

Gemeinde Twistetal



Begründung

zum

**Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I"
Ortsteil Berndorf**

Entwurf

Stand: 25. April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB	3
3	DAS PLANGEBIET	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
	4.1 REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009	6
	4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) DER GEMEINDE TWISTETAL	6
	4.3 LANDSCHAFTSPRÄGUNGSPLAN NORDHESSEN (LRP) 2000 UND LANDSCHAFTSPRÄGUNGSPLAN DER GEMEINDE TWISTETAL (MÄRZ 2008)	6
	4.4 BAUVERBOTSZONE	6
	4.5 KAMPFMITTELRÄUMDIENST	7
	4.6 ALTLASTEN	7
	4.7 BERGWERKSFELD	7
5	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
	5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	8
	5.2 ERSCHLIEßUNG	8
	5.3 FLÄCHE FÜR VERSORGENSANLAGEN	8
	5.4 VERSORGENSLEITUNGEN	8
	5.5 NIEDERSCHLAGS-/OBERFLÄCHENWASSER	9
	5.6 STELLPLÄTZE UND GARAGEN	9
	5.7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	9
	5.8 EXTERNE AUSGLEICHSMAßNAHME - TEIL B KOMPENSATION	9
	5.9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
	5.10 HINWEISE	10
6	STRABENBAULASTTRÄGER	10
7	VER- UND ENTSORGUNG	11
8	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	12
9	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	12

Anlage: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I" vom 14.04.2022

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Twistetal beabsichtigt die Entwicklung von weiteren Gewerbeflächen am nördlichen Ortsrand von Twistetal-Berndorf. Die zu überplanenden Flächen befinden sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Twistetal als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Zur Neuausweisung eines Gewerbegebietes soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Flächennutzungsplan von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen geändert werden, sowie ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt und als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die beiden Bauleitpläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich aufgestellt. Darüber hinaus werden beide Bauleitpläne im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB) durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Berndorf durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am Nordrand von Berndorf geschaffen und eine Weiterentwicklung des im südlicher Benachbarung bereits vorhandenen Gewerbegebietes gesichert werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchgeführt, 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal hat in ihrer Sitzung am 14.09.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 10 "Hinter den Höfen I" gefasst.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit Bekanntmachung in den Twistetaler Nachrichten Nr. 51/52/2020 vom 18.12.2020 bzw. mit Schreiben vom 17.12.2020 bis einschl. 22.01.2021 durchgeführt. Seitens der TÖB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die im Rahmen der Abwägung behandelt wurden und größtenteils in die Entwurfsunterlagen aufgenommen wurden. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

- **Offenlage sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Es ist vorgesehen die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel im Juni/Juli 2022 durchzuführen.

3 DAS PLANGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 4,95 ha groß und umfasst in der Gemarkung Berndorf die kommunalen Flurstücke Nr. 16 und 17 der Flur 8. Er grenzt im Süden an die L 3297 (*Hinter den Höfen*), im Osten an die B 252, im Westen an die *Bahnhofstraße*, im Nordwesten an einen landwirtschaftlichen Hof und Wohngebäude sowie im Norden an weitläufige Ackerflächen.

Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10 (ohne Maßstab)



Das Flurstück Nr. 17 wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich eine Scheune innerhalb des Flurstücks. Das Plangebiet ist ansonsten unbebaut. Das Flurstück Nr. 16, der *Heideweg*, dient vorrangig als landwirtschaftlicher Weg mit Ackerrandstreifen sowie zur Erschließung der angrenzenden, nördlichen Bebauung. Vegetations- oder Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abb. 2: Blick auf die Straße *Hinter den Höfen* im Süden und Ackerfläche sowie Scheune im Nordwesten



Abb. 3: Blick auf *Heideweg* im Norden und Ackerfläche



Im südlichen Nahbereich befinden sich entlang der Straße *Hinter den Höfen* Gewerbebetriebe, wie der Rewe-Markt mit Stellplatzanlage, der Betrieb Elektrotechnik Rolf Jäger sowie der Betrieb Kolb für Waagenservice. Der östliche Nahbereich ist geprägt durch die Bundesstraße (B 252) mit parallel verlaufendem, dicht bepflanztem Lärmschutzwall zur visuellen und akustischen Abschirmung der dahinter liegenden Wohnnutzungen.

Die im Norden an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind großflächige, überwiegend gehölzfreie Grünland- und Ackerflächen im Außenbereich. Im Westen verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die *Bahnhofstraße* mit straßenbegleitender Baumreihe.

Abb. 4: Blick auf *Bahnhofstraße* im Westen mit Baumreihe und Scheune



4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe – Planung* dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twistetal

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Twistetal (rechtsgültig seit dem 12.05.1977) ist das Plangebiet als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, sodass die Planung nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht. Das erforderliche FNP-Änderungsverfahren im Bereich *Hinter den Höfen I* wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 durchgeführt.

