



Begründung gem. § 5 (5) BauGB zur

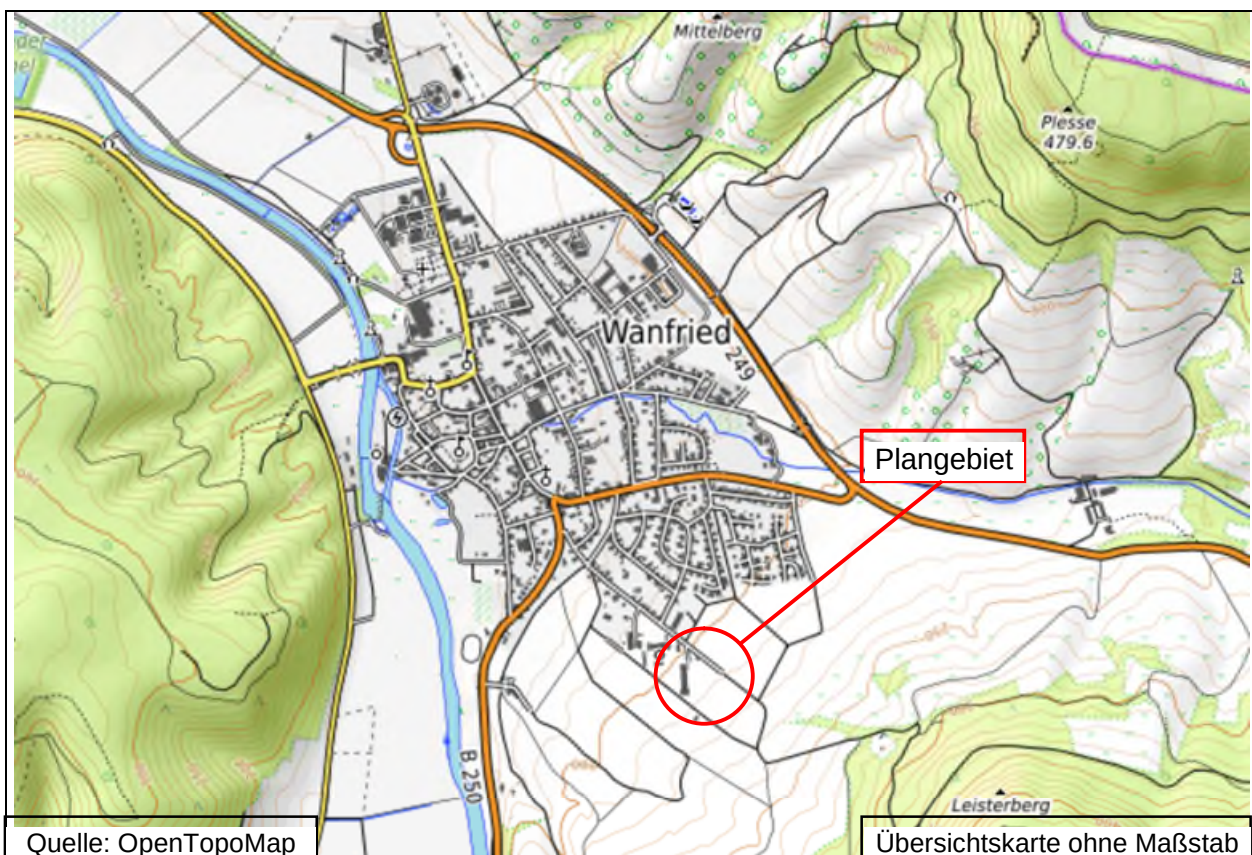
**12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt
Wanfried „Celler Straße“,
Gemarkung Wanfried**

Erarbeitet im Auftrag des
Magistrats der
Stadt Wanfried

Mai 2026

Ingenieurbüro Christoph Henke
Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21 • 37218 Witzenhausen
Tel.: 05542/920310 • Fax: 05542/920309
Email: info@planung-henke.de



Quelle: OpenTopoMap

Übersichtskarte ohne Maßstab



Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich des Plangebietes.....	1
2	Veranlassung der Planung	1
3	Rechtliche Grundlagen und Verfahren.....	2
4	Änderungsplanung.....	7
5	Auswirkungen der Änderung	7
6	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	8



1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der vorliegenden 12. Flächennutzungsplanänderung „Celler Straße“, Gemarkung Wanfried liegt am südlichen Rand der Kernstadt und betrifft die östlichen Flächen der ehemaligen Textilfabrik Bode.

