Bebauungsplan Nr. 48

Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeser Feld“, 11. Änderung

Stadt Wolfhagen

Begründung

Stand | 20. Juli 2026

Auftraggeber:

Hans-Staden-Stadt Wolfhagen

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
2 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
3 Planverfahren 7
3.1 Aufstellungsbeschluss 7
3.2 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB 7
4 Planungsrechtliche Situation 7
4.1 Regionalplanung 7
4.2 Flächennutzungsplan 9
4.3 Landschaftsplan 10
4.4 Schutzgebietsausweisungen, Denkmalschutz 10
4.5 Artenschutz 10
4.6 Plangebiet und Umgebung 11
4.7 Erschließung und Verkehr 13
4.8 Ver- und Entsorgung 13
4.9 Umweltaspekte 13
5 Inhalte des Bebauungsplans 13
5.1 Grünfestsetzungen Geltungsbereich 1 13
5.2 Grünfestsetzungen Geltungsbereich 2 14
6 Gesamtabwägung 14

1 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist, dass im Interkommunalen Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeser Feld“ in Wolfhagen-Niederelsungen die nördlich der Otto-Hahn-Straße befindlichen Bäume teilweise zu nah an den gewerblich genutzten Grundstücken stehen, so dass die Nutzung der Gewerbegrundstücke bzw. der Wurzelraum der Bäume eingeschränkt werden.

Der Wunsch der Stadt Wolfhagen ist es deshalb, in dem entsprechenden Teilbereich die Bäume zu entfernen. Ein Neuanpflanzen von Bäumen etwas weiter Richtung Süden ist nicht möglich, da dort die südliche Baumreihe und ein Graben folgen. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde werden die Bäume deshalb an anderer Stelle des Gemeindegebiets neu gepflanzt.

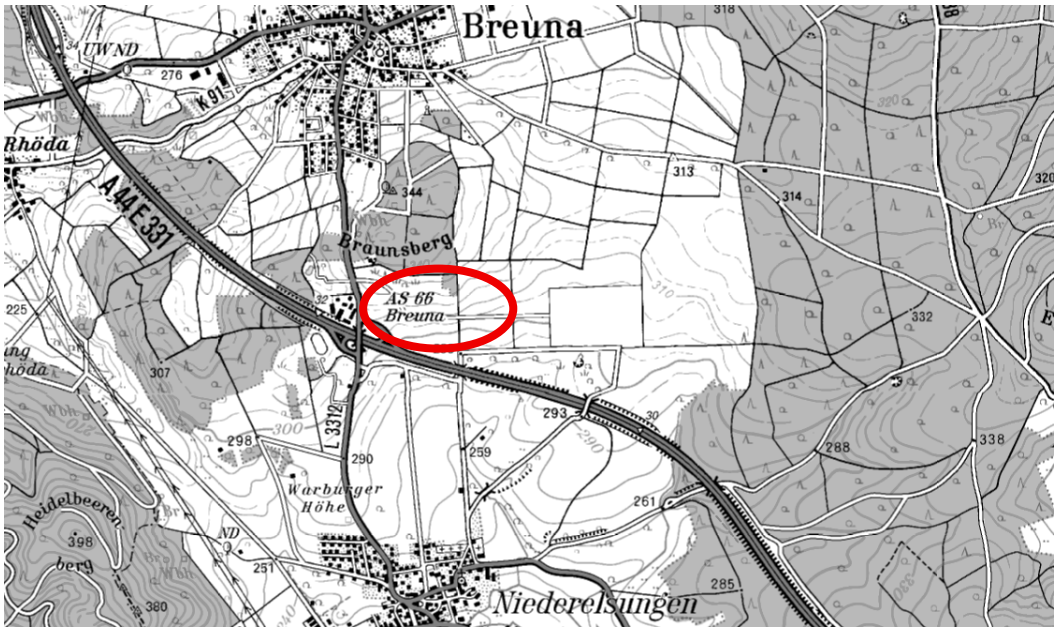
Der Bereich der zu entfernenden Bäume befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeser Feld“ der Stadt Wolfhagen. Dort ist eine Doppelreihe Bäume im Norden und eine Einzelbaumreihe im Süden entlang der Otto-Hahn-Straße festgesetzt. Die Entnahme der nördlichsten Baumreihe in einem Teilbereich widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine Bebauungsplan-Änderung ist deshalb erforderlich.

