

Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“, 7. Änderung

Stadt Wolfhagen

Begründung

Stand | 22. September 2025



Träger der Planungshoheit:



Magistrat der Stadt Wolfhagen

Burgstraße 33-35

34466 Wolfhagen

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

www.anp-ks.de

1	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1	Zielabweichungsverfahren	4
1.2	Bedarf, Standortwahl und Alternativen	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
3	Planverfahren	7
3.1	Aufstellungsbeschluss	7
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	7
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	8
3.4	Satzungsbeschluss	8
4	Planungsrechtliche Situation	9
4.1	Regionalplanung	9
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Landschaftsplan	13
4.4	Bebauungsplan	14
4.5	Artenschutz	15
4.6	Schutzgebietsausweisungen, Kulturdenkmäler	15
4.7	Denkmalschutz - Bodendenkmäler	16
4.8	Landwirtschaft	17
4.9	Forst	17
4.10	Lagerstätten, Rohstoffabbau	18
5	Heutige Situation / Bestand	19
5.1	Plangebiet und Umgebung	19
5.2	Erschließung und Verkehr	20
5.3	Ver- und Entsorgung	21
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	22
6	Inhalte des Bebauungsplans	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche	23
6.4	Grünfestsetzungen	23
6.5	Solare Strahlungsenergie	24
6.6	Verkehrerschließung	24
6.7	Immissionsschutz	25
6.8	Ausgleichsmaßnahmen	25
6.9	Gestalterische Festsetzungen	25
7	Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung	25
8	Gesamtabwägung	26
9	Anlagen	27

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die gestiegene Nachfrage nach Gewerbevlächen im Gewerbepark A 44, im Norden der Gemeindefläche der Stadt Wolfhagen und im Süden der Gemeindefläche Breuna (Interkommunales Gewerbegebiet). Das bestehende Gewerbegebiet soll Richtung Norden erweitert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ auf Wolfhager Gemarkung ist zu ändern, da dort aktuell im Norden „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt sind. Auch auf der Breunaer Gemarkung ist der Bebauungsplan zu ändern: der Bebauungsplan 18.2 „Am Braunsberg“ setzt dort aktuell ebenfalls Fläche für die Landwirtschaft fest.

Eine Änderung der Bebauungspläne ist somit erforderlich und soll parallel in beiden Gemeinden durchgeführt werden.

- Diese Begründung beschreibt für die frühzeitige Beteiligung die Situation auf beiden Gemarkungen. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird sie weiter ausgearbeitet und ggf. gemeindebezogen weiter differenziert. -

Zweck der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplans in diesem Bereich, so dass dort neue Gewerbevlächen entstehen. Das Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Richtung Norden, das bedeutet im Detail:

- Änderung der bisher als „landwirtschaftliche Flächen“ festgesetzten Flächen in „Gewerbegebiet“,
- Fortführung der Otto-Hahn-Straße Richtung Norden,
- Berücksichtigung von Wendemöglichkeiten (z.B. temporäre Festsetzung eines Wende- oder Kreisverkehrsplatzes) am Ende der Otto-Hahn-Straße.

1.1 Zielabweichungsverfahren

Die Planung ist gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel vom 29.11.2021 nicht an die Ziele des RPN angepasst und kann deshalb nur durch eine Abweichungszulassung in Einklang mit den zu beachtenden Vorgaben des RPN gebracht werden. Über die Zulässigkeit der Planung muss dementsprechend in einem Zielabweichungsverfahren entschieden werden. Der Antrag auf Zielabweichung wurde von der Gemeinde Breuna und der Stadt Wolfhagen im Februar 2024 gestellt. Der Inhalt der Unterlagen wurde vorabgestimmt.

Das Zielabweichungsverfahren wurde zwischenzeitlich durchgeführt, die Abweichung mit Schreiben vom 3. März 2025 zugelassen.

1.2 Bedarf, Standortwahl und Alternativen

Durch die gute verkehrliche Anbindung in der Region und darüber hinaus (Bundesautobahn 44 und Landesstraße 3312 mit der Anschlussstelle Breuna) gibt es für das bestehende Interkommunale Gewerbegebiet bereits seit einigen Jahren ein stetiges und erhöhtes Interesse sowohl von regionalen Betrieben als auch von überregionalen Unternehmen.

Im bestehenden Interkommunalen Gewerbegebiet befinden sich aktuell noch drei Verkaufsflächen (= Flächen in der Vermarktung, die noch nicht veräußert wurden) in der Gemarkung Niederelsungen (Bereich Stadt Wolfhagen), die sich aus sechs Flurstücken zusammensetzen. Die Gesamtgröße der verfügbaren Flächen beträgt 12,3 ha. Die Flächengrößen der einzelnen Flurstücke variieren zwischen 0,4 ha und 5,6 ha. Zu allen drei genannten Verkaufsflächen bestehen bereits fortgeschrittene Vertragsverhandlungen mit Investoren, so dass davon auszugehen ist, dass diese Flächen spätestens im Jahr 2026 veräußert sind. Dadurch können weitere konkrete Unternehmensanfragen nicht mehr bedient werden. Konkret liegen der Gemeinde Breuna und der Stadt Wolfhagen Anfragen vor, die bis zu 10 ha Fläche für die Realisierung ihres Vorhabens nachfragen.

Die Nachfrage bezieht sich, wie bereits beschrieben, überwiegend auf zusammenhängende größere Gewerbegebiete. Aktuell verfügen Breuna und Wolfhagen aber über keine zusammenhängenden größeren Gewerbegebiete, sodass aufgrund fehlender Angebotsflächen diese Nachfragen nicht bedient werden. Standorte für größere zusammenhängende Gewerbegebiete in den Ortslagen gibt es nicht. Für den Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden in Wolfhagen und Breuna gab es bereits mehrere konkrete Anfragen, die am noch fehlenden Planungsrecht scheiterten.

Der Standort des Interkommunalen Gewerbegebietes unmittelbar am Autobahnanschluss Breuna ist verkehrstechnisch als optimal zu bewerten. Die Nachfrage der interessierten Unternehmen bezieht sich explizit auf Flächen im bestehenden Gewerbegebiet im Zusammenhang mit einer verkehrsgünstigen Lage an der Bundesautobahn, die am vorhandenen Standort gegeben ist. Die Entwicklung des Plangebiets Richtung Norden wird als große Chance gesehen, diesen gewerblichen Schwerpunktstandort weiterzuentwickeln. Aufgrund der expliziten Nachfrage an diesem Standort gibt es keine Alternativen im Stadtgebiet Wolfhagens bzw. Gemeindegebiet Breunas.

Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, sollen das vorhandene Interkommunale Gewerbegebiet nach Norden erweitert und die Potenziale des vorhandenen Standorts genutzt werden. Diese Erweiterung war bereits Anfang der 2000er bei der Planung des Interkommunalen Gewerbegebietes (Grundlage für den damals aufgestellten Bebauungsplan) mit angedacht worden: Die Erschließungsstraße (Otto-Hahn-Straße) war von ihrer Dimensionierung, Führung und dem Anschluss so geplant worden, dass sie perspektivisch in Abschnitten weitergeführt werden kann. Basierend auf diesem Erschließungskonzept sah die Planung vor, das Gewerbegebiet schrittweise nach Bedarf umzusetzen und fortzuführen. Das Interkommunale Gewerbegebiet war damals auf Wolfhager Gemarkung begonnen worden, die zukünftige Entwicklung Richtung Norden sollte dann auf Breunaer Gemarkung fortgesetzt werden. Die Ergänzung auf Wolfhager und Fortführung auf Breunaer Gemarkung soll nun mit der Änderung der Bebauungspläne erfolgen. Mit der geplanten Fortführung der Otto-Hahn-Straße wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Braunsberg“ mit der Erschließung erstmals Breunaer Gebiet erreicht.

Grundstückseigentümerin der Flächen im interkommunalen Gewerbegebiet ist die HLG, die die Flächen für die beiden Gemeinden verwaltet. Somit ist eine kurzfristige Verfügbarkeit nach Abschluss der Bauleitplan-Verfahren und damit der kurzfristigen Deckung der vorhandenen Nachfrage gewährleistet.

Zu den Inhalten der Flächennutzungsplan-Änderung vgl. Kapitel 7.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 befindet sich am nördlichen Rand Wolfhagens im Interkommunalen Logistik- und Gewerbepark A 44. Innerhalb des Gewerbeparks ist die Lage am nordöstlichen Ende. In Breuna befindet sich der Geltungsbereich entsprechend am südlichen Rand der Gemarkung und des bestehenden Bebauungsplans.



