

STADT BAD AROLSEN



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Mengerlinghausen Nr. 7 B
„Hagenstraße - Am Twister Wege“

Entwurf, erneut

Stand: 16.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB.....	4
3	DAS PLANGEBIET	5
3.1	Lage und Größe des Plangebiets.....	5
3.2	Realnutzung	6
3.3	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperkklausel	7
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	9
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	9
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009	9
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Bad Arolsen.....	10
4.3	Angrenzende Bebauungspläne	10
4.4	Altlasten	10
4.5	Kampfmittelräumdienst	11
4.6	Bauverbotszone / Baubeschränkungszone	11
4.7	Heilquellenschutzgebiet.....	11
4.8	Bergwerksfeld.....	11
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze	12
5.2	Erschließung	13
5.3	Versorgungsleitungen.....	13
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft..	13
5.5	Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	15
5.6	Stellplätze und Garagen	15
5.7	Niederschlags-/Oberflächenwasser.....	15
5.8	Öffentlicher Personenverkehr.....	16
5.9	Örtliche Bauvorschriften.....	16
5.10	Hinweise.....	16
6	VER- UND ENTSORGUNG	17
7	BELANGE DES BAHNVERKEHRS.....	18
8	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Als Anlass der Planung steht die Standortentwicklung der HEWI Heinrich Wilke GmbH im Fokus der städtebaulichen Entwicklungsabsicht. Das renommierte Familienunternehmen ist seit mehr als 90 Jahren am Standort tätig; das vorhandene Gewerbegrundstück ist jedoch nutzungsseitig ausgeschöpft und bietet keine weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten unter Aufrechterhaltung des Bestandsbetriebes an.

Die Stadt Bad Arolsen beabsichtigt daher, den Bebauungsplan Mengersinghausen Nr. 7 B mit der Bezeichnung „Hagenstraße - Am Twister Wege“ am südlichen Ortsrand von Mengersinghausen aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von weiteren gewerblichen Baugrundstücken zu schaffen. Die Planungsabsichten folgen hierbei den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung, wonach der Bereich gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Ziel und Zweck der Planung ist somit, den vorhandenen Gewerbestandort im Umfeld der Hagenstraße durch Neuausweisung von Gewerbeflächen zu stärken und gleichzeitig sinnhaft in die Siedlungslage unter Ausnutzung von vorhandenen Infrastrukturen einzubinden. Für den Gewerbebetrieb HEWI würde zunächst eine Nutzbarmachung der Plangebietsflächen zu Gunsten der Erzeugung regenerativer Energien im Vordergrund stehen; gleichzeitig soll das Planungsrecht perspektivisch auch eine bauliche Entwicklung ermöglichen.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbestandortes im Umfeld der Hagenstraße geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

▪ Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat in der öffentlichen Sitzung am 28.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Mengersinghausen Nr. 7 B „Hagenstraße - Am Twister Wege“ im Ortsteil Mengersinghausen gefasst. Die ortstübliche Bekanntmachung in der Waldeckischen Landeszeitung erfolgte am 06.10.2023.

▪ Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.07.2024 in der Waldeckischen Landeszeitung sowie auf der städtischen Homepage. Die Entwurfsunterlagen wurden mit Begründung und wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 22.07.2024 bis einschl. 23.08.2024 im Internet veröffentlicht. Seitens der Öffentlichkeit wurden lediglich Hinweise zu Zufahrten sowie sonstige verkehrs- und ordnungsrechtliche Fragestellungen vorgetragen.

Die Beteiligung der TÖB erfolgte zeitgleich mit Mail vom 19.07.2024 bis einschl. 23.08.2024. Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise seitens der TÖB vorgetragen, die in den Unterlagen ergänzt wurden. Aufgrund einer Anregung vom RP Kassel Dez. 21.2 wurden die Entwurfsunterlagen hinsichtlich einer Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergien nochmals angepasst.

- Erneute Veröffentlichung im Internet sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund von Anregungen vom RP Kassel Dez. 21.2 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen hinsichtlich einer Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergien nochmals angepasst. Da der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 geändert wurde, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, da die Änderung zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen könnte. Diese erneute Veröffentlichung im Internet soll parallel mit einer erneuten TÖB- und Ämterbeteiligung im September/Oktober 2024 durchgeführt werden. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Abgabe von Stellungnahmen soll gem. § 4a Abs. 3 S. 3 angemessen verkürzt werden.

Die Stellungnahmen sind gem. § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB in Bezug auf die Änderung und ihre möglichen Auswirkungen des Bauleitplans abzustellen. Die Änderungen sind in sämtlichen Entwurfsunterlagen daher in roter Schrift markiert.

