

Kreis- und Hansestadt

Korbach

Kernstadt



Begründung

zur

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Weizackerstraße, Hinter der Laake“**

Stand: 30.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB.....	3
3	DER ÄNDERUNGSBEREICH / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	4
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	4
4.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009.....	4
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KORBACH	5
4.3	LANDWIRTSCHAFT	5
4.4	ALTERNATIVE GEWERBESTANDORTE	6
4.5	SCHUTZGEBIETE	6
4.6	ALTLASTEN.....	6
5	UMWELTBERICHT	7

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Kreis- und Hansestadt Korbach beabsichtigt die langfristige Entwicklung von Gewerbegebäuden am westlichen Ortsrand der Kernstadt. Mit der Neuausweisung von Gewerbegebäuden soll der gesamtgewerbliche Standort der Kreis- und Hansestadt Korbach gestärkt werden. Die Auswahl zur Lage des Plangebietes ergibt sich maßgeblich aufgrund der bereits im näheren Umfeld bestehenden Gewerbestrukturen sowie der regionalplanerischen Ausweisung als Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung. Eine zweckdienliche Einbindung in die gegebene Siedlungslage unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastrukturen wird entsprechend angestrebt.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich im planungsrechtlich definierten Außenbereich nach § 35 BauGB und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Korbach als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan enthält nach der beabsichtigten gemeindlichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet die in den Grundzügen dargestellte Bodennutzung. Da im Bezug zum gegenwärtig geltenden Planungsrecht die sinnhaften Projektziele nicht genehmigungsfähig sind, ist für die Verwirklichung der Planungsziele die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (vorgesehen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64) notwendig. Gleichsam wird eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes erforderlich. Die vorliegende 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hierbei gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich zum verbindlichen Bauleitplanverfahren zur Nutzung inhaltlich-synergetischer Belange sowie zur zeitlichen Beschleunigung der Planungsprozesse.

Ziel und Zweck der Planung ist entsprechend die Umwidmung der im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellten Flächen in *Gewerbliche Bauflächen*, um langfristig die Entwicklung von Gewerbebetrieben in der Stadt Korbach zu ermöglichen und dadurch die Stadt weiterhin als Gewerbestandort zu stärken.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes geschaffen werden. Hierfür findet das Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB Anwendung, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht (§ 2 a BauGB) auch die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB zu erbringen ist.

• Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Kreis- und Hansestadt Korbach hat in der öffentlichen Sitzung am 19.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung für die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes „Weizackerstraße, Hinter der Laake“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2025 in der Waldeckischen Landeszeitung bekanntgemacht.

• Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie fröhzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die fröhzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die fröhzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel vom 28.04. bis einschließlich 30.05.2025 durchgeführt.

Die Bekanntmachung der fröhzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 25.04.2025 in der Waldeckischen Landeszeitung. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden per Mail vom 28.04.2025 beteiligt. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen seitens der TÖBs wurden in die Abwägung gestellt und in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet. Zum Teil wurden die vorgebrachten Inhalte im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 64 behandelt.

3 DER ÄNDERUNGSBEREICH / WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Das ca. 76.178 m² große Plangebiet befindet sich in der Korbacher Kernstadt, südlich der Weizackerstraße. Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 11/13 tlw., 52/1, 53, 54, 55, 56, 57 sowie 58, alle in der Flur 26, Gemarkung Korbach gelegen.

Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt; teils als Acker, teils als Grünland. Die Weizackerstraße führt mit beidseitigem Gehweg, im westlichen Bereich nur noch mit einseitigem Gehweg, nördlich der Landwirtschaftsflächen entlang. Im westlichen Bereich der Weizackerstraße besteht innerhalb des Ackerrandstreifens eine Baumreihe; zehn Bäume davon befinden sich innerhalb des Plangebietes.

Im Osten grenzen direkt Wohnnutzungen an das Plangebiet. Zwischen Wohnbebauung und landwirtschaft genutzer Fläche verläuft im nördlichen Bereich ein Gehölzstreifen; ein teilversiegelter Fußweg verbindet dort Weizackerstraße und Pyritzer Straße. Nördlich des Plangebietes sind vorrangig Gewerbenutzungen und vereinzelt Wohnbebauung angesiedelt. Der westliche und südwestliche Teil des Plangebietes ist weitläufig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellter Bereich in *Gewerbliche Bauflächen* umgewidmet. Hierdurch werden der Landwirtschaft Flächen untergeordneter Größe und untergeordneter Bodenfunktion in ihrer bisherigen Nutzungsform entzogen und hauptsächlich der Gewerbenutzung zugeordnet.

