

Bebauungsplan Nr. 48

Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“, 10. Änderung

Stadt Wolfhagen

Bebauungsplan Nr. 18.2

„Am Braunsberg“, 3. Änderung

Gemeinde Breuna

Gemeinsame Begründung

Stand | 18. Februar 2026

Träger der Planungshoheit:



Magistrat der Stadt Wolfhagen
Burgstraße 33-35
34466 Wolfhagen

Auftraggeber:



Vitaqua GmbH
Otto-Hahn-Straße 1
34479 Breuna

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel
www.anp-ks.de



1	Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planverfahren.....	5
3.1	Aufstellungsbeschluss	6
3.2	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	6
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Schutzgebietsausweisungen, Denkmalschutz	9
4.5	Artenschutz.....	10
5	Heutige Situation / Bestand	11
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	11
5.2	Erschließung und Verkehr	13
5.3	Ver- und Entsorgung.....	14
5.4	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	14
6	Inhalte des Bebauungsplans	14
6.1	Verkehrerschließung	14
7	Gesamtabwägung.....	15
8	Anlagen.....	16

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass ist die beabsichtigte bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs „Vitaqua GmbH“ am Standort Wolfhagen / Breuna.

Das Plangebiet liegt in zwei aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen der Stadt Wolfhagen und der Gemeinde Breuna innerhalb des interkommunalen Gewerbepark „Hiddeserfeld“. Der Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ der Stadt Wolfhagen sowie der Bebauungsplan Nr. 18.2 „Am Braunsberg“ sind zu ändern, da die beabsichtigte bauliche Erweiterung mit den Festsetzungen der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne nicht umsetzbar ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen über eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Maximalwert festgesetzt, die für die geplante Erweiterung nicht ausreichend ist. Daher soll die GRZ auf 0,8 als Maximalwert erhöht werden. Infolgedessen ist in beiden Bebauungsplänen die Festsetzung zum Vegetationsflächenanteil anzupassen.

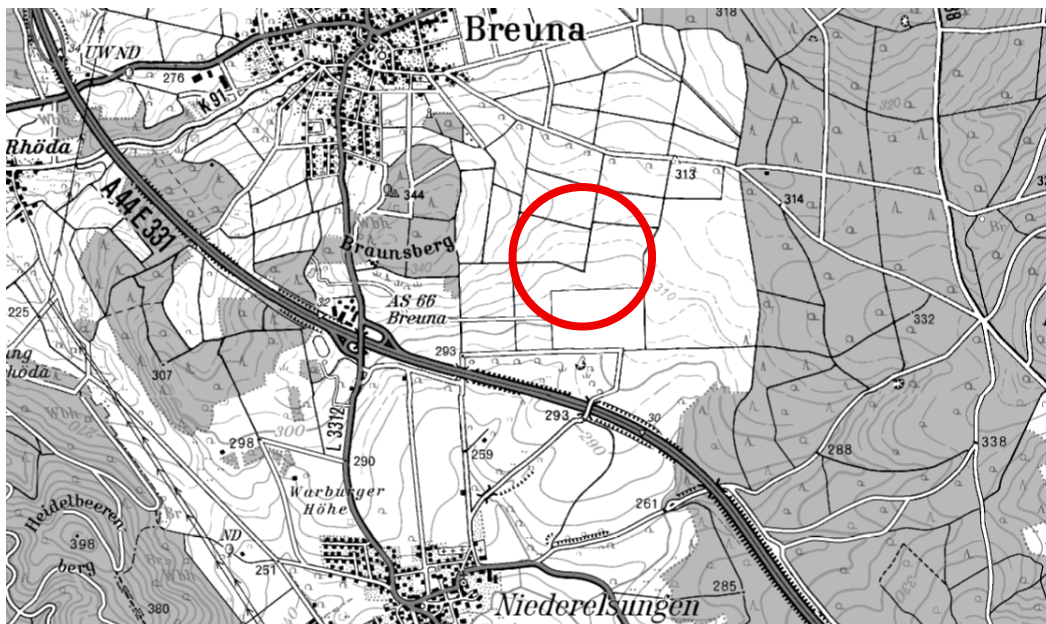
Eine Änderung der beiden Bebauungspläne ist somit erforderlich und wird parallel in der Stadt Wolfhagen und in der Gemeinde Breuna durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Wolfhagen werden in beiden Bereichen gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Planung ist somit aus den Flächennutzungsplänen entwickelt, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht um dem Gewerbebetrieb „Vitaqua GmbH“ eine bauliche Erweiterung am Standort zu ermöglichen.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Breuna und nördlich der Ortslage von Wolfhagen-Niederelsungen. Innerhalb des interkommunalen Logistik- und Gewerbeparks A 44 „Hiddeserfeld“ befindet sich das Plangebiet am nördlichen Rand.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage der Geltungsbereiche der Bebauungspläne (rote Markierung)



