

Stadt Hadamar Stadtteil Niederzeuzheim

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „In den vier Morgen – Feuerwehrhaus Hadamar-Mitte“



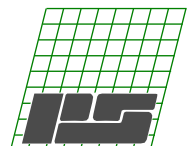
Begründung



Planstand: Vorentwurf Juli 2023
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	Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	3
3.2	Innenentwicklung	14
3.3	Flächennutzungsplan	15
3.4	Städtebauliche Konzeption	16
4	Verfahren und Verfahrensstand	17
5	Inhalte der Planänderung	18



1 Planerfordernis, Ziele, Rahmenbedingungen

Auf Grundlage § 3 Abs. 2 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes HBKG ist nach erfolgter Alarmierung in spätestens 10 Minuten wirksame Hilfe einzuleiten. Dies sicherzustellen ist von den Kommunen in Abstimmung mit den Landkreisen eine Bedarfs- und Entwicklungsplanung zu erarbeiten, ca. alle 10 Jahre fortzuschreiben und daran orientiert eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszustatten und zu unterhalten.

Der Bedarfs- und Entwicklungsplan für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe der Stadt Hadamar vom Juni 2022 zeigt mit der Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Struktur die Handlungserfordernisse zum Erreichen der Schutzziele für die örtlichen Feuerwehren auf. So wird in der Analyse des Ist-Zustands dargelegt, dass insbesondere in den Feuerwehrhäusern der Kernstadt Hadamar sowie in den Stadtteilen Niederzeuzheim und Steinbach erhebliche bauliche Mängel bestehen, die Neubauten dringend erforderlich machen.

Die Feuerwehren Hadamar und Niederzeuzheim haben hieraufhin eine zukünftige Zusammenarbeit vereinbart, um den Gefährdungsstufen wie auch den Gefährdungspotenzialen für beide Stadtteile gemeinsam von einem Standort aus effizient Rechnung tragen zu können.

Voraussetzung hierfür ist ein Standort, von dem aus auf Grundlage vorgegebener Alarmgeschwindigkeiten und zahlreicher durchgeführter Probefahrten die Ausrückzeiten innerhalb der für das gesamte Stadtgebiet von Hadamar festgelegten vier Ausrückebereiche erreicht werden können.

Als einziger Standort zur Einhaltung der 10 Minutenfrist für die beiden Stadtteile Hadamar und Niederzeuzheim hat sich der Bereich um die Kreuzung der Landesstraßen L 3462 und L 3278 am sog. „Hadamarer Stock“ herauskristallisiert. In den anderen Stadtteilen weisen die Feuerwehrhäuser keine gravierenden Mängel auf und können in ihrer jetzigen Form weiterbetrieben werden bzw. ist hier aktuell ein eigenständiger Standort als Ersatzneubau (im Bereich Steinbach) vorgesehen.

Der für Hadamar und Niederzeuzheim vorgesehene Standort befindet sich losgelöst von zusammenhängender Bebauung im Außenbereich und bedarf daher einer über die nicht mögliche Innenentwicklung hinausgehenden Begründung. Auch siedlungsstrukturell wird der Nachweis zu führen sein, inwieweit die Belange des Brand- und Katastrophenschutzes die Belange einer an sich nicht gewünschten Zersiedelung überwiegen.

Veranlassung für die Durchführung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit gleichzeitiger Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach die bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines zentralen Feuerwehrstandorts für die Stadtteile Hadamar und Niederzeuzheim unter Berücksichtigung rechtlicher Vorgaben und fachplanerischer Belange.

Das Planungsziel ist eine erwiesenermaßen zu erwartende, erhebliche Verbesserung im Brandschutz und der allgemeinen Hilfe innerhalb der nach Gesetz einzuhaltenden Hilfsfristen sowie



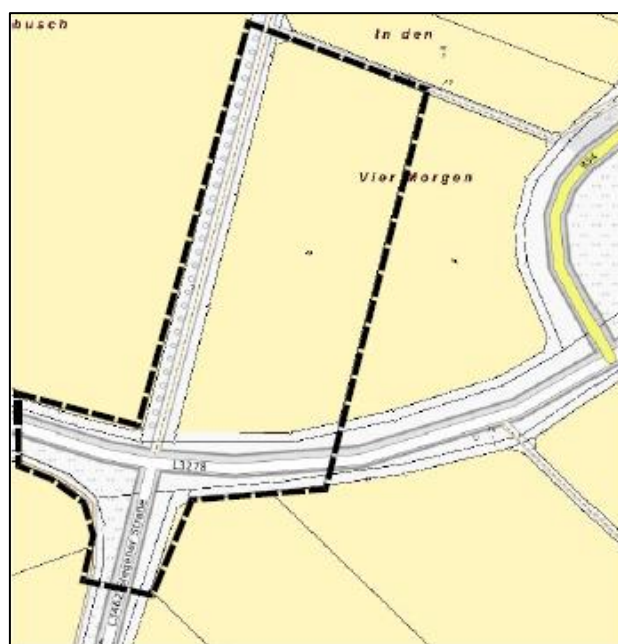
die Schaffung von Flächen zur Eingriffsminimierung und Kompensation der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Zusammenfassend liegen der Planung folgende Feststellungen des Bedarfs- und Entwicklungsplans für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe der Stadt Hadamar zu Grunde:

