

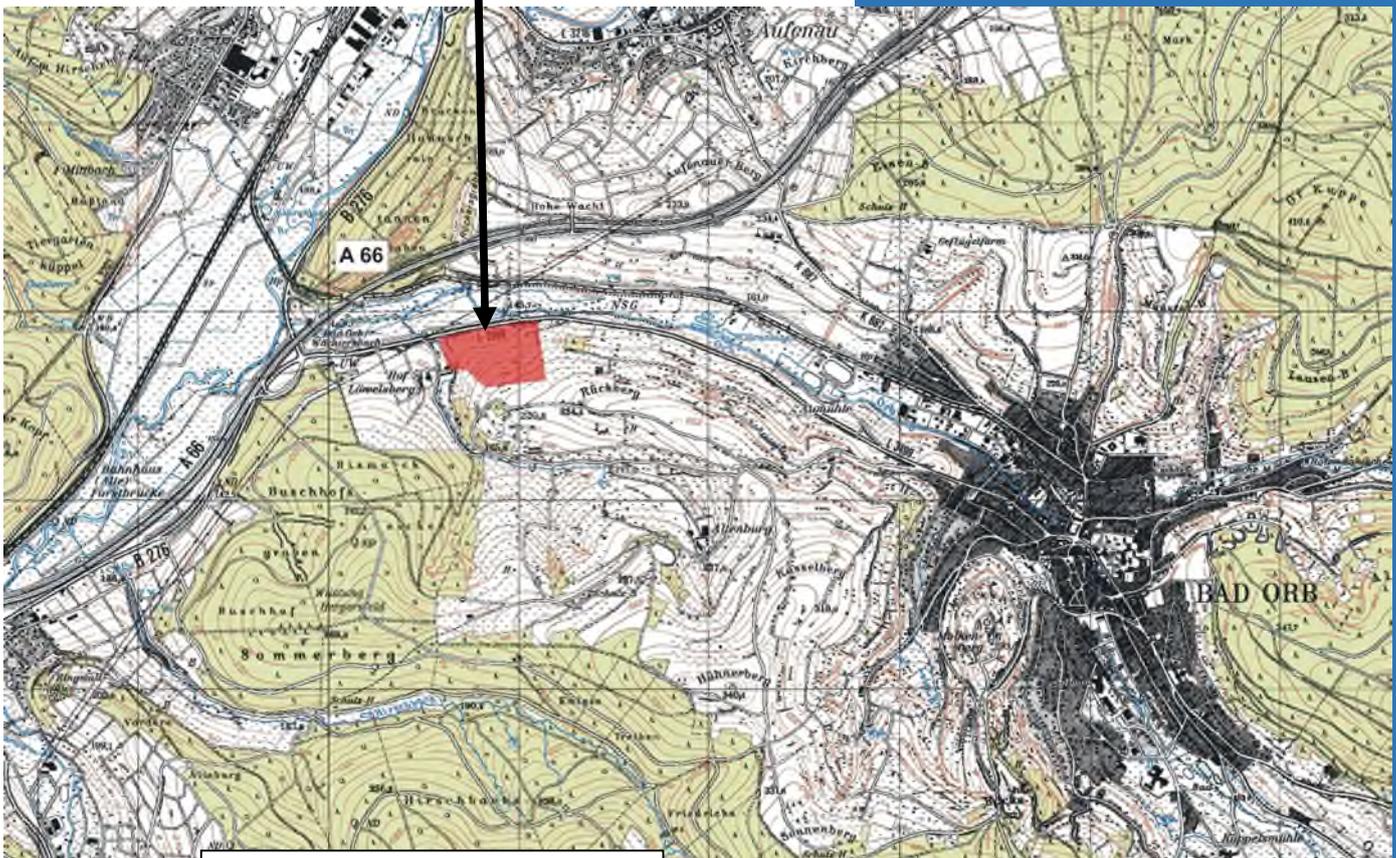
# Exposé

Bad Orb



Main-Kinzig-Kreis  
Hessen

## Gewerbe- und Industriegebiet „Eiserne Hand“



### Lage:

Unmittelbar nach der Bad Orb-  
Abfahrt A 66 in einer Entfern-  
nung von rd. 1 km an der L 3199  
(östlich des Umspannwerkes)  
gelegen.

