

Kreis- und Hansestadt

Korbach

Kernstadt



Bebauungsplan Nr. 64

„Weizackerstraße, Hinter der Laake“

Begründung

-Entwurf-

Stand 30. September 2025

INHALT

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG | 3 |
| 2 | AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB | 3 |
| 3 | DAS PLANGEBIET | 4 |
| 3.1 | <i>Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs</i> | 4 |
| 3.2 | <i>Realnutzung</i> | 4 |
| 4 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN | 5 |
| 4.1 | <i>Regionalplan Nordhessen 2009</i> | 5 |
| 4.2 | <i>Flächennutzungsplan der Stadt Korbach</i> | 6 |
| 4.3 | <i>Bestehendes Planungsrecht</i> | 6 |
| 4.4 | <i>Landwirtschaft</i> | 7 |
| 4.5 | <i>Alternative Gewerbestandorte</i> | 7 |
| 4.6 | <i>Bombenabwurfgebiet</i> | 8 |
| 4.7 | <i>Wasserschutzgebiet</i> | 8 |
| 4.8 | <i>Altlasten</i> | 8 |
| 5 | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 8 |
| 5.1 | <i>Art der baulichen Nutzung</i> | 8 |
| 5.2 | <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 9 |
| 5.3 | <i>Bauweise, Baugrenze</i> | 9 |
| 5.4 | <i>Erschließung</i> | 10 |
| 5.4.1 | <i>Öffentliche Verkehrsflächen</i> | 10 |
| 5.4.2 | <i>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</i> | 10 |
| 5.4.3 | <i>Ruhender Verkehr</i> | 10 |
| 5.4.4 | <i>ÖPNV</i> | 10 |
| 5.5 | <i>Fläche für Versorgungslagen</i> | 11 |
| 5.6 | <i>Erneuerbare Energien</i> | 11 |
| 5.7 | <i>Grünordnung</i> | 11 |
| 5.7.1 | <i>Öffentliche Grünflächen</i> | 11 |
| 5.7.2 | <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> | 11 |
| 5.7.3 | <i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> | 13 |
| 5.7.4 | <i>Erhaltung von Bäumen</i> | 13 |
| 5.8 | <i>Örtliche Bauvorschriften</i> | 14 |
| 5.9 | <i>Hinweise</i> | 14 |
| 6 | VER- UND ENTSORGUNG | 14 |
| 7 | BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ | 15 |

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Kreis- und Hansestadt Korbach beabsichtigt die langfristige Entwicklung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand der Kernstadt. Mit der Neuausweisung eines Gewerbegebietes 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 und sind im Flächennutzungsplan der Stadt Korbach als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Neuausweisung des Gewerbegebietes wird ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB (Angebotsbebauungsplan) aufgestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen die Plangebietsflächen im Flächennutzungsplan in Gewerbliche Bauflächen geändert werden.

Die beiden Bauleitpläne werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich aufgestellt. Darüber hinaus werden beide Bauleitpläne im zweistufigen Verfahren (Regelverfahren nach § 3 und § 4 BauGB) durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung am westlichen Ortsrand der Korbacher Kernstadt durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes geschaffen sowie die potentielle Weiterentwicklung des nördlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbegebietes in Korbach nachhaltig gesichert werden.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄß § 3 UND § 4 BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im Umfeld der Weizackerstraße geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen, in dem neben dem zu erstellenden Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, die Aufarbeitung der Eingriffsregelung, die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB sowie der Artenschutzrechtliche Beitrag zu erbringen sind.

- **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 des Bebauungsplanes Nr. 64 „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 frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige 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 frühzeitigen 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 teilweise in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet.

3 DAS PLANGEBIET

3.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich in der Korbacher Kernstadt, südlich der Weizackerstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 11/13 tlw., 52/1, 53, 54, 55, 56, 57 sowie 58, alle in der Flur 26, Gemarkung Korbach (Korbach) gelegen. In seiner Gesamtheit umfasst das Plangebiet eine Fläche von rund 76.178 m².

3.2 Realnutzung

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.

Das Gelände weist keine besonderen topografischen Neigungsverhältnisse auf, fällt aber insgesamt von Nordwesten nach Südosten.