- Die Hilfsfrist nach dem Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz HBKG kann für die beiden Stadtteile von den Standorten in Niederzeuzheim und in Hadamar aus nicht eingehalten werden.
- Die Feuerwehrhäuser in Hadamar und Niederzeuzheim sind auf Grundlage der Darlegung ihrer jeweiligen Besonderheiten im Bedarfs- und Entwicklungsplan Hadamar mangelbehaftet und nicht zukunftsfähig.
- Bauliche Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen (Sicherheit, Hygiene etc.) sind an den genannten Standorten wegen des nicht ausreichenden Raumangebots hierfür nicht möglich.
- Untersuchungen zu dieser Problematik haben gezeigt, dass ein Standort zwischen den beiden Stadtteilen im Bereich der Kreuzung der Landesstraßen L 3462 und L 3278 sinnvoll ist. Die von hier aus mögliche Einhaltung der Hilfsfristen wie auch die Zustimmung der jeweiligen Feuerwehrangehörigen sind als Voraussetzungen für die Standortverlagerung gegeben.

Diese Planziele gelten für den vorbereitenden Flächennutzungsplan und den verbindlichen Bebauungsplan gleichermaßen.

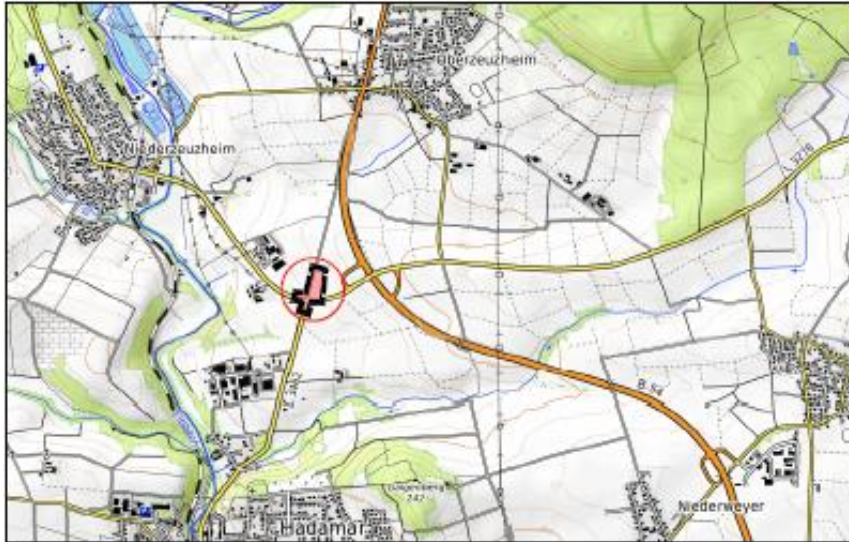
2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs



(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab)



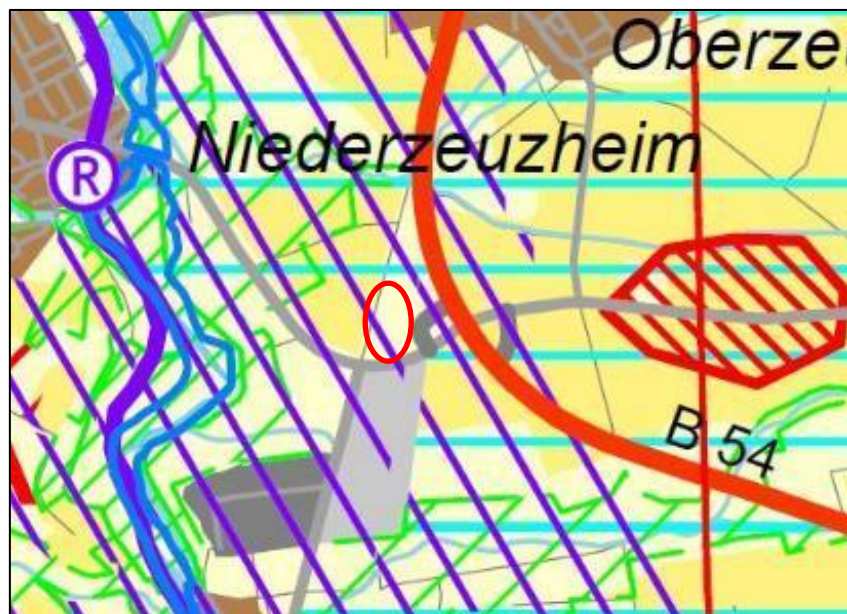
Der geplante Feuerwehrstandort befindet sich im Norden der Kernstadt in einer für das gesamte Stadtgebiet zentralen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich und umfasst eine zusammen ca. 2,7 ha umfassende Fläche inklusive der Straßen- und Kreuzungsanteile.