Magistrat der Stadt Bad Orb

- Bauamt (Sabine Mühl )-  
Frankfurter Str. 2  
63619 Bad Orb

06052 86 200  
sabine.muehl@bad-orb.de

Stand: Mai 2022

## Gewerbe- und Industriegebiet Eiserne Hand

Ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit optimaler Verkehrsanbindung

Am Rande des Gemarkungsgebietes der Stadt Bad Orb in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss an die A 66 liegt der Standort des geplanten **Gewerbe- und Industriegebietes „Eiserne Hand“**.

In Zusammenarbeit mit der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) entstehen hier ca. 7 ha gewerbliche und industrielle Bauflächen, die den unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Individuelle Grundstückszuschnitte, ein hohes Maß an Flexibilität bei der baulichen Nutzbarkeit sowie die Lage an einem sichtexponierten Standort in einem attraktiven Naturraum bieten optimale Standortvoraussetzungen sowohl für Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen als auch das produzierende Gewerbe.

Mit der Entscheidung für eine Investition im „Gewerbe- und Industriegebiet Eiserne Hand“ profitieren Sie zusätzlich von den hohen Standortqualitäten der Stadt Bad Orb. Als staatlich anerkanntes Heilbad sind hier eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen sowie ein attraktives innerstädtisches Einzelhandelsangebot vorhanden, die zu Synergieeffekten für Ihr Unternehmen führen können.

### Ihre Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Bad Orb  
**Herr Bürgermeister Tobias Weisbecker**  
Tel.: 06052 86 301  
oder  
**Frau Sabine Mühl**  
Stadtbauamt, 1. OG, Zimmer 1.20  
Frankfurter Str. 2, 63619 Bad Orb  
Tel.: 06052 86 200  
Fax: 06052 86 202  
e-mail: [sabine.muehl@bad-orb.de](mailto:sabine.muehl@bad-orb.de)  
Internet: [www.bad-orb.de](http://www.bad-orb.de)

Hessische Landgesellschaft mbH (HLG)  
**Herr Andreas Gerhard**  
Nordendstraße 44  
64546 Mörfelden-Walldorf  
Tel. 06105 4099 422  
Fax: 06105 4099 30  
e-mail: [andreas.gerhard@hlg.org](mailto:andreas.gerhard@hlg.org)  
Internet: [www.hlg.org](http://www.hlg.org)

## Eckdaten:

- Bruttofläche: 71.200 qm
- Flächenabzug für öffentl. Flächen (Straßen/Wege u.a.)  
ca. 15 % 10.700 qm
- Nettobaufläche ca. **60.500 qm**
  
- Verkehrsanbindung:
  - Autobahnanschluss A 66 (Richtung Frankfurt und Fulda) in max. 1 km Entfernung
  - ÖPNV  
Mit Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes wird eine sofortige Anbindung an den ÖPNV in Richtung Stadt Bad Orb sowie in Richtung Wächtersbach mit Anbindung an das überörtliche DB-Schiennetz erfolgen.
  - Bahnanschluss Wächtersbach (Richtung Frankfurt und Fulda) in 4 km Entfernung
  - Flughafen Frankfurt in 65 km Entfernung (über A 66 und A 3)
  - Hafen Hanau in 35 km Entfernung (über A 66)
  
- Stromanbieter:

Kreiswerke Main-Kinzig GmbH  
Barbarossastraße 26  
63571 Gelnhausen  
Telefon: 06051 84-0  
Telefax: 06051 84-250  
Website: [www.kreiswerke-main-kinzig.de](http://www.kreiswerke-main-kinzig.de)  
E-Mail-Adresse: [info@kreiswerke-main-kinzig.de](mailto:info@kreiswerke-main-kinzig.de)

Das Umspannwerk „Eiserne Hand“ in unmittelbarer Nähe zum „Gewerbe- und Industriegebiet“ wird derzeit erweitert, daher scheint die Stromversorgung für ein Rechenzentrum gesichert zu sein.