Lage der Geltungsbereiche der Bebauungsplan-Änderungen in der Stadt Wolfhagen und der Gemeinde Breuna

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 21,75 ha. Davon gehören 13,21 ha zum Gemeindegebiet Breuna und 8,54 ha zur Stadt Wolfhagen.

Der Geltungsbereich umfasst:

- in der Stadt Wolfhagen das Flurstück 20/27 in der Flur 1 in der Gemarkung Niederelsungen,
- in der Gemeinde Breuna die Flurstücke 54/24, 54/37, 54/38 und 54/35 in der Flur 27 in der Gemarkung Breuna.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen wird das Plangebiet begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch den Brunnenweg (betriebsinterne Verlängerung der Otto-Hahn-Straße) und einem benachbarten Gewerbebetrieb.

3 Planverfahren

Die Änderung der Bebauungspläne wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung, Erweiterung eines bestehenden Betriebs und somit Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Gemäß §13a Abs. 4 wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet.

Durch die Bebauungsplanänderung (Änderung der GRZ von 0,6 auf 0,8) erhöht sich die bisherige Grundfläche von rund 130.500 m² auf rund 174.000 m². Dies ergibt eine zusätzlich zulässige Grundfläche von rund. 43.500 m². Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche über 20.000 bis 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen.

Das Vorhaben fällt damit unter die Nummer 18.8 der Anlage 2 zum UVPG. Die Prüfung des Einzelfalls erfolgt in einem eigenen Bericht (Anlage 2, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik-naturkultur GmbH, November 2025).

Das Ergebnis der UVP-Vorprüfung kommt zum Schluss, dass die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind somit erfüllt, Ausschlussgründe liegen nicht vor.

