

Zweckverband Gewerbepark Frankenberg/Burgwald, Gemarkung Bottendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1e „Wickersdorfer Ring III“

(5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbepark Frankenberg/Burgwald")

Entwurf

Planstand: 02.10.2024

Projektnummer: 24-2911

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	3
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel	4
1.7 Verfahrensart und -stand	5
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	6
3. Inhalt und Festsetzungen	6
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	6
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	6
4.2 Eingriffsregelung	6
4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	7
5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	7
6. Altlastenverdächtige Flächen	7
7. Kampfmittel	7
8. Immissionsschutz	8
9. Denkmalschutz	8
10. Sonstige Infrastruktur	8
11. Bodenordnung	8

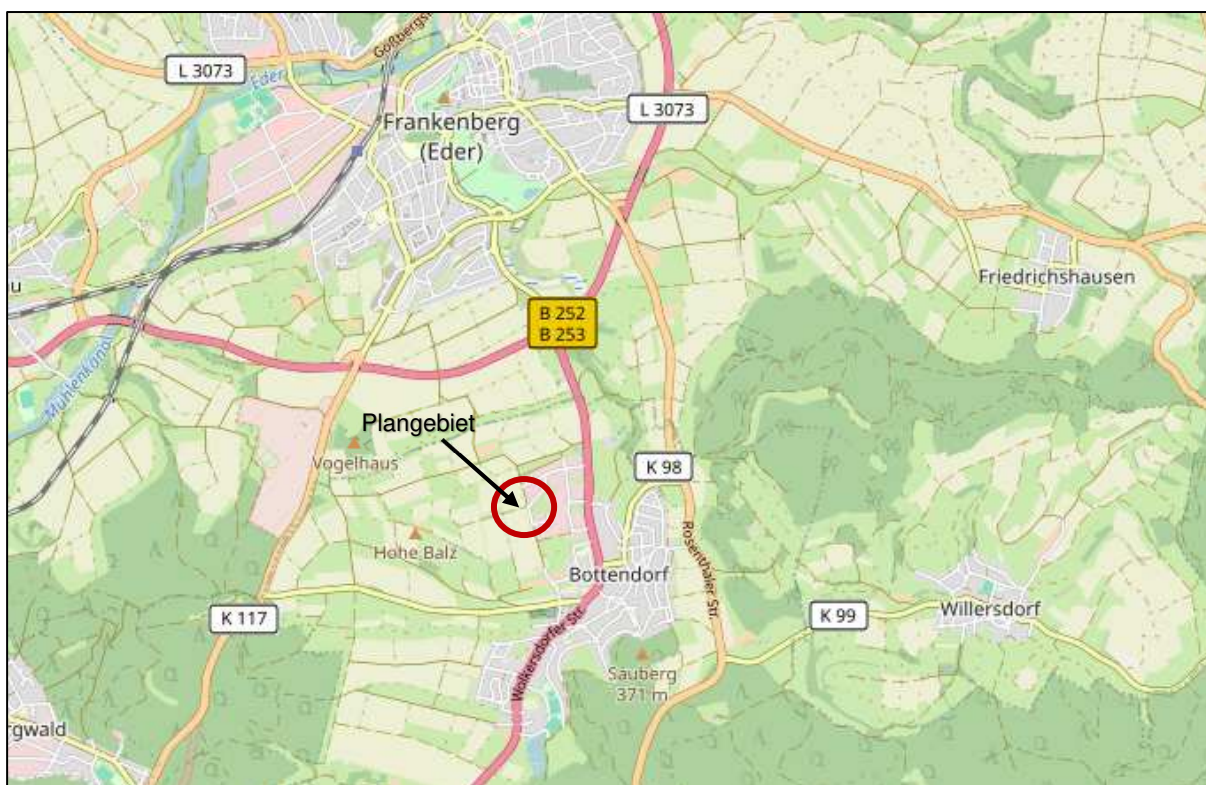
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ im Jahr 2004 hat der zu diesem Zwecke gegründete Zweckverband Gewerbepark Frankenberg/Burgwald am nord-westlichen Ortsrand des Ortsteils Bottendorf der Gemeinde Burgwald einen interkommunalen Gewerbepark planungsrechtlich vorbereitet. Zur Ausweisung gelangte im Wesentlichen ein hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO sowie die für die verkehrliche Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen.