4.3 Landschaftsplanrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000 und Landschaftsplan der Gemeinde Twistetal (März 2008)

Siehe Umweltbericht, Kap. 2.2 Planerische Vorgaben.

4.4 Bauverbotszone

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die B 252, im Süden (*Hinter den Höfen*) und im Westen (*Bahnhofstraße*) an die L 3297. Entlang der B 252 und des östlichen Abschnittes der L 3297 besteht gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundes- bzw. Landesstraße. Diese ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von jeglichen Hochbauten frei zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Ein entsprechender Hinweis, was innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone zulässig ist, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Desweiteren erfolgte zeichnerisch die nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung,

und die Baugrenze innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wurde mit maßgeblichem Abstand festgesetzt.

4.5 Kampfmittelräumdienst

Mit Stellungnahme vom 21.08.2020 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 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

4.7 Bergwerksfeld

Mit Stellungnahme im Dezember 2020 teilte die Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH mit, dass das

Plangebiet innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen Bergwerksfeldes Twiste, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Bad Arolsen Band 1 Blatt 18 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist, liegt. Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Aus heutiger Sicht ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bergschäden nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 und § 111 BBergG sind somit nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen am nördlichen Ortsrand von Berndorf als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um standortunverträgliche Nutzungen zu vermeiden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken, wird die ansonsten im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" ausgeschlossen. Zur Sicherung von in der Umgebung bestehenden, zentralen Versorgungsbereichen sowie anderer, etablierter Nahversorgungsstandorte wurde der zentrenrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Wohnungen, die in direktem Zusammenhang zum Gewerbebetrieb stehen, ihm aber untergeordnet sind, sind zulässig.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die bauliche Entwicklung auf das dem Gebietstyp entsprechende Maß eingegrenzt. Die abweichende Bauweise (d.h. Baukörper mit mehr als 50 m sind zulässig) wie auch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entsprechen den für ein Gewerbegebiet üblichen sowie auch der benachbarten Baustruktur des vorhandenen Gewerbegebietes. Der gemäß BauNVO deklarierte Orientierungswert der Grundflächenzahl wurde nicht vollumfänglich ausgeschöpft, um so die Überbauung von hochbaulichen Anlagen und damit auch den naturschutzrechtlichen Eingriff zu reduzieren. Dafür wurde eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zugelassen, um i. B. die Anlage von privaten Erschließungsflächen zu ermöglichen.

Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) geben die Lage von Hochbauten vor und berücksichtigen die entlang der Bundes- und Landesstraße einzuhaltende Bauverbotszone.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen *Hinter den Höfen* im Süden und *Heideweg* im Norden, sowie über eine neu herzustellende, das Gewerbegebiet in zwei Teilbereiche untergliedernde Planstraße, die im Bebauungsplan wie auch die vorhandenen Straßen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Um weitere Zufahrten vom Gewerbegebiet auf die Landesstraße sowie auf die Bundesstraße zu unterbinden, erfolgt im östlichen Teilgebiet entlang dieser beiden Straßen ein Ausschluss von Ein-/Ausfahrten.

Der östlich im Geltungsbereich vorhandene Abschnitt des *Heideweges* wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" festgesetzt. Anlass hierfür ist, die Befahrung durch Landwirtschaftsfahrzeuge zu gewährleisten. Des Weiteren wurde von Seiten Hessen Mobil darauf hingewiesen, dass eine Zufahrt auf die Bundesstraße nicht genehmigungsfähig ist und in diesem Abschnitt die Fortführung eines Fuß- und Radweges geplant ist.

5.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Energie Waldeck-Frankenberg GmbH teilte mit Stellungnahme vom 12.01.2021 mit, dass zum Aufbau der Stromversorgung eine Transformatorstation im Plangebiet errichtet werden muss. Dementsprechend wurde im Kreuzungsbereich der beiden Planstraßen eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität in der Planzeichnung festgesetzt.

5.4 Versorgungsleitungen

Im Bebauungsplan wird vorgegeben, dass die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen wie Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen sind.

5.5 Niederschlags-/Oberflächenwasser

Zugunsten einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung sind unterirdische Zisternen zulässig. Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung und -bewirtschaftung werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. Generell sollte Niederschlagswasser versickert oder verbraucht werden. Parallel zum Bebauungsplan wird eine Niederschlagswassersatzung aufgestellt, die für das Plangebiet u.a. Vorgaben zur Versickerung, Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in ein Gewässer vor der Ableitung über einen Mischwasserkanal macht. Ein Entwurf der Niederschlagswassersatzung wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. Ein Hinweis zur Existenz der Niederschlagswassersatzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Stellplätze und Garagen

Um die Gewerbeflächen entsprechend des Gebietscharakter nutzen zu können, wurden über die beiden Teilflächen große Baufelder, begrenzt durch die Baugrenze, vorgesehen, wodurch nur noch schmale, nicht überbaubare Bereiche bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze verbleiben. Durch den textlich festgesetzten Ausschluss von Stellplätzen und Garagen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sollen durch rückwärts auf die angrenzenden öffentlichen Straßen ausparkende Kfz oder Lkw Gefahren für den fließenden Verkehr vermieden werden.