3.1 Aufstellungsbeschluss

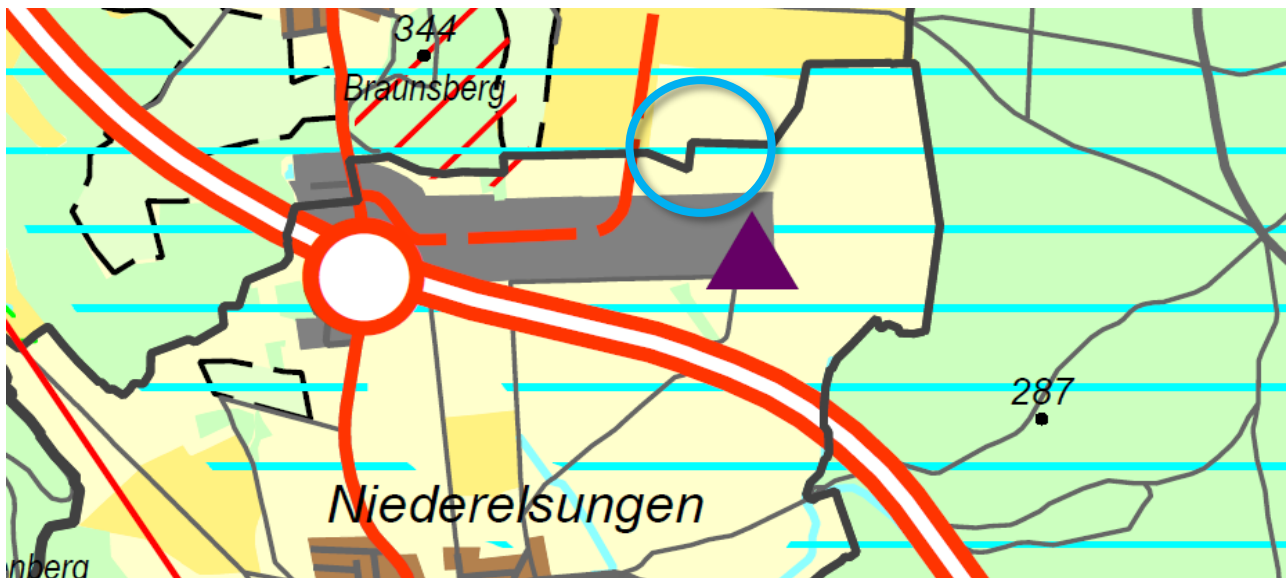
Der Aufstellungsbeschluss ist für Frühjahr / Sommer 2026 geplant.

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

Die Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ist für Frühjahr / Sommer 2026 geplant.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung



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

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich der Änderung im Bereich Breuna ebenso wie im Bereich Wolfhagen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die vorhandene Otto-Hahn-Straße ist als „Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Planung“ festgelegt. Die Otto-Hahn-Straße soll zukünftig als Ortsumfahrung Breuna fortgeführt werden und ist als „L 3312 Umgehung Breuna – OT Breuna“ festgelegt.

Die südlich des Geltungsbereichs verlaufende Bundesautobahn 44 ist als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand“ festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht nicht den Zielen des Regionalplans.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordosthessen Entwurf zur ersten Offenlegung (Oktober 2024), Eintragung Lage des Plangebiets (blauer Kreis) durch ANP

Im Regionalplan Nordhessen ist der Geltungsbereich der Änderung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt. Die Bundesautobahn 44 ist als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand – Ausbau geplant“ festgelegt.

Die Otto-Hahn-Straße ist zeichnerisch nicht mehr dargestellt.

Die geplante Änderung des Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ entspricht den Zielen des Regionalplans Nordhessen.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem digitalisierten derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 1997 (FNP) der Stadt Wolfhagen, ohne Maßstab (Plangebiet rot gekennzeichnet)

In dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen Stand 1997 ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Verlängerung der Otto-Hahn-Straße ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Im Süden grenzt eine Sonderbaufläche an, im Westen sind die Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „öffentliche Grünflächen als Flächen für Maßnahmen (Ausgleichsflächen)“ ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Wolfhagen (frühzeitige Beteiligung Februar 2024), ohne Maßstab (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Die durch die unterschiedlichen Maßstäbe und die Digitalisierung des FNPs bedingten Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Ursprungsbebauungsplan werden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angepasst.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Im Süden grenzt eine Sonderbaufläche an, im Westen sind die Flächen als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die Otto-Hahn-Straße ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Damit entspricht die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ den Zielen des Flächennutzungsplans.



Ausschnitt aus dem digitalisierten aktuellen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Breuna, 2012, ohne Maßstab (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Breuna ist das Plangebiet als „Gewerbliche Flächen“ dargestellt. Außerhalb des Plangebiets sind im Westen „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen“ mit „geplante Ortsrandbepflanzung i.d.R. Baumhecke mit Weg“ festgesetzt. Im Norden sind „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.2 „Am Braunsberg“ entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans.