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



Der Planungsraum im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)



Der gültige RPM 2010 legt für den vorgesehenen Standort ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest, das von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird:

„In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft soll durch landwirtschaftliche Nutzung die Offenhaltung der Landschaft gesichert werden. Freiraumbelangen und insbesondere landwirtschaftlichen Belangen soll bei Abwägung mit anderweitigen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

„In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kaltluftbildung und der Kaltluftabfluss gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von räumlich zugeordneten, thermisch belasteten Siedlungsgebieten beeinträchtigen können, sollen vermieden werden.“

Bezogen auf die Klimafunktionen handelt es sich um eine Kaltluftbildungsfläche. Für besiedelte Ortslagen ist sie ohne direkte Bedeutung, da der Kaltluftabfluss Richtung des westlich verlaufenden Elbbachs erfolgt.

Hinsichtlich der Landwirtschaft ist das Plangebiet im Teilregionalplan Energie als Vorzugsraum für Biomasseanbau von Ackerfrüchten ausgewiesen, in dem dieser Anbau zur energetischen Biomassenutzung in Biomasseanlagen erfolgen soll.

Für die Ackernutzung besteht eine gute Bodeneignung außerhalb von durch Schadstoffe vorbelasteten Nutzungen mit einer insgesamt als unterdurchschnittlich zu bewertenden ökologischen Bedeutung. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust an vegetationsfähiger Fläche in der Größe von ca. 8.000 qm auszugehen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nach § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB begründet werden. Zur Begründung der Neu-Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist neben der Ermittlung zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung eine Alternativenprüfung für unterschiedliche Standorte vorgenommen worden.

Diese Prüfung von Standorten für einen neuen Feuerwehrstützpunkt ist im Wesentlichen orientiert an den Erfordernissen der gesetzlich festgelegten 10 Minuten-Hilfsfristen und der Erreichbarkeit von Niederzeuzheim und von Hadamar aus.

Daneben sind die standortspezifischen naturräumlichen Gegebenheiten maßgeblich und damit die für die beiden Ortsränder und dem Industriegebiet Nord angrenzenden Außenbereich vorgegebenen gesetzlichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen. Auf diesen Grundlagen konnte der insbesondere aus feuerwehrtechnischer aber auch der aus umweltfachlicher Hinsicht beste Standort herausgearbeitet werden.

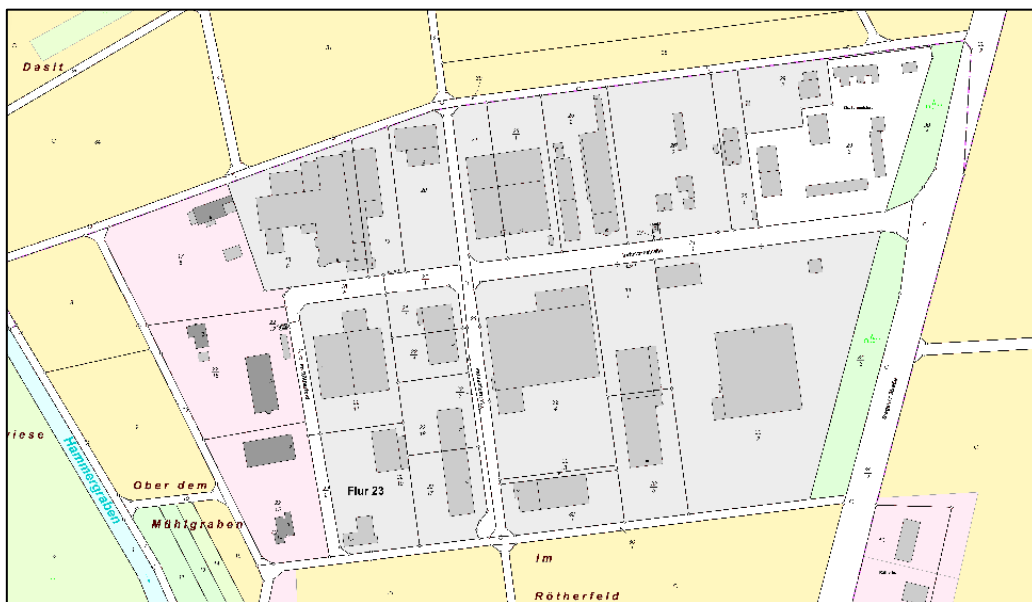
In die Betrachtung einbezogen wurde der Bereich zwischen dem aktuell überplanten Standort und der Kernstadt Hadamar, um hier neben der Einhaltung der 10 Minuten-Hilfsfrist durch eine ergänzende Betrachtung siedlungsstruktureller Belange auch diesen regionalplanerischen Aspekt würdigen zu können.