Das Plangebiet wird im Norden von der Celler Straße bzw. dem weiterführenden Wirtschaftsweg, im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen und im Westen von angrenzenden Flächen der ehemaligen Textilfabrik eingegrenzt.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Natureg Viewer Hessen)

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Wanfried, Flur 26, das Flurstück 20/2 ganz und teilweise die Straßenparzelle Flurstück 156/13. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2,42 ha.

2 Veranlassung der Planung

Das Gelände der ehemaligen Textilfabrik Bode ist aufgrund der historischen Nutzung im Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried auf den südöstlichen Flächen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die nordwestlichste Teilfläche des ehemaligen Firmengeländes, heute Galatron GmbH, ist bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Einen Bebauungsplan zur Konkretisierung der städtebaulichen Nutzung gibt es für die gesamten Flächen bisher nicht. Die Flächen können im Bestand genutzt werden, Nutzungsänderungen und bauliche Erweiterungen müssen entsprechend beantragt werden und sind zunächst nur im Bestand zulässig.



Das östlichste Grundstück, 20/2, verfügt neben bebauten Flächen auch über weitere Freiflächen in Größe von ca. 1,3 ha. Eine Bauvoranfrage des Eigentümers wurde von der Kreisbauverwaltung mit der Aussage abgelehnt, dass es sich um einen unbeplanten Außenbereich handelt, der Flächennutzungsplan sei keine ausreichende Grundlage, um eine weitere Bebauung mittels Bauantrag genehmigen zu können.

Vor diesem Hintergrund hat der Eigentümer des Flurstücks 20/2 die Aufstellung von Bauleitplanungen beantragt, um die Flächen zukünftig städtebaulich zu gestalten und wirtschaftlich verwerten zu können, zumal das gesamte Grundstück bereits in der Grundsteuer als Gewerbegrundstück veranlagt wird.

Planungsrechtlich wäre der Flächennutzungsplan zu ändern und ein konkretisierender Bebauungsplan aufzustellen.

Städtebaulich ist vor dem Hintergrund der Lage der Flächen, umgeben von den Wohngebieten der Celler Straße, insgesamt eine städtebauliche Entwicklung einer gemischten Nutzung von Wohnen und Arbeiten sinnvoll, eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Nutzungen in der Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich nur unter Auflagen denkbar. Die Nachbarn der ehemaligen Fa. Bode wurden im Auftrag des Magistrates in Bezug auf eine Planungsbeteiligung befragt, sehen aber aktuell keine Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Anpassung. Daher befasst sich die beantragte Planung nur mit den südöstlichen Flächen.

Seitens des Grundstückseigentümers soll das bestehende Büro- und Produktionsgebäude weiterhin entsprechend genutzt werden. Aufgrund der wirtschaftlichen Situation und der Nachfrage an Wohnungen ist die Erweiterung der Nutzungsamplitude wünschenswert, um die bestehenden solide Bausubstanz ausnutzen zu können. Für die städtebaulichen Entwicklungen der jetzigen Freiflächen liegen Projektanfragen für Wohnen und im Mischgebiet zulässige gewerbliche Nutzungen vor. Aktuell konnte aufgrund des planungsrechtlichen Status Quo keine weitere Planung verfolgt werden. Nach Aufstellung der Bauleitplanungen soll in Abhängigkeit der möglichen wirtschaftlichen Verwertungen entsprechende städtebaulich verträgliche Ideen entwickelt werden.