4.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den Bereich der 10. Änderung in der „Entwicklungskarte“ als „Acker - Entwicklung und Förderung von landschaftsverträglichem, standortangepasstem, ressourcenschonendem oder ökologischem Landbau“ dar. Das Planvorhaben entspricht aktuell nicht den zukünftigen Darstellungen des Landschaftsplans.

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



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wolfhagen (Stand 2005), Entwicklungskarte ohne Maßstab (Lage Plangebiet mit rotem Oval gekennzeichnet)

Für Breuna liegt nach aktuellem Stand kein Landschaftsplan vor.

4.4 Schutzgebietsausweisungen, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bestehen nach derzeitigem Stand keine Schutzausweisungen gemäß Naturschutzrecht und keine Schutzausweisungen nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Risikogebiete/ Überschwemmungsgebiete). Ebenso kommen keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop im Umfeld des Bebauungsplans vor.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes (vgl. Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG, BÖF, 03.11.2025).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Naturpark Habichtswald, sodass die aktuellen Schutzbestimmungen gelten. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen (vgl. Behandlung der Umweltbelange, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik-naturkultur GmbH, November 2025).

4.5 Artenschutz

Es wurde ein Gutachten zur Behandlung der Umweltbelange durchgeführt, welches den Artenschutz behandelte.

Die Entnahme und Zerstörung von geschützten Pflanzen nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann nach derzeitigem Stand ausgeschlossen werden. Zusammenfassen ist von keinem Vorkommen von geschützten Arten auszugehen. (vgl. Behandlung der Umweltbelange, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik-naturkultur GmbH, November 2025).

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Vegetation

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken sowie vereinzelte Gebüsche und Sträucher. Im Westen sind Gehölzstreifen aufzufinden. Dabei handelt es sich um die Arten Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Rosen (*Rosa spec.*). Von hier ausgehend verläuft östlich, eine geschnittene Zuwegung/Baustraße, welche auf die aktuellen Bauarbeiten zurückzuführen ist und auf eine Aufschüttung in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereichs führt. Im Osten befindet sich ein weiterer Feldgehölzstreifen. Zu den Arten zählen Schlehen (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Vogelkirschen (*Prunus avium*), Rosen (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus*) und gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Fauna

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist der potenzielle Lebensraum für Tiere als gering einzustufen. Lebensraum bieten die Gehölzstreifen, Gewässerflächen der Regenrückhaltung und Grünflächen im Nordwesten und Nordosten.

Haselmaus

Vorkommen wurden in ca. 5 km östlich des Planungsraums aufgefunden. Da die Bereiche über Waldbereiche miteinander verbunden sind, sind Vorkommen im Planungsraum nicht auszuschließen.

Reptilienarten

Vorkommen der Zauneidechse sind in ca. 3 km westlich des Planungsraums aufgefunden worden, wobei die A44 eine Barriere für die Verbreitung in das Plangebiet hinein darstellt.

Vorkommen der Schlingnatter und Ringelnatter sind in über 5 km Entfernung festgestellt worden. Im Planungsraum selbst ist von keinem Vorgehen auszugehen.

Avifauna

Es ist von Vogelarten, welche in Gebüschen, Hecken und Baumkronen brüten, auszugehen. Feldvögel sind nicht zu erwarten.