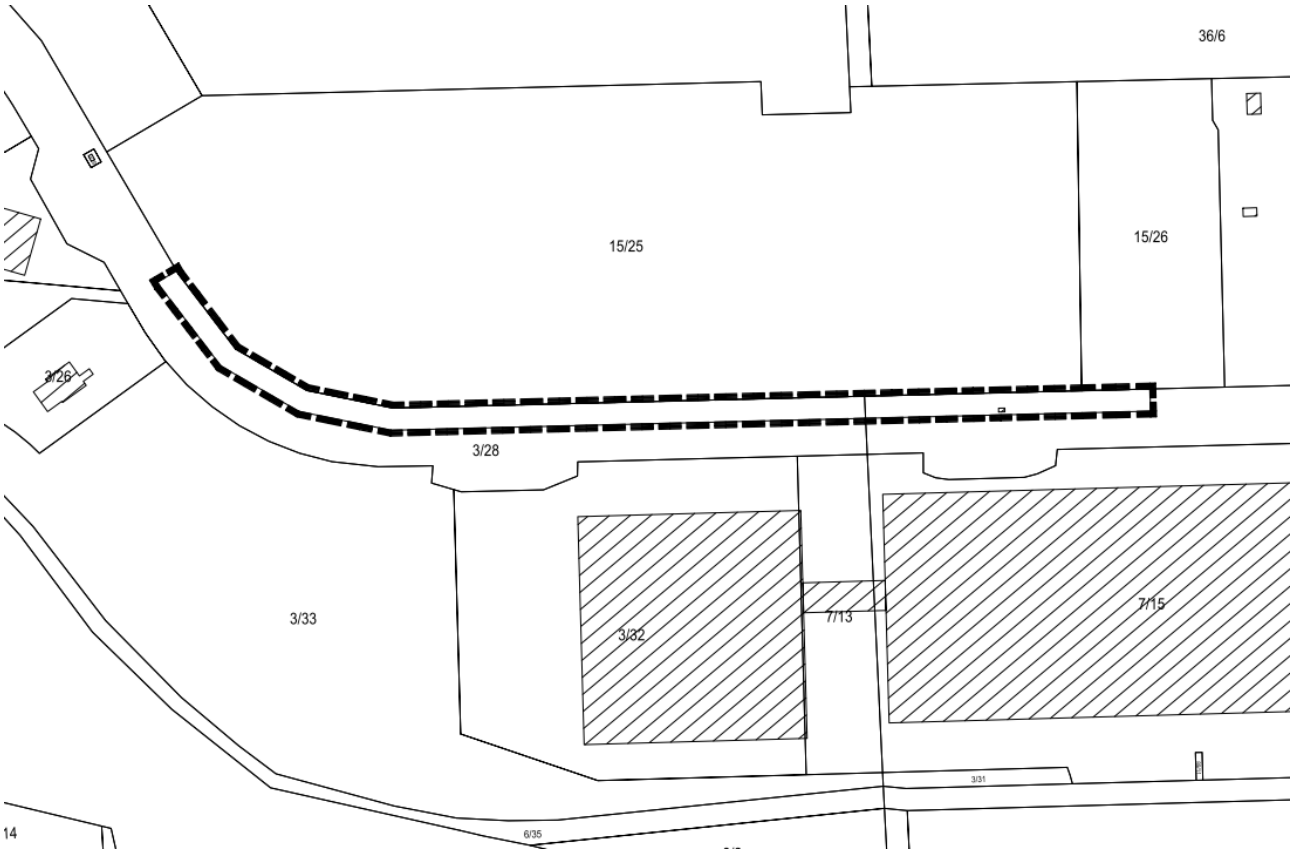
Ziel und Zweck der Planung ist die Verbesserung der Nutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke sowie der Erhalt des Alleecharakters entlang der Otto-Hahnstraße

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage von Wolfhagen-Niederelsungen, inmitten des bestehenden interkommunalen Logistik- und Gewerbeparks A 44 „Hiddeserfeld“, nördlich entlang der Otto-Hahn-Straße.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (DTK50) mit Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (rote Markierung)



Lage des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

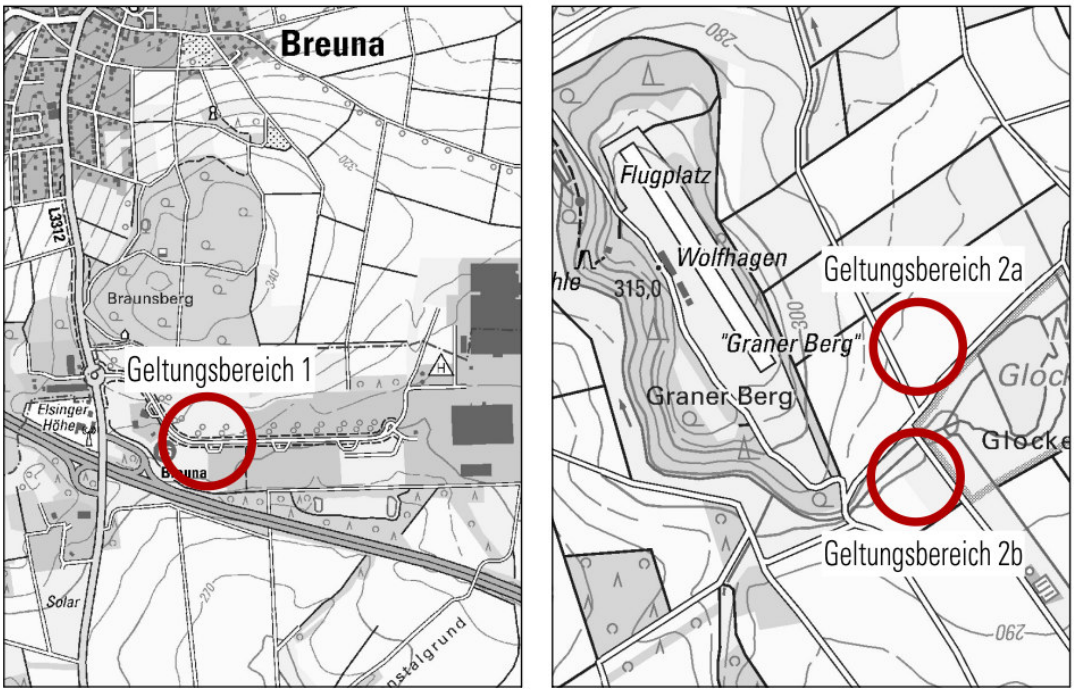
Der Geltungsbereich der 11. Änderung im Ursprungsbebauungsplan (Geltungsbereich 1) hat insgesamt eine Fläche von rund 0,47 ha und umfasst:

