



Stadt Haiger

32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Zwischen Haiger und Allendorf“)

Gemarkung Haiger

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

März 2024

Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Jülich



Planungsbüro**Koch**

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A	
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen	4
4. Umweltprüfung und Grünordnung.....	5
5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten	6
6. Verfahrensstand	7

Teil B: Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und dann diesen Unterlagen beigelegt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Zwischen Haiger und Allendorf“ befindet sich östlich der Ortslage von Allendorf und am westlichen Stadtrand der Gemarkung Haiger. Südlich schließt er an die Regionalbahnstrecke an und wird nördlich von der Allendorfer Straße begrenzt. Entlang der Allendorfer Straße sind gewerbliche und gemischte Bauflächen vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von 25.839 m² in der Gemarkung Haiger, Flur 1, die Flurstücke 15/3, 99/1, 18/1, 19/1, 20/1, 23/1, 25/1, 100 tlw., 53 – 61, 102, 46-52, 101, 98/7.

Das Plangebiet ist bis auf eine Laube in einem ehemaligen Hausgarten unbebaut. Das Gelände fällt leicht in nördliche Richtung zur Allendorfer Straße. In südlicher Richtung grenzt der Bahndamm an das Plangebiet.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet bauliche Anlagen für den Brand- und Katastrophenschutz erstellen zu können, die verkehrsgünstig gelegen und zukunftsfähig sind. Des Weiteren ist eine Sonderbaufläche für nichttinnenstadtrelevanten Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie geplant. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Bau eines zeitgemäßen Feuerwehstützpunktes, der sich auf dem aktuellen Stand der Technik befindet, einschließlich der sinnvollen Ergänzung mit Gebäuden für den Rettungsdienst und Katastrophenschutz wird eine Fläche von ca. 20.000 m² benötigt. Am vorhandenen Standort können nicht alle erforderlichen Arbeiten durchgeführt werden, Gebäude, wie Umkleiden, sind am Limit, ungünstige Zuordnungen und längere Wege wirken sich negativ auf die Einhaltung der Hilfsfristen aus. Der vorhandene Standort entspricht somit nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Sicherstellung des Brandschutzes und ist nur in begrenztem Umfang erweiterbar. Für Anlagen zum Brand- und Katastrophenschutz wird deshalb dringend ein neuer Standort gesucht.

Als Alternativstandorte zum Plangebiet wurden mit dem Paradeplatz in der Innenstadt und dem Bereich „Am Kiß“ zwei größere städtische Flächen geprüft. Als Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass die Flächengröße nicht ausreicht und keine Erweiterungsmöglichkeit bietet, ein ungünstiger Flächenschnitt für die sinnvolle Anordnung der Gebäude und Tätigkeiten vorliegt bzw. eine ungünstige verkehrstechnische Lage die Einhaltung der Hilfsfristen erheblich erschwert. Angefragt wurde auch eine unbebaute Teilfläche eines Firmengeländes. Sie ist jedoch nicht verfügbar.

Der geplante Standort ist verkehrstechnisch gut gelegen, da durch die Lage zwischen Haiger und Allendorf in unmittelbarer Nähe zur B 277 für die Kernstadt und den Stadtteil Allendorf die Erreichbarkeit der Einsatzgebiete innerhalb der Hilfsfristen gewährleistet werden kann und auch die Einsatzkräfte schnell anfahren können.

Das Grundstück ist zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten bei einem wachsenden Bedarf bietet.

Darüber hinaus sollen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der B 277 durch die Ausweisung eines Sondergebietes für nichttinnenstadtrelevanten Einzelhandel mit Büronutzung und Gastronomie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Gebäuden für ein Küchenstudios, in dem Planung, Verkauf stattfinden können und auch Bewirtungsmöglichkeiten bestehen (z. B. für Kochevents) sowie die Errichtung eines Büro-Gebäudes für ein Brandschutzsanierungsunternehmen geschaffen werden. Aufgrund des nördlich gelegenen Mischgebiets soll das Sondergebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen eingeschränkt werden.

Für die Inanspruchnahme des Plangebietes liegen zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses durch den dringend benötigten neuen Standort für die Feuerwehr, den Rettungsdienst und Katastrophenschutz vor, weil der vorhandene Standort nicht mehr tragbar ist und damit eine akute Gefährdung des Brandschutzes einher gehen kann. Aber auch die Notfallversorgung sind vorrangige Gründe des öffentlichen Interesses.

Das Plangebiet ist im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haiger als Gemischte Baufläche – Planung- dargestellt (Abb. 2). Westlich des Plangebietes ist Wohnbaufläche - Planung – dargestellt. Östlich und nördlich sind ebenfalls Gemischte Bauflächen – Planung- dargestellt. Im Süden verläuft die Bahnstrecke direkt entlang des Plangebietes.