Folgende Details teilten die Kreiswerke mit Mail vom 09.05.2022 mit:

- „Wir können einen Direktanschluss in unserem Umspannwerk in der Spannungsebene 4, Umspannung Hochspannung/Mittelspannung (HS/MS), anbieten.“
- Hierzu werden, je nach Sicherheitsanforderung (n-1) des Rechenzentrumsbetreibers (Anschlussnehmer), 1-2 Anschlussleitungen auf Kosten des Anschlussnehmers verlegt. Spezifizierung durch den Anschlussnehmer nötig.
- Heutige Rechenzentren haben i.d.R. auch Anforderungen zum Betrieb/Anschluss einer Einspeiseanlage. Spezifizierung durch den Anschlussnehmer nötig.
- Zum zeitlichen Ablauf: Das Gewerbegebiet Eiserne Hand ist noch nicht erschlossen, unsere Erschließungsleistung und deren zeitliche Abschätzung kann erst nach Planungen der Kommune bearbeitet werden. Ein Direktanschluss ist sicherlich auch kurzfristiger möglich (wenige Monate).
- Wir sind Netzbetreiber bis zur Spannungsebene 4 (HS/MS), größere Leistungsanforderungen können ggfls. einen Direktanschluss mit einem kundeneigenen Umspannwerk an das Netz der AVACON (Spannungsebene 3, HS) realisiert werden.

*Hierzu benötigt es eine detailliertere Spezifizierung der Anforderungen bzw. ggfls. eine Anfrage an den vorgelagerten Netzbetreiber (AVACON).*

*Für konkretere Fragen stehen die folgenden Ansprechpartner für Netzanschlüsse gerne zur Verfügung:*

*Netzbetrieb Kreiswerke Main-Kinzig: Netzanschluss (kwmk-netz.de)*

*Bei anderen bautechnischen Anfragen zum Stromnetz steht Ihnen Herr Herrmann, gerne unter folgenden Kontaktdaten zur Verfügung:*

*Netzbetrieb Kreiswerke Main-Kinzig: Baumanagement (kwmk-netz.de)*

*Bei den Fragen zur Straßenbeleuchtung steht Ihnen gerne unser Herr Kehm zur Verfügung:*

*Netzbetrieb Kreiswerke Main-Kinzig: Straßenbeleuchtung (kwmk-netz.de)*

*Für alle übrigen Fragen können Sie sich gerne unter 06051/84-258 oder -259 oder [netz.sekretariat@kreiswerke-main-kinzig.de](mailto:netz.sekretariat@kreiswerke-main-kinzig.de) wenden.*

*Ferner an:*

*Timo Gottschalk  
Geschäftsbereichsleiter Netze*

*Kreiswerke Main-Kinzig GmbH  
Barbarossastr. 26, 63571 Gelnhausen*

*Tel. 06051 84-264 | Fax: 06051 84-314  
[Timo.Gottschalk@kreiswerke-main-kinzig.de](mailto:Timo.Gottschalk@kreiswerke-main-kinzig.de)*

Die Kreiswerke verweisen darauf, dass die Rechenzentren in Frankfurt eine Leistungsanforderung zwischen 40-80 MW haben und führen weiter wie folgt aus:

*„Zur Verdeutlichung: Im v. g. Umspannwerk gibt es aktuell zwei Transformatoren a´40 MW. Bei einer solchen Anforderung gibt es daher nur größere bauliche Lösungen. In dieser Größenordnung bedeutet dies, das Liefer- und Bauzeiten in Richtung von mindestens 2 Jahren (vorbehaltlich der aktuellen Material-/Dienstleisterengpässe) anstehen und eine Erweiterung des Umspannwerks erforderlich ist (entweder durch die Kreiswerke, oder durch den Anschlussnehmer).*

