



Stadt Haiger

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

Gemarkung Haiger

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem

UMWELTBERICHT

**Exemplar für die öffentliche Auslegung
vom 05. Mai 2025 bis 13. Juni 2025**

Entwurf

April 2025

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Jülich
Dipl.-Ing. S. Oberheidt**



PlanungsbüroKoch

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	5
4.	Umweltprüfung und Grünordnung.....	6
5.	Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bergbau	8
6.	Verfahrensstand	8

Teil B: Umweltbericht

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Haiger und Allendorf“, Stadt Haiger, Gemarkung Haiger, Teil B
(Stand: April 2025)

Teil A

1. Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Zwischen Haiger und Allendorf“ umfasst zwei Geltungsbereiche, die sich östlich der Ortslage von Allendorf und am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Haiger befinden.

Der südliche Geltungsbereich schließt im Süden an die nördliche Seite der Eisenbahnstrecke 2651 Köln Messe/Deutz - Gießen an und wird im Norden von der Allendorfer Straße und ihrer Bebauung begrenzt. Der kleinere nördliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 113/1. Er grenzt östlich an vorhandene Bebauung an und wird nördlich von der B 277 bzw. südlich und westlich von der Allendorfer Straße umfasst.

Die Geltungsbereiche umfassen 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, Flur 6, das Flurstück 113/1 (RRB) sowie das Flurstück 162'/5 tlw. (Allendorfer Straße). Sie umfassen eine Größe von ca. 29.500 m².

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet ein zukunftsfähiges, verkehrsgünstig gelegenes Zentrum für den Brand- und Katastrophenschutz, erstellen zu können. Des Weiteren soll ein Sonstiges Sondergebiet „Büronutzung“ und ein Regenrückhaltebecken entstehen. Dazu wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan aufgestellt.

Für den Bau eines zeitgemäßen Feuerwehrrstützpunktes, der sich auf dem aktuellen Stand der Technik befindet, einschließlich der sinnvollen Ergänzung mit Gebäuden für den Rettungsdienst und Katastrophenschutz wird nach derzeitigen Anforderungen 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 nicht erweiterbar. Für Anlagen zum Brand- und Katastrophenschutz wird deshalb dringend ein neuer Standort gesucht.

Da der vorhandene Feuerwehrstandort nicht erweiterbar ist, wurden weitere zehn Standorte nach den folgenden Kriterien untersucht:

- Hilfsfrist (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) § 3 Abs. 2, FwOV § 4 Abs. 3, ermittelt nach den gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung des Bedarfs- und Entwicklungsplanes für den Brandschutz und die Allgemeine Hilfe der Stadt Haiger),
- Mindestgröße 16.000 m² (ermittelt nach DIN und Funktionalität, optimal zusätzlich ca. 5.000 m² als Erweiterungsfläche für einen zukunftsfähigen Standort),
- Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnis, Verkaufsbereitschaft, Ausweisung im FNP, Festsetzung im B-Plan, innenstadtrelevante Funktion, Funktionalität)

Als Alternativstandort wurde als städtische Flächen der Paradeplatz in der Innenstadt (Kühlhausstraße – Lageplan Fläche 2) und der Bereich „Am Kiß“ (Lageplan Fläche Nr. 3) am Ortsausgang Richtung Sechshelden geprüft. Diese Fläche würde zu größeren Anfahrsstrecken zum Feuerwehrrstützpunkt für die Einsatzkräfte führen, so dass die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist gefährdet wäre. Darüber hinaus bestehen für diesen Bereich Planungen mit der Bahn, um barrierefreie Zugänge zu den Bahngleisen, eine

Unterführung, einen Park+Ride-Bereich sowie Planungen für die Neuanlage eines Zentralen Omnibus-Bereiches (ZOB), die nur in diesem Bereich sinnvoll umsetzbar sind.

Als weitere Alternative wurden im Bereich der HansasträÙe (Lageplan Fläche Nr. 4) eine teilweise unbebaute Teilfläche eines privaten Firmengeländes angefragt, die jedoch nicht zur Verfügung steht.