Da die Planungsabsichten nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen, ist für den Teilbereich auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich der geplanten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 50 „Celler Straße“ sind deckungsgleich. Beide Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

3 Rechtliche Grundlagen und Verfahren

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

Im **Regionalplan Nordhessen 2009** ist die Stadt Wanfried als Grundzentrum im ländlichen Raum dargestellt, mit dem zentralen Ortsteil Wanfried. Der Betrachtungsraum befindet sich in einem Vorranggebiet Siedlung und Gewerbe Bestand. Außerdem grenzt der Geltungsbereich an ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.



Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009, Lage GB (Pfeil)

Besondere Beeinträchtigungen der Klimafunktionen werden nicht erwartet. Die Fläche ist im Bestand durch Bebauung geprägt. Kaltluft, die auf den angrenzenden, leicht geneigten Ackerflächen, entsteht, kann nicht ungehindert in Richtung Werra abfließen. Die mögliche Aufheizung durch neue Flächenversiegelungen im Bereich des Plangebietes werden durch umfangreiche Anpflanzungen minimiert.

Im **Entwurf zur Offenlage des Regionalplanes Nordosthessen aus dem Jahr 2024**, der noch keine Rechtskraft besitzt, sind die Flächen südlich der Celler Straße als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt, somit auch der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50. Die Flächen einschließlich weiterem Umfeld sind außerdem als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt. Unmittelbar im Osten grenzt ein Vorranggebiet für den Grundwasserschutz an, im Süden grenzt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an. Nördlich der Celler Straße sieht der Entwurf zum Regionalplan ein Vorranggebiet Siedlung Planung vor.

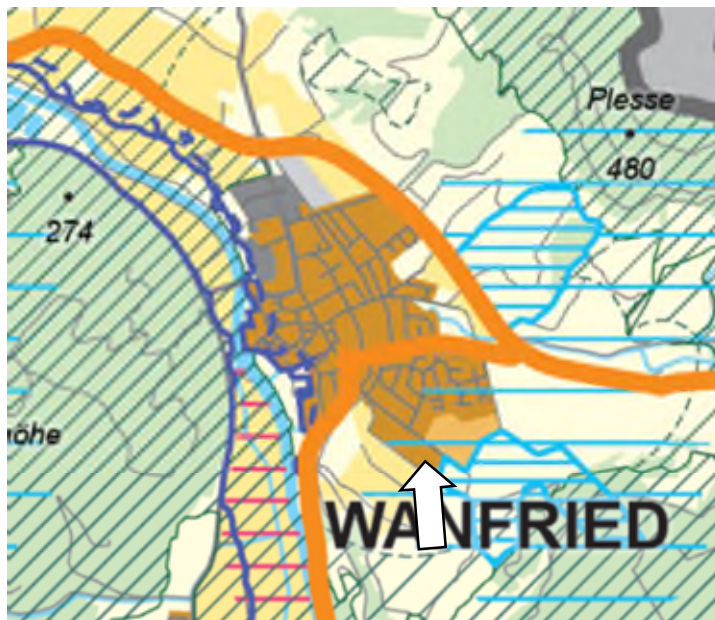


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf des Regionalplans Nordostthessen 2024, Lage GB (Pfeil)

Aufgrund der Rechtslage werden diese Informationen nur nachrichtlich aufgenommen.

Der **Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000** beschreibt das Plangebiet in der Bestandskarte als unbewaldeten Raumtyp mit mäßiger Strukturvielfalt, der ackerbaulich geprägt ist.

Im Süden und im Osten liegt die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes (LSG). Dabei handelt es sich um das heutige LSG Auenverbund Werra, welches im Bereich des Plangebietes heute jedoch einen anderen Verlauf hat.

In der Entwicklungskarte wird für das unmittelbare Plangebiet keine Angabe gemacht. Der vom LSG begrenzte Bereich wird als freizuhaltender Raum aus Gründen des Landschaftsbildes dargestellt. Das LSG wurde zum Zeitpunkt der Ausweisung der FFH-Gebiete aufgehoben.