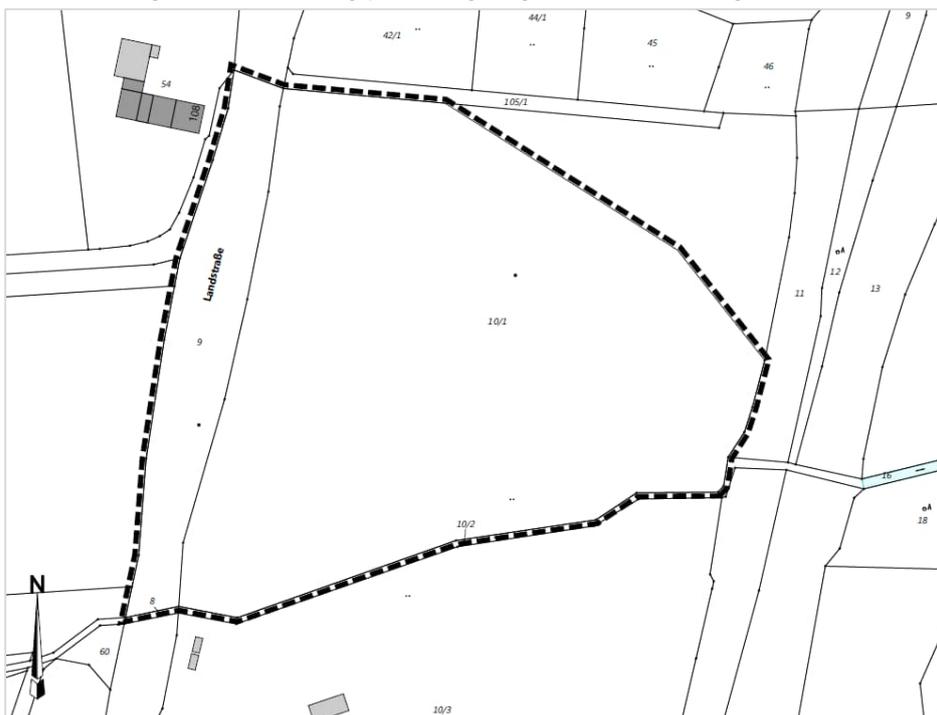
Es ist vorgesehen, gem. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB, die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beschränken. Obwohl durch die Änderung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Einholung der Stellungnahmen aber nicht auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beschränkt werden (vgl. § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB). Damit sollen verfahrensrechtliche Fehler vermieden werden, da gegenwärtig nicht abschließend bekannt ist, welche Teile der Öffentlichkeit noch abwägungsrelevante Belange zur geänderten Planung vortragen könnten.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mengerlinghausen der Stadt Bad Arolsen. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist ca. 3,45 ha groß und umfasst das Flurstück Nr. 10/1 tlw., Flur 40 in der Gemarkung Mengerlinghausen (Bad Arolsen) sowie das Flurstück Nr. 9 der Straßenparzelle der *Landstraße*.

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Mengerlinghausen Nr. 7 B „Hagenstraße - Am Twister Wege“, o.M.



Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 89/31, 105/1, 10/1 tlw.
- Im Osten 11, 16, 24
- Im Süden durch die Flurstücke 10/2 und 8
- Im Westen durch die Flurstücke 55, 57, 58, 59/2

alle in der Flur 40 der Gemarkung Mengersinghausen (Bad Arolsen).

3.2 Realnutzung

Derzeit wird ein Großteil der Fläche des im Plangebiets liegenden Flurstücks Nr. 10/1 landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im südlichen Bereich wird ein Teil als Grünfläche genutzt. Das Plangebiet ist unbebaut. Beidseitig entlang des Verlaufs der Straßenparzelle Nr. 9 der *Landstraße* verlaufen Baumreihen. Im Norden grenzt eine Grünfläche mit Gehölzstrukturen sowie darauffolgend die derzeitigen Gewerbeflächen der HEWI Heinrich Wilke GmbH an. Südlich des Plangebiets grenzen Grün- und Weideflächen der Arche KaNaum, einer Stiftung für Tierschutz, an. Westlich der Landstraße schließen sich weitere Flächen landwirtschaftlicher Nutzung sowie ein dazugehöriger Aussiedlerhof an die *Landstraße* an.

Abb. 2: Blick auf die landwirtschaftliche Fläche sowie die Stiftung für Tierschutz im Süden



Abb. 3: Blick auf den HEWI-Gewerbebetrieb im Norden, Ackerfläche und die Grün- und Weidefläche



Abb. 4: Blick auf die Gehölzstrukturen entlang der Landstraße sowie den angrenzenden Aussiedlerhof



3.3 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden (sog. Bodenschutzklausel). Hierfür sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt werden.

Im Bestand stellt sich die realfaktische Nutzung der Fläche als Fläche für Landwirtschaft, derzeit als Ackerland, dar. Folglich ist die Fläche planungsrechtlich als landwirtschaftliche Fläche im Sinne des § 201 BauGB zu charakterisieren.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (sog. Umwidmungssperrklausel). Sinn und Zweck der Umwidmungssperrklausel, ist die Erhaltung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, indem die Inanspruchnahme zugunsten anderer Nutzungen nur im notwendigen Umfang erfolgt.

Die Gemeinde hat nach § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB sowohl die Bodenschutzklausel als auch die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen nach § 1a Abs. 2 Satz 4 zu begründen:

Der Bedarf nach einer gewerblichen Entwicklung ist gegeben. Das Vorhaben dient der Sicherung und Entwicklung des bereits im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebes. Für die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Entwicklung, welche den heutigen Standortanforderungen gerecht wird, ist die gewerbliche Erweiterung des ortsansässigen Unternehmens notwendig.

Innerhalb des Ortsteils Mengerlinghausen der Stadt Bad Arolsen stehen keine vergleichbaren Potenzialflächen, die für eine gewerbliche Entwicklung in Betrachtung gezogen werden könnten, zur Verfügung. Weitere Planungsalternativen sind aufgrund der faktisch ausgeschöpften Verfügbarkeit anderweitiger Grundstücke nicht gegeben bzw. stark eingeschränkt. Damit ist ein Rückgriff auf das Plangebiet, aufgrund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs, zwingend notwendig.