Entsprechend der maßgeblichen Anforderungen an die Fläche wie Topographie, Grundstückszuschnitte und -größe, verkehrliche Anbindung und Erschließungsmöglichkeiten etc. konnte von vornherein der Bereich des Industriegebiets-Nord ausgeschlossen werden:



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab

Das bauplanungsrechtlich festgesetzte Industriegebiet-Nord ist baulich vollständig ausgenutzt, weist keine Brachflächen auf, fällt von der Landesstraße L 3462 stark nach Westen ab und erlaubt wegen der im Tal angrenzenden Elbbachau keine Erweiterung. Auch ist eine Ausdehnung der Fläche nach Süden zur Stadt hin wegen der hier vorhandenen Wassergewinnungsanlage für die Stadt Hadamar nicht möglich.



(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab)

Ebenso ausgeschlossen sind potenziell denkbare Standorte in den jeweiligen Ortsrandlagen.



Nördlich der Kernstadt verläuft von Ost nach West relativ tief eingeschnitten der Holzbach, der hier im Norden in den Elbbach mündet:



Südlich des Stadtteils Niederzeuzheim begrenzen der Elbbach, der Oderbach und der Salzbach die bebaute Ortslage:

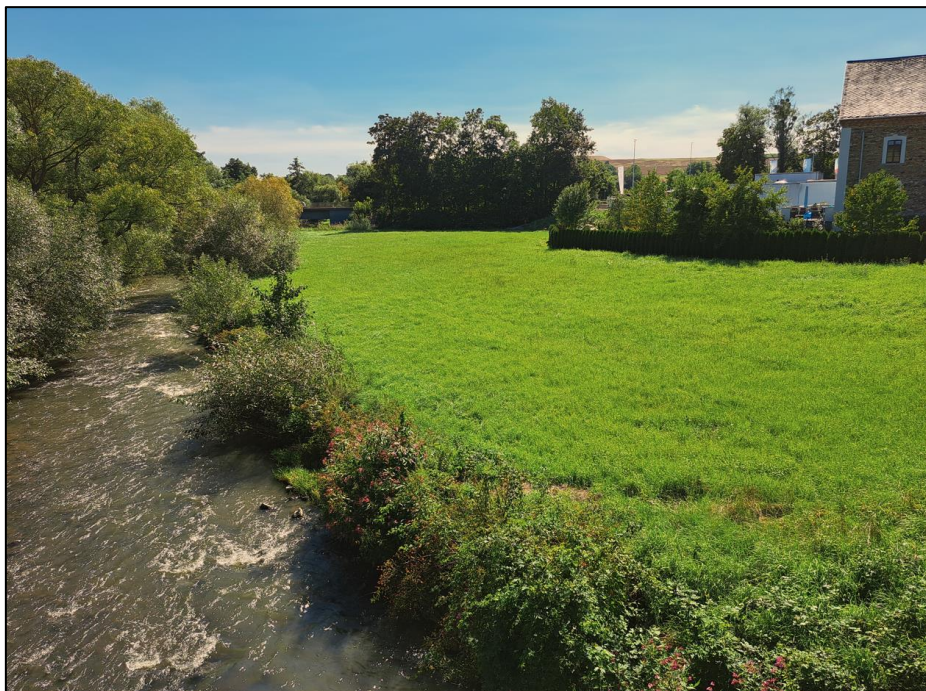


(Quelle jeweils: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab)

Zusammenfassend verdeutlicht das behördliche Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen NATUREG Lage und Inhalt der fachlich begründeten Ausschlusskriterien:



Auszug aus dem Natureg-Viewer, HLNUG mit schwarz eingekreistem Plangebiet



Blick auf den südöstlichen Ortsrand von Niederzeuzheim (eigene Aufnahme 7.23)

Ein vornehmlich aus siedlungsstruktureller Sicht zu bevorzugender Standort ist an die bestehende Bebauung angelehnt demzufolge nicht zu realisieren. Dies gilt auch für die Flächen der an das Plangebiet angrenzenden Außenbereichsnutzungen in Form eines Sondergebiets für die Landschaft, eines Reiterhofs mit Pferdepension und Aussiedlerhöfe.