Diese Umwidmungen entsprechen einer städtebaulichen Ordnung und sinnvollen planerischen Weiterentwicklung des gesamträumlichen Gewerbestandorts der Kreis- und Hansestadt Korbach. Ein Alternativstandort, der eigentumsrechtlich verfügbar und nutzungsseitig ähnliche Voraussetzungen und Synergien bietet, ist nicht gegeben.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) – Westblatt, ist die Fläche des Plangebietes annähernd vollständig als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung festgelegt, lediglich ein kleiner Bereich im äußersten Westen der Planungsfläche ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Zusätzlich wird der gesamt Planungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets entspricht damit dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Die kleinflächige Überlagerung mit Flächen des festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft stellt lediglich eine geringfügige Arrondierung des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung dar, die aufgrund von Größe und Lage keine negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Gemarkung insgesamt vermuten lässt. Insofern ist die Planung nicht als Zielverstoß zu werten.

Dennoch ist für eine Inanspruchnahme des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung der Nachweis zu erbringen, wieso die Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Bestand, beispielsweise auch gewerbliche Bauflächen innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen, nicht vorrangig entwickelt werden. Entsprechende Alternativen sind innerhalb der Stadt Korbach allerdings nicht vorhanden (vgl. Kap. 4.4).

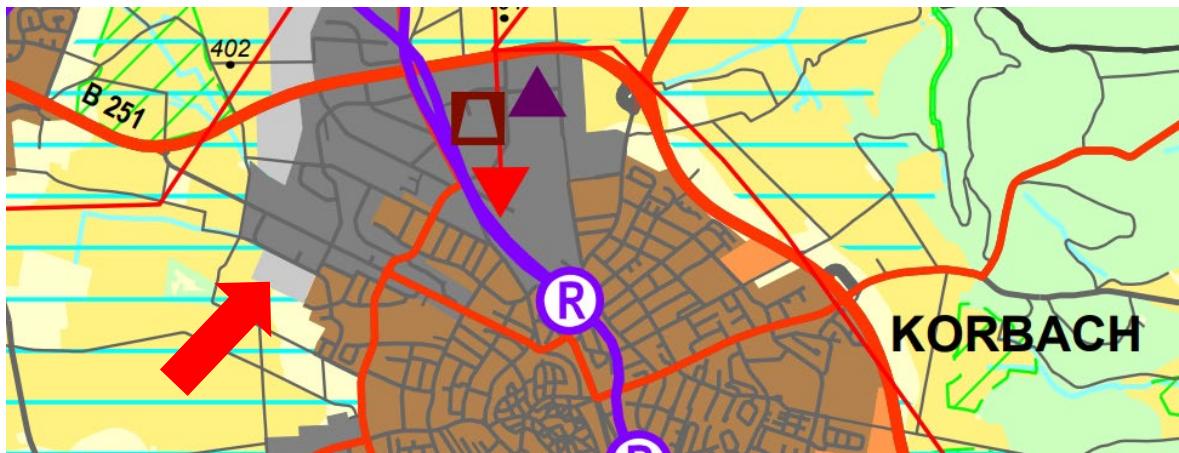


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Westblatt, RP Hessen, 2009, ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Korbach

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreis- und Hansestadt Korbach (rechtswirksam in Urfassung seit dem 31. März 1977) stellt die Gesamtfläche des Plangebietes als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der FNP parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 geändert. Die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht die Festlegung einer *Gewerblichen Baufläche* vor.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Korbach