Die Fläche ist bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan durch entsprechende Darstellungen planungsrechtlich gesichert. Die Fläche des Plangebietes ist damit bereits durch die Darstellung des Flächennutzungsplans für die künftige Entwicklung des Gewerbestandortes planerisch vorbereitet.

Grundlegend nimmt die vorliegende verbindliche Bauleitplanung die nach Flächennutzungsplan vorbereitete Baulandentwicklung zur Ausweisung von Gewerbeflächen südseits der bestehenden Liegenschaft von HEWI auf. Die abgesetzte Lage des Plangebietes ergibt sich hierbei zunächst unter Berücksichtigung der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hagenstraße“ (rechts-gültig seit dem 26.01.1990). Dieser weist entsprechend in dessen südlichen Geltungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz, zum Ausgleich vorbereiteter Eingriffe in den Naturhaushalt sowie zur Niederschlagswassersammlung aus. Diese Flächen haben sich in der Örtlichkeit weitestgehend auch tatsächlich so entwickelt. Es verbleiben für den Bestandsbetrieb HEWI unter Abgleich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten nur geringe Entwicklungspotentiale, welche unter Annahme einer betrieblichen Entwicklung oder Kapazitätserhöhung der Produktionsleistungen nicht mehr geeignet sind, eine zukunftsfähige Perspektive für das wirtschaftlich bedeutsame Unternehmen der Region zu wahren. Die Stadt Bad Arolsen folgt mit der vorgesehenen Ausweisung einer Angebotsplanung daher der vorbereiteten Bauleitplanung nach FNP sowie der regionalplanerischen Ausweisung gemäß RPN 2009.

Aufgrund der biotopnahen Realausprägung, der formalrechtlichen Umweltbelange, der Einordnung als Ausgleichsflächen sowie der topografischen Geländeversätze sieht die Stadt Bad Arolsen aktuell von einer Überplanung der Flächen zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und der tatsächlich bebauten Liegenschaft von HEWI ab.

Abb. 5: Blick Richtung Nordosten (HEWI-Bestandsgebäude)



Abb. 6: Blick zum Hainsimsen-Buchenwald im Osten



3.4 Eigentumsverhältnisse

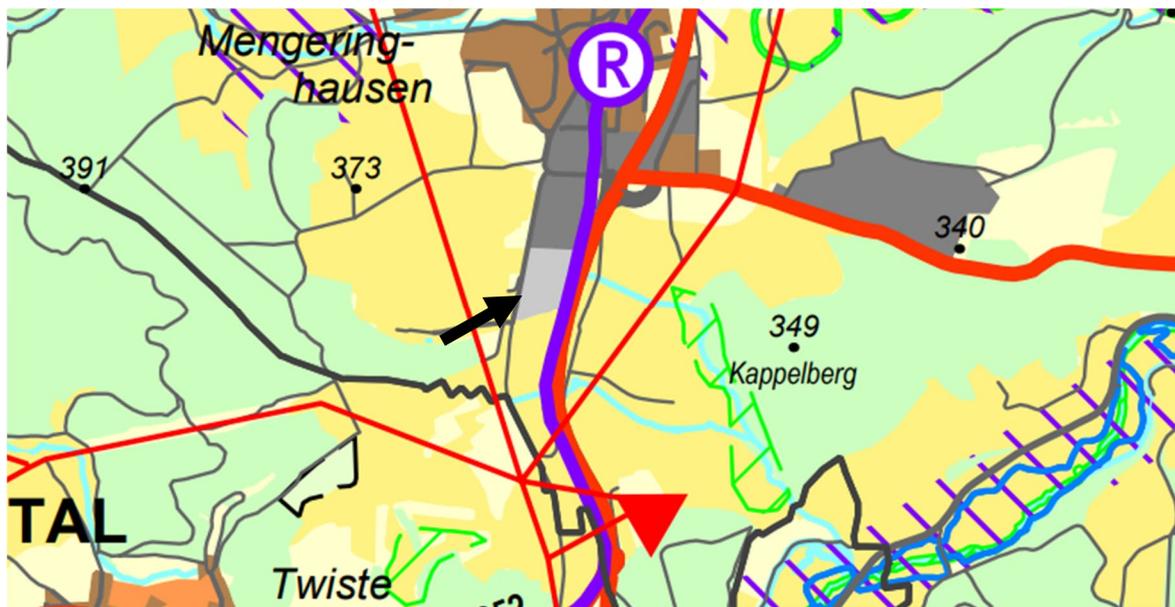
Das Flurstück Nr. 10/1 tlw., Flur 40 in der Gemarkung Mengerlinghausen (Bad Arolsen) befinden sich im privaten Eigentum. Die öffentliche Fläche setzt sich aus der Straßenparzelle der *Landstraße* des Flurstücks Nr. 9 zusammen.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung* festgelegt.

Abb. 7 Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009



In unmittelbarer Nähe des Plangebiets legt der Regionalplan im Norden ein *Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand* fest. Die Festlegung umfasst den derzeitigen Standort der HEWI Heinrich Wilke GmbH. Im Osten ist eine *Fernverkehrsstrecke Bestand* sowie eine *Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Bestand* und daran angrenzend ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* festgelegt. Südlich des Plangebiets ist ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie daran angrenzend eine von Westen nach Osten verlaufende Abgrenzung *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* festgelegt. Westlich der *Landstraße* grenzt ein *Vorranggebiet für Landwirtschaft* an.

