



**Stadt Stadtallendorf  
Kernstadt**

## **77. Änderung des Flächennutzungsplans Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB  
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Planteil

### **Vorentwurf**

**frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

September 2024

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Erforderlichkeit</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	3
1.3	Kurzbeschreibung zum TNT-Zwischenlager.....	4
1.4	Verfahren.....	7
1.4.1	Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung / Verfahrensschritte.....	7
1.5	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	7
1.5.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel.....	8
<b>2</b>	<b>Vorgaben und Bindungen</b> .....	<b>10</b>
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	10
2.2	Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan.....	11
2.3	Wasserschutzgebiete.....	12
2.4	Hochwasserschutz.....	12
2.5	Denkmalschutz.....	12
2.6	Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte).....	12
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan (FNP)</b> .....	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Umweltschützende Belange</b> .....	<b>13</b>

## Abbildungen

<i>Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (OpenStreetMap)</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Bebauungsplangebiet (Quelle HVBG)</i> .....	3
<i>Abbildung 3: Geltungsbereichsgrenze der FNP-Änderung</i> .....	3
<i>Abbildung 4: Übersichtsplan des ehemaligen TNT-Zwischenlagers (Quelle HIM-ASG)</i> .....	4
<i>Abbildung 5: Übersichtsplan „Behelfsanlage Straßenbau“ Bau-ARGE A 49 (2021)</i> .....	5
<i>Abbildung 6: RPM 2010 – Ausschnitt</i> .....	10
<i>Abbildung 7: FNP - Ausschnitt (vor der Änderung)</i> .....	13
<i>Abbildung 8: FNP - Ausschnitt (nach der Änderung)</i> .....	13

## Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (als Konzeptentwurf)

## Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Grundlagen und Erforderlichkeit

### 1.1 Planungsanlass

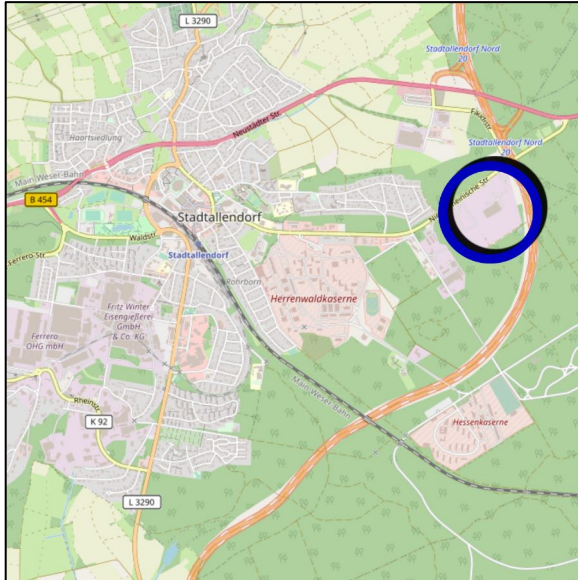


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet (OpenStreetMap)

Im Jahre 1991 / 1992 wurde im Osten der Kernstadt Stadtallendorfs durch das Land Hessen das sogenannte TNT-Zwischenlager errichtet. Die notwendigen Grundstücke waren seinerzeit durch die Stadt Stadtallendorf von der Bundesrepublik Deutschland erworben und dem Land Hessen für Maßnahmen der Rüstungsalblastensanierung zur Verfügung gestellt worden.

Das TNT-Zwischenlager war ein maßgeblicher Baustein bei den Sanierungsarbeiten in den weitläufigen Gebieten der ehemaligen Sprengstofffabriken in Stadtallendorf. Im Rahmen des Sanierungsprojekts erfolgte hier die Abwicklung des Bodenmanagements der im Stadtgebiet anfallenden und mit sprengstofftypischen Verbindungen be-

lasteten Böden.

Es war zunächst vorgesehen, das TNT-Zwischenlager nach Abschluss der Rüstungsalblastensanierung wieder zurückzubauen. Seinerzeit erfolgte (daher) keine Änderung des Flächennutzungsplans oder Aufstellung eines Bebauungsplans, um für die Errichtung der Anlage die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Nach dem Ende der Rüstungsalblastensanierung in den bewohnten und zivil genutzten Bereichen des Stadtgebiets durch das Land Hessen zeigte sich, dass weiterhin ein Bedarf an geeigneten Flächen für die Zwischenlagerung der mit sprengstofftypischen Verbindungen kontaminierten Böden bestand. Bis heute fallen im Rahmen von Baumaßnahmen im intensiv besiedelten Rüstungsalblastenstandort des ehemaligen DAG- und WASAG-Gebiets kontaminierte Böden an. Da verunreinigtes Bodenmaterial auch künftig anfallen wird, will die Stadt, die Infrastruktur dieser Anlage und deren Betriebsgenehmigung nach BImSchG aufrecht erhalten.

