

Zweckverband Gewerbepark Frankenberg/Burgwald, Gemarkung Bottendorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1f „Wickersdorfer Ring IV“

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

Entwurf

Planstand: 19.11.2025

Projektnummer: 25-3085

Projektleitung: Roeßing

Inhalt

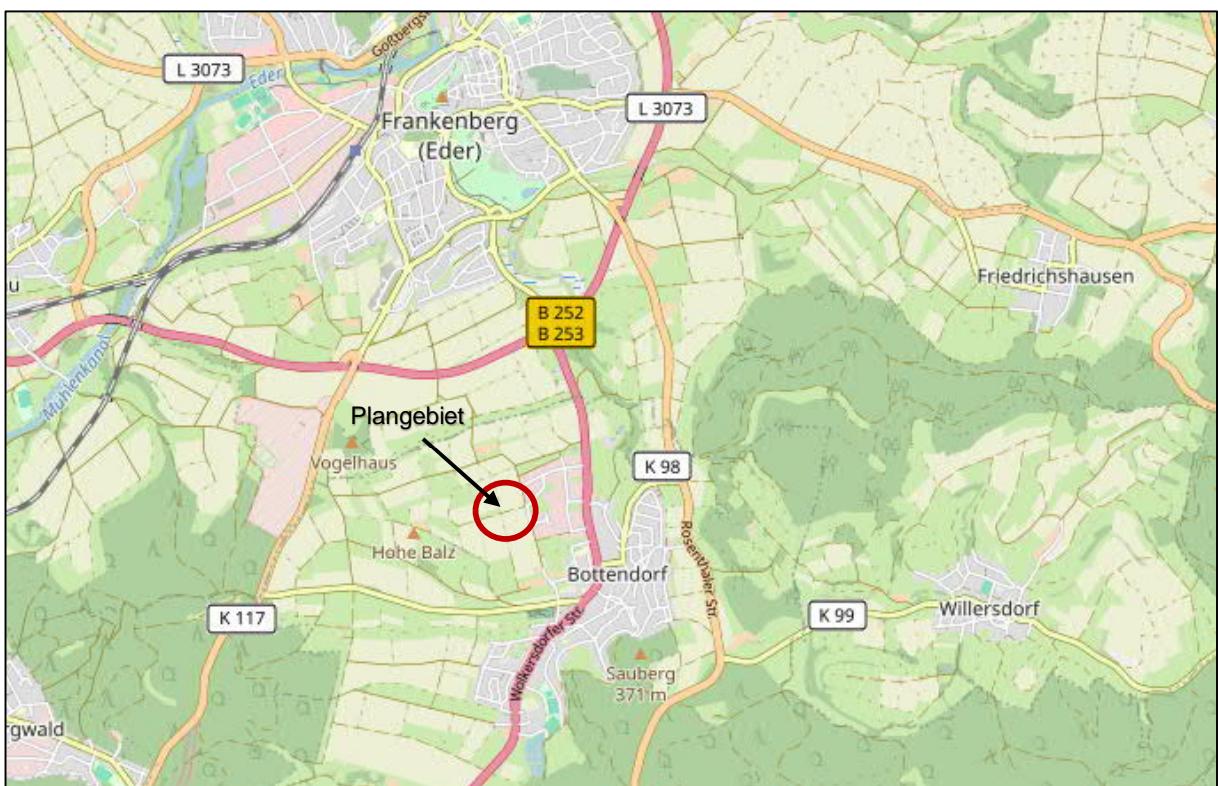
1. Vorbemerkungen.....	2
1.1 Planerfordernis und -ziel.....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	4
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	5
1.7 Verfahrensart und -stand.....	6
2. Verkehrliche Erschließung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

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 nordwestlichen 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. Die Ausweisung der Straßenverkehrsflächen für die Erschließung der Gewerbegrundstücke erfolgte differenziert, sodass sowohl für flächenintensivere Unternehmen als auch für kleinere Unternehmen ein entsprechendes Angebot vor gehalten werden kann. Aus diesem Grund wurde in Ergänzung zur Ringerschließung (*Wickersdorfer Ring*) eine zusätzliche Querverbindung (*Süße Baumäcker*) vorgesehen, die eine kleinteilige Grundstücksauftteilung in diesem Bereich ermöglicht.