Ergänzend liegt der Teilregionalplan Energie Nordhessen (TRNP), beschlossen durch die Regionalversammlung Nordhessen am 07.10.2016, genehmigt durch die Hessische Landesregierung am 15.05.2017, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 26 vom 26.06.2017 vor. In der Begründung enthält der TRNP unter Kap. 5.2.2.3 Solarenergie Ziel 1 die nachfolgende Zielfestlegung:

„Bei der Neuausweisung oder Änderung von Bauflächen zur Errichtung von gewerblichen Gebäuden ist im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung zu regeln, dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat. Diese Regelung gilt nur, wenn die Größe der Dachfläche eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht und die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.“

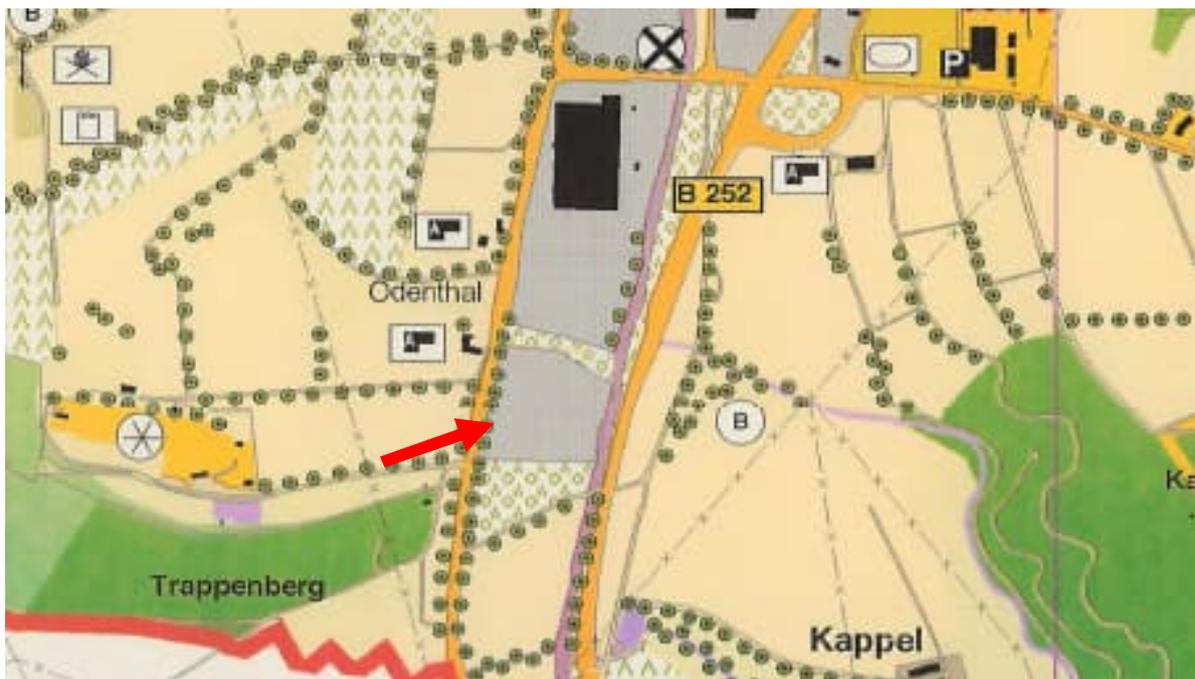
Entsprechend der Begründung zum Ziel 1 ergibt sich eine raumbedeutsame Größenordnung im Sinne des Zieles ab einer Dachfläche von mind. 10.000 m².

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Arolsen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Arolsen (rechtsgültig seit dem 10.07.1997) weist das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* aus. Die *Landstraße* wird als *überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Östlich entlang des Straßenverlaufs der Landstraße sind Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die künftigen Festsetzungen eines *Gebewerbegebietes* und *öffentlichen Verkehrsfläche* entsprechen den rechtlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Ziele des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar.

Abb. 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Juli 1996), Stadt Bad Arolsen



Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden im Norden und im Süden *Waldzuwachsflächen* dargestellt. Südlich des Plangebiets wird die von Norden nach Süden verlaufende Bahnlinie als *Bahnanlage* sowie die Bundesstraße B 252 als *überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* dargestellt. Im Westen grenzen *Flächen für die Landwirtschaft (Acker)* sowie ein *Aussiedlerhof* an das Plangebiet an.

4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden des Plangebiets grenzt die 2. Änderung des Bebauungsplans Mengerlinghausen Nr. 7 „Hagenstraße“ (rechtsgültig seit dem 26.01.1990) an. Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen gewerbliche Nutzung fest mit einer GFZ 1,6 und GRZ 0,8 fest. Innerhalb des Plangebiets hat sich der Standort der HEWI Heinrich Wilke GmbH entwickelt. Weitere rechtskräftige Bebauungspläne grenzen nicht an.

4.4 Altlasten

Nach dem derzeitigen Stand der Planung sind keine Hinweise in Bezug auf Altlasten sowie Altstandorte bekannt.

4.5 Kampfmittelräumdienst

Mit Stellungnahme vom 05.05.2023 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

4.6 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die B 252. Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen entlang von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden. Diese Bauverbotszone ist einzuhalten. Neben Hochbauten gilt dies auch für Baunebenanlagen, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Des Weiteren bedürfen gemäß § 9 Abs 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden sollen (Baubeschränkungszone).