Daher hat die Stadt Stadtallendorf das Land Hessen nach Abschluss der Rüstungsalblastensanierung aus den ursprünglich vertraglich vereinbarten Rückbauverpflichtungen entlassen und das Lager in ihr Eigentum übernommen. Es wurde zur Aufrechterhaltung der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vorübergehend durch die Kommune weiter betrieben, um es schließlich an einen privaten Nutzer und Betreiber mit der Auflage, die Genehmigung zur Zwischenlagerung von kontaminierten Material aufrecht zu erhalten, zu verpachten. Die Nutzung des Lagers wandelte sich daher zu einem gewerblich betriebenen Dienstleistungsbetrieb der Abfallwirtschaft.

Im Jahre 2021 wurde schließlich ein Teil der von der BImSch-Genehmigung umfassten Fläche des TNT-Zwischenlagers, auf der sich aber keine betriebsnotwendigen Anlagen befanden, herausgelöst, um in diesem Bereich für den Bau der Autobahn A 49 eine temporäre Behelfsanlage zu errichten. Hier befinden sich derzeit Teile der notwendigen Infrastruktur für die Baustelleneinrichtung („Behelfsanlagen Straßenbau“) die durch die Bau-ARGE der mit dem Autobahnbau beauftragten Baufirmen genutzt werden.

Im Zuge der Bauleitplanung soll nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung für den künftigen Betrieb des ehemaligen TNT-Zwischenlagers geschaffen werden. Um einen langfristigen Betrieb auf dieser Fläche und gleichzeitig die weitere wirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans die baurechtliche Grundlage für eine nachhaltige Strukturierung und Entwicklung der Flächen gelegt werden.

Da die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Industriezentrum Stadtallendorf eine wesentliche städtebauliche Aufgabe darstellt, ist die Planung im öffentlichen Interesse. Durch die erstmalige planungsrechtliche Steuerung in Form eines Bebauungsplans wird der Standort für eine gewerbliche Nutzung gesichert und der Rahmen künftiger Nutzungen definiert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet (weitgehend) als „Sonderbaufläche (Bund)“ dar. Unter Berücksichtigung des „Entwicklungsgebots“ des § 8 Abs. 2 BauGB ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese 77. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.

Daher hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Stadtallendorf in ihrer Sitzung am 31.03.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 77. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Ehemaliges TNT-Zwischenlager“ in der Kernstadt beschlossen.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

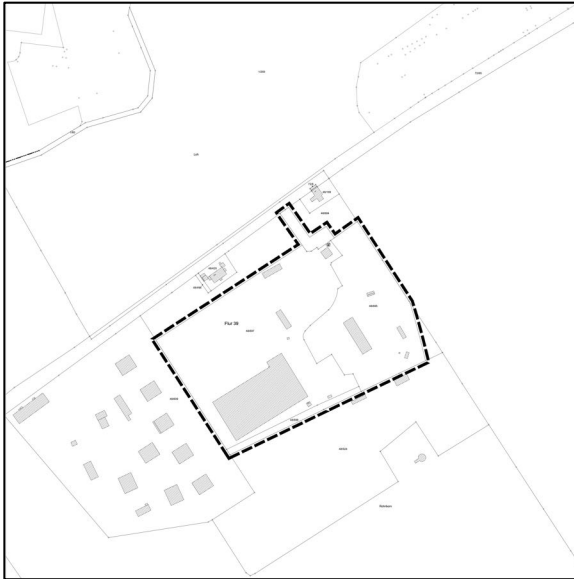


Abbildung 2: Bebauungsplangebiet (Quelle HVBG)

Das Plangebiet befindet sich östlich der Kernstadt Stadtallendorfs. Das Gelände war im 2. Weltkrieg Teil der Westfälisch Anhaltinischen Sprengstoffwerke (WASAG) in Allendorf und lag innerhalb der Grenzen dieses weitläufigen Sprengstoffwerks.

Es beinhaltet auch das komplette Betriebsgelände des ehemaligen sog. TNT-Zwischenlagers, auf dem sich neben den in den 1990er Jahren errichteten Anlagenteilen auch noch historische Betriebsgebäude aus der Zeit der Nutzung der Sprengstoffwerke befinden.