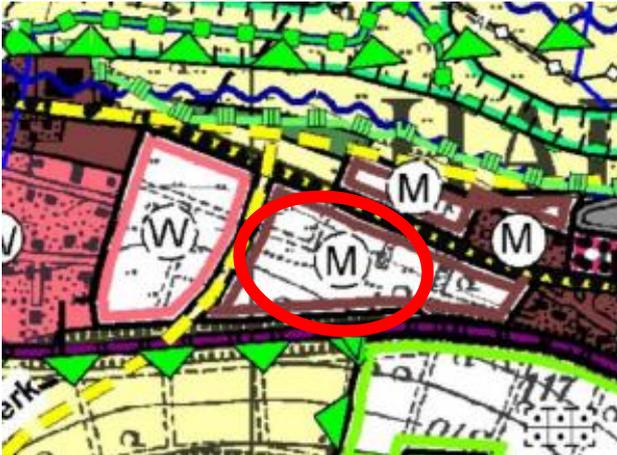


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haiger, unmaßstäblich

Die geplanten Vorhaben stimmen folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Brand- und Katastrophenschutz) und Sonderbaufläche (nichtinnenstadtrelevanter Einzelhandel mit Büro- und Gastronomie) dargestellt.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Im Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ (5.2-3) dargestellt. Südlich grenzt eine bestehende Schienenverkehrs-Regional-, -Nahverkehrsstrecke (7.1.1-1, 7.1.1-2, 7.1.1-5) an das Plangebiet. Es liegt zwischen zwei bestehenden Haltepunkten im Regional- bzw. Nahverkehr (7.1.1-1, 7.1.1-2).

Östlich und westlich grenzen „Vorranggebiet Siedlung Planung“ (5.2-3) bzw. nordöstlich „Vorranggebiet Siedlung Planung“ (5.2-3) und „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ (5.3-1) an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (6.1.3-1).

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßEN 2021) erfolgt im Bereich des Plangebiets keine Darstellung.

Die geplanten Ausweisungen von Fläche für den Gemeinbedarf (Brand- und Katastrophenschutz) und Sonderbaufläche (nichtinnenstadtrelevanter Einzelhandel mit Büro und Gastronomie) stimmen somit mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

Denkmalschutzrechtliche Gründe stehen der Planung nicht entgegen. Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlich oder wasserrechtlich festgesetzten Schutzgebieten.

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Zur naturschutzfachlichen Beurteilung der Eingriffe wurde das „Flora-Fauna-Gutachten“ erstellt. In der Vegetationsperiode 2023 wurden dafür neben den Flächen des Plangebietes auch die westlich anschließenden Flächen untersucht. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung bisher unbebauter Flächen.–Das Plangebiet umfasst überwiegend extensiv genutzte Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) und sonstige extensiv genutzte Mähwiesen sowie erhaltenswerte Feldgehölze im südöstlichen Bereich. Die untersuchten Flächen zeichnen sich durch einen hohen Strukturreichtum aus, so dass die naturschutzfachliche Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt insgesamt als sehr hoch einzustufen ist. Die vorgefundenen Biotopstrukturen sind überwiegend von hoher bis sehr hoher Bedeutung, mit den Extensiv genutzten Flachland-Mähwiesen unterliegen dabei große Teile des Gebietes dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG.

Der Untersuchungsraum weist eine sehr hohe lokale Bedeutung für die Vogelwelt auf.

Durch den Nachweis der Haselmaus sind alle im Untersuchungsraum vorhandenen Gehölze als potentieller Lebensraum der Art einzustufen, weshalb dem Gebiet für die Art eine hohe Bedeutung zu.

Die Nachweise zahlreicher Tagfalterarten, und hierbei insbesondere des streng geschützten und artenschutzrechtlich relevanten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings, bedingen eine regionale Bedeutung und daher sehr hohe Wertigkeit eines Großteils des Plangebietes für diese Tiergruppe.

Aufgrund des fehlenden Nachweises gefährdeter oder streng geschützter Reptilienarten kommt dem Plangebiet für diese Tiergruppe keine besondere Bedeutung zu.

Für weitere Tiergruppen besitzt das Gebiet aufgrund fehlender Habitateignung ebenfalls keine Bedeutung.

Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem „Flora-Fauna-Gutachten“ zu entnehmen.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, verboten. Das Verbot der Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung kann nur durch eine Ausnahme oder Befreiung überwunden werden, die durch die zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden muss. § 30 Abs. 3 BNatSchG benennt als Voraussetzung für die Ausnahme den erfolgten Ausgleich der Beeinträchtigungen, wobei Ausgleich dabei im engeren Sinne des § 15 Absatz 2 Satz 2 BNatSchG als Wiederherstellung der gestörten Funktionen zu verstehen ist. Somit hat ein gleichartiger Ausgleich zu erfolgen. Aufgrund der sehr hohen Wertigkeit der Flächen ist davon auszugehen, dass eine Überbauung zu einem hohen Defizit führen und somit auch einen hohen Kompensationsbedarf auslösen wird.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Haiger und Allendorf“. Im nächsten Verfahrensschritt soll dann auf Bebauungsplanebene ein Umweltbericht erarbeitet werden. Dieser Umweltbericht wird dann in die Begründung des Bebauungsplans unter Teil B integriert. Flächen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung u. a. durch den Erhalt von Biotopstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes werden auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet. Im Rahmen der „Flächenbewertung und ökologischen Bestandsaufnahme (2019-2021) für den Hessentag 2022“ (Stand September 2021) erfolgte eine ökologische Bestandsaufnahme von mehreren Flächen aus denen sich Möglichkeiten für die Kompensation der geplanten Eingriffe ergeben werden.

5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altflächen sind im Sinne des § 2 des Hessischen Altlastengesetzes (HAltlastG) Altablagerungen und Altstandorte.

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Zum vorsorgenden Bodenschutz werden Maßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Da im Plangebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

6. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: 23.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB:
25.03.2024 bis 26.04.2024, Bekanntgemacht: 23.03.2024.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB: 25.03.2024
bis 26.04.2024.

Veröffentlichung im Internet und parallele Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx,
Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:
xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Abschließender Beschluss: xx.xx.xxxx.

Haiger/ Ablar, 12.03.2024

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