Der Betrachtungsraum befindet sich nicht in einem avifaunistisch bedeutsamen Gebiet. Das in dieser Hinsicht bedeutsame Gebiet liegt weiter westlich. Es handelt sich um die Werraaue von Heldra bis Bickershausen, welche in diesem Bereich eine regionale Bedeutung als Brutgebiet und eine überregionale Bedeutung als Rastgebiet aufweist.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wanfried aus dem Jahr 1999 ist der betrachtete Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Nördlich grenzen, jenseits der Celler Straße, Mischbauflächen und Wohnbauflächen an. Östlich und südlich grenzen unmittelbar Flächen für die Landwirtschaft an. Auf dem Gelände befindet sich eine Trafostation. In der Parzelle der Celler Straße sind zwei Hauptversorgungsleitungen dargestellt, nämlich eine Trinkwasserleitung sowie eine 30-KV Stromleitung.

Die Celler Straße ist darüber hinaus als Wanderweg benannt.

Südlich befindet sich laut Flächennutzungsplan ein Kleingarten.



Abbildung 4: Ausschnitt FNP Stadt Wanfried (1999) (Quelle: geoportal Nordhessen)

Das Vorhaben entspricht somit nicht den seinerzeit dargestellten städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt Wanfried. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, um die betreffenden Flächen als gemischte Bauflächen auszuweisen.

Naturschutzrechtliche und wasserrechtliche Vorgaben

Naturschutzrechtliche Vorgaben

Fachgesetzliche Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Werra“ ist westlich des Plangebietes in der Werraue, mehr als 560 m entfernt, ausgewiesen.

Ebenfalls an der Werra und vom Plangebiet entfernt befindet sich das Naturdenkmal „29 Linden“.

Das FFH-Gebiet „Werra und Wehretal“ sowie das Naturschutzgebiet „Wälder um Wanfried“ umgreifen Wanfried im Süden und liegen alle in einer Entfernung von mindestens 450 m zum Plangebiet.

Weitere gesetzlich geschützten Biotop sind im Natureg Viewer Hessen für den Betrachtungsraum und die nähere Umgebung nicht dargestellt.

Bei der Biotopkartierung Hessen wurden im Jahr 2002 südöstlich des Geltungsbereiches „Ge-
hölze südöstlich von Wanfried“ kartiert.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind laut Natureg Viewer keine Flächen für Kompensationsmaßnahmen hinterlegt.



Wasserrechtliche Vorgaben

Die Flächen liegen nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwasserabflussgebiet. Auch ist kein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ausgewiesen.

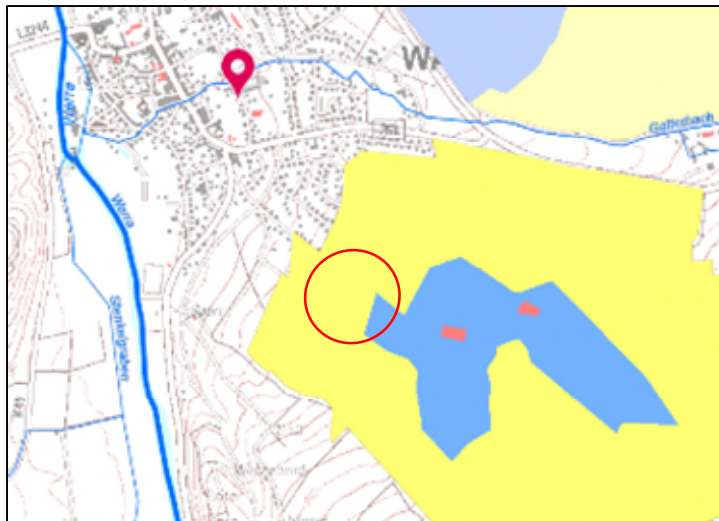


Abbildung 5: Trinkwasserschutzgebiet mit Lage GB (Quelle: geoportal Hessen)

Laut geoportal Hessen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt dabei insgesamt innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzzone für den Tiefbrunnen Leistersberg. Die Zone II dieses o.g. Schutzgebietes grenzt im Osten unmittelbar an das geplante Grundstück.

Rechtskräftiger Bebauungsplan, Nachbarbaugebäude

Sowohl für die aktuell geplanten Grundstücke als auch für die benachbarten Flächen bestehen aktuell keine Bebauungspläne. Die Firmengründung der dort viele Jahrzehnte wirtschaftenden Strickwarenfabrik erfolgte bereits im Jahr 1948. Die immer noch vorhandenen Gebäude der ehemaligen Strickwarenfabrik wurden lange vor der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Wanfried errichtet.