- in der Gemarkung Niederelsungen in der Flur 1 das Flurstück 7/5 (teilweise) und in der Flur12 das Flurstück 3/28 (teilweise)

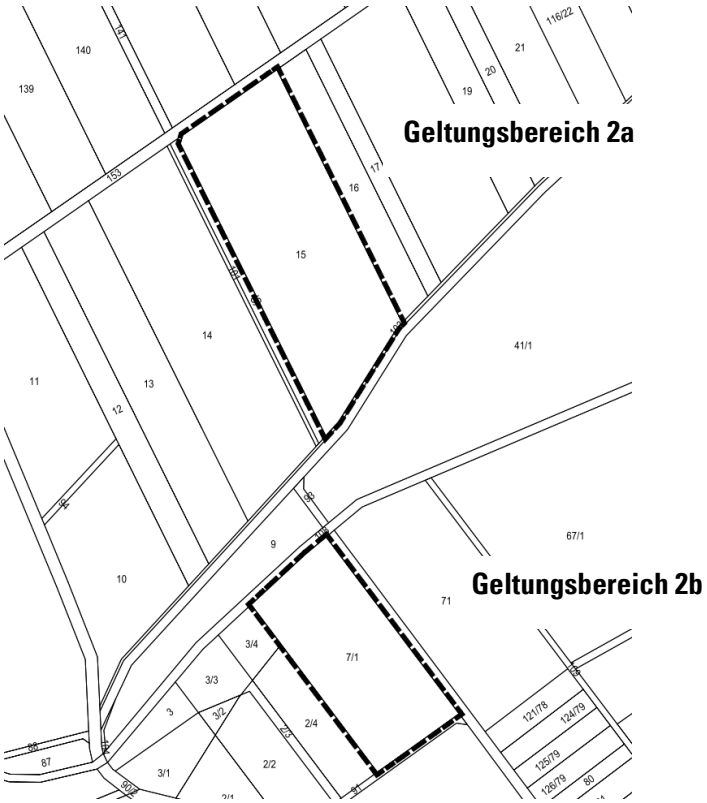
Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch gewerbliche Flächen,
- im Osten und Westen wird die Grünfläche fortgeführt,
- im Süden durch die Otto-Hahn-Straße.

Zum Ausgleich werden externe Geltungsbereiche festgesetzt. Zur Unterscheidung wird der Änderungsbereich im Ursprungsbebauungsplan „Geltungsbereich 1“ genannt. Ist in der Begründung vom Plangebiet die Rede, ist der Geltungsbereich 1 der Bebauungsplan-Änderung gemeint.



Lage der drei Teilgeltungsbereiche (Quelle: Topographische Karte), Geodaten online), Eintragung der Lage (roter Kreis) durch ANP



Die Ausgleichsflächen werden mit „Geltungsbereich 2a“ und „Geltungsbereich 2b“ benannt.

Die Geltungsbereiche 2a und 2b liegen

- in der Gemarkung Wolfhagen, Flur 48, Flurstück 7/1 und 15

Der Geltungsbereich 2a (Flurstück 15) hat eine Fläche von rund 1,56 ha, der Geltungsbereich 2b (Flurstück 7/1) eine Fläche von rund 0,92 ha.

3 Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Alleecharakter der Otto-Hahn-Straße bleibt erhalten. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind somit erfüllt, Ausschlussgründe liegen nicht vor.

Gemäß §13 Abs. 2 wird auf die Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.