4.3 Landwirtschaft

Der Landkreis Waldeck-Frankenberg, FD 6.3 Landwirtschaft, teilte mit Stellungnahme vom 15.05.2025 mit, dass die Auswahl der Lage des Plangebietes nachvollziehbar sei, da sinnvolle Alternativen zur räumlichen Weiterentwicklung im Gebiet der Stadt Korbach nicht vorliegen. Die Ausweitung des Gewerbegebietes an dieser Stelle sei auch in der Raumordnungsplanung so vorgesehen. Dennoch beständen aus öffentlichen landwirtschaftlichen Gesichtspunkten generelle Einwände gegen die Umnutzung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen. Die mehr als 76.000 m², die bis dato ausschließlich als Ackerland genutzt werden, gingen der landwirtschaftlichen Erzeugung unwiederbringlich verloren. Dies habe nachteilige Auswirkungen auf die örtliche Agrarstruktur, den landwirtschaftlichen Pacht- und Bodenmarkt und die gesamtgesellschaftlich wichtigen Aspekte, die eine regionale Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern darstellt.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird bereits im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung ausgewiesen, dementsprechend entspricht das Vorhaben dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Die Nutzung der Flächen als Ackerflächen stellen darum in Bezug auf die Regionalplanung eine Zwischenutzung dar. Lediglich ein kleiner Bereich im äußersten Westen der Planungsfläche ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Diese kleinflächige Überlagerung stellt lediglich eine geringfügige Arrondierung des Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Planung dar. Aufgrund von Größe und Lage dieser Fläche sind keine negativen Auswirkungen auf die Agrarstruktur der Gemarkung insgesamt zu vermuten. Insofern ist die Planung nicht als Zielverstoß zu werten. Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ist in Korbach weiterhin hoch. Die Bereitstellung von Gewerbeflächen insbesondere für kleinere und mittelgroße Unternehmen stellt eine wichtige Grundlage der nachhaltigen Wirtschaftsentwicklung der Stadt dar. Die Sicherung dieser regionalplanerisch bereits vorgesehene Fläche hat viele Jahre in Anspruch genommen und konnte im Jahr 2024 abgeschlossen werden, so dass nun eine Entwicklung als Bauland für Gewerbe möglich ist.

4.4 Alternative Gewerbestandorte

Die Kreis- und Hansestadt Korbach beabsichtigt mit der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung die langfristige Entwicklung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand der Kernstadt. Mit der Neuausweisung eines Gewerbegebiets soll der gesamtgewerbliche Standort der Kreis- und Hansestadt Korbach gestärkt werden.

Innerhalb der Stadt Korbach sind noch einige unbebaute Gewerbegrundstücke vorhanden; vor allem innerhalb von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Diese Flächen konnten bisher allerdings nicht vorrangig entwickelt werden, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 notwendig wurde, um den Bedarf an gewerblichen Bauflächen weiterhin gerecht werden zu können.

Zum einen hat die Stadt Korbach bei zahlreichen, unbebauten Flächen keinen eigentumsrechtlichen Zugriff bzw. die Flächen befinden sich aktuell in der Vermarktung (z.B. BPlan Nr. 31, BPlan Nr. 39 A/1, BPlan Nr. 47, BPlan Nr. 16 B/2, BPlan Nr. 35 C). Zum anderen sind unbebaute Flächen vorhanden, die zwar noch im kommunalen Eigentum sind, jedoch bereits als vertraglich gebundene Optionsflächen für benachbarte Unternehmen vorgemerkt sind (z.B. BPlan Nr. 39 A/1).

Dementsprechend waren innerhalb der Kernstadt Korbachs keine frei verfügbaren Gewerbeflächen mehr vorhanden, die langfristig entwickelt werden könnten. Der Standort an der Weizackerstraße wurde auch insbesondere gewählt, da er bereits in der Regionalplanung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung vermerkt war und eine potentielle Entwicklung vorgesehen war. Diese Option soll nun ergriffen werden, um das Mittelzentrum Korbach als attraktiven Gewerbestandort langfristig zu sichern.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A2 sowie der Schutzzone II/3 des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Korbach und Umgebung“. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5 UMWELTBERICHT

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist der Änderungsplanung eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Der Umweltbereich zur Flächennutzungsplanänderung ist als selbstständiger Bestandteil den Verfahrensunterlagen beigefügt. Die Bearbeitungstiefe des Umweltberichtes entspricht dem Maßstab der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der für einen Teilbereich des Änderungsbereichs in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 64 „Weizackerstraße, Hinter der Laake“ wird im Parallelverfahren durchgeführt und wird entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichtes beinhalten.

Bearbeitung:



Kassel, 30. September 2025

gez. Lena Schwarzer

Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Korbach, 30. September 2025

**Kreis- und
Hansestadt Korbach**

gez. Stefan Bublak

Stefan Bublak
Leiter Fachbereich Bauen und Umwelt