Die Bauverbotszone sowie die Baubeschränkungszone werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

4.7 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone IV sowie der quantitativen Schutzzone D des staatlich anerkannten Heilquellenschutzgebietes „Schlossbrunnen“, festgesetzt mit der Verordnung vom 01.12.1993 (StAnz. Nr. 51/1993 S. 3156), der Stadt Bad Arolsen. Gem. § 52 WHG i.V.m. § 53 WHG können, soweit ein entsprechender Schutzzweck dies erfordert, bestimmte Handlungen verboten oder eingeschränkt werden. Mit ihrer Stellungnahme vom 19.10.2023 führt das Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung diesbezüglich unter anderem aus: *„Nach dem derzeitigen Planungsumfang ergeben sich jedoch offensichtlich keine Tatbestände, die den Festsetzungen der o.g. Schutzgebietsverordnung für die relevanten Zonen im Grundsatz entgegenstehen.“*

4.8 Bergwerksfeld

Mit der Stellungnahme vom 17.10.2023 verweist die zuständige Bergaufsichtsbehörde des Regierungspräsidiums Kassel darauf, dass das Plangebiet von dem Berechtigungsfeld „Twiste“ (Kupfererze) überdeckt wird.

Die bergbaurechtlichen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens um Stellungnahme gebeten. Diesbezüglich führt die Twiste Copper GmbH, als Bergwerkseigentümerin mit Stellungnahme vom 26.10.2023 aus:

„das o.a. Planungsvorhaben liegt innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen und aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes Twiste, dessen Rechtsinhaberin die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist.“

Nach Überprüfung der hier vorliegenden Unterlagen ist aus heutiger Sicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bergbaulichen Einwirkungen aus vergangenen Abbautätigkeiten unserer Gesellschaft bzw. deren Rechtsvorgänger auf das o.a. Planungsvorhaben nicht zu rechnen.

Allerdings befindet sich der geplante Standort nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb eines besonders erhöhtigen Gebietes.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Energiewende und dem zu erwartenden, massiven Anstieg des Rohstoffbedarfs an Kupfer sollte der Zugang zu Lagerstätten konsequent und unabhängig von einem konkreten, zeitlichen Bedarf sehr langfristig gesichert werden. In den nächsten Jahren wird daher dieses Gebiet möglicherweise Gegenstand gezielter (geophysikalischer) Explorations-tätigkeiten werden. Eine konkrete Planung liegt allerdings noch nicht vor.

Wir sehen allerdings keinen Verhinderungsgrund zur Aufstellung des Bebauungsplans, wenn:

- 1. wir die Zusage bekommen, dass wir unmittelbar benachrichtigt werden, falls bei Bauarbeiten im Plangebiet Vererzungen aufgeschossen oder sonstige geochemische Anomalien angetroffen werden, damit wir diese begutachten können,*
- 2. wir die Zusage bekommen, frühzeitig über fertig gestellte Baugruben im Plangebiet informiert zu werden, sodass diese ggf. von unseren Mitarbeitern begangen, die geologischen Verhältnisse begutachtet und evtl. Proben zur weiteren geochemischen Analyse genommen werden können und*
- 3. uns die im Zuge von Maßnahmen gewonnenen, geologischen Daten und Baugrundgutachten vollumfänglich zur hausinternen Verwendung zur Verfügung gestellt werden.“*

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung des Ortsteils Mengerlinghausen der Stadt Bad Arolsen als *Gewerbegebiet (GE)* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um standortunverträgliche Nutzungen zu vermeiden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken, werden die zulässige Nutzung *Tankstellen* sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung *Vergnügungstätten* ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die in direktem Zusammenhang zum Gewerbegebiet stehen, ihm aber untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

Zur Sicherung von in der Umgebung bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie anderer, etablierter Nahversorgungsstandorte, wird der zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche wird zur Sicherung des städtebaulich relevanten raumwirtschaftlichen Standortgefüges auf eine Verkaufsfläche pro Betrieb, die gegenüber dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb nur eine untergeordnete Größe aufweisen darf, beschränkt. Des Weiteren dürfen nur Waren verkauft werden, welche selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherstellung eines angemessenen Mindestmaßes an Durchgrünung des Plangebietes darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.

Für gewerbliche Nutzungen bestehen weitgehende Anforderungen an die Gebäudehöhe. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von GH 20,0 m entspricht der für ein Gewerbegebiet üblichen Höhenfestsetzung und ermöglicht bspw. die logistischen Voraussetzungen zur Nutzung der Gewerbefläche als Hochregallager. Des Weiteren wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe ein Ausgleich zwischen den Bedürfnissen einer wirtschaftlich sinnvollen und einer verträglichen Eingliederung in das prägende Landschaftsbild erreicht. Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Oberkante (OK) des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Attika.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Das sich ergebende Baufeld ermöglicht ein hohes Maß an Flexibilität zur Anordnung und der Stellung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, um die überbaubare Grundstücksfläche für die gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Die Baugrenzen halten zu der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung einen Abstand von 3,0 m ein. Entlang des östlichen Gleiskörpers sowie entlang der südlichen Grenze des Plangebiets beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 10,0 m. Damit sichert die Festsetzung die gemäß § 9 Abs. 2 FStrG geltende Anbaubeschränkungszone von 40,0 m der Bundesstraße 252. Die südliche Festsetzung der Baugrenze sichert einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sowie zu dem im Plangebiet von Osten nach Westen verlaufenden kanalisierten *Kappelgraben*. Zur *Landstraße* wird ein Abstand von 6,0 m festgesetzt, um Einbiegen-/ Kreuzen-Verkehrsunfällen vorzubeugen.