3.1 Aufstellungsbeschluss

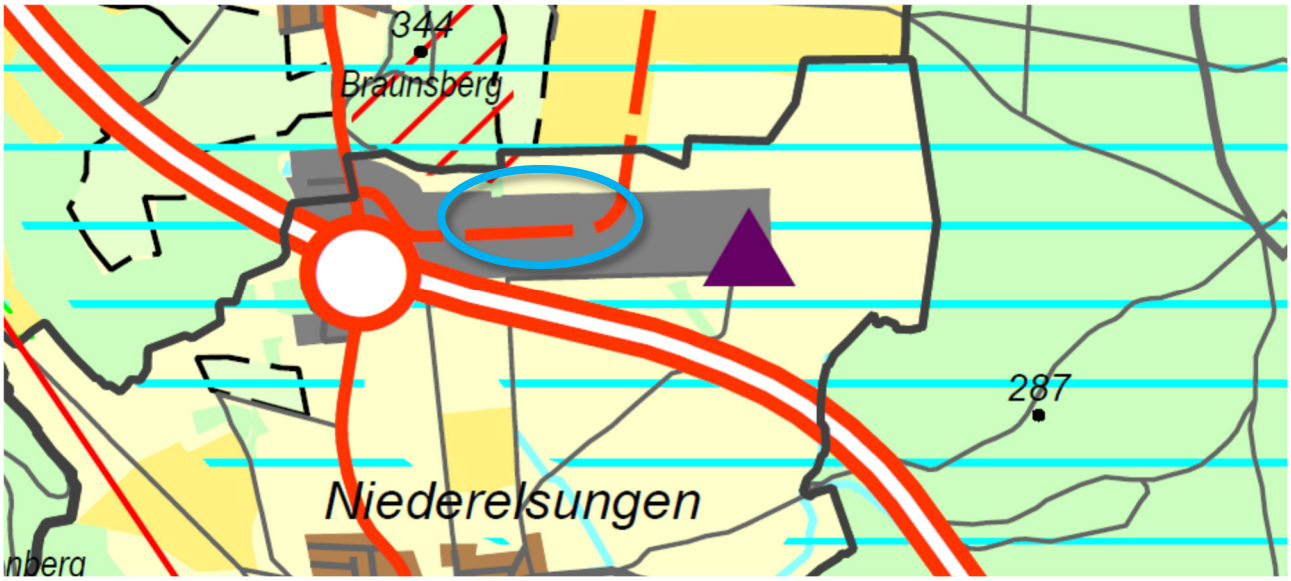
Der Aufstellungsbeschluss ist für Spätsommer/Herbst 2026 geplant.

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

wird im Zuge des weiteren Verfahrens ergänzt

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplanung

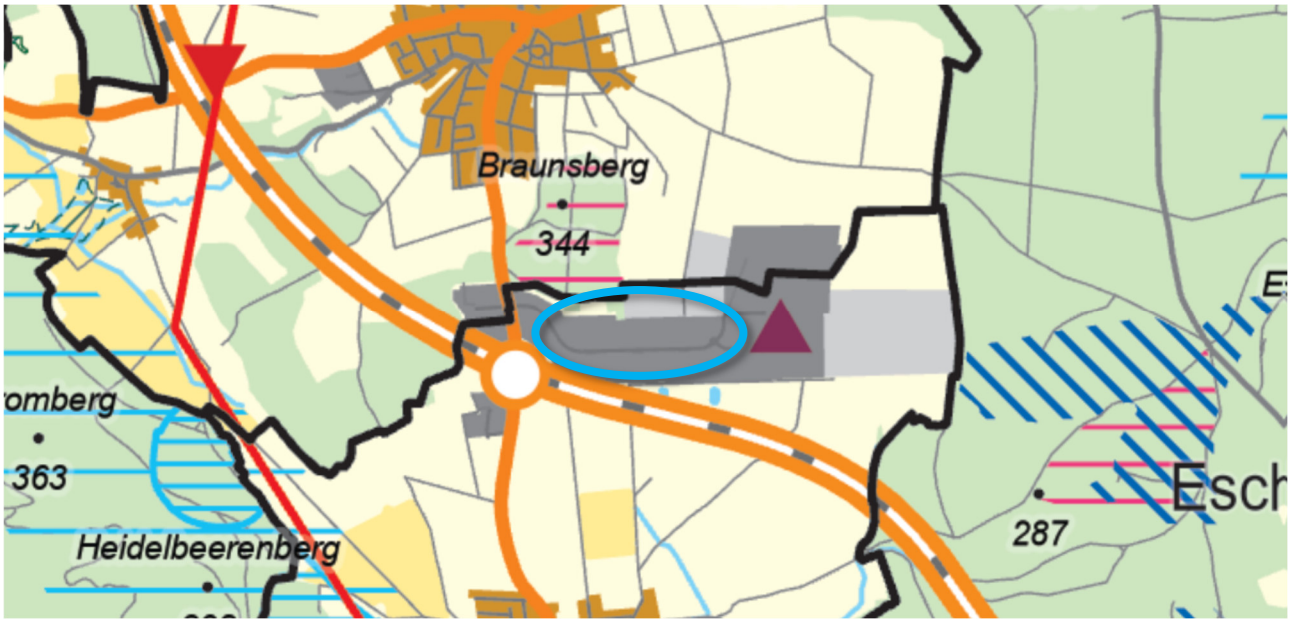


Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordosthessen 2009, Eintragung Bereich des Plangebiets (blaues Oval) durch ANP

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich der Änderung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ 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 den Zielen des Regionalplans.