*Unsere Auskunft war daher ein erster Schritt und ist so zu verstehen, was direkt und relativ kurzfristig machbar ist, der weitere Schritt hängt an den detaillierten technischen Vorgaben und hat dann eine Realisierungszeit von mindestens 2 Jahren. Bei Anforderungen zwischen 40-80 MW sind wir jedoch auch auf den vorgelagerten Netzbetreiber und seine technischen Möglichkeiten angewiesen.“*

- Glasfaseranbindung:

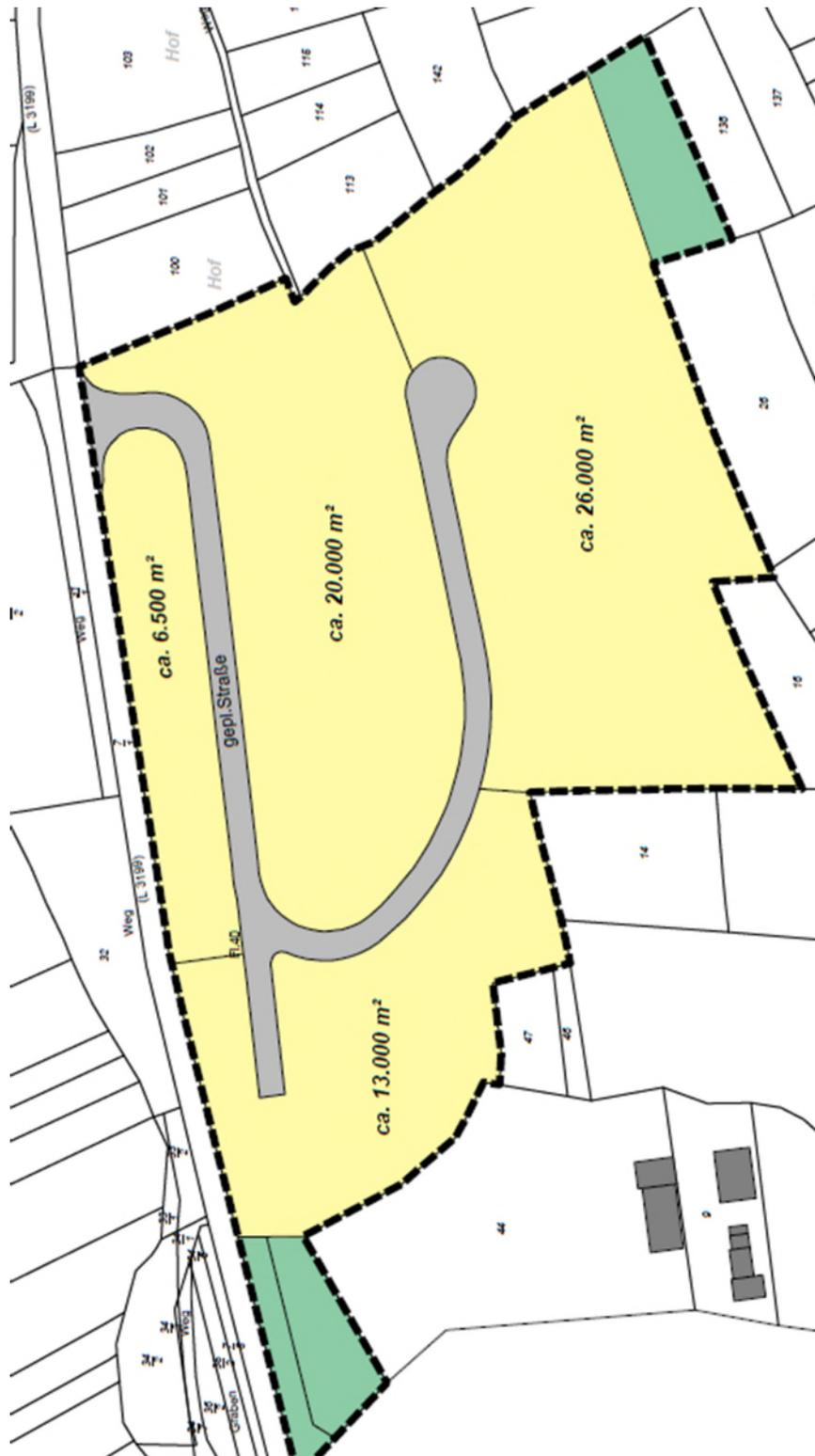
Breitband Main-Kinzig GmbH  
Im Steinigen Graben 13  
63571 Gelnhausen  
Telefon: 0 60 51 / 85-13 00 0  
Telefax: 0 60 51 / 85-13 00 2  
E-Mail: [info@breitband-mkk.de](mailto:info@breitband-mkk.de)