Um eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen und den Anforderungen hinsichtlich der Errichtung von gewerblichen Betriebshallen gerecht zu werden, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Straße *Landstraße*. Der im Plangebiet liegende Teilbereich der *Landstraße* wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Zufahrten auf das Grundstück sind im südlichen Bereich der *Landstraße* sowie im Norden über das benachbarte Flurstück Nr. 105/1 im Bestand vorhanden. Diese sollen weiterhin genutzt werden. Um weitere Zufahrten zu unterbinden und um die Organisation des Hol- und Bringverkehrs, des Anlieferverkehrs sowie um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden einerseits entlang der *Landstraße* die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt sowie andererseits ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der südlichen sowie östlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

5.3 Versorgungsleitungen

Zum Schutz der Gewährleistung sowie zur Minimierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, wird festgesetzt, dass die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen, wie Strom- und Telekommunikationsanlagen, unterirdisch zu verlegen sind.

5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Abschirmung zur Bahnstrecke und Bundesstraße wurde im östlichen Randbereich des Plangebiets eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt. Damit wird die Bepflanzung Teil des vorhandenen grünen Bandes entlang der Bahnstrecke.

Zudem trägt die Bepflanzung zu einem Mindestmaß an Durchgrünung sowie zum positiven Einfluss auf das Kleinklima (bspw. als Staubfilter) bei.

Im Abstand von 10 m zur bahnseitigen Grenze des Geltungsbereiches dürfen nur Gehölze angepflanzt werden dürfen, die als Sträucher aufwachsen. Die Anpflanzung ist hier als Feldgehölz mit einem wenigstens 3m breiten Krautsaum zum Bahngrundstück hinzuentwickeln. Auf die Anpflanzung von Hochstämmen ist zu verzichten, um akute Gefährdungen durch umstürzende Bäume o.Ä. auszuschließen.

Beidseitig entlang der Landstraße verläuft ein linienhafter Baum- und Gehölzstreifen, zusammengesetzt aus verschiedenen Gehölzarten unterschiedlicher Höhenausprägung. Nach § 25 Abs. 1 HeNatG handelt es sich bei Alleen und einseitigen Baumreihen an Straßenrändern um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG. Durch die teils dichte Ausprägung der Gehölzstreifen schirmen diese den Straßenverlauf der Landstraße von den daran anschließenden Flächen ab. Aufgrund der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, werden die Gehölzstreifen als zu erhaltende und durch Neupflanzung zu ergänzende Bepflanzungen festgesetzt.

Niederschlagsabflüsse von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, können Abschwemmungen der genannten Schwermetallionen enthalten. Um Beeinträchtigungen durch den Schadstoffeintrag des abfließenden Niederschlagswassers in das Grundwasser und den Boden zu verhindern, ist die Verwendung der benannten Dacheindeckungen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

Um die klimatischen Auswirkungen der Neubebauung abzumildern, zum Schutz vor visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und zur Verringerung des Eingriffs in den natürlichen Wasserhaushalt, sind die Dächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen. Insbesondere aufgrund von technischen Vorgaben des Arbeitsschutzes, einzuhaltender Abstände sowie DIN-Normen sind auf höchstens 25 % der gesamten Dachfläche Flächen für technische Anlagen, PV-Anlagen, Dachfläche, welche als Terrasse oder Wegeflächen genutzt werden, Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen, Vordächer und Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und zum Schutz von Insekten sowie weiterer lichtempfindlicher Arten werden Festsetzungen getroffen, die das Ausmaß der Lichtemissionen beschränken. Zulässig sind daher ausschließlich bodengerichtete Lichtquellen sowie insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil. Eine dauerhafte Beleuchtung des gesamten Außengeländes über den gesamten Nachtzeitraum ist unzulässig. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß in Abhängigkeit von der Nutzung (z.B. Beleuchtung von Wegeflächen, Eingängen, u.a.) und dem sich daraus ergebenden situationsabhängigen Bedarf zu begrenzen.

Um dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen entgegenzukommen und um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen, sind die Oberflächen von ebenerdigen Stellplätzen in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass diese in seitliche Grundflächen entwässern können, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit, welches innerhalb des Geltungsbereiches durch grünordnerische Maßnahmen nicht ausgeglichen werden kann, sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechend wurde im Bebauungsplan ein Planteil B für die benannte Ausgleichsfläche mit zu realisierenden Maßnahmen aufgenommen.

Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 5, 6, 7 und 8, Flur 37, Gemarkung Mengerlinghausen, eine Wiese frischer Standorte, die intensiv also ertragsorientiert bewirtschaftet wird. Durch entsprechende, festgesetzte Pflegemaßnahmen soll diese Fläche zu einer Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität entwickelt werden. Durch Extensivierung ist der pflanzliche sowie tierische Artenreichtum am Standort, insbesondere an Insekten, anzuheben.

5.5 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), um einen Beitrag zur Energiewende, zukunftsgerichteten Energieträgern sowie dem Flächensparen durch Doppelnutzung des Daches zu leisten. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist jeweils in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in Quadratmeter) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), (Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, sie gut nutzbar sind)
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten, oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie
- Abstandsflächen zu den Dachrändern;

die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.