Lage der Geltungsbereiche der Bebauungsplan-Änderung in Wolfhagen und Breuna

Der Geltungsbereich (der 2. Änderung in Breuna bzw. der 7. Änderung in Wolfhagen) hat eine Gesamtgröße von rund 10,2 ha und umfasst

- in Wolfhagen die Flurstücke 32/4, 55/4, 56/4, 34/4, 35/5 (teilweise), 15/24 (teilweise), 91/19, 23/1 (teilweise) sowie 15/13 und 15/11 in der Flur 1 in der Gemarkung Niederelsungen (ca. 5,7 ha).
- in Breuna die Flurstücke 58/1, 60 sowie 61/1 in der Flur 27 (ca. 4,5 ha)

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen in der Gemeinde Breuna,
- im Osten durch das Gelände zweier bestehender Gewerbebetriebe,
- im Süden durch die im Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wolfhagen festgesetzten Ausgleichsflächen bzw. durch den Nordrand des Kreisverkehrs (das Flurstück 15/11 ragt geringfügig in den Kreisverkehrsplatz hinein, wurde der Einfachheit halber vollständig in den Geltungsbereich einbezogen),
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen im Norden bzw. gewerblich genutzte Flächen im Süden.

3 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im zweistufigen Normalverfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Es sind u.a. ein Umweltbericht, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

Parallel sind die Flächennutzungspläne in beiden Gemeinden zu ändern und auch ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan durchzuführen. Da in Wolfhagen derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans läuft, wird die Änderung dort eingearbeitet werden.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ wurde in Wolfhagen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04. März 2021 gefasst.

In Breuna wurde der Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 „Auf dem Braunsberg“ am 31. Mai 2021 gefasst.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01. November 2021 bis einschließlich 30. November 2021 im Rathaus der Stadt Wolfhagen im Rathaus der Gemeinde Breuna statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit kamen keine Stellungnahmen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 26. Oktober 2021 um Stellungnahme bis zum 30. November 2021 gebeten.

Von den 46 angeschriebenen Behörden haben 23 keine Stellungnahme abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen teilweise beide, teilweise nur eine der beiden Gemeinden.

Wesentliche Themen waren die Ausgleichsflächen bzw. -bilanzierung, die Abweichung vom Regionalplan und die Ortsrandeingrünung bzw. der Abstand zu Wald und Ausgleichsflächen und die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

Den meisten Anregungen wurde gefolgt (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Gehölzpflanzungen am West- und Nordrand, Artenschutzfachliche Untersuchungen, Festsetzungen zu Fassadengestaltung und Werbeanlagen, Erstellung eines Verkehrsgutachtens/Nachweis Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte).

Der Anregung zum Zur-Verfügung-Stellen von landwirtschaftlichen Ersatzflächen wurde nicht gefolgt, da die verpachteten Flächen nicht entscheidend für die Betriebe der Landwirte sind – dies ist auch in den Pachtverträgen festgehalten/Bestätigt.

Ebenso wurde der Anregung, die südliche Baugrenze Richtung Norden aufgrund des angrenzenden Gehölzbestandes zu verschieben, nicht gefolgt, da durch die 7. Änderung der Bedarf an großflächigen zusammenhängenden Gewerbeblächen gedeckt werden soll (vgl. auch Kapitel 1.2 zum Bedarf).

Die Bedenken des Ortsbeirates insbesondere bezüglich des Flächenverbrauchs, des fehlenden Gesamtkonzeptes, der Verkehrssituation und der Immissionsbelastung wurden nicht geteilt.

Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen, in der Begründung ergänzt und/oder an die jeweiligen Behörden bzw. städtischen Ämter zur Information weitergeleitet.

Es wurde im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung ein Umweltbericht erstellt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Bei den Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Gesamtkonzept in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Oberen Bodenbehörde erstellt, Artenschutz und Bodenschutz bzw. Bodenausgleich wurden integriert. Die südlich angrenzende Ausgleichsfläche liegt zwar außerhalb des Geltungsbereichs, sie wird aber durch die Norderweiterung nun von Norden und Süden baulich begrenzt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine entsprechende Abwertung des Biotopwertes vorgenommen und in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

Die Festsetzungen wurden ebenfalls weiter ausgearbeitet:

- Es wurden Pflanzstreifen an der nördlichen bzw. westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt (Ortsrandeingrünung) und das Baufenster reduziert, um den Waldabstand einzuhalten.
- Es wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung und -begrünung ergänzt.
- Es wurden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen und Blendwirkungen und Lichtimmissionen gegenüber der Bundesautobahn ausgeschlossen.
- Die vorhandenen Leitungen und die notwendigen Schutzstreifen wurden in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen und entsprechende Hinweise ergänzt.
- Es wurden Hinweise zu den Themen Abwasser, insektenfreundliche Beleuchtung, Bodendenkmälern ergänzt und der Bereich der Fundstellenausdehnung in die zeichnerischen Festsetzungen übernommen.

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt sowie eine gutachterliche Stellungnahme zu Immissionen eingeholt und die Ergebnisse in der Begründung zusammengefasst.

Außerdem wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt.

Die Begründung wurde entsprechend der Überarbeitung des Konzeptes und der Festsetzungen ergänzt und weitere Erläuterungen eingefügt, z.B. zu der Regionalplanabweichung, zur Standortwahl und Alternativen, zum Forst, zu Lagerstätten, Lärm und zu der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche.

Zum Thema „oberflächennahe Lagerstätten“ wurde aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat 34 Bergaufsicht, das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Abteilung Geologie und Boden - Geologischer Landesdienst, Dezernat: Rohstoffgeologie beteiligt, das zu beiden Bauleitplanverfahren keine Bedenken geäußert hat, aber einen Hinweis gegeben hat, der in der Begründung ergänzt wurde.

3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

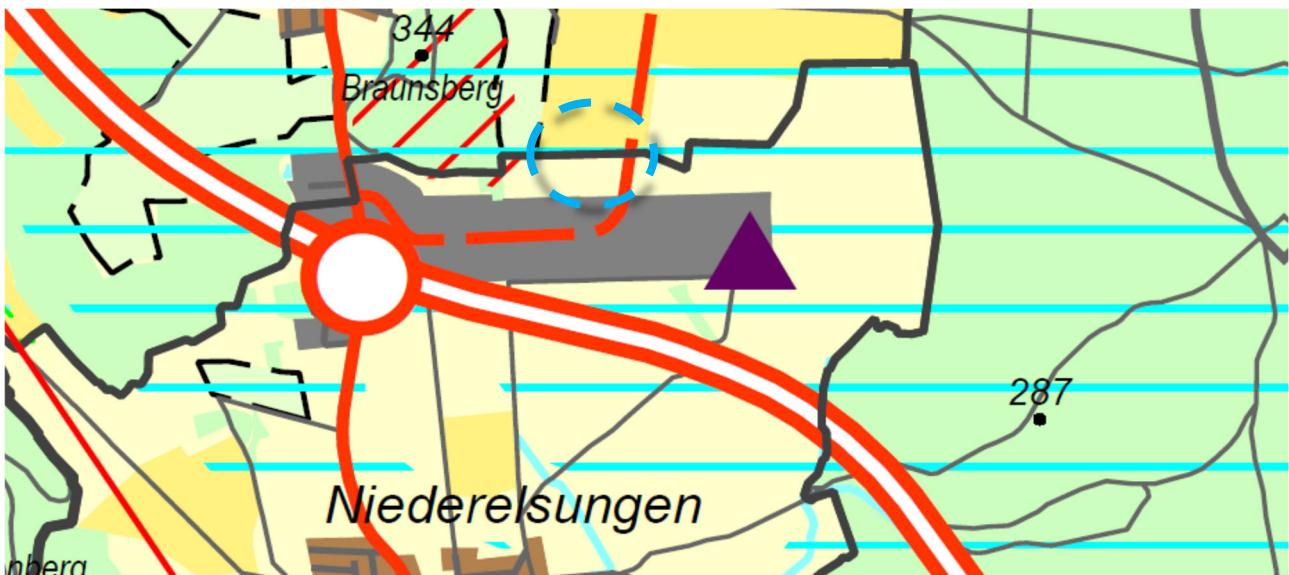
- wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt -

3.4 Satzungsbeschluss

- wird im Verlauf des weiteren Verfahrens ergänzt -

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, Eintragung Bereich des Plangebiets (blauer Kreis) durch ANP

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich der Änderung im Bereich Breuna als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festgelegt, im Bereich Wolfhagen als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“.

Im westlichen Teil sind diese kleinflächig von einem „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ überlagert (Kalkstein-Lagerstätte mit der KRS-Nr. 26). Das hierfür zuständige Dezernat Rohstoffgeologie beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wurde hierzu beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 14. Juni 2022 erhebt es hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 48, 7. Änderung keine Bedenken. Es besteht nur eine kleine flächenmäßige Überschneidung mit einem Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten des aktuell gültigen Regionalplans Nordhessen 2009, und zwar im südöstlichen Teil der Rohstoffsicherungsfläche. Die in der Karte Rohstoffe des HLNUG dargestellte KRS-Fläche mit der Nr. 26 wird um diesen Flächenanteil zugunsten des Planvorhabens reduziert (vgl. auch Kapitel 4.10).

Der gesamte Bereich der Erweiterungsflächen ist zudem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz festgelegt.