Lage Plangebiet



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

Dem Zweckverband liegt nun eine Anfrage eines Gewerbeunternehmens vor, das sich im Zuge der Entwicklung des 2. Bauabschnitts des Gewerbeparks westlich des Wickersdorfer Rings im Bereich des Flurstücks 80/1 angesiedelt hat. Das Vorhaben befindet sich gegenwärtig in der Bauphase und die Betriebsgebäude werden errichtet. Das Unternehmen benötigt für die innerbetrieblichen Abläufe jedoch größere zusammenhängende Gewerbeflächen und plant den Ankauf weiterer Grundstücke. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Bereich *Süße Baumäcker*) stehen dem Planvorhaben jedoch entgegen. Aus diesem Grund besteht die planerische Absicht, durch Änderung des Bebauungsplanes die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ebenfalls als Gewerbegebiet auszuweisen, sodass ein zusammenhängendes Gewerbegebiet Nr. 2 im Sinne § 8

BauNVO entstehen kann. Da der Straßenabschnitt *Süße Baumäcker* für die Erschließung der westlichen Gewerbegrundstücke nicht benötigt wird und in diesem Bereich auch keine wichtigen Versorgungsleitungen verlaufen, stehen fachliche Gründe der Einbeziehung in das Gewerbegebiet nicht entgegen.

Zur Umsetzung des Vorhabens hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands Frankenberg/Burgwald in ihrer Sitzung am 18.11.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1f „Wickersdorfer Ring IV“ (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald) gefasst. Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann ein Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft, einhergehend mit der Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze geleistet und zusätzliche Gewerbe- flächen mobilisiert werden.

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1f "Wickersdorfer Ring IV" ist ausschließlich die Einbeziehung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in das Gewerbegebiet Nr. 2, einhergehend mit der zeichnerischen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Alle sonstigen bauplansrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbepark Frankenberg/ Burgwald" gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des baulich umgesetzten 1. Bauabschnitts des Gewerbeparks Frankenberg/Burgwald. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 20 die Flurstücke 73, 74/1, 79/1, 79/2, 80/1, 82/1, 97/3, 99 (alle teilweise) und 100 sowie in der Flur 22 die Flurstücke 5 und 17/1 (beide teilweise). Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als Baustelle sowie als landwirtschaftliche Flächen dar. Ferner befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche Wege innerhalb des Planareals.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: landwirtschaftliche Flächen
Westen: landwirtschaftliche Flächen
Süden: gewerbliche Nutzung und landwirtschaftliche Flächen
Osten: gewerbliche Nutzung.

Der räumliche Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,13 ha, die insgesamt auf das Gewerbegebiet 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.

