



Stadt Haiger, Kernstadt

Begründung
zu der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Hohleichenrain“

Planstand: 15.01.2015

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Nachfolgenutzung des ehemaligen Format-Geländes am östlichen Rand des Siedlungsgebietes der Kernstadt von Haiger. Die Fertigung und der Vertrieb von Format-Küchen wurde Ende Dezember 2009 eingestellt. Die über 100-jährige Firmengeschichte begann 1895 mit der Gründung einer Schreinerei in Haiger, die nach den Jahren des Aufbaus zur Haigeraner Möbelfabrik wurde. Die Gründerfamilie Franz startete 1928 mit der Serienproduktion von Küchenmöbeln. Mitte der 1950er Jahre firmierte das Möbelwerk um und wurde zu den Format-Möbelwerken. In den 1970er Jahren war dessen Blütezeit: Die MDF-Front „Euroforma“ brachte eine branchenweite Reputation und sorgte für einen großen wirtschaftlichen Erfolg. 1989 verkaufte die Inhaberfamilie Franz ihre Anteile an den Küchenbauer Groß & Meiner, auch dieser existiert heute nicht mehr. Nach einer ersten Insolvenz wurde 1993 die Format Küchen GmbH & Co. KG gegründet. Im Herbst 2007 stieg der Finanzinvestor CFC Industriebeteiligungen aus Dortmund ein. CFC verkaufte alsbald seine Anteile wieder und besiegelte damit das Ende des Unternehmens.

Für die Stadt Haiger handelt es sich hierbei schon allein deshalb um eine Insolvenz von besonderer Bedeutung, weil der ehemalige Produktionsstandort an exponierter Lage unmittelbar an der Ortsdurchfahrt im Zuge der B277 liegt. Nachdem alle erdenklichen Bemühungen, das Ensemble mit seinen speziell auf die Herstellung von Küchen ausgelegten Fertigungsstraßen einer gleichartigen oder sonstigen gewerblich-industriellen Folgenutzung zuzuführen, bisher gescheitert sind, versucht die Stadt Haiger nunmehr durch Abbruch und Neubebauung eine Kombination aus Einzelhandel und Gewerbe an dem Traditionsstandort anzuordnen, um den sukzessiven Verfall und die hiervon ausgehenden negativen städtebaulichen Folgen zu verhindern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Haiger hat daher auch in ihrer Sitzung am 12.05.2010 einer Beschlussvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hohleichenrain (1. Teilabschnitt)“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich für die überwiegend als unbeplanter Innenbereich im Sinne § 34 BauGB und tlw. als baulicher Außenbereich im Sinne § 35 BauGB anzusprechenden Flächen mit großer Mehrheit zugestimmt. Ziel ist es, das Bauplanungsrecht für Einzelhandelsnutzungen zu schaffen, die im Bereich des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs den vorhandenen Einzelhandelsbesatz ergänzen und dazu beitragen, das Mittelzentrum Haiger als Einzelhandelsstandort zu stärken, wie dies auch die „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Haiger“ aus dem Jahr 2009 empfiehlt. Hierin wurde von der GMA festgestellt, dass in einzelnen Bedarfsbereichen keine der Versorgungsfunktion angemessene Verkaufsflächenausstattung vorhanden ist. Angebotsdefizite seien insbesondere in der Lebensmittelversorgung sowie bei den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Sport festgestellt worden. Der Einzelhandel in der Stadt Haiger binde gegenwärtig nur ca. 69 % der in der Stadt vorhandenen Kaufkraft, rd. 1/3 fließe an andere Einkaufsorte ab. In den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit den Sortimenten Bücher, Schreib- und Spielwaren und Bekleidung, Schuhe, Sport betrage die Kaufkraftbindungsquote ca. 42 – 54 %, so dass „regionale Konkurrenzwirkungen“ deutlich werden. Namentlich verweisen die Gutachter auf Siegen und Wetzlar.