Der Standort des interkommunalen Gewerbegebietes ist als „Regionales Logistikzentrum Bestand“ gekennzeichnet. Hier sollen vorrangig die flächenintensiven logistisch orientierten sowie verkehrsabhängigen Unternehmen sowie große produzierende Betriebe angesiedelt werden (vgl. Kapitel 3.1.2 Ziel 3 im Textteil des Regionalplans).

Die vorhandene Otto-Hahn-Straße ist im Regionalplan 2009 als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Planung“ festgelegt (derzeit ist die Straße eine Gemeindestraße und endet im Gewerbegebiet). Die Fortführung der Straße ist im Kapitel 5.1.3 des Textteils des Regionalplans als „L 3312 Umgehung Breuna OT Breuna“ aufgeführt unter geplante Maßnahmen der Kategorie II. Gemäß Grundsatz 4 im genannten Kapitel haben diese die Wirkung von Vorbehaltsgebieten.

Die Planung in der Gemeinde Breuna und der Stadt Wolfhagen ist somit nicht an die Ziele des RPN von 2009 angepasst. Der Regionalplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, es ist beabsichtigt, die Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebietes dort zu berücksichtigen. Bezogen auf den RPN 2009 entsprechen die Planungsabsichten der Gewerbegebietfortführung jedoch nicht den Zielen des RPN.

Ein Abweichungsverfahren erfolgte parallel zum Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel. Mit Schreiben vom 03.03.2025 wurde die Abweichung zugelassen (Beschluss des Zentralkomitees der Regionalversammlung Nordhessen vom 28.02.2025).

Zwischenzeitlich fand auch die Offenlage des Regionalplans Nordhessen statt (Oktober 2024), in dem die Norderweiterung in den Darstellungen berücksichtigt ist.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen (Stand Offenlage Oktober 2024)

Fortführung der Otto-Hahn-Straße als Ortsumfahrung

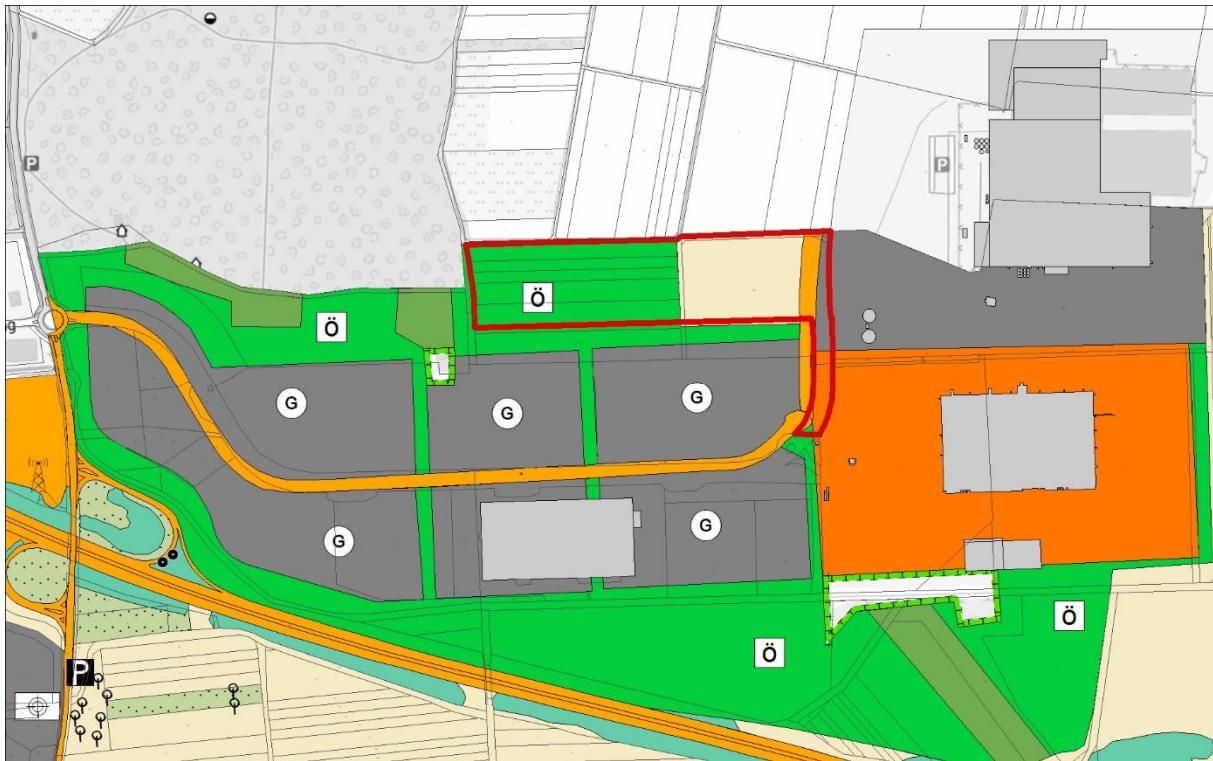
Die Otto-Hahn-Straße soll gemäß Regionalplan 2009 zukünftig fortgeführt werden als Ortsumfahrung Breuna. Diese geplante Maßnahme ist dort als „L 3312 Umgehung Breuna – OT Breuna“ festgelegt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 in Wolfhagen bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 in Breuna wird die letzte Erweiterung der Otto-Hahn-Straße mit einer Zufahrtsmöglichkeit auf ein Grundstück sein. Das bedeutet es sind keine weiteren Entwicklungen auf Breunaer Gemarkung geplant, die eine Verlängerung der Otto-Hahn-Straße im Zusammenhang mit Grundstücks-Erschließungen vorsehen.

Der Bau einer anbaufreien Ortsumgehung ab dem zukünftigen (durch die 2. bzw. 7. Änderung der o.g. Bebauungspläne definiertem) Ende der Otto-Hahn-Straße ist somit weiterhin möglich.

In dem Entwurf des Regionalplans zur Offenlage 2024 ist die Fortführung zeichnerisch nicht mehr dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem digitalisierten aktuellen Stand des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wolfhagen, ohne Maßstab (Plangebiet rot gekennzeichnet). Die durch die unterschiedlichen Maßstäbe und die Digitalisierung des FNPs bedingten Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Ursprungsbauungsplan werden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „öffentliche Grünflächen als Flächen für Massnahmen (Ausgleichsflächen)“ dargestellt. Im Osten ist die Otto-Hahn-Straße als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans in Wolfhagen, der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen derzeit neu aufgestellt wird, werden die entsprechenden Änderungen der Darstellungen dort berücksichtigt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, ohne Maßstab (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Breuna ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Außerdem sind „geplante Gehölzanpflanzung“ und „geplante Ortsrandbepflanzung“ dargestellt. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung entspricht nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Breuna, der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Die Änderungen der Flächennutzungspläne erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

4.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den Bereich der 7. Änderung in der „Entwicklungskarte“ „Acker“ dar.

Hinweis: Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Wolfhagen wird auch der Landschaftsplan neu aufgestellt (Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan), so dass die Inhalte des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans untereinander abgestimmt werden. Das Planvorhaben wird deshalb den zukünftigen Darstellungen des Landschaftsplans entsprechen.

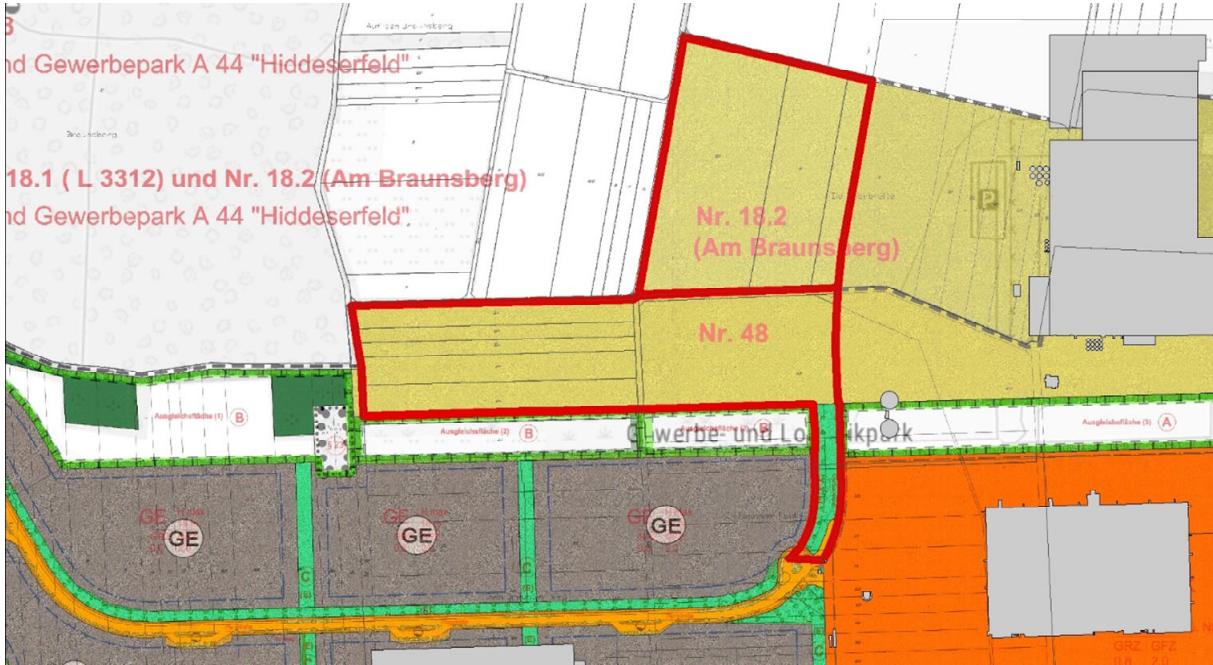
Für Breuna liegt nach aktuellem Stand kein Landschaftsplan vor.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wolfhagen, Entwicklungskarte ohne Maßstab (Lage Plangebiet mit rotem Oval gekennzeichnet)