Im Vollzug des Bebauungsplanes zeigt sich nun im Bereich eines Teilabschnittes des *Wickersdorfer Rings* eine geringfügige Abweichung des umgesetzten Straßenendausbaus, einhergehend mit den vorgenommenen Grundstücksporzellierungen, die im amtlichen Liegenschaftskataster eingetragen sind und den Ausweisungen des Gewerbegebietes und der Straßenverkehrsflächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Hierausfolgend entsteht die Thematik, dass es bei der baulichen Ausnutzung der angrenzenden gewerblichen Grundstücke und der Vermarktung zu Schwierigkeiten kommt, da auf den Gewerbegrundstücken teilweise öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 010/2024), bearbeitet

Um eine Normenklarheit in Bezug auf die bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke zu schaffen und gleichzeitig Probleme im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu verhindern, bedarf es der teilräumigen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Hierzu hat die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Frankenberg/Burgwald in ihrer Sitzung am 30.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1e „Wickersdorfer Ring III“ gefasst. Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die zeichnerische Anpassung der Ausweisungen sowohl der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an den Bestand bzw. an das Liegenschaftskataster als auch die

Neuordnung von Teilbereichen der angrenzenden Gewerbegebiete, einschließlich der Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Alle sonstigen bauleitplanerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des baulich umgesetzten Gewerbeparks Frankenberg/Burgwald. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 10 die Flurstücke 52/2, 48/3, 48/4, 48/12, 48/14, 101/12 (alle teilweise) sowie in der Flur 20 die Flurstücke 97/3, 80/1 und 97/2 (alle teilweise). Das Plangebiet umfasst die Erschließungsstraße mit asphaltierter Fahrbahn und beidseitigem Gehweg. Sowohl östlichen als auch westlich der Erschließungsstraße befinden sich planreife Gewerbegrundstücke, wobei der Westen gegenwärtig noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: gewerbliche Nutzung und landwirtschaftliche Flächen

Westen: Landwirtschaftliche Flächen

Süden: gewerbliche Nutzung und landwirtschaftliche Flächen

Osten: gewerbliche Nutzung und landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 0,8 ha, wovon auf das Gewerbegebiet rd. 0,52 ha und auf die Straßenverkehrsflächen (öffentlich) rd. 0,28 ha entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Nordhessen 2009** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand)* dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

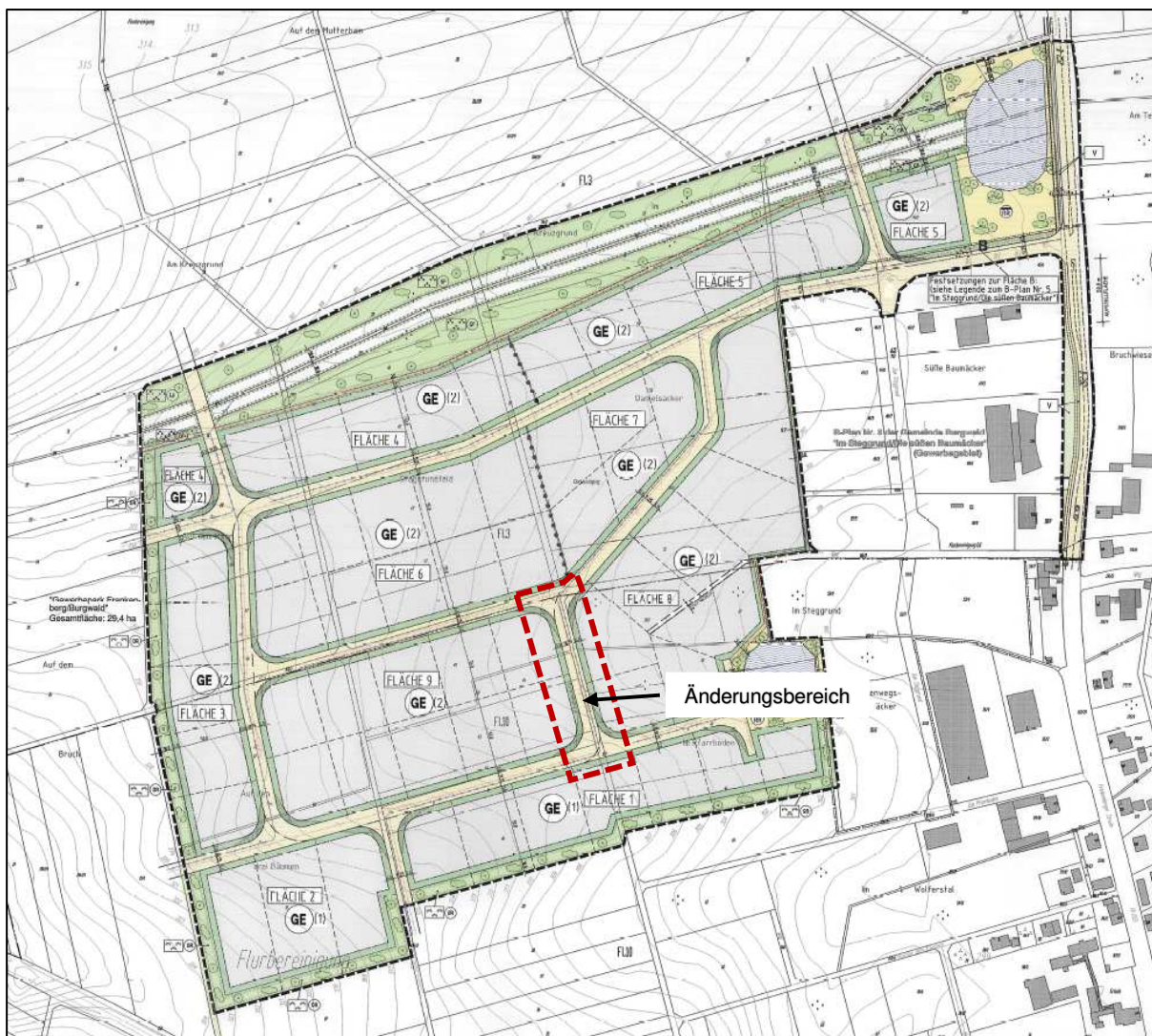
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Interkommunale Gewerbegebiet befindet sich im Gemeindegebiet von Burgwald. Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Burgwald stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Mit der Beibehaltung der Ausweisung eines Gewerbegebietes bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ aus dem Jahr 2004 vor, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein interkommunales Gewerbegebiet geschaffen wurden. Zur Ausweisung gelangt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet sowie die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Ferner sind Maßnahmenflächen, Grünflächen sowie Flächen für ein Regenrückhaltebecken Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ (Jahr 2004)