Bei den Flächen in den Bereichen „Am St. Nickel“ (Lageplan Fläche Nr. 5), „Auf der Linde“ (Lageplan Fläche Nr. 6), „Hachelbach“ (Lageplan Fläche Nr. 7), „Schmidthütte“ (Lageplan Fläche Nr. 8), „Steinchen“ (Lageplan Fläche Nr. 9) und „Hohleichenhain“ (Lageplan Fläche Nr. 10) kann die Hilfsfrist nicht eingehalten werden. Zudem handelt es sich um Privatflächen, die nicht zur Verfügung stehen.

Weitere Standortalternativen in der erforderlichen Größenordnung sind in der Kernstadt von Haiger nicht vorhanden.

Im Ergebnis der Untersuchung von Standortalternativen ist die Fläche „Allendorfer Straße“ zwischen Haiger und Allendorf (Lageplan Fläche Nr. 11) die einzige Fläche, die über eine ausreichende Größe verfügt, die Einhaltung der Hilfsfrist ermöglicht und sich überwiegend bereits in städtischem Besitz befindet. Der Standort erfüllt damit alle Standortkriterien. Er bietet gute Ausgangsbedingungen, um alle Funktionen optimal anzuordnen sowie an die neuesten Richtlinien und Vorgaben anzupassen. Der Standort ist verkehrstechnisch sowohl für die Anfahrt der Einsatzkräfte als auch für den Einsatz selbst günstig 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. Für einen zukunftsfähigen Brand- und Katastrophenschutz sind neben dem Feuerwehrstützpunkt ein Übungs- und Wartungszentrum für alle Ortsteile, eine Atemschutzstrecke, die auch benachbarten Kommunen zur Verfügung gestellt werden soll, Lagerflächen etc. geplant. Der Einsatzbereich soll auch das Industriegebiet „Kalteiche“ und den Autobahnabschnitt der BAB 45 innerhalb der Kommune umfassen. Das Grundstück ist zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten bei einem wachsenden Bedarf bietet. Durch den Neubau kann der Altstandort bis zur Fertigstellung ungehindert weiter genutzt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind jeweils in einem Lageplan dargestellt. Die Standortuntersuchung ist der Begründung zum Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, als Anlage beigelegt.

Für die Inanspruchnahme des Plangebietes liegen insbesondere zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses durch den dringend benötigten neuen Standort für den Brand- und Katastrophenschutz vor, weil der vorhandene Standort nicht ausreichend erweiterbar ist, keine weiteren Standortalternativen vorhanden sind und damit eine akute Gefährdung des Brandschutzes und der Notfallversorgung einher gehen kann. Aber auch die Sicherstellung Notfallversorgung sind vorrangige Gründe des öffentlichen Interesses. Erwägungen zur sinnvollen Nutzung und Ausgestaltung der Gebäudeanordnung und inneren Erschließung des Feuerwehrstandortes haben ergeben, dass dieses Grundstück nun als „Fläche für den Gemeinbedarf: Brand- und Katastrophenschutz“ ausgewiesen werden soll.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich fast vollständig in städtischem Besitz. Lediglich das für die Planung benötigte am Ortsrand gelegene Flurstück 25/1 konnte nicht erworben werden. Der Eigentümer war jedoch tauschbereit, sofern ihm die Möglichkeit zur Errichtung eines Bürogebäudes inklusive Küchenstudio mit Lagerflächen im weiteren Plangebiet ermöglicht wird. Der tauschwillige Grundstückseigentümer betreibt ein Unternehmen für Wasser- und Brandschadensanierung und möchte aufgrund der sehr guten Auftragslage expandieren.

