

**Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Hirschhagen,  
Stadt Hessisch Lichtenau, Werra-Meißner-Kreis**

Begründung

**TEIL A: VORGABEN FÜR DIE PLANUNG**

Der im Außenbereich von Hirschhagen liegende bebaute Bereich auf dem ehemaligen Rüstungsaltstandort soll durch Abgrenzung als im „Zusammenhang bebauter Ortsteil“ festgelegt werden, soweit der Flächennutzungsplan diesen Bereich als Baufläche darstellt.

Zwei Ausnahmen von dieser Zielvorgabe sind entsprechend des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.1997 zu berücksichtigen.

Nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB soll die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet festgesetzt werden, soweit von den Grundstückseigentümern nicht die Ausweisung eines Gewerbegebietes gewünscht wird und dieses sich in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einfügt.

**TEIL B: UMSETZUNG DER PLANUNG**

**1. Festlegung der Grenze**

Die hier vorliegende Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB umfaßt die bebauten Bereiche im Außenbereich, die zur Zeit aktiv genutzt werden oder bis vor wenigen Jahren einer gewerblichen Nutzung dienten, sowie die ehemals von der Rüstungsindustrie baulich genutzten Grundstücke, soweit diese durch eine Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan abgedeckt sind. Innerhalb dieser Abgrenzung sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Von dieser Regelung wurden zwei Flächen ausgenommen. Zum einen die Flurstücke 104/1 und 104/4. Für diese Grundstücke soll die bauliche Entwicklung in Ergänzung dieser Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt werden, vorausgesetzt diese Grundstücke werden eines Tages für industrielle Zwecke benötigt. Zum anderen wurde ein Teil der Flurstücke 1/50 und 1/30, welche der Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Baufläche darstellt, aus dem im Zusammenhang bebauten Bereich ausgeschlossen, weil diese Teilstücke wegen des erforderlichen Waldabstandes baulich nicht genutzt werden können.

## 2. Art der Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde als Industriegebiet festgesetzt. Die Entscheidung orientiert sich an der Tatsache, daß es sich in Hirschhagen seit jeher um ein Industriegebiet gehandelt hat und diese Art der Nutzung den Baugenehmigungen, die nach dem Krieg ausgesprochen wurden, in der Regel auch zugrunde lag. Außerdem betreiben die dort ansässigen Betriebe zum Teil auch Anlagen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig sind, oder es steht zu erwarten, daß sie durch eine Erweiterung der Kapazitäten in die industrielle Nutzung hineinwachsen. Ein Industriegebiet räumt der gewerblichen Entwicklung mehr Spielraum ein als ein Gewerbegebiet und ist daher an Standorten, wo nicht befürchtet werden muß, daß in der Nähe liegende Wohngebiete durch Emissionen gestört werden, einem Gewerbegebiet vorzuziehen.

Zudem hat die im November 1998 durchgeführte Befragungsaktion ergeben, daß die Grundstückseigentümer für ca. 79 % der in ihrem Eigentum befindlichen Flächen eine industrielle Nutzung auch in Zukunft beibehalten wollen. Die Wünsche nach einer Nutzung als Misch- oder Gewerbegebiet beziehen sich lediglich auf ca. 21 % der Grundstücksflächen und liegen in ca. 30 Teilbereichen voneinander isoliert über das gesamte Industriegebiet verstreut. Dieses Ergebnis läßt keinen Planungsansatz erkennen, der es zuließe, nach den städtebaulichen Ordnungsprinzipien das Gebiet Hirschhagen in Misch-, Gewerbe-, und Industriegebiete zu gliedern, ohne in zahlreichen Einzelfällen eine Minderung der industriellen Baulandqualität herbeizuführen und damit Entschädigungsansprüche auszulösen.

Die nach § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO in einem Industriegebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden bis auf fünf Ausnahmen in die textlichen Festsetzungen der Satzung aufgenommen. Ausgeschlossen wurden nach § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nach § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs, die sich an den Endverbraucher richten. Der Standort Hirschhagen kann in Bezug auf die Stadt Hessisch Lichtenau nicht als integriert für diese Nutzungen gelten. Aus diesem Grund muß davon ausgegangen werden, daß Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke an diesem Standort erheblichen Pkw-Verkehr aus der Umgebung erzeugen. Diese Folge ist aus Gründen des Umweltschutzes nicht erwünscht, zumal eine ortsnahe Versorgung mit diesen Dienstleistungen der in Hessisch Lichtenau ansässigen Bewohner im Stadtteil Hessisch Lichtenau ausreichend vorhanden ist. Demgegenüber sollen Anlagen für sportliche Zwecke im Geltungsbereich der Satzung zulässig sein, zumal eine solche Anlage sich bereits im Gebiet befindet und Erweiterungsabsichten angemeldet hat.

Die in der Katasterunterlage dargestellten Wege und Straßen wurden nicht ausdrücklich gekennzeichnet, weil das für die Sicherung ihrer heutigen Erschließungsfunktion nicht erforderlich ist. Zudem wurde darauf verzichtet, weil die Stadt beabsichtigt, das Verkehrswegesystem in Verbindung mit der Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu überdenken und neu zu konzipieren. Eine ausdrückliche Festlegung des heutigen Erschließungsnetzes im Geltungsbereich dieser Satzung würde Bindungswir-

kung für die Zukunft entfalten und damit voraussichtlich in Teilbereichen einer Neuordnung im Wege stehen und zusätzliche Auseinandersetzungen mit den Anliegern zur Folge haben.