Diese Annahme findet ihre Bestätigung in den Ergebnissen der Bürgerbefragung. Rd. 21 % der Befragten gaben an, täglich oder mind. einmal pro Woche auswärtig einzukaufen, weitere rd. 50 % der Befragten verlassen Haiger in größeren Zeitabständen zum Einkauf. Die GMA konstatiert hier einen intensiven Wettbewerb mit „größeren Einzelhandelsstandorten“ der Region. Tendenziell sei die Einkaufsmobilität bei den jüngeren Verbrauchern höher, während mit steigendem Alter der Befragten die Standorttreue zunehme. Für einen Einkauf in der Stadt Haiger seien aus Sicht der Bürger in erster Linie die Nähe bzw. gute Erreichbarkeit sowie das Parkplatzangebot ausschlaggebend, während an-

Planungsbüro Holger Fischer – 35440 Linden 01/2015

gebotsbezogene Gründe nur nachrangig genannt worden seien. Als wichtige Gründe gegen den Einkauf in Haiger wurden in erster Linie die Angebotsvielfalt, die Erreichbarkeit, die Einkaufsatmosphäre und das Preis-/Leistungsverhältnis benannt. Damit sei Handlungsbedarf gleichermaßen für das Einzelhandelsangebot als auch für die standortbezogenen Rahmenbedingungen im Sinne der Einkaufsatmosphäre gegeben.

Während sich die Einkaufsorientierung bei Artikeln des kurzfristigen Bedarfs erwartungsgemäß auf Haiger konzentriert, sind beim mittelfristigen Bedarf auch benachbarte Zentren relevant. Bei den genannten Zielen nimmt bei den Sortimenten Spielwaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sport-Freizeitartikel und Baby-/Kinderartikel vor allem das Oberzentrum Siegen eine bedeutende Rolle ein:

Im Vergleich zu den Befragungsergebnissen aus dem Jahr 1998 wird deutlich, dass sich das grundsätzliche Einkaufsverhalten nicht verändert hat, wenngleich die Einkaufsorientierung auf die Stadt Haiger bei Büchern, Schreib- und Spielwaren sowie Sportartikeln leicht zurückgegangen ist. Insbesondere Siegen hat zulasten der Nachbarstadt Dillenburg erheblich an Versorgungsbedeutung für die Haigerer Bevölkerung gewonnen.

Insgesamt zeigt sich bei den Waren des mittelfristigen Bedarfs eine für ein Mittelzentrum geringe Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung auf Haiger. Kaufkraftverluste, insbesondere zu Gunsten der Stadt Siegen, sind bei den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren sowie Sport- und Freizeitartikeln festzustellen.

Aus gutachterlicher Sicht habe, so eine Fußnote der GMA, u.a. die Realisierung der City-Galerie in Siegen zu dem Bedeutungsgewinn des Oberzentrums beigetragen. Hierdurch wurde, so darf vermutet werden, nicht unwesentlich Kaufkraft aus Haiger abgezogen.

Die Einkaufsorientierung bei den Artikeln des langfristigen Bedarfs zeigt ein uneinheitliches Bild, aber auch hier dominiert bei den angegebenen Zielorten mit großem Abstand vor Dillenburg und Wetzlar die Stadt Siegen.

Zur Umsetzung der Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung werden innerhalb der eng abgegrenzten Innenstadt von Haiger Entwicklungsbereiche und Potentiale Ansiedlungsstandorte des Einzelhandels untersucht. Bei den bewerteten Standorten im Innenstadtbereich weisen die Gutachter aber bereits in ihrer Untersuchung darauf hin, dass die Frage, ob die Standorte eigentumsrechtlich verfügbar sind und ob eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für bestimmte großflächige Einzelhandelsnutzungen nachgewiesen werden kann, unberücksichtigt geblieben sind.

Für eine umsetzungsorientierte Stadtplanung sind die Eigentumsverhältnisse hingegen von grundlegender Bedeutung, da durch die Aufstellung entsprechend qualifizierter Bebauungspläne zwar für die jeweilige Gemeinde ein Vorkaufsrecht begründet werden kann, dessen Vollzug aber den dem Eigentümer vorbehaltenen Verkaufsfall voraussetzt. Bei der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur gerade in den Innenstadtbereichen bedarf es in der Regel mehrerer Verkaufsfälle, um die benötigten Flächen zu generieren, die sich hinsichtlich ihrer Größe für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben eignen.

Neben der städtebaulichen Eignung sind Fragen nach der Wirtschaftlichkeit für eine Investitionsentscheidung maßgebend, die von Mietern, Investoren und Kreditinstituten getroffen werden. Auch die Stadt Haiger verfügt über Bebauungspläne, die die Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen für unterschiedliche Sortimente zulassen, für die aufgrund fehlender wirtschaftlicher Standorteignung bisher aber keine Investoren gefunden werden konnten. Es sind daher nur die Standorte realisierbar und zukunftsfähig, die die Anforderungen aller Beteiligten erfüllen. In diesem Sinne konsensfähig sind in der Stadt Haiger schwerpunktmäßig Standorte im Einzugsbereich der Bundesstraße B277, die dem Dilltal über Dillenburg und Herborn bis Wetzlar folgt.