Das Plangebiet wird über die Niederrheinische Straße (Kreisstraße K 12), die sich in diesem Bereich außerhalb der OD befindet, erschlossen. Nördlich

des Plangebiets befinden sich zwischen der Niederrheinischen Straße und den Flächen des Betriebsgeländes des ehem. TNT-Zwischenlagers Waldflächen. Innerhalb dieser Waldflächen befinden sich zwei ehemalige Betriebsgebäude (Niederrheinische Straße 28a und 30 - u.a. das ehem. Wachgebäude) der Sprengstoffwerke, die nach dem 2. Weltkrieg zivil genutzt werden.



Abbildung 3: Geltungsbereichsgrenze der FNP-Änderung

An der westlichen Plangebietsgrenze schließt der Bereich des ehem. Bundeswehrstandorts der Herrenwald- und Hessenkaserne an. Diese Bereiche sind in das Waldgebiet des Herrenwalds im Osten der Stadtallendorfer Kernstadt eingebettet. In diesem ehemals militärisch genutzten Bereich der Kaserne befindet sich ein Areal mit Lagerflächen (u.a. Lagerhallen, Lagerplätze), die durch asphaltierte Fahrwege erschlossen sind. Im Süden des Plangebiets schließen die ausgedehnten Waldflächen des Herrenwalds an. Im Osten tangiert die Trasse der BAB A 49 unmittelbar das Plangebiet. Auch hier schließen im weiteren Verlauf die ausgedehnten Waldflächen des Herrenwaldes an. Diese stehen als FFH-

Gebiet „Herrenwald östlich Stadtallendorf“ unter Schutz.

Die Größe des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung beträgt rd. 7 ha

### 1.3 Kurzbeschreibung zum TNT-Zwischenlager

#### Betriebsstandort des TNT-Zwischenlagers

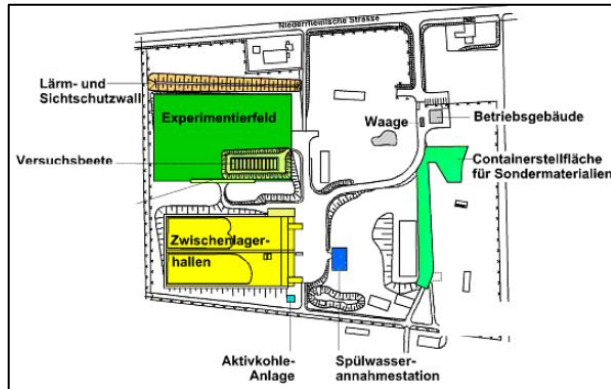


Abbildung 4: Übersichtplan des ehemaligen TNT-Zwischenlagers (Quelle HIM-ASG)

Das Land Hessen hat auf dem städtischen Grundstück in der Niederrheinischen Straße 28 b im Zeitraum von 1992 – 2006 ein Zwischenlager für sprengstoffspezifisch kontaminierte Böden (im Folgenden: „TNT-Zwischenlager“) errichtet und zunächst durch den Betrieb für Abfallwirtschaft des Landkreises Marburg-Biedenkopf (BefA), später durch den Sanierungsträger HIM GmbH betreiben lassen.

Im Rahmen des Sanierungsprojekts erfolgte hier die Abwicklung des Bodenmanagements der im Stadtgebiet anfallenden und mit sprengstofftypischen Verbindungen belasteten Böden.

Die kontaminierten Böden wurden je nach Belastungsklassen in geeigneter Weise zwischengelagert. Auf dem TNT-Zwischenlager erfolgte eine präzise abfalltechnische Einstufung. Je nach dem Ergebnis dieser Untersuchung erfolgte ein Rückbau auf den Sanierungsbaustellen oder eine finale abfalltechnische Verwertung bzw. Entsorgung. Dabei wurden im Rahmen der Rüstungsalblastensanierung in Stadtallendorf auf dem Gelände des TNT-Zwischenlagers mehr als 250.000 t Material umgeschlagen.

Mit Abschluss der Bodensanierung in den bewohnten Bereichen des DAG- und des WASAG-Gebiets wurde das Zwischenlager seitens des Landes Hessen nicht mehr benötigt. Die Anlage ging zum 01.05.2006 in den Besitz der Stadt Stadtallendorf über.

Nach einem kurzzeitigen Betrieb des Lagers durch die Stadt Stadtallendorf wurde der Betriebsstandort in der Folge nacheinander an drei private Unternehmen, die im Geschäftsfeld der Abfallwirtschaft tätig sind, verpachtet. Das Grundstück und die Anlagen blieben im Eigentum der Stadt Stadtallendorf.