Im Südwesten liegt der Hubertushof, der als Reiterhof mit seinen Pferden auf die umliegenden Weiden angewiesen ist:

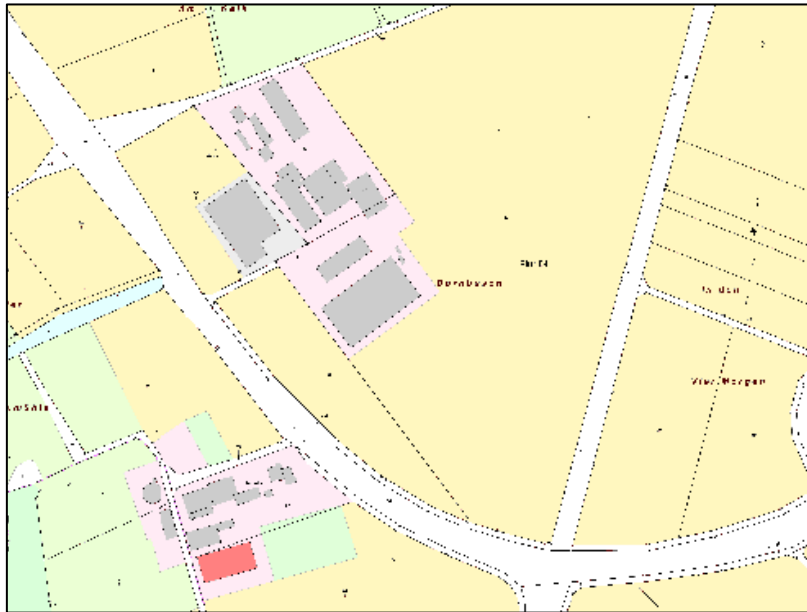


Quelle: <https://mapio.net/pic/p-45691672/>

Oberhalb des Hubertushofs befindet sich der Birkenhof als Sondergebiet Landwirtschaft, für den ein Bebauungsplan in Aufstellung ist und dessen potenziell in Frage kommenden Flächen bis an die alte B 54 reichen.



Bebauung beiderseits der L 3278 (eigene Aufnahme 7.23)



(Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, ohne Maßstab)

Ergänzend ist mit Blick auf die Standortanforderungen

- Einhaltung der Erreichbarkeit und der gesetzlichen Hilfsfristen auf Grundlage brand-schutzrechtlicher Rahmenbedingungen.
- Ausreichende Grundstücksgröße zur Erfüllung des Raum- und Flächenbedarfs.
- Eignung des Standorts aus Sicht von
 - Erschließung, Infrastruktur, Baulasten,
 - Wasser-, Boden-, Natur- und Landschaftsschutz,
 - Umsetzung, Realisierbarkeit und Erweiterungsmöglichkeiten,
 - Bauplanungsrecht

mit Ausschluss wesentlicher Beeinträchtigungen und negativer Betroffenheiten privater wie öffentlicher Belange eine zusammenfassende Gesamtbewertung der beiden Standorte „Plan-gebiet“ und „Hubertushof“ vorgenommen worden, im Rahmen derer die einzelnen Standort-faktoren wie folgt gewichtet sind:

	<u>Faktor</u>	<u>Gewichtung</u>
1	Naturraumverhältnisse	2
2	Größe der Grundstücke	2
3	Erreichbarkeit	4
4	Hilfsfristen	4
5	Verkehrliche Erschließung	3
6	Ver- und Entsorgung	2
7	Grundeigentumsverhältnisse	2
8	Baulasten	2
		9



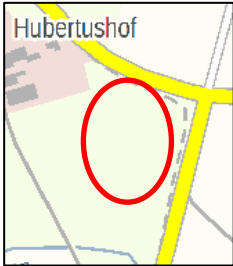

9	Baurecht, Raumordnung	4
10	Raumprogrammerfüllung und Ressourcen	3
11	Umsetzung und Realisierbarkeit	3

Die einzelnen Gewichtungsfaktoren bedeuten dabei:

- 1 = weniger wichtig
- 2 = wichtig
- 3 = sehr wichtig
- 4 = zwingend

Und die Punkte werden wie folgt verteilt:

- 1 = sehr schlecht geeignet
- 2 = wenig geeignet
- 3 = mittelmäßig geeignet
- 4 = gut geeignet
- 5 = sehr gut geeignet

Bewertungs-kriterien	Faktor	Punkte Summe	Standort 1	Punkte Summe	Standort 2
1. Naturraumverhältnisse	2	4 8	 Hubertushof	4 8	 Plangebiet
			Mittlere Bodenfunktionsbewertung,		Mittlere Bodenfunktionsbewertung,