4.4 Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbegebiet A 44 „Hiddeserfeld“ der Stadt Wolfhagen und der Bebauungsplan Nr. 18.2 (Am Braunsberg) der Gemeinde Breuna setzen in dem Bereich der 7. Änderung „Flächen für die Landwirtschaft“ fest. Mit dieser 7. Änderung werden die Festsetzungen in diesen Bereichen geändert und die ursprünglichen Festsetzungen verlieren ihre Gültigkeit.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wolfhagen mit dem eingetragenen Geltungsbereich der 7. Änderung (rot gekennzeichnet) und im Norden mit dem Bebauungsplan Nr. 18.2 (Am Braunsberg) der Gemeinde Breuna mit dem eingetragenen Bereich der 2. Änderung in der Gemarkung Breuna

Im Süden grenzt unmittelbar eine im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche an den Geltungsbereich der Änderung. Diese wird durch die Bebauungsplan-Änderung aber nicht berührt, d.h. es gibt keine Überschneidung zwischen der Fläche der Ausgleichsfläche und der Fläche des Geltungsbereichs der 7. Änderung. In der 2. Änderung von 2014 war der Bereich der 7. Änderung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt worden (vgl. folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 48 der Stadt Wolfhagen, 2. Änderung

4.5 Artenschutz

Der Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde mit dem Landkreis Kassel Fachbereich 63 Fachdienst Naturschutz im Vorfeld abgestimmt. Im Umweltbericht wird das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial dargestellt.

In den Artenschutzuntersuchungen bzw. im Umweltbericht werden Vorschläge zu grünordnerischen Festsetzungen getroffen sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Lebensraumverluste der Haselmaus, Feldlerche, Baumpieper, Bluthänfling und Goldammer und das bilanzierte Biotopwertdefizit werden durch Maßnahmen kompensiert (vgl. Umweltbericht). Die Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu den einzelnen Arten folgt hier eine kurze Zusammenfassung, näheres vgl. Umweltbericht (Anlage 1).

Brutvögel

Durch eine Revierkartierung wurden mehrere als gefährdet lt. Roten Listen Deutschland & Hessen, sowie Vorrwarnlisten eingestufte Vogelarten erfasst. Der Bluthänfling, die Feldlerche, der Baumpieper und der Goldammer wären direkt von der Bebauung betroffen. Insgesamt wurden 26 Reviere von 14 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt. Fast alle brütenden Arten, ausgenommen die Lerche, sind an die vorhandenen Gehölzstrukturen gebunden. Durch die Überbauung der Fläche kommt es zu Verlusten der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wodurch eine erhebliche Störung der Population von Baumpieper, Feldlerche und Goldammer hervorgerufen wird. Daher müssen geeignete Ausgleichsmaßnahmen für diese Arten getroffen werden (s. Kapitel 2.1.4 des Umweltbericht, Stand 22.09.25).

Feldhamster

Der Feldhamster gilt als streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse und europaweit gefährdet. Daher wurden die derzeitigen Ackerflächen des Geltungsbereichs durch einen Artenspürhund abgesucht, wobei keine Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern festgestellt wurde.

Reptilien

Der Geltungsbereich wurde in zwei Teilbereichen nach Reptilien, durch Begehen sowie Ausbringen künstlicher Verstecke untersucht. Dabei lag der Fokus auf den gefährdeten Arten Zauneidechse und Schlingnatter, deren Vorkommen dem untersuchten Bereich nicht festgestellt wurde. Bei der Untersuchung wurde eine adulte Waldeidechse festgestellt, die jedoch lediglich als besonders geschützte Art gilt. Daher kommen keine artenschutzrechtlichen Verbotsbestände zur Anwendung.

Haselmaus

Die nach FFH-Richtlinie Anhang IV streng geschützte und in Deutschland gefährdete Haselmaus kann im Rodungsbereich der Feldhecke vorkommen. Auch angrenzende Waldbestände sowie südlich gelegene Gehölzstrukturen weisen Lebensraumpotenzial auf. Mit der Rodung geht somit Habitat verloren, wodurch ein Konflikt mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG entsteht. Der Verlust ist durch Neuanlage geeigneter Strukturen zu kompensieren. Um den Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu umgehen, sind die Hinweise zum Artenschutz der Haselmaus einzuhalten (s. Hinweis 1.3 Artenschutz Haselmaus, Stand 22.09.25).

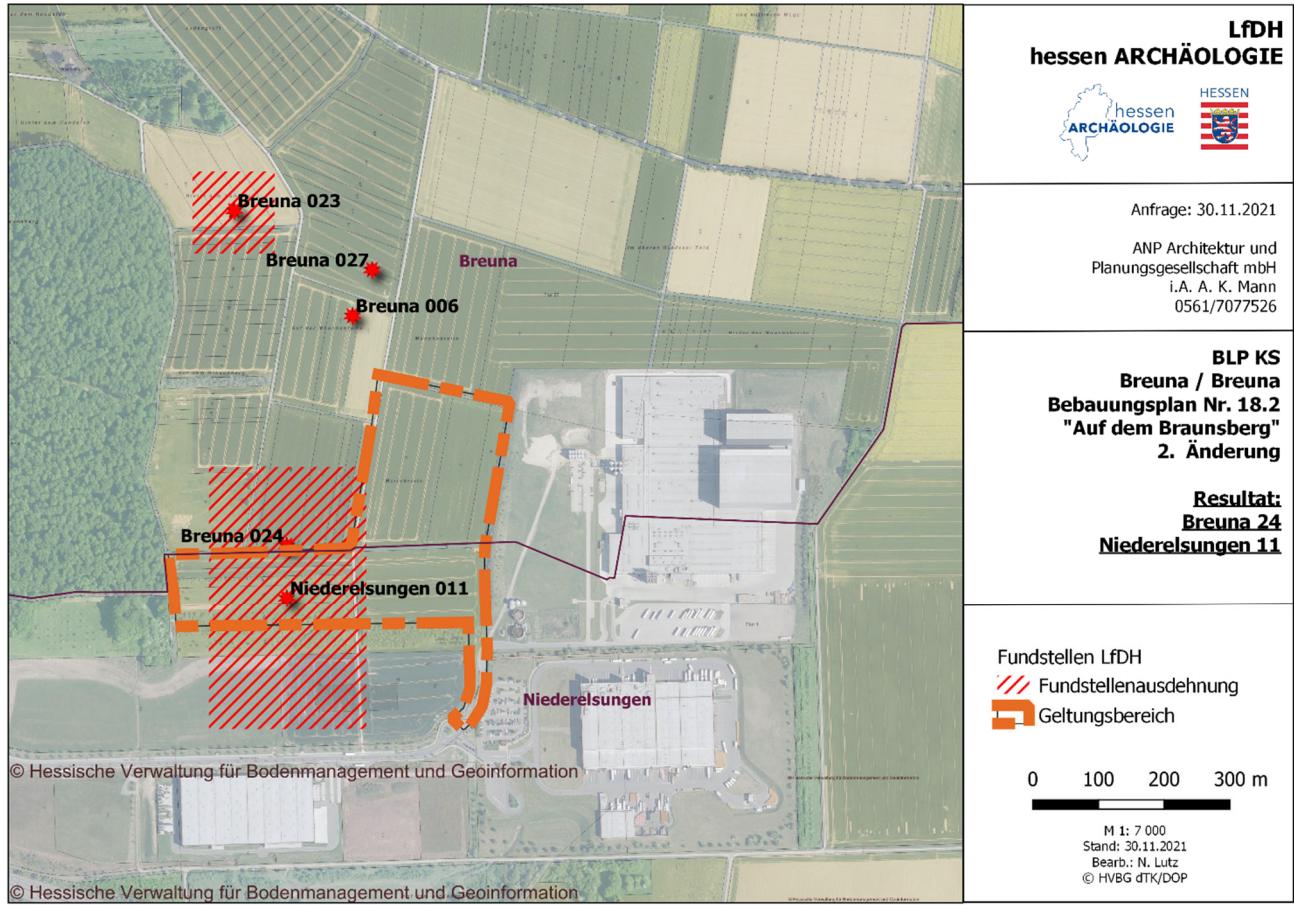
4.6 Schutzgebietsausweisungen, Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bestehen nach derzeitigem Stand keine Schutzausweisungen gemäß Naturschutzrecht, keine Schutzausweisungen nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete) und keine Kulturdenkmäler gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4.7 Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung sind Bodendenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG bekannt, diese sind:



Gemeinde Breuna, Gemarkung **Breuna, Fundstelle 24: Spätpaläo- oder mesolithische Sammelfunde am SO-Hang des Braunsbergs**. Lage: Rund 1,1–1,5 km ssö der Ortsmitte von Breuna am SO-Hang des Braunsbergs in der Flur „Auf dem Braunsberg“ (Flurkarte und Liegenschaftskataster) im Ackergelände auf etwa 400 x 240 m großer, n-s-verlaufender Fläche (Gauß-Krüger-3-Koordinaten: um 35 13 620/56 96 730; Ausdehnung etwa 35 13 500-740/56 96 450-850 = teilweise Gemarkung Wolfhagen-Niederelsungen, Fundstelle Niederelsungen 11).