Die Wechsel der Pächter gingen auch jeweils einher mit einer Veränderung der Nutzung des Betriebsgeländes und der aufstehenden Anlagen.

Das Gelände des ehemaligen TNT-Zwischenlagers besitzt eine Größe von rund 80.000 qm. Die wesentlichen Funktionsbereiche des ursprünglich für die Rüstungsalblastensanierung konzipierten Lagers sind folgende (vgl. Abbildung ):

- a. Betriebsgebäude:
  - es handelt sich um eine Bürocontaineranlage mit sanitären Einrichtungen, einer Schwarz-Weiß-Anlage, Aufenthalts- und Besprechungsraum
  - das Gebäude befindet sich im Einfahrtsbereich zum TNT-Zwischenlager
  - hier erfolgt die Zugangskontrolle über die Schrankenanlage sowie die Bedienung der LKW-Waage
- b. Experimentierfeld:
  - es handelt sich um eine asphaltierte Freifläche (128 m x 80 m) mit Abwasseranschluss

- dazu gehörend ein differenziert regelbares Abwassersammelsystem zur Fassung belasteter Sickerwässer inklusive Sickerwasserspeicherbecken und einer bedarfsweise nachschaltbaren Aktivkohle-Reinigungsanlage zur Dekontamination höher belasteter Abwässer
- c. Zwischenlagerhalle:
- es handelt sich um eine (ungedämmte) Lagerhalle 120m x 60m nebst einer Werkstatt als Nebengebäude (Lagerkapazität ursprünglich rund 20.000 t Boden)
  - dazu gehörend eine asphaltierte Hoffläche und Flächen, die sich zum Abstellen von Fahrzeugen und Behältnissen eignen

Daneben existiert(e) auf dem Gelände eine Containerstellfläche für Sondermaterialien, eine Spülwasserannahmestation sowie eine Aktivkohleanlage zur Behandlung kontaminierten Sickerwassers.

### Temporäre „Behelfsanlagen Straßenbau“ der Bau-ARGE A 49



Abbildung 5: Übersichtsplan „Behelfsanlage Straßenbau“ Bau-ARGE A 49 (2021)

Die BAU-Arbeitsgemeinschaft ÖPP BAB A 49 SLW (Bau-ARGE A 49) hat im östlichen Bereich des Betriebsgeländes des ehemaligen TNT-Zwischenlagers eine temporäre Behelfsanlage zum Bau der unmittelbar benachbarten A 49 eingerichtet. Das Vorhaben wurde durch die Behörden als baugenehmigungsfrei eingestuft. Die Errichtung der Anlagen erfolgt in 2021.

Vor 2021 wurde in Teilen dieses Bereichs eine Bauschuttrecyclinganlage genehmigt. Große Teile des Geländes waren mit Hochwald und Versaumungsflächen bewachsen. Diese im Zusammenhang mit dem Herrenwaldforst stehenden Flächen unterlagen dem Forstrecht. Für die geplante Baustelleneinrichtung wurde darum eine vorübergehende Rodung des Waldes nach § 12 (2) 2 HWaldG erforderlich. Eine entsprechende Rodungsgenehmigung wurde erteilt.

Die geplanten Behelfsanlagen wurden wie folgt beschrieben: <sup>1</sup>

*„Gemäß der Plandarstellungen und des Rodungsantrags werden Forstflächen, Anwendungen und Funktionsflächen sowie Altgebäude (siehe abgetrennten Antrag zum Gebäudeabbruch) in einer bereits umzäunten Anlage beansprucht.“*

**Angaben zu Bauvorhaben und Betrieb:**

- Die Anlage soll zum Jahresbeginn 2021 eingerichtet und voraussichtlich bis zu vier Jahre lang, bis Ende 2023, genutzt werden. <sup>2</sup>
- Nach Bauende des Abschnitts der A 49 sollen die Anlagen zurückgebaut und die betroffenen Waldflächen wiederhergestellt werden.

<sup>1</sup>Antrag auf Rodungsgenehmigung nach § 12 (2) 2 HWaldG "Temporäre Behelfsanlage Straßenbau" an der Niederrheinischen Straße in Stadtallendorf, Antragsteller: BAU-ARBEITSGEMEINSCHAFT ÖPP BAB A49 SLW, 34613 Schwalmstadt (Bearbeitung Groß & Hausmann, Weimar / L., 2/2021)

<sup>2</sup>Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Stadtallendorf, wird sich die Inanspruchnahme des Geländes verlängern; es ist mit einem Betrieb der Baustelleneinrichtung bis zum Jahre 2024 zu rechnen.