			keine umweltfachlichen Ausschlusskriterien		keine umweltfachlichen Ausschlusskriterien
2. Grundstücksgröße, Erweiterungsmöglichkeiten	2	5		5	
		10	Ausreichende Größe, Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben	10	Ausreichende Größe, Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben
3. Erreichbarkeit	4	5		5	
		20	Die Erreichbarkeit ist auch zu kritischen Tageszeiten durch eine ausreichende Anzahl an Einsatzkräften gewährleistet	20	Die Erreichbarkeit ist auch zu kritischen Tageszeiten durch eine ausreichende Anzahl an Einsatzkräften gewährleistet
4. Hilfsfristen	4	5		5	
		20	Die Ortslagen von Hadamar und Niederzeuzheim werden innerhalb der Hilfsfrist erreicht.	20	Die Ortslagen von Hadamar und Niederzeuzheim werden innerhalb der Hilfsfrist erreicht
5. Verkehrliche Erschließung	3	3		5	
		9	Anbindung an L 3278 grundsätzlich möglich, weitere Zufahrt erforderlich	15	Anbindung an die Landesstraße vorhanden, Möglichkeit zur Einrichtung einer Kreisverkehrsanlage
6. Ver- und Entsorgung	2	4		4	
		8	Ver- und Entsorgung können gesichert werden. Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen bei Ableitung von Oberflächenwasser.	8	Ver- und Entsorgung können gesichert werden. Erfordernis wasserrechtlicher Genehmigungen bei Ableitung von Oberflächenwasser.
7. Grundeigentum	2	3		5	
		6	Nicht im Besitz der Stadt Hadamar	10	Im Besitz der Stadt Hadamar

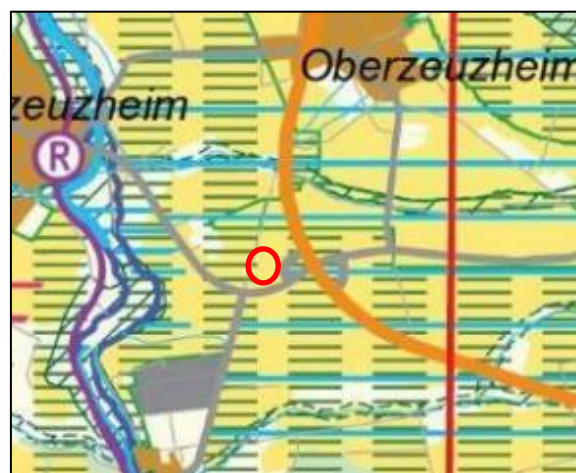


8. Baulasten	2	3 6	Keine bekannt, im Westen Abstand von Kompensationsfläche ohne erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung	3 6	Gasleitung am westlichen und südlichen Rand ohne erhebliche Nutzungsbeeinträchtigung
9. Baurecht, Raumordnung	4	3 12	Nicht privilegierte Außenbereichsnutzung, Fläche für Landwirtschaft, im Westen angrenzend an Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	3 12	Nicht privilegierte Außenbereichsnutzung, Fläche für Landwirtschaft
10. Raumprogrammerfüllung und Ressourcen	3	2 6	Soweit eine Flächenverfügbarkeit gegeben ist, könnte der festgestellte Raum- und Flächenbedarf lt. Bedarfs- und Entwicklungsplan Hadamar vollständig abgebildet werden, Ausdehnungsmöglichkeiten wären gegeben	5 15	Aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche kann der festgestellte Raum- und Flächenbedarf lt. Bedarfs- und Entwicklungsplan Hadamar vollständig abgebildet werden, Ausdehnungsmöglichkeiten sind gegeben.
11. Umsetzung und Realisierbarkeit	3	2 6	Umsetzung lt. Bedarfs- und Entwicklungsplan Hadamar Realisierbarkeit ist gegeben,	4 8	Umsetzung lt. Bedarfs- und Entwicklungsplan Hadamar. Realisierbarkeit ist gegeben, ggf. geringer Mehraufwand wegen Anbindung an Kreisverkehrsanlage
Summe		111		132	



Die Zusammenfassung der für eine Standortfindung relevanten Kriterien hat eine vergleichende Gegenüberstellung der beiden Standorte ermöglicht. Hiernach kann festgestellt werden, dass die Variante „Plangebiet“ im Zusammenhang mit dem Kriterium Grundeigentum für eine Realisierbarkeit des Vorhabens steht. Ansonsten kann keine der Varianten im Grundsatz negativ gesehen werden, und sie besitzen keine den jeweiligen Standort ausschließende Eigenschaften.

Gegenüber den Festlegungen des ROPM 2010 weist der in der Fortschreibung befindliche Entwurf des Regionalplans 2022 das Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft überlagert von Regionaler Grünzug aus:



Der Planungsraum im Regionalplan-Entwurf 2022

Im Rahmen der Anhörung zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen hat die Stadt Hadamar zu Beginn des Jahres 2023 bereits vorsorglich wegen der zu diesem Zeitpunkt absehbaren städtebaulichen Entwicklung die Freistellung der vorrangig festgelegten Belange beantragt. Eine Entscheidung hierüber steht aktuell noch aus.



Auszug aus der Stellungnahme der Stadt Hadamar zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen



3.2 Innenentwicklung

Gemäß Ziel 5.2-5 des RPM sind vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen Flächenreserven in Bebauungsplänen und in unbeplanten Innenbereichen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit dahingehend zu überprüfen, ob sie für eine Nachverdichtung oder Umnutzung bereits bebauter Flächen geeignet sind.