Gemeinde Wolfhagen, Gemarkung **Niederelsungen, Fundstelle 11: Spät-paläo- oder mesolithische Sammelfunde am SO-Hang des Braunsbergs**. Lage: Rund 1,1–1,5 km ssö der Ortsmitte von Breuna am SO-Hang des Braunsbergs in der Flur „Beim Breunaer Weg“ (Flurkarte und Liegenschaftskataster) im Ackergelände auf etwa 400 x 240 m großer, n-s-verlaufender Fläche (Gauß-Krüger-3-Koordinaten: um 35 13 620/56 96 650; Ausdehnung etwa 35 13 500-740/56 96 450-850 = teilweise Gemarkung Breuna, Fundstelle 24).

Gemeinde Breuna, Gemarkung **Breuna Fundstelle 6: Neolithisches Steinbeil in der Flur „Mönchesbreite“**. Lage: Rund 1 km südlich der Ortsmitte von Breuna in der Flur „Mönchesbreite“ im Ackergelände (Gauß-Krüger-3-Koordinaten: 35 13 720/56 97 080).

Gemeinde Breuna, Gemarkung **Breuna Fundstelle 27: Neolithische Siedlung in der Flur „Auf der Mönchesbreite“**. Lage: Rund 1,0 km südlich der Ortsmitte von Breuna östlich unterhalb des Braunsbergs in der Flur „Auf der Mönchesbreite“ (umgangssprachlich „Am Berge“) im Ackergelände (Gauß-Krüger-3-Koordinaten: um 35 13 750/56 97 150).

Gemeinde Breuna, Gemarkung **Breuna Fundstelle 23: Spätpaläo- und neolithische Sammelfunde in der Flur „Hundsloh“**. Lage: Rund 0,4 km südlich der Ortsmitte von Breuna dicht nördlich des Braunsbergs in der Flur „Hundsloh“ auf einer Hochfläche im Ackergelände auf etwa 120 x 120 m großer Fläche (Gauß-Krüger-3-Koordinaten: um 35 13 540/56 97 240; Ausdehnung etwa 35 13 475-600/56 97 175-300).

Im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege sind diese durch eine archäologische Voruntersuchung auf Ihre Qualität und Quantität zu überprüfen. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange ist gemäß hessenARCHÄOLOGIE durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen.

Diese wurden entsprechend der Stellungnahme in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

4.8 Landwirtschaft

Es werden durch die Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebietes landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

Auf Regionalplan-Ebene erfolgte ein Zielabweichungsverfahren bezüglich des im Regionalplan 2009 festgelegten Vorranggebietes Landwirtschaft (vgl. Kapitel 4.1).

Die Planungsflächen des betroffenen Vorranggebietes für Landwirtschaft im Bereich Breuna weisen gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel – Dezernat Regionalplanung – vom 29.11.2021 eine durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) von ≈ 64,5 Punkten auf und liegen damit über dem Gemarkungsschnitt von 59 Punkten in Breuna. Die Planungsflächen des betroffenen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft im Bereich Niederelsungen weisen mehrheitlich Bodenwerte im mittleren bis niedrigen Bereich auf, wobei im östlichen Teil des Geltungsbereiches auch Werte bis 68 Punkten zu finden sind. Im Mittel lässt sich für den Bereich eine EMZ von ≈ 48 Punkten errechnen. Dem gegenüber steht ein Gemarkungsschnitt von 52 Punkten in Niederelsungen.

Bezüglich des Verlustes der Pachtflächen in Breuna / Wolfhagen ist zu beachten, dass u.a. in den Pachtverträgen festgehalten ist, dass die verpachteten Flächen nicht entscheidend für die Betriebe der Landwirte sind - und wenn die Flächen nicht mehr zu verpachtet sind, dies nicht existenzbedrohend ist.

Die Gemeinde Breuna und die Stadt Wolfhagen können bestätigen, dass es für den Betrieb unproblematisch ist, wenn die Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Bezüglich des Themas Ausgleich ist zu beachten, dass die Kompensationsflächen sehen überwiegend Gewässerrenaturierung, Gehölzpflanzungen und Extensivierung von Grünland/Acker vorsehen. Demnach werden zwar kleinteilig Flächen aus der Nutzung genommen, überwiegend können die Maßnahmenflächen allerdings weiterhin landwirtschaftlich (unter Auflagen) genutzt werden. Vgl. Ausführungen im Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie das Kapitel 6.8 Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung.

Bezüglich des Bodenausgleichs vgl. die Ausführungen im Umweltbericht.

4.9 Forst

Das Plangebiet in der Gemarkung Wolfhagen grenzt im Westen an einen ca. 120-jährigen Buchenwald an. Durch das Forstamt als fachtechnische Behörde anhand standörtlicher Faktoren, Baumart(en), etc. wird ein einzuhalten Abstand ermittelt. Gemäß der Stellungnahme von hessenFORST vom 16.12.2021 wird ein Waldabstand von 35 m als notwendig erachtet, um die Waldrandfunktionen zu wahren und die forstwirtschaftlichen Einschränkungen durch die erhöhte Verkehrssicherung zu minimieren.

Der Waldabstand wurde im Planungskonzept entsprechend berücksichtigt. Das Baufenster wurde entsprechend reduziert.

Außerdem stocken innerhalb des Plangebiets auf den Flurstücken Gemarkung Niederelsungen, Flur 1, Flst. 35/5 und 15/24 Gehölzbestände. Das Gehölz auf dem Flurstück 35/5 kann gemäß hessenFORST aufgrund seiner Struktur noch als „Feldgehölz“ bezeichnet werden. Bei dem Gehölzbestand auf dem Flurstück 15/24 kann jedoch die Waldeigenschaft festgestellt werden. Daher muss vor Umwandlung dieser Fläche in eine andere Nutzungsart der Kreissauschuss des Landkreises Kassel beteiligt werden. Diese prüft, ob ein waldrechtliches Verfahren gemäß § 12 (2) Hess. Waldgesetz zur Rodung und Umwandlung von Wald durchgeführt werden muss. Ein notwendiges Genehmigungsverfahren nach § 12 (2) Hess. WaldG muss vor dem Bauleitplanverfahren erfolgen.

Nach aktuellem Stand wird in den Bestand nicht eingegriffen.

4.10 Lagerstätten, Rohstoffabbau

Das Plangebiet in der Gemarkung Wolfhagen grenzt unmittelbar an eine Lagerstätte, die sich in nordwestliche Richtung anschließt und das Plangebiet geringfügig überlagert. Die ca. 32 ha große Kalk-Lagerstätte ist im RPN als „Vorbehaltsgesetz für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten“ festgelegt.

Ziel der Festlegung ist es, diese vor einer Inanspruchnahme, die einen künftigen Abbau unmöglich macht oder unzumutbar erschwert, zu schützen. Aktuell findet dort kein aktiver Rohstoffabbau statt und auch im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung wurden keine Absichten zum Abbau vorgetragen.

Das für die Lagerstätte zuständige Dezernat Rohstoffgeologie beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wurde hierzu beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 14. Juni 2022 erhebt es hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 48, 7. Änderung keine Bedenken.

Die in der Karte Rohstoffe des HLNUG dargestellte KRS-Fläche mit der Nr. 26 wird gemäß Stellungnahme des Dezernates Rohstoffgeologie des HLNUG um den Flächenanteil reduziert, so dass zukünftig keine Überlagerung der Flächen mehr geben sein wird.

Rechte am Abbau sind nicht vergeben. Durch die Planung werden somit keine bestehenden Rechte eingeschränkt. Beim Abbau gibt es sehr unterschiedliche Methoden und Möglichkeiten (z.B. in welchem Bereich, in welchem Umfang). Dies ist unter Berücksichtigung des dortigen Gewerbegebietes zu wählen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass es sich bei der Lagerstätte um eine bestehende Waldfläche handelt, für die im Falle eines Abbaus eine Rodungsgenehmigung erforderlich wird. Insofern bleibt zusammenfassend festzuhalten, dass ein Abbau im Bereich des „Vorbehaltsgesetzes oberflächennaher Lagerstätten“ weiterhin möglich ist, bei der konkreten Absicht des Abbaus aber unterschiedlichste Aspekte zu beachten sein werden.