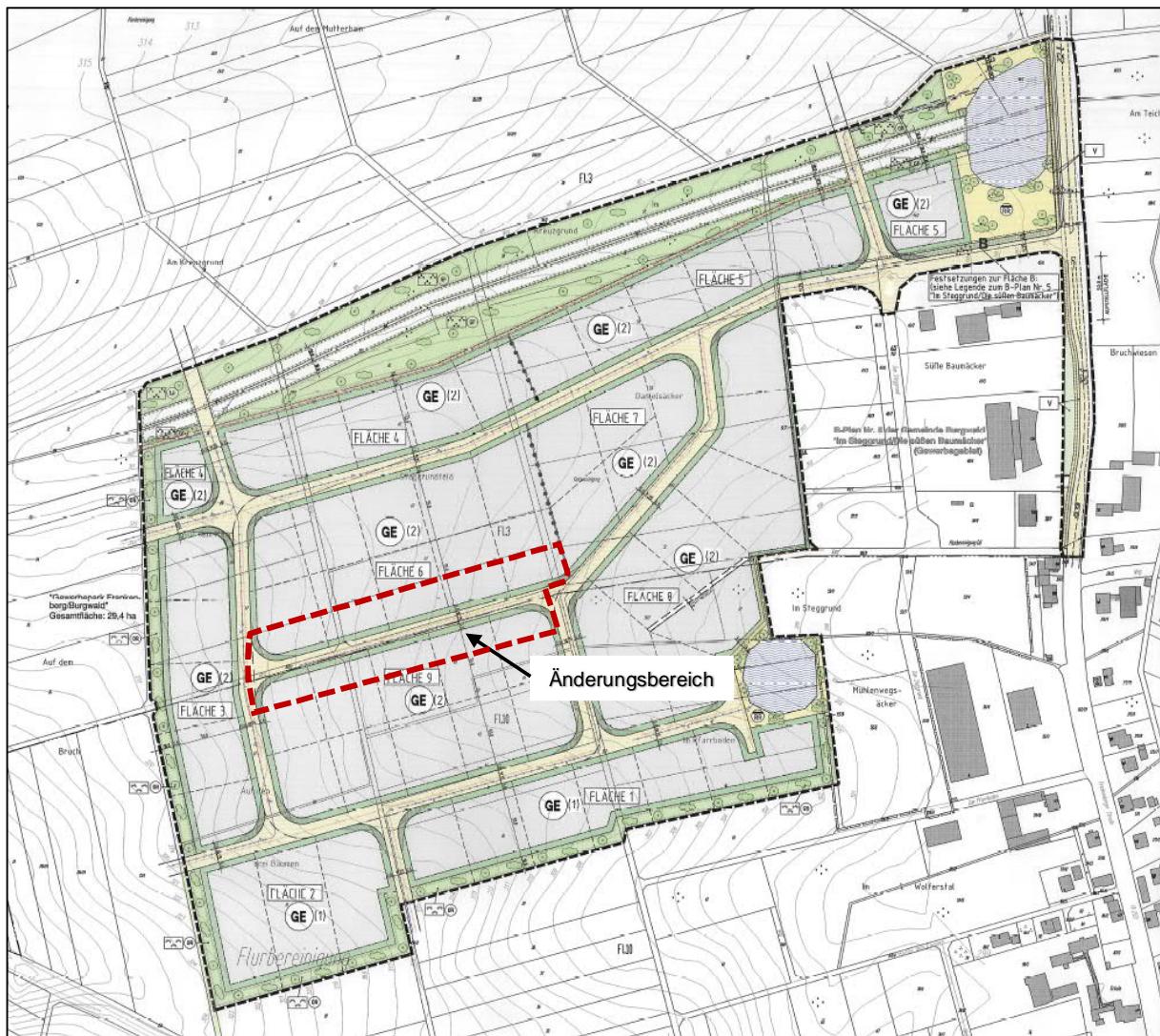
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Interkommunale Gewerbegebiet befindet sich im Gemeindegebiet von Burgwald. Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Burgwald stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Mit Ausweisung eines Gewerbegebietes bleibt das Entwicklungsangebot 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.