Bei der Betrachtung des Innenbereichs der Stadt selbst wie auch des Stadtteils Niederzeuzheim ist es offensichtlich, dass alleine schon aufgrund der gesamten baulichen Situation und der damit zusammenhängenden Verkehrsverhältnisse die Neuentwicklung eines gemeinsamen Standorts nicht möglich ist.

Die städtebauliche Entwicklung der Residenzstadt selbst spiegelt sich in der engen Bebauung und den zahlreichen denkmalwerten Gesamtanlagen wider. Hierzu gehört auch die Gesamtanlage Altstadt, wo sich der derzeitige Feuerwehrstützpunkt in direkter Nachbarschaft zum Rathaus von Hadamar befindet.

Mit Blick auf die vorhandenen Gebäude und die Bauweise liegt denn hier auch hinsichtlich der Sicherstellung des Brandschutzes die höchste Gefährdungstufe vor. Dies gilt gleichermaßen für die bauliche Situation in Niederzeuzheim, wo die Ortslage durch eine Vielzahl von denkmalwerten Einzelanlagen geprägt wird.

Die Situationsbeschreibung für die beiden Feuerwehrhäuser beinhaltet durch den Prüfdienst des Landes Hessen und der Unfallkasse Hessen festgestellte Mängel, denen mit der vorliegenden Planung begegnet werden soll. So stehen in beiden Fällen keine ausreichenden Parkplätze für Feuerwehrangehörige zur Verfügung, und die Zufahrtsmöglichkeit ist nicht getrennt von der Alarmausfahrt. Das Feuerwehrhaus Hadamar stammt aus dem Jahr 1962 und weist nach zwei Umbauten keine ausreichenden Lagerflächen für Ausrüstungsgegenstände auf. Beim Feuerwehrhaus Niederzeuzheim kommt noch hinzu, dass hier im Sanitärbereich Mängel bestehen und keine Umkleiden für weibliche Einsatzkräfte vorhanden sind.

Unter Berücksichtigung der brandschutztechnischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie der Verkehrsverhältnisse in den bebauten Ortslagen bestehen keine möglichen Nachverdichtungs- oder Umnutzungspotenziale in einer der geplanten Nutzung angemessenen Größenordnung.

Zusätzlich zu dem Vorrang der Innenentwicklung als Ziel der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB gilt nach den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Bodenschutzklausel:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Die Böden im Plangebiet sind durch eine erhöhte Leistungsfähigkeit gekennzeichnet. Dafür sind ackerbaubedingte Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung, Bodenerosion und Humusverarmung grundsätzlich möglich.

Die Bodenfunktionen (bewertet mit „mittel“ nach HLNUG) werden im Umfang der Versiegelung verloren gehen. Die Möglichkeiten zu ihrer Reduzierung sind im Rahmen der Planumsetzung zu prüfen. Belastungen während der Bauphase lassen sich durch eine bodenkundliche Bauleitung minimieren.