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

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt führen zu einem Defizit. Da Ausgleichsmaßnahmen zunächst am Ort des Eingriffs zu priorisieren sind, sollen einige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft textlich festgesetzt werden.

Die Festsetzung zu Dacheindeckungen und zur Minimierung der Versiegelung zielen auf einen vorbeugenden Grundwasserschutz ab. Der Wasserkreislauf soll erhalten bleiben und vor schädlichen Einträgen wie z.B. durch Schwermetalle geschützt werden, sodass der Eingriff in die verschiedenen Schutzzüter, bspw. Boden und Wasser, reduziert wird.

Die Vorgabe zur Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung minimieren, die Artenvielfalt stärken, Staub und CO₂ in der Luft binden und filtern sowie Niederschlagswasser zurückhalten und/oder versickern. Die Begrünung der Hauptgebäude soll mit ihrem Beitrag zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auch in das Entwässerungskonzept aufgenommen werden.

5.8 Externe Ausgleichsmaßnahme - Teil B Kompensation

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 (siehe Kapitel 4.2 des Umweltberichtes), sodass externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Entsprechend wurde im Bebauungsplan ein Plan-Teil B für die benannte Ausgleichsfläche mit zu realisierenden Maßnahmen aufgenommen.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. Fassadenbegrünung), zu Werbeanlagen sowie zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen, städtebaulichen Einfügung am Standort. Des Weiteren führen die Maßgabe der Mindestdurchgrünung der Grundstücksfreiflächen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

5.10 Hinweise

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

6 STRAßENBAULASTTRÄGER

Mit Stellungnahme vom 19.01.2021 teilte Hessen Mobil mit, dass bei geplanten Baumpflanzungen entlang der Bundes- und Landesstraßen außerhalb des Straßengrundstücks darauf zu achten ist, dass keine Schutzmaßnahmen gemäß den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme (RPS) notwendig werden.

Im direkten Bereich zur Landesstraße Nr. 3297 hin, ist während den Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die Wurzeln der Straßenbäume vor Beschädigungen, Austrocknungen und Frosteinwirkungen zu schützen sind. Die günstigste Jahreszeit ist der Herbst, da dann die Gefahr von Trocken- und Frostschäden gering ist. Ist eine offene Baugrube unvermeidbar, so sind zur Erhaltung der Vitalität der Großbäume die Wurzeln so zu behandeln, dass das Eindringen von holzerstörenden Pilzen in das Wundgewebe vermieden wird. Weiterhin sollten die Erdbaumaßnahmen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Stamm einhalten. Auf die DIN 18920 sowie die Richtlinie für die Anlagen von Straßen (RAS) wird zur Beachtung hingewiesen. Für Arbeiten auf dem Straßengrundstück ist immer die Zustimmung von Hessen Mobil einzuholen.

Zudem ist bei der Ausweisung der Stellplätze entlang der klassifizierten Straßen darauf zu achten, dass eine Blendwirkung durch die Nutzung der Parkplätze auszuschließen ist.

Wenn durch Hessen Mobil die verkehrliche Notwendigkeit festgestellt wird, erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Linksabbiegespur auf der klassifizierten Straße nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL-2012). Die Kostentragung für Planung, Bau und Unterhaltung obliegt der Gemeinde Twistetal. Im Vorfeld ist die Detailplanung mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen abzustimmen und eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

Schleppkurven, Sichtdreiecke

Die maßgeblichen Sichtdreiecke wurde zeichnerisch im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die von Hessen Mobil in der frühzeitigen Vorabbeteiligung am 11.11.2020 gewünschte Darstellung der Schleppkurven zu den geplanten Einmündungen der Planstraße in die südliche Straße *Hinter den Höfen* und in den nördlich verlaufenden *Heideweg* sowie die Einmündung des *Heideweges* in die westlich vorhandene Bahnhofstraße, wurden im Verfahren vorgelegt und von Hessen Mobil akzeptiert (s. nachfolgende Schleppkurvendarstellung o. Maßstab, Bemessungsgrundlage: 18 m langer Sattelzug). Im Rahmen der Entwurfserstellung wurden die Straßenbreiten der beiden Planstraßen zudem auf 9,5 m erweitert.