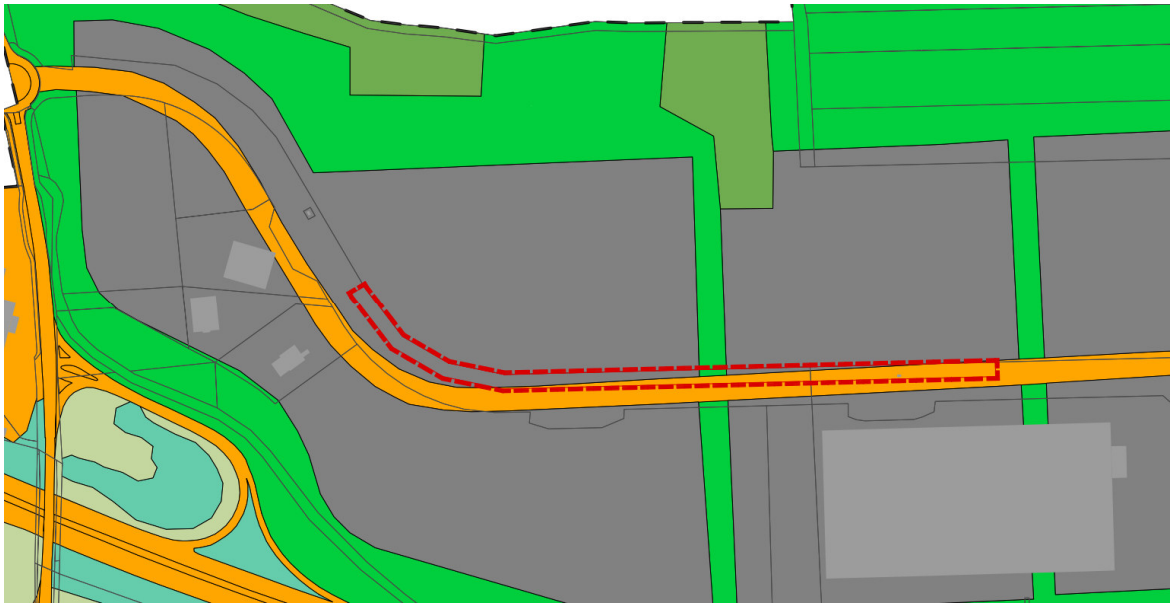
Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordosthessen Entwurf zur ersten Offenlegung (Oktober 2024), Eintragung Lage des Plangebiets (blaues Oval) durch ANP

Im Regionalplan Nordosthessen (Entwurf zur ersten Offenlegung Oktober 2024) ist der Geltungsbereich der Änderung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ festgelegt. Die Bundesautobahn 44 ist als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand – Ausbau geplant“ festgelegt.

Zur Otto-Hahn-Straße ist zeichnerisch nichts mehr dargestellt.

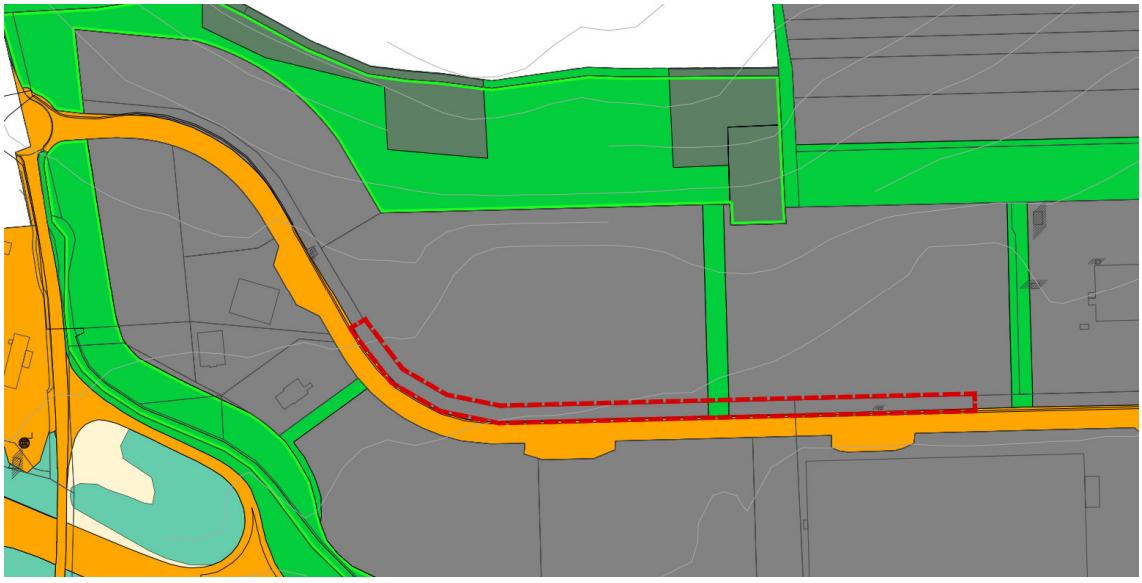
Die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeserfeld“ entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen zukünftigen Regionalplans Nordosthessen.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem digitalisierten derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 1997 (FNP) der Stadt Wolfhagen, ohne Maßstab (Plangebiet rot gekennzeichnet), die Lage des Geltungsbereichs abweichend von der Darstellung der Straße ergibt sich aus unterschiedlichen Maßstäben, der Digitalisierung des handgezeichneten Plans und dass Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf darstellen, insbesondere werden Straßen linear in einer gewissen Breite dargestellt

In dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen Stand 1997 ist das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Zu beachten ist, dass der Flächennutzungsplan die Straßenflächen nicht parzellenscharf darstellt, sondern linear in einer gewissen, aus darstellerischen Gründen gewählten Breite.



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.

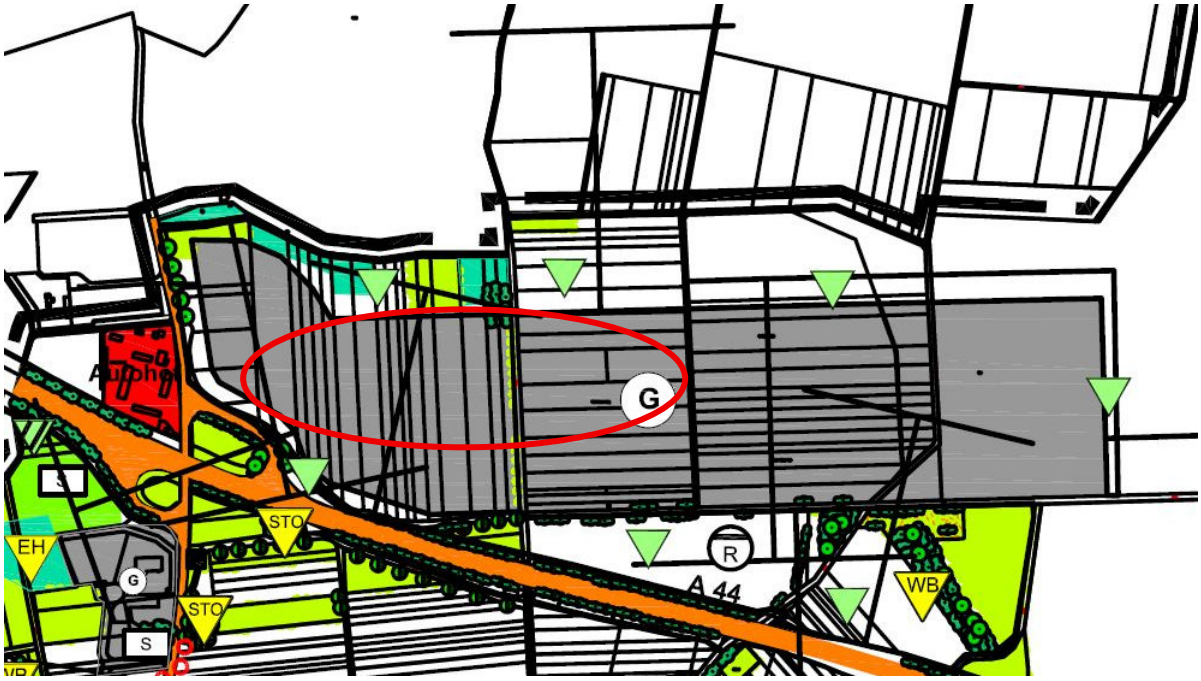
Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wolfhagen stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dar. (Straßenbegleitende) Grünflächen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie können aus gewerblicher Baufläche entwickelt werden.

Damit entspricht die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 Interkommunaler Logistik- und Gewerbepark A 44 „Hiddeser Feld“ den Darstellungen sowohl des aktuell wirksamen als auch des zukünftigen Flächennutzungsplans.

4.3 Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Wolfhagen (Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel 2005) stellt für den Bereich der 11. Änderung in der „Entwicklungskarte“ „großflächiges Gewerbegebiet“ dar. Die Planänderung entspricht den Darstellungen des Landschaftsplans.

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.



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

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 Biotope im Umfeld des Bebauungsplans vor. Alleen und einseitige Baumreihen an Straßenrändern sind gemäß § 25 HeNatG geschützt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes.