- *Der Bewuchs wird aus den Funktionsbereichen beräumt, das Gelände bedarfsgerecht angeglichen und durch unterschiedliche Flächenbehandlungen und Versiegelungen belastbar gestaltet.*
- *Eine Betonmischanlage wird mit Lagerkapazitäten betrieben. Durch Einhausung wesentlicher Betriebsteile sowie eine Recyclinganlage werden Umweltauswirkungen vermieden.*
- *Für die Betonmischanlage ist in der Regel kein Nachtbetrieb geplant.*
- *Ein Baucamp wird als dreigeschossige Containersiedlung mit Versorgungstrakten und Parkplätzen für 400 gewerbliche Mitarbeiter ausgelegt.*
- *Durch unmittelbare Anbindung der Gesamtanlage an das Baufeld der A 49 wird eine wesentliche Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsnetzes vermieden.*
- *Anfallendes Oberflächenwasser und Abwasser wird den Anforderungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA entsprechend abgeleitet und verwertet.“*

Ursprünglich war geplant, mit der Fertigstellung der BAB A 49 die baulichen Anlagen auf dem Gelände zurückzubauen und die betroffenen Waldflächen wiederherzustellen. Es sollte mit Beendigung der Zwischennutzung dann eine flächengenaue Rekultivierung zu Wald durchgeführt werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung soll jedoch in diesem Bereich eine dauerhafte gewerbliche Nutzung auf dem verbleibenden Gelände des ehem. TNT-Zwischenlagers ermöglicht werden.

Hierfür wurde ein Antrag auf Rodung und Umwandlung der Fläche beim Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf gestellt. Die Rodungsgenehmigung wurde im September 2024 durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf erteilt.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>Forstrechtliche Genehmigung vom 03.09.2024 (RA/18.05/2024-006); Maßnahme: Waldumwandlung „Bauentwicklung der Stadt Stadtallendorf“



## 1.4 Verfahren

### 1.4.1 Verfahren im Rahmen der Bauleitplanung / Verfahrensschritte

Die Rahmenbedingungen zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) liegen nicht vor. Die Bauleitplanung ist daher im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB inkl. Umweltprüfung aufzustellen.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB „parallel“ zur Aufstellung des Bebauungsplans (sog. „Parallelverfahren“).

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	31.03.2022
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____.____._____ bis _____.____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____.____._____

## 1.5 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.*

*Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.*

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, **bis zum Jahr 2030** die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter **30 Hektar pro Tag** zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“<sup>4</sup>*

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

<sup>4</sup>Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>5)</sup> und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>6)</sup> und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonen den Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>7</sup>

#### 1.5.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 und 4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### **Bewertung – Vorrang der Innenentwicklung / Bodenschutzklausel**

Das ehemalige TNT-Zwischenlager erhielt für seine spezifische Nutzung im Jahre 1990 eine Genehmigung und wird seitdem kontinuierlich genutzt. Es handelt sich um einen weitgehend durch bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägten Betriebsstandort.

Nach 2006 wurde neben der ursprünglichen Nutzung des Lagers für das Bodenmanagement im Zusammenhang mit der Rüstungsalblastensanierung der Anteil gewerblicher Nutzungen auf dem Gelände ausgeweitet. Diese gewerblichen Nutzungen sollen künftig weitergeführt werden.

---

<sup>5</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

<sup>6</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

<sup>7</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Insofern wird durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung in erster Linie der planungsrechtliche Rahmen für die rechtmäßig ausgeübte Nutzung, auf die künftigen Anforderungen angepasst und erweitert.

Daneben wird der räumliche Bereich, der aktuell einer baulichen Nutzung im Zusammenhang mit dem Neubau der BAB A 49 dient (Temporäre „Behelfsanlagen Straßenbau“ für die Baustelle der Bau-Arge A 49) in die Planungen einbezogen. Die erforderliche Rodungsgenehmigung wurde durch den Landkreis Marburg-Biedenkopf erteilt.

Aus Sicht der Stadt bietet sich eine derartige Ausweitung nutzbarer Industriegebietsflächen an, da der Bereich bereits die notwendigen infrastrukturellen Voraussetzungen besitzt. Die erforderliche Verkehrserschließung ist vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen und leistungsgebundene Medien sind benachbart vorhanden bzw. können in das Plangebiet erweitert werden.

