

**Stadt Großalmerode**  
Werra-Meißner-Kreis

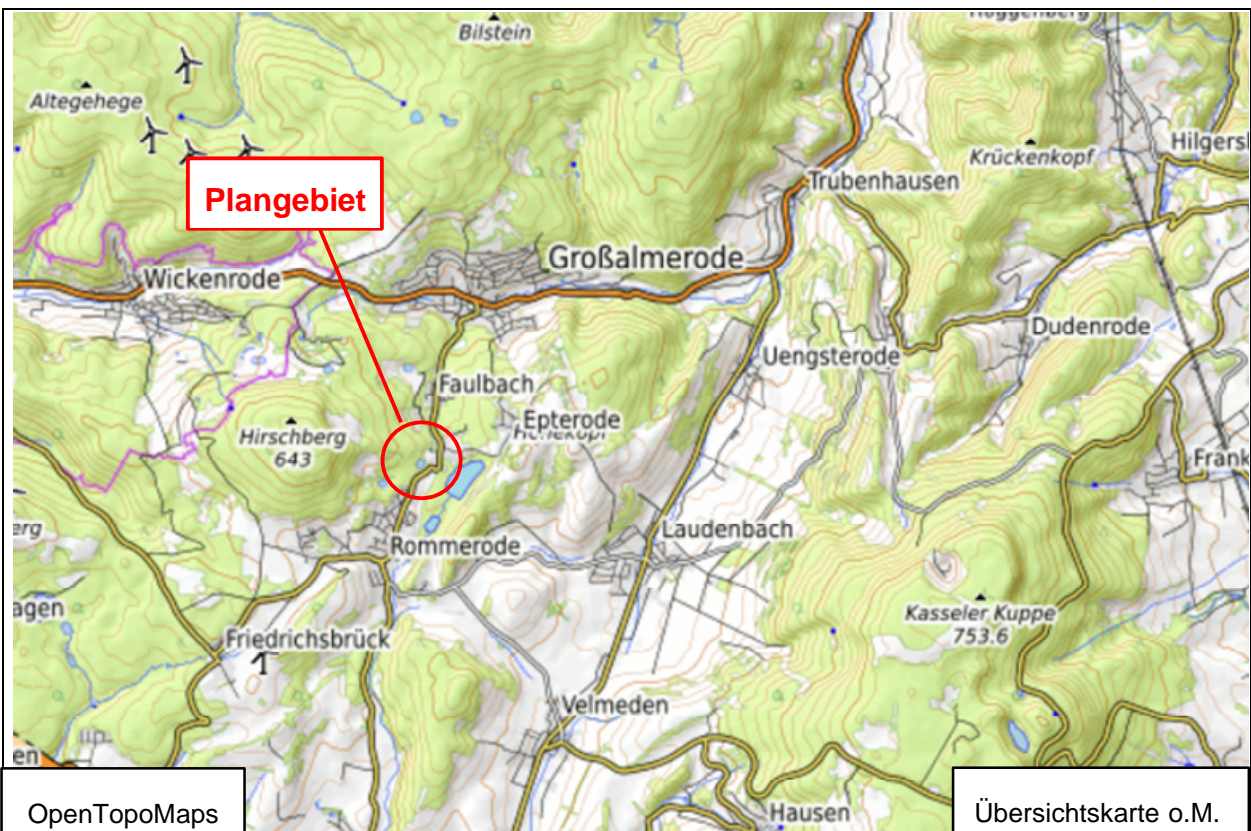


**Begründung gem. § 5 (5) BauGB zur  
9. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Bahnhof Epterode“  
Gemarkung Großalmerode**

Erarbeitet im Auftrag des  
Magistrates der  
Stadt Großalmerode  
Stand: Oktober 2024

**Ingenieurbüro Christoph Henke**  
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen  
Tel.: 05542/920 310 • Fax: 05542/920309  
Email: info@planung-henke.de





## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsplanung.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkung der Änderungen .....</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht gemäß § 2a BauGB .....</b>	<b>5</b>



## 1 Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Die Stadt Großalmerode liegt im Werra-Meißner Kreis, etwa 20 km westlich der Kreisstadt Eschwege und besteht heute aus 7 Stadtteilen. Im Jahr 1386 wurde Großalmerode erstmals urkundlich erwähnt und erhielt im Jahr 1775 Stadtrecht. Im Jahr 2022 hatte Großalmerode 6.160 Einwohner.

Die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Ortsteil Epterode, etwa 2 km südlich der Kernstadt. Seit über 800 Jahren waren die Gewinnung von Ton, Sand und Kohle die Haupterwerbsquellen der Bewohner. Im Juni 2003 wurde die letzte Braunkohle aus der Zeche Hirschberg gefördert. Damit ging die letzte Braunkohle-Tiefbaugrube Deutschlands nach 425-jähriger Epoche des nordhessischen Braunkohlereviers zu Ende.

