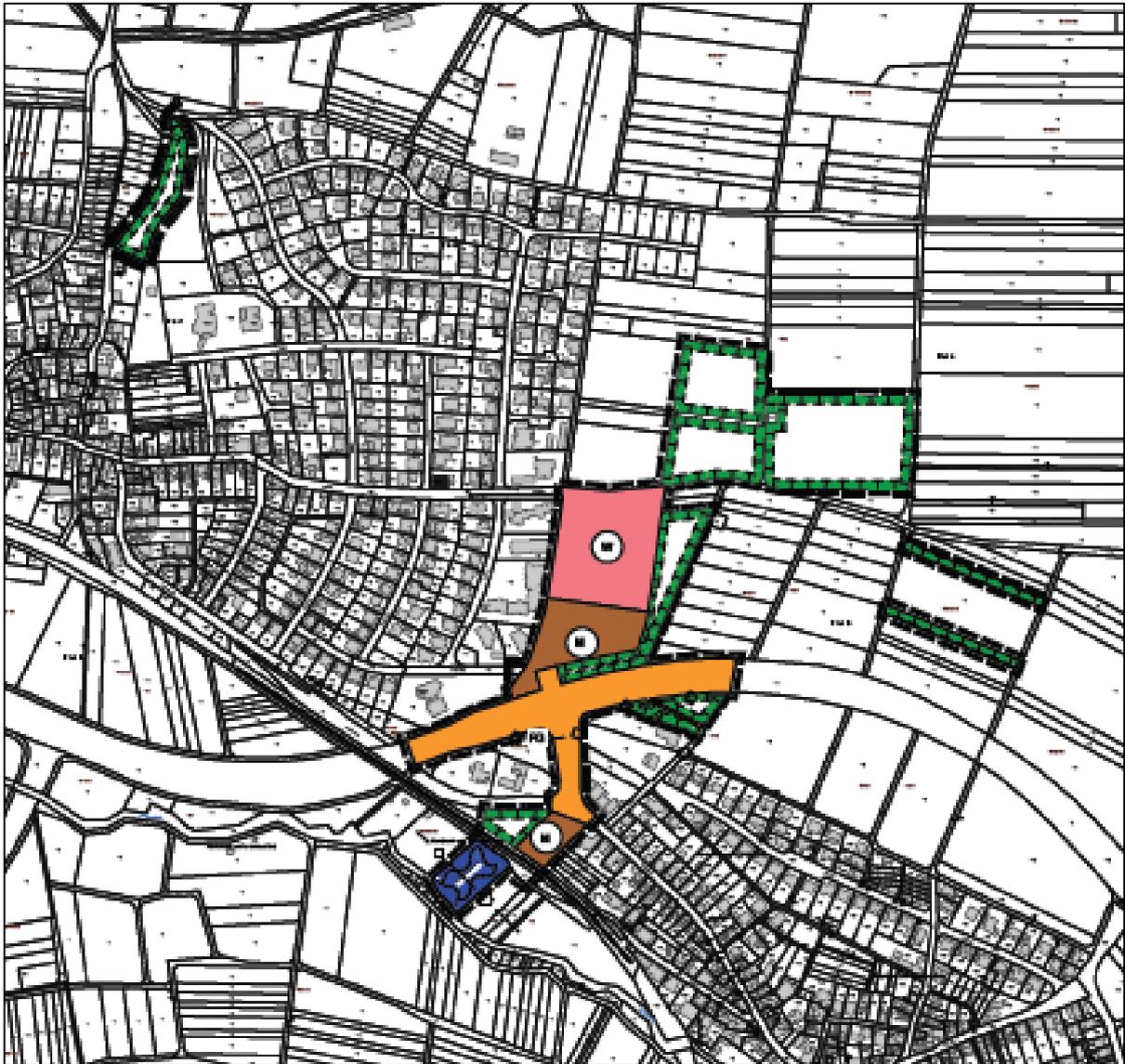
Die neuerliche Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Mai/Juni 2021 statt.

Die öffentliche Auslegung der Planung mit nochmaliger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt im Sommer 2022.

Satzungs- und Feststellungsbeschluss sind für die Zeit unmittelbar nach der Sommerpause 2022 vorgesehen.