5.6 Stellplätze und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch die Festsetzung der Baugrenze verbleiben schmale, nicht überbaubare Bereiche bis zur Grundstücksgrenze. Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll sicherstellen, dass ein städtebaulich verträgliches Siedlungsbild unter Berücksichtigung einzuhaltender Abstandsflächen realisiert werden kann. Des Weiteren sollen durch den textlichen Ausschluss Gefahren für den fließenden Verkehr durch rückwärts auf die angrenzende öffentliche Straße ausparkende Kfz oder Lkw vermieden werden. Notwendige Stellplätze werden gemäß den Maßgaben der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Bad Arolsen auf dem Grundstück hergestellt.

5.7 Niederschlags-/Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt über eine Kanalisation in ein Oberflächengewässer im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist. Eine Rückhaltung ist in dem Umfang zu berücksichtigen, dass die in dem Oberflächengewässer maximal einzuleitende Wassermenge nicht überschritten wird. Die Rückhaltung ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 zu bemessen. In Versickerungsanlagen sowie in das Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt 102 nicht behandlungsbedürftig ist bzw. nach den Anforderungen von A-102 vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizulegen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt andere Vorgaben (Arbeitsblätter, Merkblätter o.Ä.) des Regelwerkgebers gelten, sind diese jeweils zu beachten.

5.8 Öffentlicher Personenverkehr

Der nächstgelegene Bahnhof Bad Arolsen-Mengersinghausen befindet sich nördlich des Plangebietes in ca. 970 m Entfernung (Luftlinie, gemessen von der Mitte des Plangebietes). Der Bahnhof wird von der Regionalbahn 4 (RB 4) Werktags in einem Zeitraum von 04:30 bis 23:30 Uhr bedient. Die Regionalbahn erreicht in 4 Fahrminuten die nördlich gelegene Stadt Bad Arolsen sowie in 16 Fahrminuten die Stadt Korbach und in 63 Fahrminuten die östlich gelegene Stadt Kassel.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen die Nutzung orts- und umweltverträglich am Standort einzufügen. Die Vorgaben zur Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen erfolgten zusätzlich mit dem Ziel, den Versiegelungsgrad der Oberflächen zu begrenzen sowie den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden zu reduzieren. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen und um Blendwirkungen vorzubeugen, ist für die Fassaden- und Dachgestaltung die Verwendung von reflektierenden, spiegelnden Materialien unzulässig. Von technischen Dachaufbauten darf keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Bundesstraße bzw. Bahntrasse entstehen.

Hessenmobil hat mit Stellungnahme vom 26.10.2023 zudem darauf verwiesen, dass eventuell geplante Solaranlagen blendfrei für die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen zu gestalten und so auszuführen sind, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden können.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung soll neben der gestalterischen Wirkung der Begrünung auch zu einer Verbesserung des örtlichen Klimas beitragen.

Zur Sicherung eines angemessenen Mindestmaßes an Durchgrünung sind mind. 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Durchgrünung trägt insbesondere zur optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und gewährleistet im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Grüncharakter.

Aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung von Werbeanlagen und um etwaige Beeinträchtigungen vorzubeugen, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen festgesetzt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im Gewerbegebiet dargebotenen Leistung dienen. Sogenannte Fremdwerbung ohne Bezug zum Standort wird damit ausgeschlossen. Generell sind beleuchtete oder durch Strahler angeleuchtete Werbetafeln zulässig. Außenwerbung hat sich dem Gebäude unterzuordnen und ist in die Fassade zu integrieren. Aufgrund ihrer besonderen Störwirkung sind auf den Grundstücken sowie an und auf allen Gebäudeteilen Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten, wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Blink-, Wechsel- und Lauflichtanlagen) unzulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei zu gestalten und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Aus sicherheitstechnischen Gründen sind Lichtreklamen und andere Lichtquellen, die geeignet sind, die klare Erkennbarkeit von Signalen des Eisenbahnverkehrs zu beeinträchtigen oder bei denen eine Gefahr von Verwechslungen mit Signalen besteht, unzulässig.

5.10 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

Die grundstücksbezogene Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Schmutzwasser ist an die öffentliche Kanalisation zu übergeben. Grundsätzlich ist die private Grundstücksentwässerung nach den Maßgaben der DIN 1986-100 (gilt in der Anwendung für Grundstücke < 60 ha) zu planen und umzusetzen. Eine Konzeption zur grundstücksbezogenen Entwässerung ist von Seiten der qualifizierten Fachplanung zu erarbeiten und frühzeitig mit der OWB bzw. den zuständigen Abwasserbeseitigungspflichtigen abzustimmen.

Der Belang ist dann im Zuge der Entwässerungsgenehmigung, parallel zum Bauantragsverfahren, vorzulegen. Im Hinblick der potenziellen Gefährdungslage hat der Vorhabenträger aufgrund der anzunehmenden Größe der anzusetzenden, abflusswirksamen Flächen einen Überflutungsnachweis zu führen, in dem der Nachweis erbracht wird, dass kein Übertritt von Wässern auf benachbarte Grundstücke, dem öffentlichen Verkehrsraum, aber auch keine Gefährdung der Immobilien/technischen Infrastruktur selbst, erfolgt.