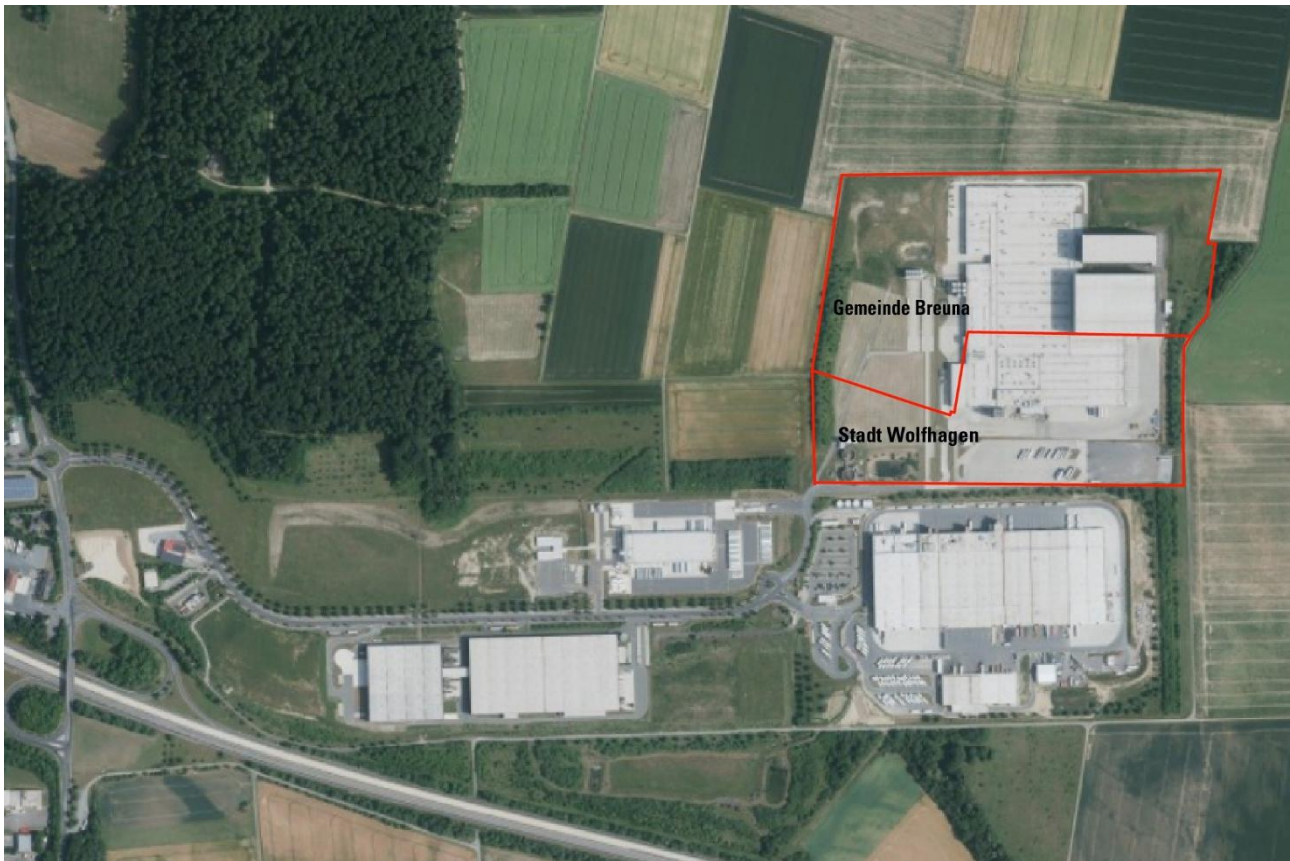
Fledermäuse

Das Vorkommen ist im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.

5 Heutige Situation / Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des „Gewerbeparks A 44“ und wird über die Otto-Hahn-Straße erschlossen. Es besteht aus einem nördlichen Teil der zur Gemeinde Breuna gehört und einem südlichen Teil der zur Stadt Wolfhagen (Stadtteil Niederelsungen) gehört. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn 44 mit der Anschlussstelle 66 Breuna im Südwesten.



Luftbild (© geoportal.hessen) mit eingetragenem Plangebiet (rot gekennzeichnet)

Die Freiflächen des Plangebiet weisen insgesamt einen Geländeanstieg von Süd nach Nord auf und zeigen gestaffelte Höhenunterschiede von bis zu 8 m. In Hinblick auf den Geltungsbereich zeigt sich zudem in Süd-Nord-Richtung ein Geländeanstieg von ca. 4 m. Ergänzend beträgt der Höhenunterschied in West-Ost-Richtung bis zu 6 Meter und in Nord-Süd-Richtung bis zu 10 Meter. Im Norden des Plangebiets befinden sich zudem zwei Geländeerhebungen mit bis 8 m und 4 m Höhe. Bei den betonierten Flächen handelt es sich um Gebäudebestand und Parkflächen.