## 5 Inhalte der Planänderung



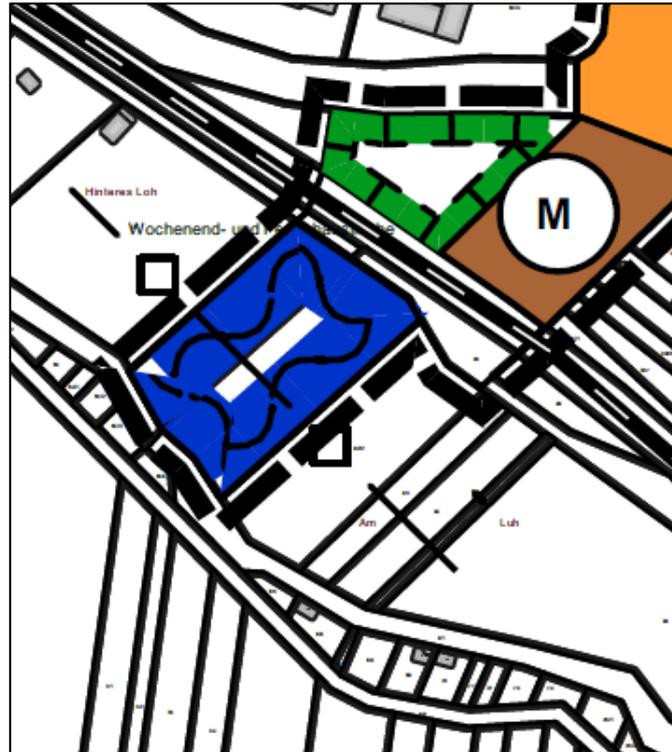
Die geänderten Plandarstellungen

Gegenüber der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung ist im Bereich der Bauflächen südlich der Straße „Zur Lutherlinde“ eine Aufteilung in Wohn- und Mischbauflächen vorgenommen worden. Der hieran nach Norden angrenzende Wohngebietsteil im Bebauungsplan bedarf keiner Änderung, da diese Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche enthalten ist.

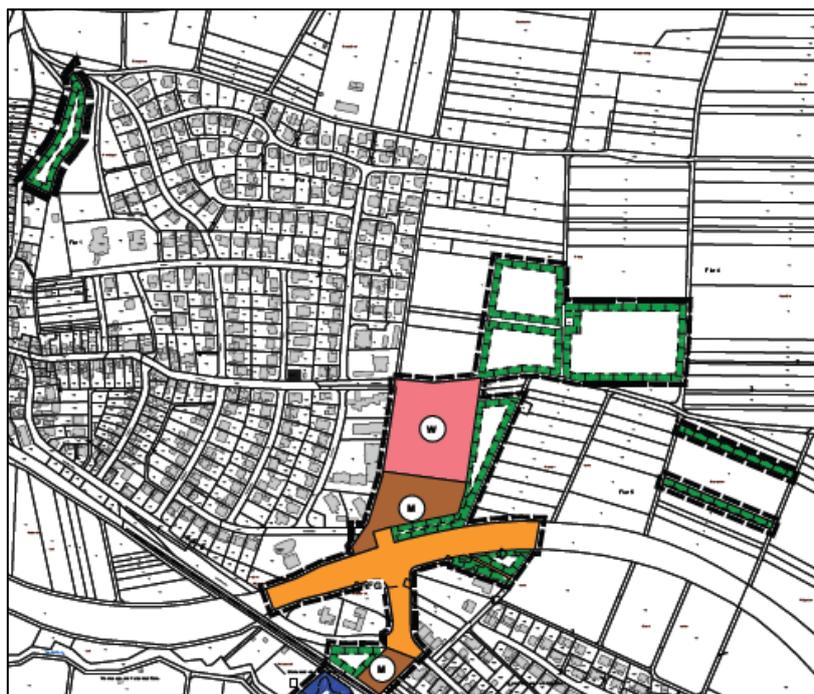
Ergänzungen der Plandarstellung sind erfolgt im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses zwischen der Bahnlinie und dem Lückebach im äußersten Süden des Geltungsbereichs:



Bauleitplanung der Stadt Pohlheim  
40. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans  
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hausen-Ost Süd“



sowie im Zusammenhang mit den nach Abschluss der Arbeiten zur Umweltprüfung festzusetzenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für umweltschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen



Planausschnitte Flächennutzungsplan Entwurf 2022



Der Bebauungsplan beinhaltet die für die Bauflächen festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen und das an das Orts- und Landschaftsbild angepasste Maß der baulichen Nutzung sowie eine Orts- und Gestaltungssatzung.

Zur Anbindung der Bauflächen sind Verkehrsflächen dargestellt, die um Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung ergänzt werden.

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange erfolgt durch die Darstellung der sogenannten T-Flächen mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu eingriffsminimierenden Maßnahmen, CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der zum Bebauungsplan erstellte Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag, faunistischem Gutachten und Artenschutzprüfung in vollem Umfang am Verfahren teilnimmt.

Weiterhin berücksichtigt sind die Belange des Immissions- und des Klimaschutzes sowie der Versorgungswirtschaft, der Wasserwirtschaft, des vor- und des nachsorgenden Bodenschutzes sowie des Bergbaus und des Denkmalschutzes. Sie sind auf Ebene des Bebauungsplans mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen versehen.

### **Auf die Anlagen und Gutachten zum Bebauungsplan wird verwiesen**

- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss der Bebauung an die L 3129 (Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Gießen, Oktober 2021)
- Schalltechnische Untersuchungen (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, Januar 2022)
- Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag (Planungsgemeinschaft Landschaft Ökologie Naturschutz, Pohlheim, Juni 2022)
- Faunistisches Gutachten und
- Artenschutzrechtliche Prüfung ASP (Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, Fernwald, April 2022)

Pohlheim und Linden, im Juni 2022