Fazit:

Durch die Bauleitplanung werden i.S.d. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Flächen im Stadtgebiet in Anspruch genommen, die bereits einer baulichen Nutzung unterliegen, bzw. eine bauliche Vorprägung besitzen. Die Nutzung derartiger Flächen führt insbesondere zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

### **Bewertung - Umwidmungssperrklausel**

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen und ebenfalls keine für Wohnzwecke genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Neben der Nutzung der Flächen und baulichen Anlagen des ehem. TNT-Zwischenlagers sollen innerhalb des Betriebsstandorts Flächen, die rechtlich als Waldflächen zu beurteilen sind, einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Nach Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wurde geklärt, dass diese Bereiche aus forstwirtschaftlicher Sicht nicht zwingend zu erhalten sind, jedoch im Falle einer geplanten baulichen Nutzung zunächst ein Rodungsantrag zu stellen sei.

Daher soll das als Industriegebiet 3 (GI 3) festgesetzte Baugebiet künftig im *Bedarfsfall* einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Die Waldflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Stadtallendorf, und innerhalb des Betriebsgeländes des ehem. TNT-Zwischenlagers. Aufgrund dieser Lage innerhalb des erschlossenen Betriebsstandorts sind sie jedoch für betriebsbedingte Erweiterungen des künftigen Industriegebiets prädestiniert.

Für diese aus städtebaulicher Sicht vertretbaren baulichen Erweiterungsflächen wird daher eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt. Danach tritt die Zulässigkeit der für diese Bereiche festgesetzten baulichen Nutzung erst mit der Erteilung einer Rodungsgenehmigung durch die zuständige Behörde ein. Diese Rodungsgenehmigung ist vorhabenbezogen durch den jeweiligen Vorhabenträger bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Hierdurch wird gesichert, dass eine bauliche Inanspruchnahme von Waldflächen nur vorhabenbezogen und bei Bedarf erfolgt.

Auf Ebene des FNP sind diese Flächen derzeit als „Sonderbaufläche – Bund“ dargestellt. Sie sollen künftig als „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

## 2 Vorgaben und Bindungen

### 2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

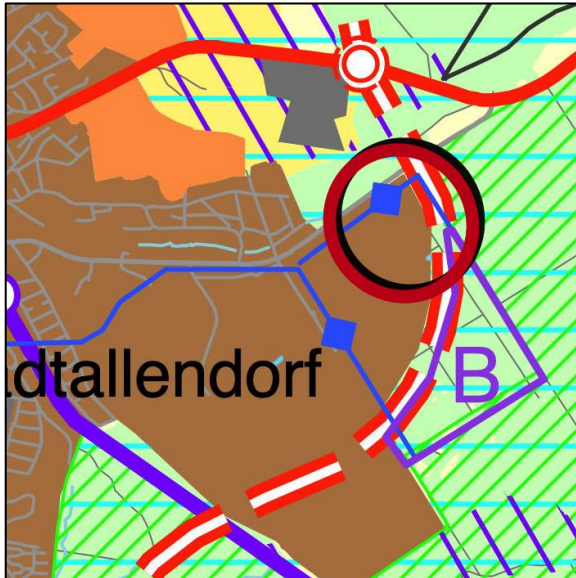


Abbildung 6: RPM 2010 – Ausschnitt

Die Stadt Stadtallendorf übernimmt im zentralörtlichen System die Funktion eines Mittelzentrums im ländlichen Raum. In Verbindung mit dieser Einstufung wird der Stadt die Aufgabe eines gewerblichen Entwicklungsschwerpunkts (in Kooperation mit der Stadt Kirchhain) im Bereich des Regierungsbezirks Mittelhessen zugewiesen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebiets der Kernstadt. Der RPM 2010 ordnet das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2-1(Z)) ein. *„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“*

Im Osten des Vorranggebiets grenzt unmittelbar die regionalplanerisch abgestimmte Linienführung der Neubaumaßnahme der A 49 (Neustadt bis zur A 5 bei Gemünden/Felda) (7.1.3-3 (Z)) an.

Nordwestlich und nordöstlich wird das Plangebiet durch eine „Fernwasserleitung Bestand“ (7.3-1(Z)) tangiert. Gem. Ziel 7.3-1 des RPM 2010 sind „die Standorte und Trassen der Anlagen zur Trinkwassergewinnung, -speicherung und -verteilung zu sichern.“

Daneben wird das Plangebiet laut RPM 2010 durch eine Darstellung eines „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (6.1.4-12 (G)) überlagert.