Bauleitplanverfahren

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried 27.06.2025 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Celler Straße“, Gemarkung Wanfried, beschlossen.

Das aktuelle Bauleitplanverfahren wird nach den Regelungen des BauGB i.d.F. der Veröffentlichung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) durchgeführt. Die Planung wird im zweistufigen Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

In der gleichen Sitzung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, dessen Geltungsbereich deckungsgleich mit dem o.g. Bebauungsplan ist.

Die Verfahrensschritte sind den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde zu entnehmen.



4 Änderungsplanung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll gem. § 5 BauGB die städtebauliche Entwicklung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt dargestellt werden. Dies bezieht sich auf einen Zeitraum von etwa 15 bis 20 Jahren. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanfried dargestellte gewerbliche Baufläche soll zukünftig gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO als „gemischte Baufläche“ werden.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Siedlungsflächen geändert und aufgrund der angrenzenden Flächen und der Erschließungssituation durch ein Wohngebiet einer nicht so intensiven Nutzung zugeführt werden.

Zweck der aktuellen Planung ist es, die städtebauliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen, der zum einen die Nachnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen, aber auch die städtebauliche Nutzung eines bisherigen unbeplanten Außenbereiches regulieren soll.

Die bestehenden Gebäude sollen dabei in der bisherigen Nutzung weitergenutzt werden können, die Eröffnung zur Nutzung für Wohnungen soll die Nutzungsamplitude erweitern. Die bisher nur im Flächennutzungsplan erfassten Flächen sollen über einen Bebauungsplan die Bauflächen erweitern.

Ziel ist es dabei, die weitere Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Erschließung und der benachbarten Flächen in der potentiellen Lärm- und Immissionsbelastung für die Anwohner zu minimieren.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt über die Celler Straße, in der alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und an die angebunden werden kann.

5 Auswirkungen der Änderung

Die Flächen des Änderungsbereiches unterliegen auch jetzt schon der städtebaulichen Nutzung. Die gewerblichen Bauflächen der Stadt Wanfried sind eher nördlich der Stadt angesiedelt, wo auch eine entsprechende verkehrliche Erschließung vorhanden ist.

Die aktuell gewerblich dargestellte Baufläche ist der historischen Nutzung zuzuschreiben. Die aktuell angesiedelten Betriebe entsprechen Betrieben, auch in einem Mischgebiet wirtschaften können.

Die Ausweisung einer Mischbaufläche entspricht städtebaulich den benachbarten Wohn- und Mischbauflächen, zumal das Gebiet über Straße durch Wohnbauflächen erschlossen wird.

Für die tatsächliche Nutzung ergeben sich daher zunächst keine Änderungen. Die sich zukünftig ansiedelnden Betriebe müssen den Anforderungen einer Mischbaufläche gerecht werden. Zu der aktuellen Nutzung des Gebietes kommt die Wohnnutzung hinzu.

Durch die parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes können die südlich angrenzenden Rasenflächen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes als Siedlungsflächen genutzt werden. Die vorhandene Ortsrandeingrünung ist entsprechend zu erhalten.



Über den Bebauungsplan können weitere ca. 1,3 ha (Bruttofläche) bebaut werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend auszugleichen. Entsprechende Regelungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

In Verbindung mit der Gebietsgröße und der ohnehin vorhandenen Bebauung sind durch die Ausweisung einer Mischbaufläche grundsätzlich keine schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten.

Die Ausweisung und zukünftige Nutzung ist bei Betrachtung der Gesamtplanungen städtebaulich als verträglich zu beschreiben.

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. 50 „Celler Straße“, Gemarkung Wanfried, verwiesen. Im Rahmen der 2. Verfahrensstufe, der Offenlegung nach § 3 (2) BauGB der Planunterlagen, wird der genannte Umweltbericht wortgleich in den der Flächennutzungsplanänderung übernommen.