Da sich Wasserschäden oft in Küchen ereignen, existiert darüber hinaus ein Küchenstudio als weiteres Unternehmen. Der Verkauf von Küchenmöbeln und innenstadtrelevanter Artikel soll in eingeschränktem Maße ermöglicht werden, so dass keine Großflächigkeit bzw. keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt entstehen können. Darüber hinaus soll im Bereich der Fläche für Küchenmöbel als zeitgemäÙe Kundenbindung und Akquise von Neukunden die Durchführung von kleineren

gastronomischen Veranstaltungen, wie z. B. Kochevents, möglich sein. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Da nach aktueller Prüfung im Gebiet der Stadt Haiger keine geeigneten Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung stehen, soll die Ausweisung dieser vom Umfang her untergeordneten Fläche angrenzend an die „Fläche für den Gemeinbedarf: Brand- und Katastrophenschutz“ als Sonstiges Sondergebiete „Büronutzung“ erfolgen.

Die Stadt Haiger verfügt über ein „Kommunales Wasserkonzept“, das sich mit Bedarfsermittlung, Deckungs- und Wassersparnachweis befasst und im Rahmen der Baugenehmigungs- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen ist. In der Umsetzung dieses Konzeptes wird ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) geplant, das eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Regenwasserleitung bzw. in den Haigerbach gewährleisten soll.

Das Plangebiet ist im seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haiger als Gemischte Baufläche – Planung – und Fläche für die Landwirtschaft 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.

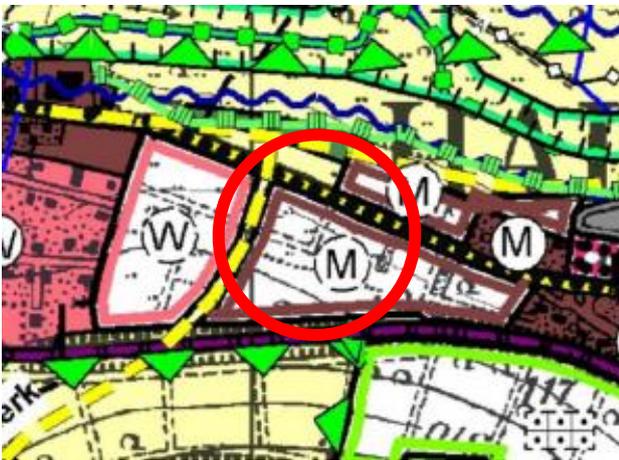


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haiger, unmaßstäblich

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), Sonderbaufläche (Büronutzung) und Regenrückhaltebecken 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 GIEBEN 2021) erfolgt im Bereich des Plangebiets keine Darstellung.

Die geplanten Ausweisungen von Fläche für den Gemeinbedarf (Brand- und Katastrophenschutz), Sonderbaufläche (Büronutzung) stimmen 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

Mit den vorgesehenen Planungen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Damit haben sich der Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Teil B) einschließlich des Flora-Fauna-Gutachtens und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags auseinandergesetzt.

Für die Inanspruchnahme des Plangebietes liegen insbesondere zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses durch den dringend benötigten neuen Standort für den Brand- und Katastrophenschutz vor. Im Rahmen der Standortalternativen-Untersuchung wurde das Plangebiet als einzige Fläche ermittelt, die die Standortkriterien einer ausreichenden Größe, der Einhaltung der Hilfsfrist und der Flächenverfügbarkeit erfüllt.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zur Bebauung einer bisher unbebauten Fläche zwischen Haiger-Allendorf und Haiger-Kernstadt. Hinsichtlich der Vegetation sind als Biototypen extensiv genutztes Grünland, Gehölzbestände und ein verwilderter Garten betroffen. Ebenfalls betroffen sind Wiesenaustragungen, die als Magerer Flachlandmähwiesen einem besonderen europarechtlichen Schutz und gleichzeitig dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG und § 25 HeNatG unterliegen.