Raumordnerische Würdigung:

Ziele der Raumordnung:

Bei dem ehemaligen TNT-Zwischenlager handelt es sich um eine Nutzung, die im Bestand seit ca. 35 Jahren ausgeübt wird.

Der Bereich wurde im Regionalplan einer Fläche zu Siedlungszwecken zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich entsprechend im *Vorranggebiet Siedlung Bestand*. Diese Gebiete umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (...) (5.2-1 (Z)). Grundsätzlich sind demnach gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen hier realisierbar. *Vorranggebiete Siedlung Bestand* dienen jedoch nicht vorrangig der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen.

Die Stadt Stadtallendorf möchte vorliegend eine derzeit bereits gewerblich genutzte Siedlungsfläche überplanen und geringfügig ergänzen.

Insofern entspricht die Planung dem raumordnerischen Ziel Siedlungsflächenentwicklungen bzw. Gewerbeflächenentwicklungen am Bestand auszurichten und durch

Verdichtung der Bebauung zu intensivieren. Daneben werden verfügbare und entwicklungsfähige Bereiche, in die Planungsüberlegungen einbezogen.

Hierdurch wird dem Ziel, dass eine Umnutzung, Nachverdichtung und Nutzung von Flächenreserve Vorrang vor einer Neuausweisung von Flächen besitzt, Rechnung getragen.

Ergänzend wird im Zusammenhang mit der Ausweisung eines *Vorranggebietes Siedlung Bestand* im RPM 2010 auf Folgendes hingewiesen:

*„Die Festlegung eines Vorranggebiets im Regionalplan beschränkt sich vor diesem Hintergrund auf die Aussage, dass der ausgewählte Bereich aus raumordnerischer Sicht geeignet ist, konkurrierende Raumnutzungen und Raumfunktionen in einen dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ausgleich zu bringen. Damit verbunden ist einerseits eine Abschichtungsmöglichkeit, nach der Belange, die im Verfahren zur Aufstellung des Regionalplans bereits abgewogen worden sind, in nachfolgenden Verfahren nicht erneut geprüft werden müssen. Andererseits sind vor der abschließenden Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens regelmäßig örtliche Einzelheiten und die Erfüllung der spezifisch fachgesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Dies geschieht im Zuge von Bauleitplan-, Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren, innerhalb derer auch erforderliche Schutzvorkehrungen festzusetzen sind (vgl. Urteil des BVerwG vom 15. Mai 2003 – 4 CN 9.01, ZUR 2/2004: 91).“<sup>8</sup>*

Vorliegend können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungen die fachgesetzlichen Anforderungen überprüft und deren Erfüllung gesichert werden.

Die als Ziel der Raumordnung im Plan dargestellte Fernwasserleitung wird durch die Planungen nicht tangiert.

Die als Ziel der Raumordnung im Plan dargestellte Linienführung der BAB A 49 wird durch die Planungen ebenfalls nicht beeinträchtigt. Spezifische Anforderung aus dem Bundesfernstraßengesetz können in der Planung Berücksichtigung finden.

#### Grundsätze der Raumordnung:

*„Die „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sollen in besonderem Maße dem Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht dienen. In diesen Gebieten mit besonderer Schutzbedürftigkeit des Grundwassers soll bei allen Abwägungen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“<sup>9</sup>*

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt innerhalb der Schutzzone III A im Schutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) in Stadtallendorf. Die Anforderungen an den Trinkwasserschutz sind in der Schutzgebietsverordnung aufgeführt und zu beachten. Die entsprechenden Regelungen werden im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung integriert.

## **2.2 Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan**

Für das Plangebiet und das nähere räumliche Umfeld existiert kein Bebauungsplan.

---

<sup>8</sup> aus RPM 2010: *Allgemeine Hinweise – Rechtliche Wirkung von Vorrang und Vorbehaltsgebieten*, S. 2

<sup>9</sup> aus RPM 2010: 6.1.4-13 (G) (K)

### 2.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets WSG-ID 534-001 für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987, StAnz. 48/1987, geändert am 09.11.2005, StAnz. 51/05, S. 4678). Die Schutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

### 2.4 Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiete werden nicht überplant.

### 2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzelkulturdenkmäler, noch ist es Teil einer geschützten Gesamtanlage nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz. Ungeachtet dessen ist es als Teil des ehemaligen WASAG-Geländes zur „Sachgesamtheit Munitionsfabrik“ zuzuordnen. Das „Pfortnerhaus Wache 2“ an der Niederrheinischen Straße ist als Baudenkmal geschützt. Das als „Alte Wache“ bekannte Objekt wird von dem Vorhaben nicht tangiert bzw. beeinträchtigt.

