

# **STADT BAD AROLSEN**



## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**Bebauungsplan Mengerlinghausen Nr. 7 B**

**„Hagenstraße - Am Twister Wege“**

**Vorentwurf**

**Stand: 04.09.2023**



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>5</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebiets .....	5
3.2	Realnutzung .....	6
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	7
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>7</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	7
4.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	8
4.3	Angrenzende Bebauungspläne .....	9
4.4	Altlasten .....	9
4.5	Kampfmittelräumdienst.....	9
4.6	Bauverbotszone .....	9
<b>5</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze .....	9
5.2	Erschließung .....	10
5.3	Versorgungsleitungen.....	11
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	11
5.5	Stellplätze und Garagen .....	12
5.6	Niederschlags-/Oberflächenwasser.....	12
5.7	Öffentlicher Personenverkehr .....	12
5.8	Örtliche Bauvorschriften.....	12
5.9	Hinweise .....	13
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>13</b>
6.1	Gas, Wasser, Strom.....	13
6.2	Abfallentsorgung .....	13
6.3	Löschwasserversorgung .....	13
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>14</b>

## **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 Mengerlinghausen Nr. 7 B mit der Bezeichnung „Hagenstraße - Am Twister Wege“ am südlichen Ortsrand von Mengerlinghausen 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. Die Neuausweisung von Gewerbeflächen soll den Gewerbestandort stärken und gleichzeitig sinnhaft in die gegebene Siedlungslage unter Ausnutzung von vorhandenen Infrastrukturen einbinden. 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**

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad in der öffentlichen Sitzung am 28.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Mengerlinghausen Nr. 7 B „Hagenstraße - Am Twister Wege“ im Ortsteil Mengerlinghausen beschließt. Die ortübliche Bekanntmachung in der Waldeckischen Landeszeitung soll am 06.10.2023 erfolgen.

### **▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Es ist vorgesehen, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach der vorgesehenen ortsüblichen Bekanntmachung am 06.10.2023 in der Waldeckischen Landeszeitung sowie zeitgleich auf der Homepage der Stadt vom 09.10.2023 bis einschl. 08.11.2023 erfolgen soll. Die frühzeitige Beteiligung der TÖB soll zeitgleich durchgeführt werden.

### 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. 3,54 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“, ohne Maßstab



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 Mengerlinghausen (Bad Arolsen).

Die maßgebliche Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerischen Darstellung im Planteil zu entnehmen.

### 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 Aus-siedlerhof 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 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. 5: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 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.

#### 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. 6: 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**

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.

## **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, wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung *Vergnügungsstätten* 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**

Beidseitig entlang der Landstraße verläuft ein linienhafter Baum- und Gehölzstreifen, zusammengesetzt aus verschiedenen Gehölzarten unterschiedlicher Höhengestaltung. 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 Schwermetalle 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, einzuhaltenen Abständen sowie DIN-Normen sind auf höchstens 25 % der gesamten Dachfläche Flächen für technische 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.

### **5.5 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.

### **5.6 Niederschlags-/Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen bzw. zu fassen und direkt über eine Kanalisation dem Gewässer („Kappelgraben“) im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen. Eine Rückhaltung ist in dem Umfang zu berücksichtigen, dass die in den Kappelgraben 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.

Anlagen zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

### **5.7 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.

### **5.8 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, spiegel-



den Materialien unzulässig. Von technischen Dachaufbauten darf keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Bundesstraße bzw. Bahntrasse entstehen.

Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung soll insbesondere zur Durchgrünung und Verbesserung des örtlichen Klimas beitragen. Festgesetzt wird, dass öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 40,0 m<sup>2</sup> mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig und dauerhaft zu begrünen sind. Der festgesetzte Pflanzabstand pro Wandlänge stellt sicher, dass die ökologische und gestalterische Wirkung sich in kurzer Zeit entwickeln kann.

Zur Sicherung eines angemessenen Mindestmaßes an Durchgrünung sind im Gewerbegebiet mind. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche 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. 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.

## **5.9 Hinweise**

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

## **6 VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Gas, Wasser, Strom**

*Wird im Verfahren ergänzt*

### **6.2 Abfallentsorgung**

*Wird im Verfahren ergänzt*

### **6.3 Löschwasserversorgung**

*Wird im Verfahren ergänzt*

## 7 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich.

### Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,54 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Gewerbegebiet - überbaubar (GRZ 0,8) - nicht überbaubar (20%)	ca. 24.295 m <sup>2</sup> ca. 6.075 m <sup>2</sup>	
<b>Gewerbegebiet (GE), gesamt</b>		<b>ca. 30.369 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrsfläche, gesamt</b>		<b>ca. 5.084 m<sup>2</sup></b>
<b>Geltungsbereich, gesamt</b>		<b>ca. 35.453 m<sup>2</sup></b>

Aufstellung:



**Stadt Bad Arolsen**

Bad Arolsen, den

\_\_\_\_\_  
Marko Lambion  
Bürgermeister

Bearbeitung:



Kassel, den

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