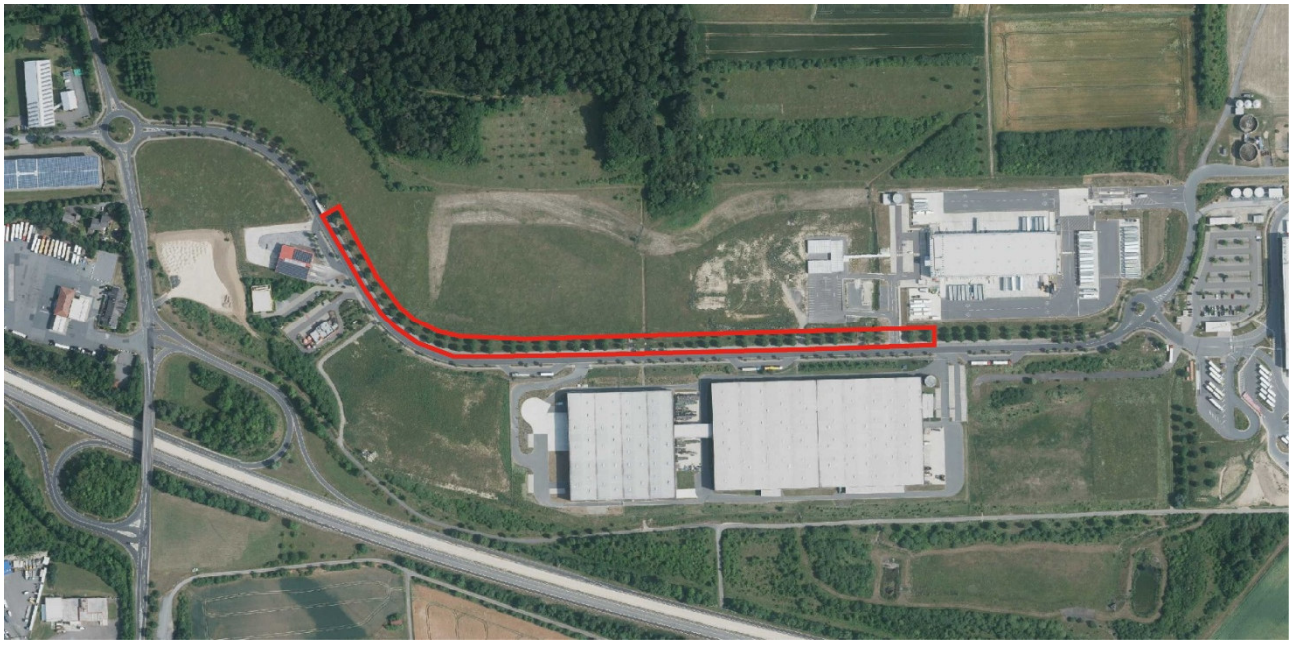
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Naturpark Habichtswald, sodass die aktuellen Schutzbestimmungen gelten.

4.5 Artenschutz

Im Zuge der Umsetzung der Planung sind artenschutzrechtliche Vorgaben zu beachten. Der Artenschutz gilt unmittelbar.

Da es sich um eine öffentliche Grünfläche handelt und die Stadt Wolfhagen in engem Austausch mit der Unteren Naturschutzbehörde steht, sind nach aktuellem Stand keine weiteren Hinweise im Bebauungsplan dazu erforderlich. Die Stadt Wolfhagen stimmt sich direkt mit der Unteren Naturschutzbehörde ab.

4.6 Plangebiet und Umgebung



Luftbild (Quelle: Geodaten online) mit eingetragenem Plangebiet (rot gekennzeichnet)

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) liegt inmitten des „Gewerbeparks A44“ entlang der Otto-Hahn-Straße.

Es wird als öffentliche Grünfläche genutzt, es führen zwei Zufahrten zu den nördlich angrenzenden Logistik-Betrieben. Markant innerhalb des Plangebiets sind die Bäume (Eschen) entlang der Otto-Hahn-Straße (Doppelreihe).

Nördlich des Plangebiets grenzen Logistikbetriebe (Rüstungs- und Technologieunternehmen Hensoltd und Amazon Sortierzentrum) an.

Im Süden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Otto-Hahn-Straße begrenzt, diese hat im Süden eine weitere Reihe straßenbegleitender Bäume, so dass ein Alleecharakter entsteht. Südlich der Otto-Hahn-Straße befinden sich Warenlager der Firmen „Volkswagen Classic Parts / Zenda DC Wolfhagen“ und „Newa Vetriebs“. Im Südwesten sind eine Lkw-Waschanlage, eine Spielhalle und ein Schnellrestaurant.



Otto-Hahn-Straße Richtung Westen (beidseitig Eschen)

Die Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche 2a und 2b) liegen südlich in der Gemarkung Wolfhagen (südlich der Kernstadt, in der Nähe des Stadtteils Bründersen) im Bereich Graner Berg. Es handelt sich um landwirtschaftliche Flächen.



Luftbild (Quelle: Geodaten online) mit den Geltungsbereichen 2a und 2b

4.7 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes (Geltungsbereich 1) 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. Die innere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt für Schwerlastverkehr und den motorisierten Individualverkehr über die Otto-Hahn-Straße.