Diese standortörtlichen Anforderungen werden durch das Format-Gelände erfüllt, welches allerdings im Rahmen der Erstellung des GMA-Gutachtens keine Berücksichtigung fand, da die Insolvenz des Küchenherstellers noch nicht angemeldet war. Dass im Jahr 2011 mit Ausnahme des Format-Geländes innerhalb der Stadt Haiger kein geeigneter Standort für die Verwirklichung einer entsprechenden Einzelhandelsnutzung vorhanden ist, wurde im Zuge einer Alternativenprüfung im Rahmen des Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Mittelhessen nachgewiesen und ist auch dieser Begründung im Anhang beigefügt.

Sah das zunächst vorgelegte Nutzungskonzept für das Format-Gelände eine vollständige Überführung in Einzelhandelsnutzungen vor, wurde dieses im Zuge einer Konkretisierung der Planung überarbeitet. Bspw. wurde – insbesondere auch im Hinblick auf die Wettbewerbssituation zu den benachbarten Mittelzentren – auf die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes vollständig verzichtet. Vielmehr soll nun der westliche Teil des Plangebietes entsprechend der bestehenden Situation auch künftig gewerblich genutzt werden. Demgemäß kommt hier ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO, im Übrigen ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung. Durch die Lage der gewerblichen Bauflächen am westlichen Rand des Plangebietes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, diese Flächen in einem funktionalen Zusammenhang mit der angrenzenden gewerblichen Bebauung zu nutzen. Für eine kleinere Teilfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes im Bereich des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes auf der B 277 kommt ebenfalls ein Gewerbegebiet zur Ausweisung, hierfür wird die Ansiedlung einer Tankstelle diskutiert. Der nordwestlich des Kreisverkehrsplatzes gelegene P+R-Parkplatz wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung gesichert.

Im Bereich des Sondergebietes sollen entsprechend des Abweichungsentscheides vom Regionalplan Mittelhessen (vgl. Kap. 1.3) ein Lebensmittelvollversorger, ein Sport-, ein Baby- und ein Küchenfachmarkt angesiedelt werden. Die Erschließung erfolgt ausgehend von dem vorhandenen Kreisverkehrsplatz über eine neue Planstraße. Im Übrigen wird aus Richtung Dillenburg kommend eine Einfädelspur vorgesehen, die eine zweite Zufahrt zum Plangebiet ermöglicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Haiger stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Soweit die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel geplant ist, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch die geplante Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der B 277 widerspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Das notwendige Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hohleichenrain (1. Teilbereich)“ und der FNP-Änderung liegt im Osten der Kernstadt von Haiger unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße B 277. Es handelt sich hierbei um einen gewerblichen Altstandort, der tlw. noch mit Gebäuden bebaut ist, die überwiegend jedoch derzeit keiner Nutzung unterliegen. Das Plangebiet wird begrenzt von:

Norden:	Fließgewässer Dill in Tieflage zum Plangebiet
Osten:	Gehölzbestände im baulichen Außenbereich
Süden:	Bundesstraße B 277
Westen:	gewerblich genutzte Flächen

2 Ziele der Raumordnung

Der **Regionalplan Mittelhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel widerspricht insofern den einschlägigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung, demgemäß in der genannten Gebietskategorie des Regionalplanes Mittelhessen Einzelhandel nur zum Zwecke der Selbstvermarktung der dort produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist. Die Stadt Haiger hat hierauf Bezug nehmend im April 2011 bei der Oberen Landesplanung einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen gestellt. Diesem hat der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen in seiner Sitzung am 24.05.2012 mit folgendem Inhalt zugelassen:

1. Das Vorhaben ist als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum großflächiger Einzelhandel“ bauleitplanerisch zu sichern. Dabei ist die zulässige Verkaufsfläche (VK) auf maximal 7.250 qm festzusetzen. Die Größe des Sondergebietes ist auf die maximal zulässige Verkaufsfläche abzustimmen und darf keine potenziellen Erweiterungsflächen umfassen. Die verbleibende Fläche ist entsprechend ihrer Ausweisung als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand gewerblich-industriell zu nutzen.
2. In den Bebauungsplan sind folgende maximalen Verkaufsflächen und Sortimentsbeschränkungen als textliche Festsetzung aufzunehmen:
 - Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.400 qm VK, davon max. 3.000 qm VK Lebens- und Genussmittel und max. 400 qm Getränke, zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
 - Sportfachmarkt mit max. 1.200 qm VK, davon mindestens 800 qm Sportgroßgeräte.
 - Babyfachmarkt mit max. 650 qm VK.
 - Küchenstudio mit max. 2.000 qm VK, zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Der Inhalt der Abweichungsentscheidung findet als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan. Bzgl. der Größe des Sondergebietes gilt: Der aus der zulässigen Verkaufsfläche resultierende Bedarf an Bruttogrundfläche erreicht unter Berücksichtigung der neben der Verkaufsflächen notwendigen Lager-, Logistik-, Verwaltungs- und sonstigen Räumen der Einzelhandelsbetriebe eine Größenordnung von rd. 1,1 ha. Hinzu kommt ein Stellplatzbedarf entsprechend der Betreiberanforderungen, der sich auf insgesamt rd. 430 Stück beläuft. Weiter sind zu berücksichtigen die notwendigen Zufahrten, Grundstücksfrei- und -abstandsflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen aufgrund wasserwirtschaftlicher Restriktionen usw., so dass das Sondergebiet eine Größenordnung von rd. 2,8 erreicht.

Die Zulassung ergeht unter folgenden Maßgaben:

1. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Einkaufszentrum ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Burgstraße“ (Haiger-Center) maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel auf 1.200 qm zu reduzieren.
2. Im Rahmen der Bauleitplanung für das Einkaufszentrum sind eine Verkehrsmengenabschätzung und ein Leistungsfähigkeitsnachweis für den bestehenden Kreisverkehrsplatz der B 277 zu erbringen. Die detaillierte Planung einer verkehrsgerechten und leistungsfähigen Anbindung muss frühzeitig mit dem ASV Dillenburg abgestimmt werden.

3. Die Bauflächen dürfen nur außerhalb des neu festgestellten Überschwemmungsgebietes sowie außerhalb des gesetzlichen 10 m breiten Gewässerrandstreifens liegen.
4. Die Umweltabteilung des Regierungspräsidiums Gießen ist aufgrund potenziell vorhandener Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft bzw. des Grundwassers bei den Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die formulierten Maßgaben werden von der Stadt Haiger (Maßgabe 1: Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Burgstraße“) bzw. dem Vorhabenträger (Maßgabe 4: Beteiligung der Umweltabteilung bei Baumaßnahmen) umgesetzt. Soweit die formulierten Auflagen den vorliegenden Bebauungsplan betreffen, finden Sie bei den Festsetzungen Berücksichtigung (Bauflächenausweisung außerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Uferrandstreifens). Das notwendige Verkehrsgutachten liegt vor, der daraus resultierende Gestaltungsentwurf für die Erschließungsanlagen wurde mit Hessen Mobil (vormals ASV Dillenburg) abgestimmt und hat als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

3 Darstellung der FNP-Änderung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine gewerbliche Baufläche (Bestand/Planung) und eine Fläche für die Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan „Hohleichenrain (1. Bauabschnitt)“ umgewidmet werden.

4 Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer UP bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird daher durch den der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Umweltbericht (gem. § 2 und § 2a BauGB) Rechnung getragen.

5 Wasserwirtschaft

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet wird im Norden von der Dill begrenzt und liegt tlw. im festgestellten Überschwemmungsgebiet.

-182-

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen gewerblichen Altstandort. Das Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen weist darauf hin, dass im Plangebiet ein Altstandort erfasst und in der Altflächendatei des Landes Hessen ein Grundwasserschadensfall registriert ist. Da auf dem Standort Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft bzw. des Grundwassers grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können, ist die Umweltabteilung des Regierungspräsidiums Gießen bei Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen. Eine gutachterliche Überwachung von evtl. erforderlichen Aushubarbeiten ist erforderlich.

7 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt mit, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Bombenabwurfgebiet handelt. Von dem Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

8 Immissionsschutz

Nördlich der Bahntrasse schließen sich an das Plangebiet ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzungen an. Demgemäß wird hier den Anforderungen des § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von rd. 250 m südlich des Plangebietes im Bereich Industriestraße. Diese Wohnbebauung wird durch den Damm der Bahntrasse, der vorliegend als Schallschutzanlage dient, vom Plangebiet baulich getrennt, so dass ein vorliegend Schalleintrag ausgehend vom Plangebiet in das Allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen werden kann.

9 Verfahren

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des gleichnamigen Bebauungsplanes „Hohleichenrain (1. Teilabschnitt)“ erfolgt, wird es als zulässig erachtet, für weitergehende Ausführungen auf die dortige Begründung zu verweisen.