Abb. 5: Einmündung Planstraße/Hinter den Höfen

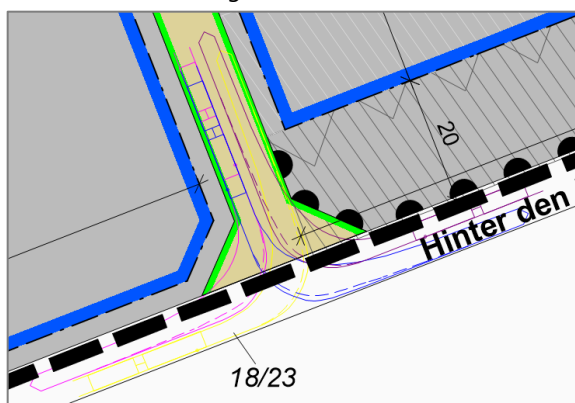


Abb. 6: Einmündung Planstraße/Heideweg

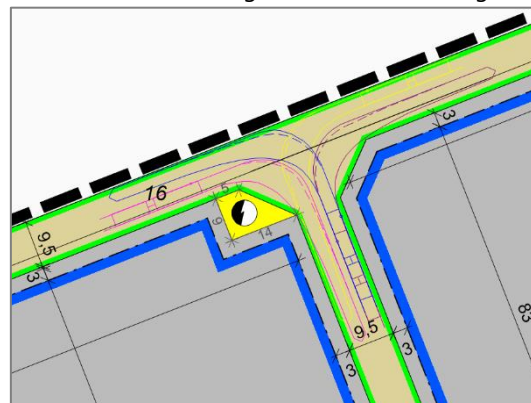
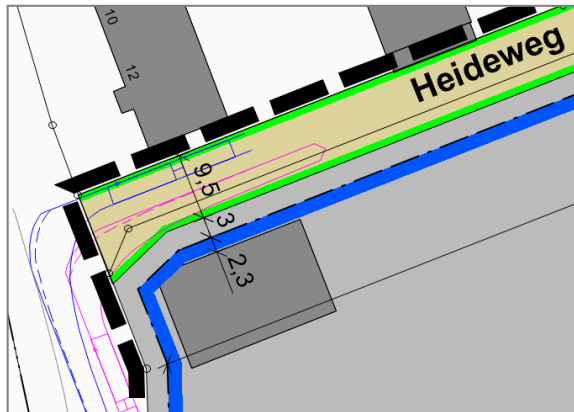


Abb. 7: Einmündung Heideweg/Bahnhofstraße



7 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Die Flächen des Geltungsbereiches sind damit an das Ver-/ Entsorgungsnetz der Gemeinde Twistetal angeschlossen.

Mit Stellungnahme vom 02.02.2021 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich im Planbereich entlang der Randzonen oberirdische und erdverlegte Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, gebeten mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Dem Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit Stellungnahme vom 12.01.2021 teilte die Ennergie Waldeck Frankenberg GmbH mit, dass am östlichen Rand des Plangebietes ein 1-kV Kabel zur Versorgung von einzelnen Gehöften im Außenbereich verläuft. Die Kabellage befindet sich innerhalb des Plangebietes unmittelbar am Rand der Bauverbotszone. Die Leitung muss gesichert werden, eine Überbauung oder Überpflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.

Da das BauGB keine rechtliche Grundlage für eine zwingende Festsetzung zur Energiegewinnung; insbesondere nicht zu einer speziellen Energieform sowie eines expliziten (Stand)Orts der Gewinnung bietet, kann keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen werden. Es wird allerdings empfohlen, regenerative Energie auf den Privatgrundstücken zu nutzen und insbesondere die Dachflächen für eine solche Nutzung vorzusehen.

8 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebietes besteht eine gute Anbindung an das örtliche Straßennetz sowie an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe befindet sich in der Straße *Hinter den Höfen* die Haltestelle für das Anrufsammeltaxi (AST) sowie im Norden unweit des Geltungsbereiches an der B 252 die Bushaltestelle "Aussiedlerhof" der Linie 505, die die Kommunen Twistetal, Bad Arolsen, und Korbach miteinander verbindet.

9 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem Besitz.
Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Der ca. 4,95 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet - GE		
- überbaubar (GRZ 0,6)	ca. 26.277 m ²	
- zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,8	ca. 8.759 m ²	
- nicht überbaubar, Gartenflächen (20 %)	ca. 8.759 m ²	
(73 Laubbäume)		
GE, gesamt		43.795 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.349 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche - Zweckbestimmung		
Landwirtschaftsweg	ca. 246 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen, gesamt		5.595 m²
Fläche für Versorgungsanlagen, gesamt		85 m²
Geltungsbereich, gesamt		49.475 m²

Bearbeitung:



Peter Fahrmeier
Landschaftsarchitektur
und Stadtplanung

Kassel, den

gez. Lena Schwarzer
Lena Schwarzer

Aufstellung:



Gemeindevorstand
der Gemeinde Twistetal

Twistetal, den

Stefan Dittmann