Gegenüberliegend des Plangebiets befindet sich im Süden die Lagerhalle „Rewe Lager“. Unmittelbar angrenzend reihen sich entlang der Otto-Hahn-Straße weitere Gewerbebetriebe, wie „Amazon KSF7“, „Volkswagen Classic Parts / Zenda DC Wolfhagen und „Newa Vertriebs“, aneinander. Zudem sind hier Aufschüttungsflächen, die im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes entsprechend für eine Bebauung vorbereitet worden sind. Dem Straßenverlauf folgend sind weitere verschiedene Nutzungen wie eine Ladestation für Elektrofahrzeuge oder ein Schnellimbiss aufzufinden.

In westlicher Richtung verbindet ein Kreisverkehrsplatz die Otto-Hahn-Straße mit der Landesstraße L 3312, über die unmittelbar die Anbindung an die Bundesautobahn A 44 erfolgt.



Zufahrt über Brunnenweg mit Blick Richtung West



Zufahrt zu Parkflächen mit Blick Richtung Nord-Ost



Abzweigung Wegführung mit Blick Richtung Norden



Blick Richtung Süd von Geländeerhebung auf Plangebiet



Standort Nord mit Blick auf landwirtschaftliche Flächen



Standort Nord entlang des Plangebiets mit Blick Richtung Ost



Standort Ost mit Blick auf Plangebiet und Geländeerhebung



Wegführung im Osten



Südliche Grenze des Geltungsbereichs mit Blick auf Parkflächen



Blick auf Geltungsbereich

5.2 Erschließung und Verkehr

Das Gewerbegebiet im Allgemeinen befindet sich unmittelbar an der Autobahn A 44 und der Anschlussstelle und stellt somit eine optimale Erschließung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Schwerlastverkehr her.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für Schwerlastverkehr und den motorisierten Individualverkehr über die Otto-Hahn-Straße mit begleitendem Gehweg. Die Zufahrt ist nach etwa 1,52 km von der Bundesautobahn 44 über die Landesstraße 3312 (Anschlussstelle Breuna) erreichbar. Der Brunnenweg stellt die Verlängerung der Otto-Hahn-Straße dar, leitet zum Geltungsbereich und bildet Abzweigungen, welche zu den Parkflächen führen.

Eine ÖPNV-Anbindung ist im Westen über die Haltestelle „Wolfhagen Niederelsungen Autohof“ an der Landesstraße gegeben. Mit der Buslinie 120 ist der Bahnhof Wolfhagen in rund 30 Minuten und der Bahnhof Zierenberg in etwa 15 Minuten erreichbar.

Der Interkommunale Logistik und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ ist in ein Rad- und Fußwegenetz in Richtung Breuna und in Richtung Niederelsungen eingebunden. Es besteht ein kombinierter Rad- und Fußweg entlang des im Rahmen des ersten Bauabschnittes neu gestalteten Abschnittes der L 3312.

Innerhalb des Gewerbeparks ist das Plangebiet im Nordosten verortet und wird über die Otto-Hahn-Straße erschlossen. Der Brunnenweg stellte eine betriebsinterne Verlängerung der Otto-Hahn-Straße dar und bildet Abzweigungen, welche zu den Parkflächen führen.

5.3 Ver- und Entsorgung

In der Otto-Hahn-Straße sind alle leitungsgebundenen Infrastrukturen vorhanden.