Die Ortschaft Epterode hatte von 1883 bis 2002 einen Bahnhof an der Bahnstrecke Walburg – Großalmerode–West. 1973 wurde der Personenverkehr eingestellt. Der zuletzt noch zwischen Walburg und Epterode aufrechterhaltene Güterverkehr wurde mit Schließung der Zeche Hirschberg, deren Rohstoffe im Bahnhof Epterode verladen wurden, im Jahr 2002 eingestellt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt am südlichen Rand der Siedlung von Epterode, die sich im Laufe der Zeit im Bereich des Bahnhofes entwickelt hat.



Abbildung 1: Luftbild mit Änderungsbereich (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Betroffen ist der Bereich zwischen dem ehemaligen Bahnhof und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude der Zeche Hirschberg. Er wird im Osten und Süden von der Rommeroder Straße



(Landesstraße L3225) begrenzt. Im Norden setzen sich die Gleisanlagen fort, im Westen befinden sich die Gebäude der Zeche Hirschberg.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Großalmerode, Flur 27, jeweils Teile der Flurstücke 40/17, 43/3 und 115/17. Es handelt sich dabei um Teile der Flurstücke, die im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt sind. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3.600 m<sup>2</sup>.

## **2 Veranlassung der Planung**

Seit über 20 Jahren ist die Firma Uniflex CNC-Metalltechnik GmbH in Großalmerode an der Rommeroder Straße auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Hirschberg ansässig. Die Auftragslage ist gut, jedoch hat die Firma das Problem der Lagerung von zu verarbeitenden und zu bearbeitenden Materialien sowie Platzprobleme für die Fertigung. Zwischenlagerungen an anderen Orten sowie die Auslagerung von Produktionsarbeiten haben sich als unwirtschaftlich und arbeitsökonomisch als nicht dauerhaft tragbar erwiesen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Firma Uniflex den Standort in Großalmerode durch den Neubau einer Produktionshalle zu erweitern, um weitere Lager- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises kann auf der aktuellen bauplanungsrechtlichen Grundlage keine Baugenehmigung erteilt werden. Daher sind die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Großalmerode erforderlich.

In Bezug auf einzelne Belange wurden im Vorfeld zur Bauleitplanung weitere Fachbehörden um Stellungnahme gebeten. Die Erweiterung des Betriebes wird zum einen von der Deutschen Bahn AG in Bezug auf die Überbauung von entwidmeten Bahnanlagen mitgetragen, zum anderen auch von Hessen Mobil in Bezug auf ein Heranrücken an die Landesstraße und den Betriebsverkehr auf und von der Landesstraße.

Weitere fachbehördliche Belange werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgefragt.

Die Freizeitpark Exberg Freiherren Waitz eGbR ist Eigentümerin der von der Planung betroffenen Grundstücke. Sie beantragt die Durchführung der notwendigen Bauleitplanverfahren, um die Sicherung und die Entwicklung von Arbeitsplätzen und damit die wirtschaftliche Förderung von Großalmerode zu ermöglichen.

## **3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Großalmerode als Grundzentrum im Ordnungsraum Kassel dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Großalmerode. Der Betrachtungsraum befindet sich in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand.

Südöstlich des Plangebietes ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Ferienhausanlage Planung dargestellt.



Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet als einen bebauten Bereich, der eingebettet ist in einen Wechsel von unbewaldeten und bewaldeten Räumen mit hoher Strukturvielfalt. Avifaunistisch bedeutsame Gebiete sind nicht dargestellt. Als Beeinträchtigung werden die Abbauflächen südwestlich von Großalmerode (Nr. 619) dargestellt. In der Entwicklungskarte wird der Landschaftsraum im Umfeld von Großalmerode als Raum mit herausragender Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung beschrieben (lila Schraffur).

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Großalmerode, der am 22.01.2001 rechtswirksam wurde, ist der betrachtete Bereich als gewerbliche Baufläche sowie Bahnanlage dargestellt.

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan mit einer Darstellung (xxx-Linie) versehen, die Flächen abgrenzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Nach Osten grenzen, außerhalb des Geltungsbereiches, eine Hauptverkehrsstraße (L3225), eine gemischte Baufläche und weitere gewerbliche Bauflächen an. Weiter westlich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.

Da mit dem Planvorhaben die Nutzung der Fläche als gewerbliche Baufläche angestrebt wird, soll die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden, mit dem Ziel, die als Bahnanlagen dargestellten Flächen in gewerbliche Bauflächen zu ändern.

Im Parallelverfahren wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bahnhof Epteroode“ durchgeführt.