Entlang der Otto-Hahn-Straße führt ein Gehweg. Richtung Süden gibt es separate Radwegeverbindungen.

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. Seit Ende 2024 wird zudem von der Buslinie 120 die Haltestelle "Hiddeser Feld" bedient, die sich unweit des Verkehrskreisels in der Otto-Hahn-Straße vor dem Rewe-Zentrallager befindet.

Insgesamt ist die verkehrliche Erschließung als sehr gut zu bewerten.

4.8 Ver- und Entsorgung

In der Otto-Hahn-Straße verlaufen alle leitungsgebundenen Infrastrukturen.

4.9 Umweltaspekte

Bei dem Plangebiet (Geltungsbereich 1) handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche mit Baumallee, die als straßenbegleitendes Grün fungiert und zudem einen Entwässerungsgraben enthält. Das Plangebiet hat somit Bedeutung insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima. Auch trägt es wesentlich zum Straßen- bzw. Stadtbild bei.

Durch die 11. Änderung werden diese Funktionen nicht wesentlich verändert. Trotz Entnahme einiger Bäume bleibt der Allee-Charakter der Otto-Hahn-Straße erhalten, ebenso die Effekte des Schattenwurfs der Baumreihe auf die Otto-Hahn-Straße.

Zum Ausgleich des entfallenden Baumbestandes werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde an anderer Stelle in Wolfhagen (südlich der Kernstadt, östlich des Graner Bergs) Bäume als Baumreihe an land- und forstwirtschaftlichen Wegen gepflanzt. Vgl. hierzu auch Kapitel 5.2.

In den Geltungsbereichen 2a und 2b erfolgt hierdurch eine Aufwertung (Bäume entlang der landwirtschaftlichen Wege tragen positiv zum Landschaftsbild bei). Die 30 Bäume ersetzen auch potenzielle Nistmöglichkeiten für Baumbrüter.

5 Inhalte des Bebauungsplans

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

5.1 Grünfestsetzungen Geltungsbereich 1

Die Grünfestsetzungen bleiben größtenteils unverändert und sind dem Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

Der gesamte Bereich der 11. Änderung war im Ursprungsbebauungsplan als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird übernommen (zeichnerische Festsetzung als Öffentliche Grünfläche).

Es werden lediglich folgende zeichnerische Festsetzungen geändert:

- Die bisher zeichnerisch festgesetzte nördliche Baumreihe der Doppelreihe entfällt im Geltungsbereich 1.
- Die südliche Baumreihe der bisher festgesetzten Doppelreihe nördlich der Otto-Hahn-Straße wird übernommen, die Standorte der Bäume entsprechend des Bestands angepasst (diese weichen teilweise von den festgesetzten Standorten ab).

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Im Ursprungsbebauungsplan ist z.B. festgesetzt, dass die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind.

Eine Änderung oder Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Geltungsbereich 1 ist nicht erforderlich.

5.2 Grünfestsetzungen Geltungsbereich 2

Zum Ausgleich der 30 entfallenden Bäume (Eschen) im Plangebiet (Geltungsbereich 1) wird im Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche bestehend aus Teilbereich 2a und 2b) eine Neuanpflanzung von 30 Bäumen (Eschen) festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung 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, Nutzbarkeit von Grundstücken
- verkehrliche Belange

Durch die Änderung der festgesetzten Bäume ergeben sich in Geltungsbereich 1 keine wesentlich negativen Auswirkungen für die Schutzgüter, insbesondere Menschen, Tiere, Pflanzen, Klima und Landschaft, feststellen, das Orts- bzw. Landschaftsbild im Gewerbegebiet (Geltungsbereich) wird nicht wesentlich verändert.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereiche 2a und 2b) entstehen neue wegebegleitende Baumreihen, die das Landschaftsbild aufwerten.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden artenschutzrechtliche Vorgaben beachtet (die Stadt Wolfhagen stimmt sich direkt mit der Unteren Naturschutzbehörde ab).

Mit der Bauleitplanung wird die Nutzbarkeit der gewerblichen Grundstücke und der Schutz des Wurzelraums der Bäume gesichert bzw. die vorhandenen Einschränkungen beseitigt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die bestehende verkehrliche Erschließung (Otto-Hahn-Straße im Gewerbegebiet, land- und forstwirtschaftliche Wege in den Ausgleichsflächen) nicht beeinträchtigt. Es handelt sich jeweils um straßenbegleitende Bäume.

Der Eingriff in bestehende Bäume stehen Neupflanzungen gegenüber, die durch die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Zu beachten ist zudem, dass es sich um eine Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB handelt, Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

bearbeitet:

ANP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, ……..….

(Ulrich Walberg)

aufgestellt:

Stadt Wolfhagen
Herr Scharrer
Bürgermeister

Wolfhagen,……..….

(Dirk Scharrer)