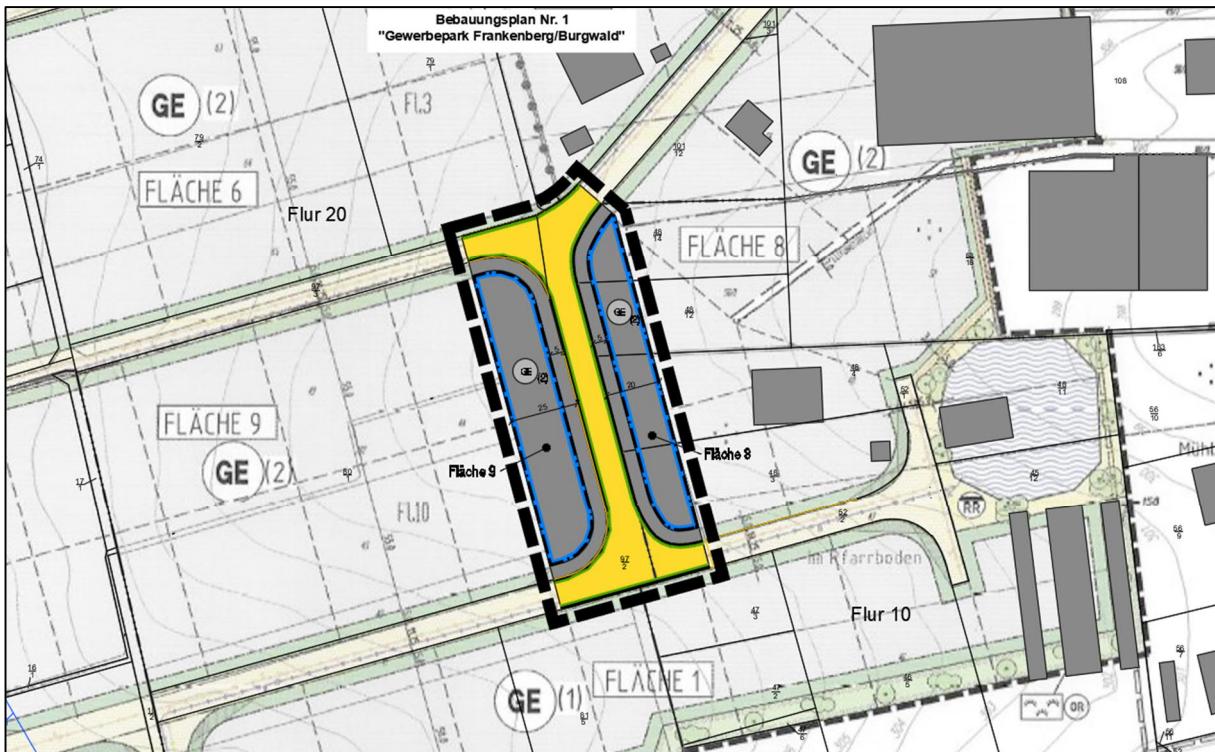
Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ (Jahr 2004)



genordet, ohne Maßstab

Des Weiteren wird ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 1e „Wickersdorfer Ring III“ aus dem Jahr 2025 überplant. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Frankenberg/Burgwald“ erfolgte ausschließlich die zeichnerische Anpassung der Flächenausweisung des Gewerbegebietes sowie der Straßenverkehrsflächen auf Grundlage des realisierten Straßenausbaus bzw. des aktuellen amtlichen Liegenschaftskatasters.

Bebauungsplan Nr. 1e „Wickersdorfer Ring III“ (Jahr 2025)



genordet, ohne Maßstab

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1f "Wickersdorfer Ring IV" ist nun ausschließlich die Einbeziehung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in das Gewerbegebiet Nr. 2, einhergehend mit der zeichnerischen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet 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.

Unter Hinweis auf das bestehende Planungsrecht, welches lediglich teilräumig zu Gunsten der Ausnutzbarkeit für eine gewerbliche Nutzung geändert wird, bedarf es keiner weiteren inhaltlichen Auseinandersetzung mit Standortalternativen oder anderweitigen Innenentwicklungspotentialen.

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. Trotz Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen in das Gewerbegebiet Nr. 2 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung dient vielmehr der zusätzlichen Schaffung von nutzbaren Gewerbe- flächen.

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	18.11.2025 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: _____._____._____
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

Mit dem Bebauungsplan erfolgt die Herausnahme einer im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die bisher baulich nicht umgesetzt wurde. Da der Straßenabschnitt *Süße Baumäcker* für die Erschließung der westlichen Gewerbegrundstücke nicht benötigt wird und in diesem Bereich auch keine wichtigen Versorgungsleitungen verlaufen, stehen fachliche Gründe der Einbeziehung in das Gewerbegebiet nicht entgegen.

In Folge der vorgenommenen Änderungen wird es nicht zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrsgeschehens kommen.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 1f "Wickersdorfer Ring IV" ist ausschließlich die Einbeziehung der bisher ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in das Gewerbegebiet Nr. 2, einhergehend mit der zeichnerischen Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des 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 Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB sind gegeben. 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.

Für das zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet gilt das Maß der baulichen Nutzung des im Ursprungsbebauungsplans festgesetzten Gewerbegebietes Nr. 2. Durch die Herausnahme der Straßenverkehrsflächen und Einbeziehung in das Gewerbegebiet 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 bzw. werden im Zuge der Erschließung des 2. Bauabschnitts neu hergestellt. Hierüber kann die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden. 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 bzw. flächenbezogenen Schallleistungspegel) 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 sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

11. Bodenordnung

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

Planstand: 19.11.2025

Projektnummer: 25-3085

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