### 3. Altlastenproblematik

Die Fläche der Satzung liegt auf dem Gelände einer ehemaligen Sprengstofffabrik, dessen Boden und Grundwasser großflächig, insbesondere mit Produktionsrückständen belastet oder sogar verunreinigt ist.

Der Träger der Altlastensanierung, die HIM-ASG, hat in den Jahren 1993 - 1995 die flächenhafte Bodenuntersuchung einschließlich der Auswertung auf dem gesamten Rüstungsaltsstandort durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchungen erfolgte eine Zuteilung und Zusammenfassung der offenkundig als sanierungsbedürftig einzustufenden Grundstücke in Hirschhagen zu insgesamt 8 vorläufig priorisierten Arealen. Bei diesen Arealen sollen nun sukzessive ab 1999 die Sanierungsuntersuchungen und anschließend die Sanierung stattfinden. Unabhängig hiervon wurden bereits 22 Grundstücke, bei denen der sog. kurzfristige Gefahrenwert für TNT-Verbindungen überschritten ist, als Altlast festgestellt. Dieses Ergebnis wurde nachrichtlich in den Geltungsbereich der Satzung übernommen.

Die verbliebenen Flächen, bei denen die Untersuchungen noch keine abschließende Schadensbeurteilung ermöglicht haben und die insofern noch dem Status „**altlastenverdächtige Fläche**“ zuzuordnen sind, hat die HIM-ASG in 1997/98 vertiefend historisch und technisch untersucht. Die grundstücksbezogene Dokumentation von ca. 210 Grundstücken wird die HIM-ASG schrittweise ab Februar 1999 dem staatlichen Umweltamt vorlegen. Die Auswertung der Unterlagen mit dem Ziel die Grundstücke entweder aus dem Altlastenverdacht zu entlassen oder erforderlichenfalls das Altlastenverfahren weiter zu führen, soll Ende 1999 abgeschlossen werden.

Grundlage der altlastenfachlichen Beurteilung sind die für den Rüstungsaltsstandort Hirschhagen erarbeiteten nutzungs- und schutzgutbezogenen Sanierungsrichtwerte. Diese werden der Begründung als Anlage beigefügt.

Für das Gebiet der Satzung Hirschhagen liegt derzeit flächendeckend **noch keine abgeschlossene und behördlicherseits geprüfte Dokumentation** vor, in der die Belastungssituation bezogen auf die relevanten Schutzgüter: „Menschliche Gesundheit und Grundwasserschutz“ für jedes Grundstück dargestellt ist. Insofern konnten diese Informationen nicht in die Bauleitplanung einfließen.

Grundsätzlich ist nach § 4 Abs. 4 Bodenschutzgesetz bei der Erfüllung der altlastenbezogenen Pflichten die planungsrechtlich zulässige Nutzung und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten. Hieraus kann sich ergeben, daß eine jetzt im Rahmen der Satzung als planungsrechtlich zulässig festgestellte Nutzung bauordnungsrechtlich erst nach Durchführung der Altlastensanierung realisierbar sein kann oder nur auf einem Grundstück möglich ist, dessen Belastungssituation nutzungsbezogen unkritisch ist.

Im Einzelfall besteht auch die Möglichkeit, daß die Altlastensanierung die planungsrechtlich zulässige Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Bodenschutzgesetz nicht erreichen kann, weil Sanierungsmaßnahmen ggf. nicht möglich oder unzumutbar sind, und stattdessen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen i. S. d.

§ 2 Abs. 8 Bodenschutzgesetz zur Ausführung kommen müssen. In Hirschhagen besteht diese Möglichkeit insbesondere bei den sogenannten Trümmergrundstücken.

#### **4. Zusammenfassung**

Mit der hier vorliegenden Satzung wird der vordringlich anstehende Konflikt, der in Bezug auf die Art der Nutzung unter den Betroffenen besteht, einer Lösung zugeführt. Dies ist im Rahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB möglich, weil der Flächennutzungsplan dahingehend bereits die Vorentscheidung getroffen hat. Aus der Begrenzung des Industriegebietes und der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung folgt für die im Gebiet ansässigen Unternehmen, sowie für die Investoren und die Durchführung der Altlastensanierung Planungssicherheit. Die öffentlichen Belange, die in die Aufstellung der Satzung nicht eingestellt wurden, weil dies zum einen unter Bezug auf die Zielsetzung der Satzung nicht erforderlich oder noch nicht möglich war, weil z.B. Altlastensanierungspläne noch nicht vorlagen, oder weil die gesetzliche Bestimmung nach § 34 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 1994 dies nicht vorsieht, bleiben einer Regelung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dies gilt insbesondere für die Gefahrenabwehr bei geplanten Standorten für Wohnungen sowie für Sport- und Freizeitanlagen als auch für die Inanspruchnahme zum Zwecke der Bebauung von Waldflächen und unter Schutz stehenden Biotopen im Sinn des Hessischen Forstgesetzes und des Hessischen Naturschutzgesetzes. Die Satzung ermöglicht insofern im Baugenehmigungsverfahren flexibel auf die Belange der Wirtschaft einzugehen und deren Interessen sinnvoll und kostensparend mit den öffentlichen Belangen zu koordinieren. Die Satzung wird deshalb entscheidend dazu beitragen, die Investitionsbereitschaft in Hirschhagen zu erhöhen und die positiven Standortkriterien des Industriegebietes Hirschhagen für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen nutzbar zu machen.

Stand: 02. Juli 1999