Für die Tierwelt haben insbesondere weite Teile der Wiesenflächen Bedeutung als Lebensraum für die Schmetterlingsart Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling und die Gehölze als Lebensraum der

Haselmaus sowie zahlreicher Brutvogelarten, die sich in Hessen teils in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden. Zudem stellen Bereiche des Plangebietes Teillebensräume der Reptilienart Schlingnatter dar. Für weitere Tiergruppen besitzt das Gebiet aufgrund fehlender Habitataignung keine Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch die unmittelbare Nähe zum besiedelten Bereich mit geringen Lärm- und Schadstoffemissionen.

Der Kompensation der Eingriffswirkungen dient zum einen die externe Maßnahme auf Flächen innerhalb des FFH-Gebietes „Krombachswiesen und Struth bei Sechshelden“ zur Entwicklung besonderer und geschützter Wiesenausprägungen, die den Verlust der europa- und bundesrechtlich geschützten Mageren Flachland-Mähwiesen ausgleichen. Über artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen kann eine Tötung von Individuen im Rahmen der Bautätigkeit für die Haselmaus, die Schlingnatter, den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und gehölzbrütende Vogelarten verhindert werden. Zur Kompensation des Verlustes von Nistplätzen allgemein häufiger Vogelarten sowie zur Förderung weiterer teils gefährdeter Vogelarten werden an den neuen Gebäuden Nisthilfen installiert.

Die Fläche des Plangebietes ist bisher nicht entwickelt, sodass der überbaubare Teil eine Neubeanspruchung von Fläche für Bebauung darstellt. Für das Schutzgut Boden kommt dem Plangebiet überwiegend eine mittlere Bedeutung zu. Durch die Bebauung des Plangebietes werden Böden mit hoher landwirtschaftlicher Nutzungseignung durch Versiegelung, Bodenabtrag sowie Bodenauftrag verlorengehen. Für das Schutzgut Wasser gehen Flächen mit Funktionen für den Grundwasserschutz dauerhaft verloren. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Für den Klimahaushalt übernimmt das Plangebiet Funktionen zur Kaltluftentstehung sowie lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Aufgrund der Lage in einer potentiellen Luftleit- bzw. Luftsammelbahn kommt dem Plangebiet für das Lokalklima daher insgesamt eine hohe Bedeutung zu. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten minimierenden Maßnahme sind die mit der Überplanung in Verbindung stehenden Verluste allerdings im Hinblick auf die lokal- und regionalklimatischen Zusammenhänge von untergeordneter Bedeutung.

Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wirksam gemindert werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Siedlungsrand von Haiger und den offenen Charakter des Gebietes bestimmt. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen in den östlichen und westlichen Randbereichen festgesetzten Maßnahmen zur Randeingrünung, der Lage an der Bahnstrecke und gegenüberliegender vorhandener Bebauung sind sowohl weitreichende Blicke als auch die Sichtbarkeit der Fläche weitestgehend eingeschränkt. Festsetzungen für die geplante Bebauung dienen ebenfalls der Eingrünung.

Ein vorhandener Weg, der für die Erholungsnutzung geeignet und für die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich ist, bleibt als Wirtschaftsweg im vorhandenen Zustand erhalten.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Haiger ausgeglichen.

Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

Insgesamt kann die Planung somit als umweltverträglich angesehen werden.

5. Altlastverdächtige Flächen, Altlasten, Kampfmittelvorbelastung und Bergbau

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.

Die Auswertung der vorliegenden Kriegsluftbilder hat zwar ergeben, dass sich das Plangebiet am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet, es besteht jedoch kein begründeter Verdacht, dass auf der Fläche mit Bombenblindgängern zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins bestätigt, eins erloschen). Nach den vorliegenden Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Planungsgebietes stattgefunden.

6. Planverfahren und Verfahrensstand

Die im Zuge des Bebauungsplanes „Zwischen Haiger und Allendorf“ geplanten Vorhaben stimmen nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist parallel zur Bebauungsaufstellung eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für das Plangebiet wird im Rahmen der Bebauungsaufstellung ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen. Der Umweltbericht wird als Teil B Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan.

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/Aßlar, 17.04.2025

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