Glasfaseranbindung kann bei Bedarf zeitnah erfolgen, da das Gewerbe- und Industriegebiet lediglich in einer Entfernung von 100 m zum Bestandsnetz liegt.

- Preisvorstellung:

- Bei Verkauf des gesamten Gebietes = **2 Mio. €**

Verkauf von einzelnen, neu parzellierten Grundstücken = **100 €/qm**



- Der Bebauungsplan „Eiserne Hand“ ist rechtskräftig,
- die Baulandumlegung befindet sich in Vorbereitung (flexible Grundstückseinteilung möglich),
- die Erschließung ist noch nicht erfolgt.

Festsetzungen bzw. Beschränkungen des Bebauungsplanes „Eiserne Hand“:

Der Bebauungsplan ist in vier Gebiete mit folgenden Festsetzungen unterteilt:

1)	GEe	GRZ 0,8			
2)	GE	GRZ 0,8,	GFZ 1,6,	Z II,	OKGeb. 12,0 m
3)	GE	GRZ 0,6,	GFZ 1,2,	Z II,	THmax 8,0 m
4)	GI	GRZ 0,8,	BMZ 8,0,	Z II,	OKGeb. 14,0 m

Erklärung der Bebauungsplan-Festsetzungen:

GEe = Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung)

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GI = Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl

GFZ = Geschossflächenzahl

BMZ = Baumassenzahl

Z = Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze

OKGeb = Höhe baulicher Anlagen, hier maximal zulässige Oberkante-Gebäude

Thmax = Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: maximal zul. Traufhöhe

Parallel zur L 3199 verlaufend ist eine 20 m breite Bauverbotszone für Hochbauten festgesetzt (gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz). Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone kann ausnahmsweise zugelassen werden (Zustimmung durch den Straßenbaulastträger ist zwingend erforderlich).

Innerhalb der geplanten Erschließungsstraße (parallel zur Landesstr.) verläuft die Erdgasfernleitung der Firma Wingas GmbH mit 4 m breitem Schutzstreifen.

Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt (Punkt 2.2.1 der Textlichen Festsetzungen)

Etwa die Hälfte des Gebietes liegt im Trinkwasserschutzgebiet (Zone III). Hier sind Tankstellen unzulässig.

Werbepylone dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten (Punkt 3.2.3).

Die gesamte Gemarkung der Stadt Bad Orb liegt im Heilquellenschutzgebiet III.

Darüber hinaus sind Festsetzungen bzgl. der Ausgestaltung des Gebietes (z.B. Bepflanzung, Einfriedungen, usw.) enthalten.

Bebauungsplanänderung/-erweiterung/Regionaler Raumordnungsplan:

Sollte je nach Interessentennachfrage eine (geringfügige) Bebauungsplanänderung erforderlich werden, kann mit einer Rechtskraft voraussichtlich Ende des II. Quartals 2023 gerechnet werden.

Sollten wesentliche planungsrechtliche Änderungen/Abweichungen oder eine Gebietsvergrößerung in östlicher Richtung angedacht werden, ist ein Zielabweichungsverfahren vom Raumordnungsplan durchzuführen.

Die Verfahrensdauer ist vom Abweichungsinhalt abhängig und pauschal nicht abschätzbar.

>>Bebauungsplan vgl. städtische Homepage:

[https://stadt-bad-orb.de/media/custom/3157\\_307\\_1.PDF?1547105764](https://stadt-bad-orb.de/media/custom/3157_307_1.PDF?1547105764) )

oder Planzeichnung im Anhang<<

Anhang: Bebauungsplan „Eiserne Hand“