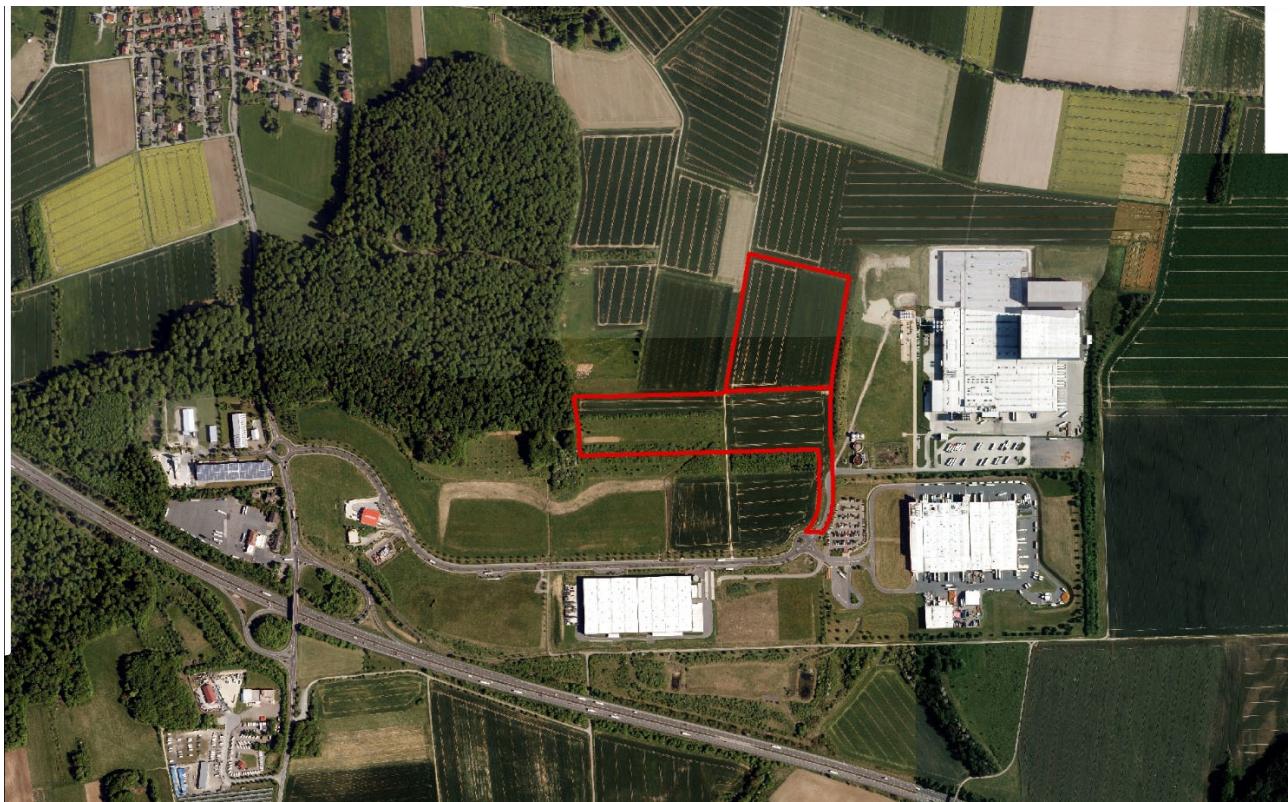
Vgl. auch Kapitel 4.1

5 Heutige Situation / Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt

- im Norden Wolfhagens an der Gemeindegrenze zu Breuna, nördlich der Bundesautobahn 44 und östlich der Anschlussstelle 66 Breuna. Es liegt am Ende der Otto-Hahn-Straße, am nordöstlichen Ende im „Gewerbepark A44“
- bzw. im Süden von Breuna



Digitales Orthophoto der Stadt Wolfhagen mit dem eingetragenen Plangebiet (rot gekennzeichnet)

Das Plangebiet steigt nach Norden und Westen an. Es ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Westen umrahmen lineare Gehölzstrukturen landwirtschaftlich genutztes Grünland. Am südlichen Ende des Geltungsbereichs befindet sich die Zufahrt zu einem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb.

In der Umgebung befinden sich östlich ein Getränkehersteller und südlich ein Logistikzentrum sowie südöstlich ein Warenlager.



Blick Richtung Südwesten



Blick vom Südwesten der Fläche ach Osten



Die bestehenden Gewerbebetriebe im Osten und Südosten

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Bundesautobahn 44 und die Landesstraße 3312 (Anschlussstelle Breuna). Das Gewerbegebiet befindet sich unmittelbar an der Autobahn und der Anschlussstelle und ist somit sehr gut erschlossen für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Schwerlastverkehr.

Entlang der Otto-Hahn-Straße führt ein Gehweg.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Haltestelle „Wolfhagen Niederelsungen Autohof“ in ca. 1.300 m Entfernung Richtung Westen gegeben. Hier verkehren zwei vom Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) beauftragte, regional eingestufte Buslinien an 365 Tagen im Jahr im Stundentakt:

- Linie 120 von Wolfhagen über Breuna nach Warburg
- Linie 130 von Hofgeismar über Breuna nach Zierenberg-Oberelsungen

Mit der Buslinie 120 beträgt die Fahrtzeitrund 30 Minuten zum Bahnhof Wolfhagen und rund 15 Minuten zum Bahnhof Zierenberg.

Die Linie 120 hat am Bahnhof Warburg Anschlüsse an den RegionalExpress RE11 von/nach Paderborn. Die Linie 130 hat am Bahnhof Hofgeismar Anschlüsse an den RE11 von/nach Kassel-Wilhelmshöhe, sowie am Bahnhof Zierenberg-Oberelsungen Anschlüsse an die RegioTram RT4 von/nach Kassel Hbf.

Die Linien verkehren montags-freitags von ca. 5-23 Uhr, am Wochenende setzt der Betrieb gegen 7 oder 8 Uhr ein.

Das Verkehrsgutachten für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Braunsberg“ in Breuna bzw. die 7. Änderung des Bebauungsplans „Hiddeserfeld“ in Wolfhagen kommt zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte an den beiden Autobahnanschlüssen sowie des Knotenpunktes am Kreisverkehr an der L 3312 / Otto-Hahn-Straße auch für die Erweiterung gegeben ist (vgl. auch Kapitel 6.6). Maßnahmen zur Verbesserung des Modal Splits zugunsten des ÖPNVs wurden vorgeschlagen.

Nach Rücksprache mit dem NVV ist es vorstellbar, zukünftig eine der beiden Buslinien eine Stichfahrt in das Gebiet hineinfahren zu lassen, um eine Verbesserung der ÖPNV-Erschließung durch kürzere Fußwege zu erreichen.

Ruhender Verkehr

An der Otto-Hahn-Straße gibt es mehrere Haltebuchten für Lkws.

Die Stellplätze (Parkstreifen) entlang der Otto-Hahn-Straße wurden teilweise bereits so umgestaltet (z.B. durch Steine), dass Lkws dort nicht mehr (längerfristig) stehen können. Der Bereich steht somit für Kfz und Lieferwagen zur Verfügung. Weitere verkehrsplanerische Maßnahmen können durch Umgestaltung umgesetzt werden.

Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans Hiddeserfeld wurde zu Beginn des Interkommunalen Gewerbegebietes unmittelbar nach der Einmündung (Kreisverkehrsplatz) der Otto-Hahn-Straße das Planungsrecht für Lkw-Stellplätze geschaffen. Der Grundstückseigentümer (die SVG) will diese im Zusammenhang mit weiteren zugehörigen Nutzungen (z.B. Toilette, Imbiss) anbieten. Der Standort ist auch aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur bereits vorhandenen Lkw-Waschanlage ideal. Somit wird der allgemeinen Nachfrage nach Lkw-Stellplätzen – sowohl stundenweise als auch über Nacht – dort in dem Gebiet bereits Rechnung getragen.

Auf den privaten Grundstücken stehen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung zur Verfügung.

Insgesamt steht für den ruhenden Verkehr (sowohl Kfz, Lieferwagen und Lkws) ein ausreichendes und vielfältiges Angebot auf privaten und öffentlichen Flächen zur Verfügung.

5.3 Ver- und Entsorgung

In der Otto-Hahn-Straße sind alle leitungsgebundenen Infrastrukturen vorhanden. Im Zuge der Verlängerung der Straße Richtung Norden sind auch die Ver- und Entsorgungsanlagen weiter auszubauen.

Strom

Im Plangebiet verläuft eine 20kV Versorgungsleitung. Hierfür muss gemäß Versorgungsträger ein 1 Meter breiter Schutzstreifen im Bebauungsplan ausgewiesen werden, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf.