Darüber hinaus besteht für die Stadt Bad Arolsen eine Entwässerungssatzung, in der unter § 5 Grundstücksentwässerungsanlagen die Herstellung der Grundstücksentwässerung unter den Bestimmungen des deutschen Normenausschusses verwiesen wird. Der für die Grundstücksentwässerungsanlage erforderliche Überflutungsnachweis ist Bestandteil des hier angesprochenen Regelwerkes des deutschen Normenausschusses (Din 1986-100). Eine Gefahr der Drittbetroffenheit durch Übertreten des Wassers auf einem Nachbargrundstück ist daher nicht gegeben. Die normgerechte Planung einer Grundstücksentwässerungsanlage inklusive Überflutungsnachweis ist nicht abhängig von den Anforderungen der Genehmigungsbehörde, sondern grundsätzlich in der Fachplanung verpflichtend.

Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Flächenversiegelungen auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit möglich zu begrenzen. Grundsätzliche Maßnahmen sind Regenwassernutzungsanlagen und die Schaffung von Flächen zur Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers, z.B. Gründächer, Vegetationsflächen, Versickerungsanlagen, etc.

Zur fachlichen Unterstützung hat die Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall das Arbeitsblatt A 102 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers" herausgegeben. Diese Wasserhaushaltsbilanz ist Grundlage für die wasserrechtliche Zulassung der Entwässerungsanlagen. Um spätere Änderungen der bauleitplanerischen Festsetzungen zu vermeiden, wird empfohlen frühzeitig eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Eine Untersuchung der Versickerungseigenschaften des Bodens ist dafür obligatorisch.

Strom & Gas

Die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH teilte mit Stellungnahme vom 13.10.2023 mit, dass die geplante Gewerbefläche bisher nicht mit Strom oder Gasversorgungsleitungen erschlossen ist. Lediglich entlang der Landestraße (Straßenparzelle 9) verläuft eine 1-kV-Anschlussleitung zur Versorgung des in etwa 100 m Entfernung befindlichen Tierheims. Diese Leitung darf nicht überbaut und muss dauerhaft zugänglich bleiben.

Bei einer zunächst vorgesehenen Nutzbarmachung des Plangebietes zur Erzeugung regenerativer Energien sind entsprechende Netzausbauten zum Anschluss an einen technisch geeigneten Netzverknüpfungspunkt (NVP) erforderlich. Die Berechnung und Festlegung dieses NVP kann erst nach Vorliegen der Anschlussdaten durch den Anlagenerrichter erfolgen.

Kompensationsflächen

Durch die Kompensationsflächen verlaufen erdverlegte 20-kV Stromversorgungsleitungen der allgemeinen Versorgung sowie des Gewerbeanschlusses der Fa. HEWI. Unmittelbar im Anschluss erfolgt die Kreuzung der Bahnlinie. Der Zugang zu diesen Versorgungsleitungen mit Arbeitsgeräten muss auf einer beidseitigen Schutzstreifenfreite von ca. 3 m ab Leitungssachse jederzeit frei zugänglich bleiben und darf nicht mit Bäumen oder Sträuchern überpflanzt werden. Die Lage der Leitung entnehmen Sie bitte den beigefügten Unterlagen. Anpflanzungen im weiteren Umfeld der Leitung sind nur nach vorheriger Leitungsortung und Freigabe durch den Netzbetreiber zulässig. Langfristig ist eine Erneuerung dieser Versorgungsleitungen unter Beibehaltung der vorhandenen Trasse vorgesehen.

7 BELANGE DES BAHNVERKEHRS

Die Deutsche Bahn AG gibt mit ihrer Stellungnahme vom 21.08.2024 Hinweise im Bezug auf die späteren Bauarbeiten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insb. Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Im Bereich der Signale, Oberleitungen und Gleise dürfen keine Grabungs-/Rammarbeiten durchgeführt werden.

Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der RegioNetz Infrastruktur GmbH abzustimmen und zu vereinbaren.

Betreten von Bahngelände

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Ist ein Betreten der Bahnanlagen für die Bauausführung im Bereich einer Grenzbebauung notwendig, muss der Bauantragsteller bei der RegioNetz Infrastruktur GmbH rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. In keinem Falle dürfen die DB-Anlagen eigenmächtig betreten werden.

Mitarbeiter des DB-Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- /Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Das Betreten und Verunreinigen der Bahnanlagen ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Wo dies notwendig erscheint, müssen vom Anlieger oder dessen Rechtsnachfolger Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden. Verunreinigungen, die nachweisbar von den Grundstücksbenutzern auf/ an den Bahnanlagen verursacht wurden, werden auf Kosten der Eigentümer oder ihrer Rechtsnachfolger entsorgt.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

8 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,45 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Gewerbegebiet - überbaubar (GRZ 0,8) - nicht überbaubar (20%)	ca. 24.296 m ² ca. 6.074 m ²	
Gewerbegebiet (GE), gesamt		ca. 30.370 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, gesamt		ca. 5.083 m ²
<i>Teil A, gesamt</i>		<i>ca. 35.453 m²</i>
<i>Teil B – Kompensation, gesamt</i>		<i>ca. 13.346 m²</i>
<i>Geltungsbereich, gesamt</i>		<i>ca. 48.799 m²</i>

Aufstellung:



Stadt Bad Arolsen

Bad Arolsen, den

Marko Lambion
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

gez. Martin Eger
Martin Eger
Dipl.-Ing. Stadtplanung