genordet, ohne Maßstab

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1e "Wickersdorfer Ring III" ist ausschließlich die zeichnerische Anpassung der Flächenausweisung des Gewerbegebietes sowie der Straßenverkehrsflächen auf Grundlage des realisierten Straßenausbaus bzw. des aktuellen amtlichen Liegenschaftskatasters.

Alle sonstigen bauleitplanerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbepark Frankenberg/Burgwald" gelten unverändert fort.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die zeichnerische Anpassung der Ausweisungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an das aktuelle Liegenschaftskataster und des Gewerbegebietes. Hierdurch werden eine Normenklarheit in Bezug auf die bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke geschaffen und Probleme bei der Genehmigung von Bauvorhaben im Vollzug vermieden. Eine weitere inhaltliche Auseinandersetzung mit Standortalternativen oder anderweitigen Innenentwicklungspotentialen bedarf es daher nicht.

1.7 Verfahrensart und -stand

Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren zur Anwendung gelangen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB müssen vorliegend als erfüllt erachtet werden, da die Grundzüge der Planung durch die teilräumige zeichnerische Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der angrenzenden Gewerbegebiete nicht berührt werden.

Zudem wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Demgemäß kann die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	30.09.2024 Bekanntmachung: _____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____._____ – _____._____ Bekanntmachung: _____._____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hessischen/Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) und auf der Internetseite www.frankenberg.de.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil der Erschließungsstraße (*Wickersdorfer Ring*) des Gewerbeparks Frankenberg/Burgwald. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Ausweisung der **Straßenverkehrsflächen (öffentlich)** an den zwischenzeitlich erfolgten Straßenausbaubau bzw. an die aktuelle Straßenparzellierung gemäß amtlichen Liegenschaftskatasters. Eine planinduzierte Änderung des Verkehrsaufkommens und dessen verkehrsgerechte Abwicklung und Anbindung an das regionale Straßennetz erfolgt nicht.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die zeichnerische Anpassung der Ausweisungen sowohl der öffentlichen Straßenverkehrsflächen an den Bestand bzw. an das Liegenschaftskataster als auch die Neustrukturierung von Teilbereichen der angrenzenden Gewerbegebiete, einschließlich der überbaubaren Grundstücksflächen. Hierdurch wird eine Normenklarheit in Bezug auf die bauliche Ausnutzung der Gewerbegrundstücke geschaffen und gleichzeitig Probleme im Zuge von Baugenehmigungsverfahren verhindert. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ gelten unverändert fort.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Die Änderung der Zweckbestimmung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft generiert, die einen Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden. Insofern besteht nicht die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Zielvorstellungen sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. In Bezug auf den bisher zulässigen Nutzungsumfang werden keine wesentlich andersgearteten Auswirkungen auf verkehrliche, städtebauliche und umweltschützende Belange generiert.

5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Sowohl die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung als auch zur Abwasserbeseitigung sind im Bereich des *Wickersdorfer Rings* vorhanden und auf eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ausgelegt. Die Entwässerung erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Im Zuge der Änderung ist nicht mit einem planinduzierten Anstieg des Wasserbedarfs oder des abzuleitenden Abwassers zu rechnen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete oder überschwemmungsgefährdete Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) werden ebenfalls nicht berührt.

6. Altlastenverdächtige Flächen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind dem Zweckverband Frankenberg/Burgwald zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

7. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Planinduzierte immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ enthaltenen Festsetzungen zum Schallschutz (Emissionskontingente) gelten unverändert fort.

9. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme der innerhalb des Straßenraums vorhandenen Leitungsinfrastruktur zur Versorgung des Gewerbegebietes und zur Abwasserbeseitigung sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

11. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

Planstand: 02.10.2024

Projektnummer: 24-2911

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de