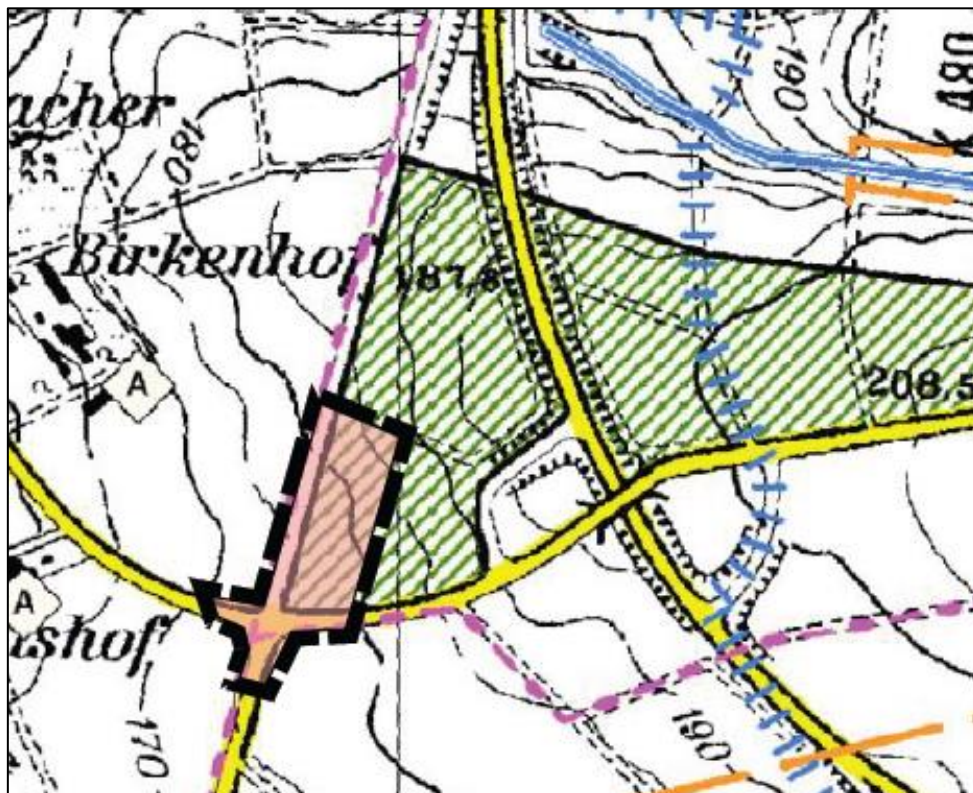


Neben dem Bodenverlust weist das Plangebiet keine besonderen Bewertungsmerkmale auf, die im Widerspruch zu der Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche stünden. In Bezug auf die Agrarstruktur ist ergänzend festzuhalten, dass die Flächen vollständig im Eigentum der Stadt sind. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird nicht zu einer existenziellen Bedrohung der aktuellen Bewirtschafter führen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind neben diesen Überlegungen von der Stadt Hadamar vor der geplanten Inanspruchnahme neuer Flächen demzufolge auch Bemühungen vorgenommen worden, standortspezifische Potenziale von Innenentwicklungen zu untersuchen und zu nutzen.

Zusammenfassend erfolgt die vorliegende Planung in weitestmöglicher Übereinstimmung mit den Darstellungen des Regionalplans und kann als mit dessen Zielen vereinbar angesehen werden.

3.3 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist eine „Fläche für Waldmehrung“ dargestellt, die für diesen Bereich seinerzeit auch als Ziel der Raumordnung als Planungsziel vorgesehen war:



Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen 1995
(grüne Darstellung = Fläche für Waldmehrung)

Tatsächlich befindet sich hier landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund dieser Darstellung wird ein separates Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel der Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt wird.

3.4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption ist maßgeblich bestimmt durch die im Bedarfs- und Entwicklungsplan der Stadt Hadamar dargelegten Sachstände und daraus resultierender Erforderlichkeiten.

Dem definierten Planungsziel entspricht die politische Willensbildung, die ihren Niederschlag in dem Beschluss zur Durchführung einer Bauleitplanung für eine Zusammenfassung der Stadtteilfeuerwehren von Hadamar und Niederzeuzheim findet.

Eine Grundlage für die Gestaltung der Erschließung ist die Anbindungsmöglichkeit mittels eines Kreisverkehrsplatzes an die das Plangebiet begrenzende Landesstraße L 3278.



4 Verfahren und Verfahrensstand

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Entsprechend haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dieser Forderung Rechnung tragend wird zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit der städtischen Feuerwehren durch Zentralisierung der bisherigen Stadtteilfeuerwehren von der Kernstadt Hadamar und dem Stadtteil Niederzeuzheim von der Stadt Hadamar die Änderung des Flächennutzungsplans betrieben und ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24. März 2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplans „Feuerwehr“ gefasst.

Die Bauleitplanung wird im 2-stufigen Regelverfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist unter Anwendung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt und bildet den gesonderten Teil II der Begründung.

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	24. März 2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses*	30. August 2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	4. September bis 2. Oktober 2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	4. September bis 2. Oktober 2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses*	

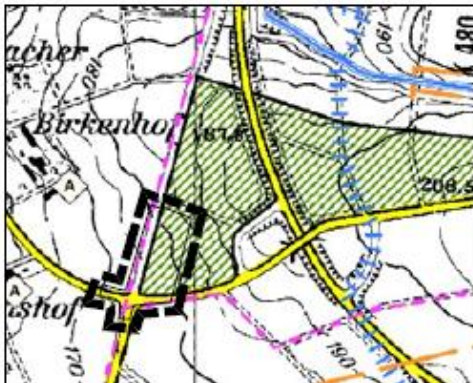
Die Bekanntmachungen erfolgen im örtlichen Amtsblatt.

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren erfolgte mit der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der städtischen Bauverwaltung im September 2023.



5 Inhalte der Planänderung

Gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan wird nordöstlich des Kreuzungsbereich der beiden Landstraße L 3278 und L 3462 anstelle einer Fläche für Waldmehrung eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.



Der parallel aufgestellte Bebauungsplan beinhaltet die für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Zulässigkeitsvoraussetzungen und ein an die Zweckbestimmung angepasstes Maß der baulichen Nutzung sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Umweltprüfung im ersten Verfahrensschritt durch plangebietsinterne Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB.

In der Bauleitplanung sind weiterhin berücksichtigt 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 und werden zur Entwurfsauslegung hin an die im Verfahren vorgetragenen Anregungen und Hinweise angepasst werden.

Auf den Umweltbericht als Teil B zum Bebauungsplan wird verwiesen

Hadamar und Linden, im Juli 2023