5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein gewerblich geprägtes Gebiet, das überwiegend überbaut oder vollversiegelt ist. In dem zentralen Bereich des Plangebiets bildet eine Lößlehm-Decke aus unterem, mittlerem oder oberem Muschelkalk überwiegend den Untergrund. Die unversiegelten Flächen sind überwiegend durch Bodenmodellierung und die Umgestaltung zu Regenrückhaltebecken überprägt. Das bestehende Regenrückhaltebecken trägt dabei zur temporären Speicherung des Niederschlagswassers und zur Entlastung der Kanalisation bei (vgl. Behandlung der Umweltbelange, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik-naturkultur GmbH, November 2025).

6 Inhalte des Bebauungsplans

Die Änderungen der Festsetzungen beschränken sich auf die Grundflächenzahl GRZ und die Grünfestsetzungen. Anderweitige Festsetzungen bleiben unverändert und sind dem Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 erhöht.

Grünfestsetzungen

Die Grünfestsetzungen bleiben größtenteils unverändert und sind dem Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen. Es werden lediglich folgende Festsetzung geändert:

Im Zusammenhang mit der Erhöhung der GRZ wird die Festsetzung zum Anteil der Vegetationsflächen von ursprünglich 30% auf 20% der Grundstücksflächen reduziert.

Die Anzahl der anzupflanzenden Strauchpflanzungen lt. Pflanzenliste pro Fläche wird auf mindestens 1 Strauch pro 2 m² erhöht.

Die Höhe der Heister wird auf ca. 250 cm Höhe erhöht.

6.1 Verkehrserschließung

Es erfolgt keine Veränderung der Verkehrserschließung des Gewerbeparks und des Plangebiets, sodass sich auf den Ursprungsplan bezogen werden kann. Die innere Erschließung bleibt für alle Verkehrsteilnehmer ebenfalls unverändert. Eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Quell- und Zielverkehr) ist demzufolge durch die 10. Änderung nicht zu erwarten.

7 Gesamtabwägung

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

- Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- wirtschaftliche Belange, Schaffung von Arbeitsplätzen
- verkehrliche Belange

Durch die zulässige Änderung des Umfangs der Flächenüberbauung ergeben sich keine qualitativen Änderungen, die Art der zulässigen Nutzung bleibt bestehen. Es lassen sich keine wesentlich negativen Auswirkungen für die Schutzgüter Fauna, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter feststellen, ebenso wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

Da das Gebiets bereits für gewerbliche Nutzungen genutzt wird und sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen in der näheren und weiteren Umgebung befinden, sind die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Schutzgut Klima ebenso als nicht erheblich zu bewerten. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Maßnahmen und Anpflanzflächen, Baumanpflanzungen) dienen der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes. In der Änderung der Bebauungspläne werden mehr Sträucher und eine erhöhte Pflanzqualität bei den Heistern festgesetzt.

Mit der Bauleitplanung wird der Bau von weiteren gewerblichen Bauten ermöglicht, sodass der Gewerbebetrieb am Standort bleiben kann und eine Sicherung sowie eine Schaffung von Arbeitsplätzen entsteht. In diesem Sinne wird den wirtschaftlichen Belangen Rechnung getragen.

Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Verkehrserschließungen erforderlich.

Negative Auswirkungen bezüglich Verschattung, Lärm o.ä. auf die Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zu befürchten, da es sich um eine Nachverdichtung und Neuorganisation von Flächen innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets handelt. Das Plangebiet ist bisher bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und wird lediglich verdichtet.

Mit der Planung ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, der jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Festsetzungen minimiert wird und somit vertretbar ist.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

8 Anlagen

Anlage 1:

Behandlung der Umweltbelange, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik-naturkultur GmbH, Februar 2026

Anlage 2:

Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Faunistik-naturkultur GmbH, Februar 2026

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel,



(Ulrich Walberg)

aufgestellt:

Stadt Wolfhagen

Herr Scharrer
Bürgermeister

Wolfhagen,

(Dirk Scharrer)