Der Schutzstreifen wurde in den zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen und in den Hinweisen auf die im Zusammenhang mit der Leitung zu beachtenden Bestimmungen und Vorgehensweisen verwiesen.

Gas

Das Gewerbegebiet wird über eine Gas-Hochdruckleitung DOP 16 bis zur Gasdruckregelstation „Hiddeser Feld“ versorgt. Die weitere Verteilung erfolgt auf der Mitteldruckebene.

Die Trassen der Gasleitungen sowie zugehörigen Nebenanlagen verlaufen teilweise entlang den Grenzen des vorgesehenden Plangebietes. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht zulässig. Gemäß Leitungsträger ist eine Schutzstreifenbreite von insgesamt 6 m (jeweils 3 m gemessen ab Leistungsachse) von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nach Rücksprache ist bei den Mitteldruckleitungen ein Schutzstreifen von 4 m (jeweils 2m gemessen ab Leistungsachse) einzuhalten.

Der Schutzstreifen wurde in den zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen und in den Hinweisen auf die im Zusammenhang mit der Leitung zu beachtenden Bestimmungen und Vorgehensweisen verwiesen.

Entwässerung

Die Entwässerung der Gesamtflächen erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an das bereits bestehende Schmutz- und Regenwasserkanalnetz im Gewerbegebiet. Das im Gewerbe park anfallende Niederschlagswasser wird über Freispiegelkanäle in das vorhandene Regenrückhaltebecken „Hiddeser Feld“ im südlichen Bereich zwischen der Otto-Hahn-Straße und der BAB 44 geleitet und fließt von dort gedrosselt über einen Durchlass unterhalb der BAB 44 und vorhandene Entwässerungsgräben bis in das Fließgewässer „Dase“ im Stadtteil Niederelsungen ab. Das Schmutzwasser des Gewerbe parks wird über Freispiegelkanäle zur Schmutzwasserpumpstation „Hiddeser Feld“ an der Otto-Hahn-Straße geführt und von dort über eine Abwasserdruckleitung in das Kanalnetz der Gemeinde Breuna gepumpt; von dort fließt es über das weiterführende Kanalnetz der Kommunalen Betriebe Nordwaldeck zur Abwasserbehandlung in der Kläranlage Volkmarsen ab.

Ein Anschluss des Schmutzwassers ist möglich. Der erforderliche spezifische Abfluss von 0,05 l/s·ha/Grundstück wird im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt (Erschließungsvertrag).

Gemäß Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 1. Dezember 2021 ist auszuschließen, dass aufgrund von Abflussereignissen im Plangebiet Beeinträchtigungen am Straßenkörper der BAB A44, respektive Durchlässen stattfinden können.

Dies ist entsprechend gewährleistet. Die vorhandenen Rückhalteeinrichtungen sind nach Auskunft der Stadt Wolfhagen ausreichend (insbesondere ist keine bauliche Erweiterung des Beckens erforderlich). Aufgrund der vorhandenen Aufnahmekapazität des Leitungsnetzes sind abhängig von der jeweiligen gewerblichen Nutzung bzw. der entstehenden Wassermengen im Erschließungsvertrag Regelungen zur Einleitung zu treffen.

Abwasser

Je nach geplanter Gewerbeansiedlung ist die Abwasserverordnung zu beachten. Die Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

Abwasserleitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe Anlage 1 (Umweltbericht).

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Entsprechend dem Ziel, das vorhandene Gewerbegebiet zu erweitern, wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung werden dabei vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. So sind wie im übrigen, bereits bestehenden Gewerbegebiet Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung zulässig und als untergeordneter Teil des Betriebs. Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wird unverändert auch für die Norderweiterung übernommen (GRZ von 0,8).

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans wird unverändert auch für die Norderweiterung übernommen (GFZ von 2,0).

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans auf 30 m begrenzt. Dadurch wird ein flexibles Angebot für gewerbliche Interessenten geboten. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass der östlich angrenzende Gewerbebetrieb bereits ein über 30 m hohes Gebäude errichtet hat. Zur Förderung von Solarenergie ist eine Überschreitung dieser Höhe zulässig.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Um eine große Flexibilität zu bieten und auch Möglichkeiten für größere Hallen bzw. zusammenhängende einzelne Gebäude zu schaffen, wird im Plangebiet ein großes Baufenster festgesetzt. Die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung sind zu beachten, so dass sich ggf. aufgrund der Gebäudehöhe des konkreten Bauvorhabens größere Abstände zur Grundstücksgrenze ergeben können, als durch die Baugrenze zeichnerisch festgesetzt.

Lagerfläche

Um dem Abstand zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Wald Rechnung zu tragen, wird im westlichen Bereich des Plangebiets keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Der Bereich kann als Lagerfläche genutzt werden, bauliche Anlagen wie Überdachungen sind nicht zulässig.

6.4 Grünfestsetzungen

Für das Plangebiet werden neue Festsetzungen zu Begrünung und Oberflächen getroffen, d.h. unabhängig von den Grünfestsetzungen im bestehenden Gewerbegebiet/Ursprungsbebauungsplan.

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung von Versickerungsmöglichkeiten wasserdurchlässige Befestigung, keine Schottergärten) und der Durchgrünung des Gebietes, verbessern das Kleinklima und sichern Qualitäten (Pflanzqualität, Größe der Pflanzgrube, Gestaltung, ...).

So ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und je 5 nicht überdachten Stellplätze. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Grünstreifen mit zweireihigen Bäumen zeichnerisch festgesetzt, die Baumstandort sind verschiebbar, um auf Einfahrten, Leitungen etc. reagieren zu können.

Am westlichen und nördlichen Ortsrand sind Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt.

Außerdem wurden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung getroffen.

6.5 Solare Strahlungsenergie

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Außerdem ist sie vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen und geplanten Projekte in der unmittelbaren Umgebung des Hiddeser Feldes zu sehen.

Die Energie der Sonne soll durch Photovoltaik oder Solarwärme-Kollektoren genutzt werden.

Deshalb sind im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. So kann die Solarenergie auch genutzt werden, wenn keine Speicher- oder Einspeisemöglichkeiten bestehen.

6.6 Verkehrerschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans (bzw. die 2. auf Breunaer Gemarkung) erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks Richtung Norden. Die vorhandene Otto-Hahn-Straße als Erschließungsstraße des Gewerbeparks wird im Zuge dessen ebenfalls nach Norden verlängert. Entsprechend wird eine öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die durch die Norderweiterung sich ergebenden Verkehrsmengen wurden ermittelt (Verkehrsgutachten „Gewerbegebiet A 44 – Anschlussstelle Breuna (Hiddeserfeld)“, IKS Mobilitätsplanung, Mai 2023). Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens (vgl. Kapitel 4.1) fand ein Ortstermin unter anderem mit HessenMobil und der AutobahnGmbH statt. Im Ergebnis wurde das Gutachten ergänzt um eine Prüfung und Berechnung einer Alternative zum Kreisverkehr an dem Knotenpunkt „Anschlussstelle A 44 Nord“ (Ergänzung zum Verkehrsgutachten: „Gewerbegebiet A 44 – Anschlussstelle Breuna (Hiddeserfeld)“, IKS Mobilitätsplanung, August 2024).

Im Ergebnis weist die Verkehrsuntersuchung die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Knotenpunkte für die Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Norden nach. Ggf. erforderliche Maßnahmen wie den Kreisverkehr oder alternativ eine Steuerung über eine Lichtsignalanlage betreffen die Sensitiv-Analyse („Worst-Worst-Case“, d.h. vollständige Nutzung der ausgewiesenen Gewerbegebiete mit sehr hohen Anzahlen an Beschäftigten und Lieferverkehren) und können falls notwendig im Zuge der Umsetzung der Planung bzw. des sich weiterentwickelnden Gewerbegebiets ergriffen werden.

Die Fortführung der Otto-Hahn-Straße nach Norden wurde im Ursprungsbebauungsplan bereits mit angedacht. Allerdings würde die Erschließungsstraße aktuell in einer landwirtschaftlichen Fläche enden, da hier in der 7. Änderung nur Teilstücke als Baufläche bzw. Verkehrsfläche festgesetzt werden. Dieser Zwischenstand ist deshalb auch verkehrlich zu lösen. Da die öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan in einer Breite von 26m festgesetzt wird, kann innerhalb dieser Fläche problemlos eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Weiteres zum Thema Verkehrliche Erschließung vgl. Kapitel 5.2. Zur Fortführung als Ortsumfahrung Breuna vgl. Kapitel 4.1 Regionalplanung

6.7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 44 wurde seitens der Autobahn GmbH gefordert, dass in der Planung die Maßnahmen zum Thema Lärmschutz dargestellt werden, da keine Ansprüche auf Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können.

Es wurde hierzu eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt, die bestätigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden und im Plangebiet durch den Straßenverkehr kein Konflikt versursacht wird (Stellungnahme Ingenieurbüro Stöcker, Juli 2022). Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge nicht festzusetzen.