Der Stadt liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor.

### 2.6 Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte)

Im östlichen Teilbereich des ehemaligen TNT-Zwischenlagers (Flur 39; Flst.48/697) wurde aufgrund der eingangs beschriebenen Vornutzungen ein Altlastenanfangsverdacht nicht ausgeschlossen. Um diesem Anfangsverdacht zu begegnen und um Aufschluss über die Situation auf den kommunalen Liegenschaften zu erhalten, wurden auf den Flächen entsprechende Untersuchungen durchgeführt. Das Konzept für die Untersuchungen wurde im Vorfeld mit dem RP Gießen abgestimmt. Die nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführten Untersuchungen wurden in zwei Berichten zusammenfassend dargestellt und die Ergebnisse hinsichtlich eines grundsätzlich bestehenden Altlastenanfangsverdachts bewertet.<sup>10</sup> Der Gutachter kommt nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse zu folgender Schlussfolgerung: „Anhand der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ist zusammenfassend festzuhalten, dass sich am Standort keine signifikanten Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bzw. für schädliche Bodenveränderungen sowie, unter den gemachten Einschränkungen, für eine negative Grundwasserbeeinträchtigung ergeben.“

Durch das Regierungspräsidium Gießen (Dezernat 41.4)<sup>11</sup> wurde die Einschätzung des Gutachters bestätigt. Demnach wird der Anfangsverdacht durch die vorliegenden Untersuchungen ausgeräumt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und Grundwasser. Diese nutzungsbezogene Bewertung bezieht sich auf die zu Grunde gelegte Nutzung „Industrie-/ Gewerbefläche“. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht erforderlich. Seitens des RP Gießen wurde mitgeteilt, dass die Altflächendatei mit dem Hinweis „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ entsprechend aktualisiert wurde.

<sup>10</sup> Stadt Stadtallendorf: Ehemaliges TNT-Zwischenlager in Stadtallendorf, Niederrheinische Straße 28b, 35260 Stadtallendorf Untersuchungsberichte des Ingenieurbüros b4c, Damstadt, vom 30.04.2021 und 02.05.2021

<sup>11</sup> Regierungspräsidium Gießen: Geschäftszeichen: RPGI-41.4-100i0200/43-2016/1, Dokument Nr.: 2021/804702, Schreiben vom 21.09.2021

### 3 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 7: FNP - Ausschnitt (vor der Änderung)



Abbildung 8: FNP - Ausschnitt (nach der Änderung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Stadtallendorf stellt das Plangebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als „Sonderbaufläche Bundeswehr“ (S<sub>Bund</sub>) dar. Es erfolgt eine Überlagerung dieser Darstellung mit Grünbeständen in Form von „Baumbestand Einzelbäume“. Weiterhin grenzt östlich unmittelbar an der Plangebietsgrenze die Darstellung des FFH-Gebiets „Herrenwald östlich Stadtallendorfs“ sowie die Grenze des „Schutzgebiets für Grund- und Quellwassergewinnung“ an. Diese Darstellungen erfolgen im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme gem. § 5 Abs. 4 BauGB.

Weiterhin ist gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB eine Versorgungsleitung innerhalb des Plangebiets dargestellt.

Zur Anpassung der Nutzungskonzeption des Bebauungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist eine Teil-Änderung des FNP erforderlich. Der gesamte Geltungsbereich der FNP-Änderung wird entsprechend der geplanten Nutzung künftig gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

Die Darstellung der Grünbestände und der Versorgungsleitung werden nicht geändert.

Künftig wird somit der Bebauungsplan i.S. des § 8 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

### 4 Umweltschützende Belange

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die einschlägigen Schutzgüter ermittelt und beurteilt werden. In Anpassung an die Planungsebene werden dann die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen von Vorhaben und Projekten ermittelt und in einem Umweltbericht zum Bauleitplan gem. Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans „angemessener Weise verlangt werden kann.“

Der Umweltbericht wird als Anlage in Form eines Konzeptentwurfs beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB dienen der Information sowie der Sammlung planungsrelevanter Hinweise und Anregungen von öffentlichen und privaten

Akteuren. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungsverfahren werden alle umweltrelevanten Informationen im vorliegenden Umweltbericht ergänzt und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur erneuten Stellungnahme vor- bzw. ausgelegt.

Der Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Stadt Stadtallendorf

September 2024