### **Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben**

Laut NatureViewer Hessen sind im Plangebiet keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht noch gesetzlich geschützte Biotope ausgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurden in einer Wiese südlich der Rommeroder Straße im Jahr 2019 ein Großseggenried sowie eine seggen- und binsenreiche Nasswiese kartiert. Im Bereich des Exbergsees wurde im Jahr 2003 ein Abgrabungsgewässer sowie im Jahr 2020 der natürliche oder naturnahe Bereich stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer kartiert.

Die gesamte Gemarkung von Großalmerode liegt im Geo-Naturpark Frau-Holle-Land.

Im Geltungsbereich sind laut geoportal Hessen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete ausgewiesen. Außerdem liegen die Flächen in keinem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Auch Risikogebiete außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind nicht verzeichnet.

### **Bauleitplanverfahren**

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) durchgeführt. Die Planung wird im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und



4 BauGB durchgeführt. Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.

In ihrer Sitzung am 22.02.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Großalmerode den Aufstellungsbeschluss für die Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Großalmerode gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bahnhof Epterode“ gefasst, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll.

## **4      Änderungsplanung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll gem. § 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt werden. Dies bezieht sich auf einen Zeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Bahnhof Epterode“ Gemarkung Großalmerode geschaffen.

Zweck des vorliegenden Bauleitplanes ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Firmenhalle zu schaffen, in der einerseits Lagerraum für Materialien entstehen soll, die zu verarbeiten oder auch zu bearbeiten sind. Andererseits soll diese Halle einen Teil der Fertigung aufnehmen. Mit diesem Vorhaben beabsichtigt die Firma Uniflex ihren Firmensstandort im Bereich des ehemaligen Bahnhofs von Epterode zu erweitern und damit am ursprünglichen Standort zu stärken.

Ziel ist es dabei, die Anordnung der geplanten Nutzungen so zu steuern, dass einerseits die Lärmbelastung der Anwohner in den im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen östlich der Rommeroder Straße so gering wie möglich gehalten wird. Andererseits sollen durch die Anordnung der Halle auf dem relativ beengten Raum und die Einbindung in die Topografie eine hinreichende Einbindung in das Ortsbild ermöglicht werden.

Unter Beibehaltung der vorhandenen Zufahrt sollen die verschiedenen Nutzungen so angeordnet werden, dass innerbetriebliche Abläufe wirtschaftlich gestaltet werden können. Die Haupterschließung soll auch weiterhin über das bestehende Betriebsgelände, von der Landesstraße aus, erfolgen. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in dieser Straße und können genutzt werden.

## **5      Auswirkung der Änderungen**

Das Plangebiet ist einerseits geprägt durch die vom Menschen gestaltete Oberflächengestaltung sowie durch die langjährige intensive Nutzung als Bahnhofsgelände. Andererseits ist die Fläche aktuell durch die Gehölzbestände geprägt, die sich nach Nutzungsaufgabe natürlich entwickelt haben. Die betreffenden Grundstücke liegen in Privatbesitz.

Nach der Ausweisung des Änderungsbereiches als Gewerbliche Baufläche wird auf einem Großteil der Fläche eine Bebauung für gewerbliche Zwecke zulässig. Da der Änderungsbereich im unmittelbaren betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit einem vorhandenen Gewerbebetrieb genutzt werden soll, gab es keine Alternativen bei der Standortwahl.



Im konkreten Bauleitplanverfahren, welches parallel zur vorliegenden FNP-Änderung durchgeführt wird, werden Festsetzungen aufgenommen, die einerseits dem Wasser- und Bodenschutz, dem Schutz des Orts- bzw. Landschaftsbildes sowie dem Artenschutz im Plangebiet dienen.

Dauerhafte Flächenversiegelungen durch geplante Gebäude sind in Bezug auf die betrachtete Größe verhältnismäßig hoch. Aufgrund der verfügbaren Fläche und dem Ziel, die innerörtlichen, über längere Zeit ungenutzten Bereiche wieder zu beleben und eine Nachverdichtung zu ermöglichen ist dies jedoch hinnehmbar.

Weitere schädliche Umwelteinwirkungen durch das Planvorhaben sind grundsätzlich nicht zu befürchten.

Wesentliche negative nachhaltige Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG bzw. UVPG werden derzeit nicht gesehen.

## **6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

Aufgrund der parallelen Verfahrensführung von Flächennutzungsplan-Änderung und Bebauungsplan wird der Umweltbericht im Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes erarbeitet.

An dieser Stelle wird auf Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bahnhof Epterode“ in der Gemarkung Großalmerode verwiesen. Im Rahmen der 2. Verfahrensstufe, der Offenlegung der Planunterlagen, wird der genannte Umweltbericht wortgleich in den Flächennutzungsplan übernommen.