Auch bestätigt die Stellungnahme, dass es in der Ortsdurchfahrt Niederelsungen zu keiner akustisch relevanten Zunahme des Verkehrslärms kommt. Somit sind auch hier keine Konflikte durch Zunahme des Verkehrslärms zu erwarten.

6.8 Ausgleichsmaßnahmen

Aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich ein bilanziertes Wertdefizit in Höhe von 825.762 WE.

Dieses Defizit wird durch externe Maßnahmen in Form von Entwicklungen von extensiven Grünlandflächen, Gewässerrenaturierungen und Gehölzpflanzungen kompensiert. Die Maßnahmen und die Durchführung sind in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Eine genauere Beschreibung findet sich im Umweltbericht (ab Seite 27).

Die Maßnahmen sollen auf folgenden Flächen umgesetzt werden:

- Maßnahme 1: Gemarkung Niederelsungen, Flur 6, Flurstück 18/9 + 33/3 + 35 + 128/36 + 129/36 + 130/36 + 131/36 + 257/38
- Maßnahme 2: Gemarkung Niederelsungen, Flur 9, Flurstück 322/78 + 323/79
- Maßnahme 3: Gemarkung Wolfhagen, Flur 48, Flurstück 15
- Maßnahme 4: Gemarkung Wolfhagen, Flur 48, Flurstück 3 + 3/1 + 3/2 + 3/3 + 3/4 + 7/1
- Maßnahme 5: Gemarkung Wolfhagen, Flur 47, Flurstück 7 + 5/1

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Reflektierende oder glänzende Materialien werden ausgeschlossen, dies berücksichtigt die Wirkung auf die Landschaft und verhindert die Störung der Verkehrsteilnehmer auf der südlich verlaufenen BAB 44.

Außerdem sind Fassaden von Gebäuden über 10m Höhe farblich zu gestalten: im unteren Drittel in Braun- und Grüntönen, in den oberen zwei Dritteln in Blau- und Grautönen, um die Einfügung in das Landschaftsbild zu verbessern.

Auch für Werbeanlagen werden Festsetzungen zur Fernwirkung und Blendwirkung / zu den Lichtimmissionen getroffen, um Störungen zu vermeiden.

Ergänzend zur Stellplatzsatzung der Stadt Wolfhagen wird festgesetzt, dass eine ausreichend große Fläche für wartende Lkws und Pkws auf dem eigenen Grundstück hergestellt werden muss (um Rückstau auf den öffentlichen Straßen z.B. bei Anlieferung zu verhindern). Lkw-Stellplätze, -fahrgassen und Rangierflächen können wasserundurchlässig hergestellt werden.

7 Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung

Gemäß dem Ziel und Zweck der Planung, das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln, wird das Plangebiet überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die Fortführung der Otto-Hahn-Straße Richtung Norden wird wie bisher als „Sonstige überörtliche und Örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die bisherigen Darstellungen („Flächen für Landwirtschaft“ und „geplante Gehölzanpflanzung“ sowie „geplante Ortsrandbepflanzung“) entfallen im Geltungsbereich. Die Grünfläche mit zweireihigen Bäumen entlang der Otto-Hahn-Straße ist im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Kapitel 6.4).

Der Flächennutzungsplan in Wolfhagen befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Die Änderung wird dabei berücksichtigt.

In Breuna erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Änderung des Bebauungsplans (Parallelverfahren).

8 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlicher und privater Belange nach dem Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Weiterentwicklung/Fortführung eines vorhandenen interkommunalen Gewerbegebietes:
wirtschaftliche Belange, Schaffung von Arbeitsplätzen
- Belange der Landwirtschaft
- Belange der Forstwirtschaft
- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- verkehrliche Belange
- Immissionsschutz
- Rohstoffabbau
- Denkmalschutz (Archäologie)

Die Bauleitplanung dient der planungsrechtlichen Sicherung der Weiterentwicklung des vorhandenen interkommunalen Gewerbegebietes (Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A44) Richtung Norden. Der vorhandenen steigenden Nachfrage nach großen zusammenhängenden Gewerbeblächen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn wird dadurch entsprochen, den wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen. Als kommunales Gewerbegebiet (d.h. Flächen nicht in privatem Eigentum) kommt der Ertrag der Allgemeinheit zu Gute.

Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich geprägt. Die mögliche spätere Erweiterung Richtung Norden war von Anfang an mitgedacht worden. Das heißt dass in den Pachtverträgen festgehalten wurde, dass die Flächen nicht entscheidend für den Betrieb sind. Bei den Ausgleichsmaßnahmen wurden Maßnahmen im Bereich Gewässerrenaturierung sowie Umwandlung zu Grünland gewählt, so dass nur kleinteilige Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung entfallen. Landwirtschaftliche Belange wurden somit frühstmöglich und so weit wie möglich beachtet.

Im Westen grenzt Wald an. Die forstwirtschaftlichen Belange wurden beachtet und der erforderliche Waldabstand berücksichtigt (10m Ortsrandeingrünung und ein Abstand von 35 m vom Wald inklusive Eingrünung). In bestehenden Wald wird nicht eingegriffen.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen verbunden, die durch die in den Bebauungsplan eingeflossenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ausgeglichen bzw. minimiert werden.

Es wurden Festsetzung zur Ortsrandeingrünung, Bepflanzungen auf dem Grundstück, Begrünung der Stellplätze, Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Solarnutzung und der farblichen Fassadengestaltung getroffen. Bei den Ausgleichsmaßnahmen wurde ein integriertes Gesamtkonzept erstellt, so dass Maßnahmen für Artenschutz und Boden integriert wurden. Außerdem kann der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch eine Einschränkung der Zeiten für Abbruch und Rodung auf den 01.10. bis 28./29.02 verhindert werden.

Somit ergeben sich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Bei den verkehrlichen Belangen ist zu beachten, dass eine mögliche spätere Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Norden auch unter Verkehrsaspekten bereits mitgedacht worden war, z.B. bei der Größe des Kreisverkehrsplatzes oder der Breite der Erschließungsstraße (Otto-Hahn-Straße). Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurde in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen. Da die Otto-Hahn-Straße zukünftig weiter im Norden in landwirtschaftlichen Flächen enden wird (eine Fortführung weiter Richtung Norden ist zu einem späteren Zeitpunkt angedacht und wurde ebenfalls im Ursprungsbauungsplan bereits mitgedacht) ist eine (temporäre) Wendemöglichkeit in der 7. Änderung mit berücksichtigt worden (Nutzung der Breite der Verkehrsfläche plus Grünstreifen). Den verkehrlichen Belangen wurde somit umfangreich Rechnung getragen.

Bezüglich des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt die bestätigt, dass bezogen auf die Emissionen (d.h. Verkehrslärm von der südlich verlaufenden Bundesautobahn) die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden und Lärmschutzmaßnahmen demzufolge nicht festzusetzen sind. Auch bestätigt die Stellungnahme, dass es in der Ortsdurchfahrt Niederelsungen zu keiner akustisch relevanten Zunahme des Verkehrslärms kommt. Die Belange des Immissionsschutzes wurden somit berücksichtigt, Maßnahmen waren nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Lagerstätte („Vorbehaltsgelände oberflächennaher Lagerstätten“) wurde die geringfügige Überschneidung angepasst (zukünftig somit keine Überschneidung mit dem Plangebiet). Aktuell findet dort kein aktiver Rohstoffabbau statt und es sind auch keine Absichten bekannt. Im Falle eines Abbaus gibt es sehr unterschiedliche Methoden und Möglichkeiten, die somit unter Berücksichtigung des Gewerbegebietes gewählt werden können. Die Belange der Rohstoffsicherung wurden somit berücksichtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden ebenfalls beachtet, die Fundstellenausdehnung der Bodendenkmäler zeichnerisch dargestellt und ansonsten entsprechende Hinweise zu der erforderlichen Vorgehensweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des bestehenden Interkommunalen Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zum Anschluss an die Bundesautobahn attraktive Gewerbegebiete geschaffen werden und die zu beachtenden Belange entsprechend berücksichtigt wurden und ein stimmiges Gesamtkonzept sowohl im Plangebiet selbst als auch bei den Ausgleichsmaßnahmen entwickelt wurde.

9 Anlagen

Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Wette+Gödecke GbR, September 2025

Anlage 2: Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 48 „Hiddeser Feld“ in Wolfhagen-Niederelsungen, Stellungnahme, Juli 2022

Anlage 3: Verkehrsgutachten „Gewerbegebiet A 44 – Anschlussstelle Breuna (Hiddeserfeld)“, Bericht, IKS Mobilitätsplanung, Mai 2023

Anlage 3a: Ergänzung zum Verkehrsgutachten: „Gewerbegebiet A 44 – Anschlussstelle Breuna (Hiddeserfeld)“, Bericht, IKS Mobilitätsplanung August 2024

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,.....

aufgestellt:

Stadt Wolfhagen

Herr Scharrer
Bürgermeister

Wolfhagen,.....

(Walberg)

(Scharrer)