

# Bauleitplanung

## Stadt Haiger

### **18. Flächennutzungsplan-Änderung, Bereich „An der Straße“, Gemarkungen Allendorf und Haiger- seelbach**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
und  
Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 und §  
2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemein-  
den gem. § 2 Abs. 2 BauGB und der Öff-  
fentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

**Ingenieurbüro Zillinger**

Weimarer Str. 1

35396 Gießen

Fon: (0641) 95 21 2-0

Fax: (0641) 95 21 2-34

info@buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Landschaftsplanerische Grundlagen</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>4</b>
5.1	Altstandorte .....	4
5.2	Altablagerungen .....	4
<b>6.</b>	<b>Planung</b>	<b>4</b>
6.1	Städtebau .....	4
6.2	Erschließung.....	4
6.2.1	Verkehr.....	4
6.2.2	Energie .....	5
6.2.3	Wasserwirtschaft .....	5
6.2.3.1	Wasserversorgung einschl. Löschwasser .....	5
6.2.3.2	Abwasserableitung .....	5
6.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Hinweise .....	5
<b>7.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>6</b>

## 1. Veranlassung

Bei der planungsgegenständlichen Fläche handelt es sich großteils um Flächen eines früheren Rasthofes, eines Hotels und einer Tankstelle mit angeschlossenem Verkaufsbereich sowie der zugehörigen Stellplätze und Außenanlagen.

Die früheren Gebäude wurden alle im Auftrag der Stadt Haiger abgerissen. Die befestigten Flächen bestehen noch überwiegend, ebenso die erforderliche Infrastruktur.

Der Rückbau der Anlagen wurde erforderlich, weil die Betriebe nicht mehr zeitgemäß waren und nicht mehr den Anforderungen an moderne Rastanlagen dieser Art entsprachen.

Nun ist beabsichtigt, die Fläche zu arrondieren, die vorhandene Infrastruktur anzupassen sowie auszubauen und autobahnaffine Unternehmen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen auf der Fläche anzusiedeln. Die Nachfrage nach autobahnnahe Flächen ist durchaus erheblich.

Da im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen für Hotel, Aufstellfläche für Reisemobile und Hotel dargestellt sind, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Es ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt sehr verkehrsgünstig in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Haiger/Burbach an der Bundesautobahn (BAB) A 45 und wird wie folgt in den Gemarkungen Allendorf und Haigerseelbach abgegrenzt:

Im Norden: landwirtschaftliche Flächen (geplantes Gewerbegebiet „Kalteiche 3. Abschnitt“)

Im Nordosten und Osten: Wald (Flur 12) sowie landwirtschaftliche Flächen

Im Westen: Bundesstraße

Im Süden: Kreisstraße K 43

## 3. Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Regionalplan 2010	Flächennutzungsplan
Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, sowie Randflächen als Vorranggebiet Forstwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbauflächen „Hotel und Aufstellfläche für Reisemobile“, gemischte Baufläche und Waldflächen

Das Vorranggebiet für die Forstwirtschaft ist darüber hinaus als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen kartiert.

Diese beiden Vorranggebiete sind jedoch sehr kleinflächig, so dass die Planung insgesamt als aus dem Regionalplan entwickelt angesehen werden kann.

Die Flächennutzungsplan-Änderung entspricht daher grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung.

#### **4. Landschaftsplanerische Grundlagen**

Die naturräumliche Situation und die natürlichen Grundlagen werden in der Vegetationsperiode 2016 durch mehrere Ortsbegehungen ermittelt.

Unter anderem werden die Biotoptypen einschließlich der Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL kartiert. Die Standorte gefährdeter und national geschützter Arten werden, sofern vorhanden, kartographisch dargestellt.

Vor der öffentlichen Auslegung werden die Ergebnisse geprüft und, soweit erforderlich, in die Flächennutzungsplan-Änderung eingearbeitet.

#### **5. Altflächen**

##### **5.1 Altstandorte**

Im Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit eine Tankstelle betrieben, zudem ein Hotel sowie ein Rasthof. Die Tanks und die Gebäude sind zurückgebaut worden, s. Kapitel 1.

##### **5.2 Altablagerungen**

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

#### **6. Planung**

##### **6.1 Städtebau**

Die Gründe für diese F-Plan-Änderung wurden im Kapitel 1 genannt. In der F-Plan-Änderung sind daher im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen, rd. 4,5 ha, dargestellt.

##### **6.2 Erschließung**

###### **6.2.1 Verkehr**

Die geplante Zufahrt in das Gebiet ist über die K 43 vorgesehen.

Entlang der Bundesstraße sind keine Zufahrten vorgesehen.

Für die südlich des Geltungsbereiches gelegene Brücke der A 45 wird derzeit ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt. Ein Ersatz-Neubau ist geplant. Restriktionen für den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplan-Änderung sind nicht erkennbar.

## **6.2.2 Energie**

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist erforderlich.

Im Geltungsbereich ist eine Trafostation vorhanden. Sie wurde wegen ihrer geringen Größe zeichnerisch nicht in die Flächennutzungsplan-Änderung übernommen.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

## **6.2.3 Wasserwirtschaft**

### **6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser**

Die öffentlichen Wasserversorgungsleitungen werden erweitert.

### **6.2.3.2 Abwasserableitung**

Die Entwässerung im Mischsystem ist für die gewerblichen Flächen geplant, die in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt wurden und bereits entsprechend entwässern.

Der bereits vorhandene Mischwasserkanal liegt in einem heutigen Feldweg. Eine teilweise Verlegung ist vorgesehen, damit sinnvoll zugeschnittene gewerbliche Grundstücke parzelliert werden können.

Die Ableitung des Abwassers ist in Richtung Haigerseelbach vorgesehen. Eine geeignete Fläche für ein evtl. erforderliches Regenrückhaltebecken ist in der Flächennutzungsplan-Änderung dargestellt. Da die erforderliche Größe im Rahmen der Fachplanung erarbeitet werden muss und die Flächen des Rückhaltebeckens sowie die nicht benötigten Flächen grundsätzlich extensiv gepflegt werden können, wird die Fläche auch als Ausgleichsfläche dargestellt.

## **6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Hinweise**

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden Sprengstoffe und militärische Munition hergestellt. Mit Sprengknallen ist zu rechnen.

Grundsätzlich muss mit Kampfmitteln im Gebiet gerechnet werden.

## 7. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird die F-Plan-Änderung gem. § 6 (1) BauGB dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.

01.03.2016

.....  
Bürgermeister  
(Mario Schramm)

**Ingenieurbüro Zillinger**  
Weimarer Straße 1  
35396 Gießen  
Fon: (0641) 95 21 2-0  
Fax: (0641) 95 21 2-34  
info@buero-zillinger.de