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

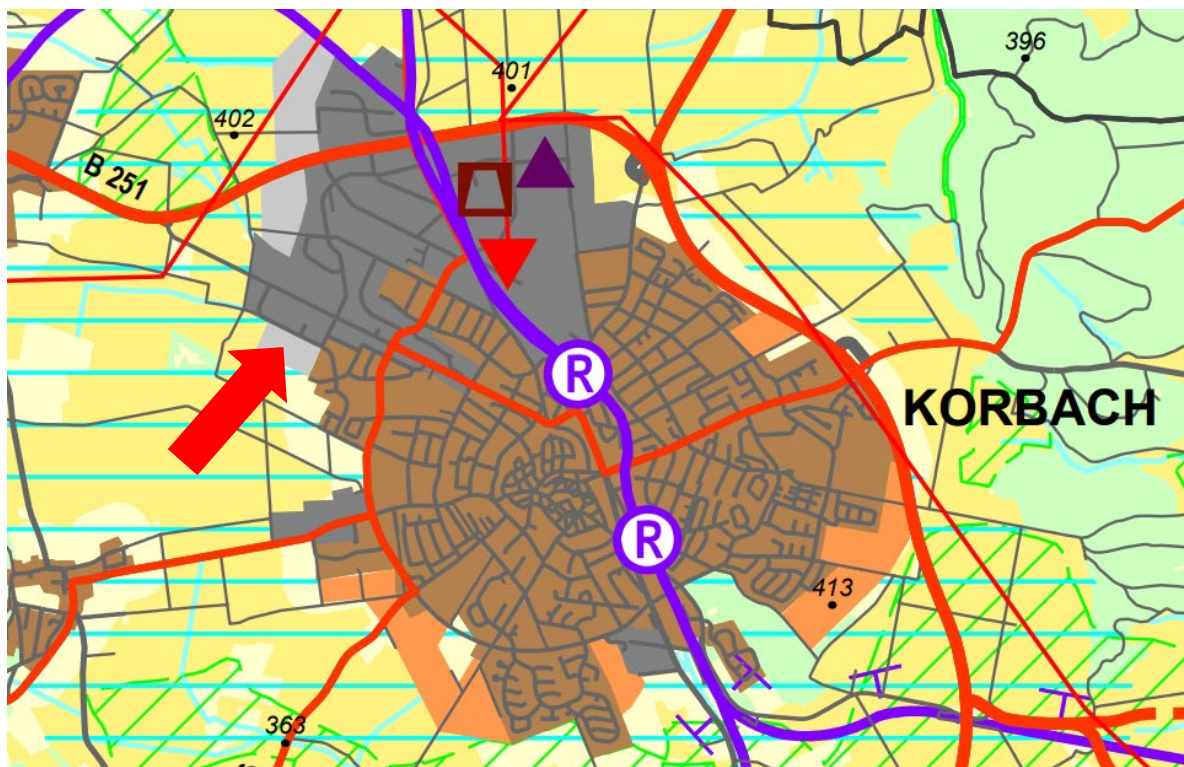
4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

4.1 Regionalplan Nordhessen 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 gesamte Planungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz überlagert. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes 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 Vorranggebietes 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 Vorranggebietes 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. 4.5).

Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan, Westblatt, RP Hessen, 2009, ohne Maßstab



4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Korbach

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Korbach (rechtswirksam in Urfassung seit 31. März 1977) stellt die Gesamtfläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der derzeit rechtskräftige FNP widerspricht somit dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

Gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der FNP daher im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes für den betreffenden Geltungsbereich geändert. Die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht die Festlegung einer *Gewerblichen Baufläche* vor.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Kreisstadt Korbach 1977, ohne Maßstab



4.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Großteil des Plangebiets besteht derzeit kein Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Lediglich die Weizackerstraße selbst wird im nördlich gelegenen BPlan Nr. 16 B/2 „Briloner Landstraße – Ostpreußenstrasse – Ziegelhütte“, rechtskräftig seit 29.12.2000, als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die sonstigen Flächen darin werden größtenteils als Gewerbegebiete und Sondergebiete (Disothek, zentrenunschädlicher Einzelhandel) festgesetzt. Ein weiteres Teilstück der Weizackerstraße wird im BPlan Nr. 16 B 1/2 „Briloner Landstraße, Nordring/Westring, Ostpreußenstrasse“, rechtskräftig seit 07.02.1997, ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die sonstigen Flächen darin werden ebenso als Gewerbegebiete festgesetzt.

Östlich des Plangebietes grenzt der BPlan Nr. 12 A „Weizackerstrasse, Marienburger Strasse, Schle-sische Strasse, Karpatenstrasse, Berliner Strasse und Rhenaer Weg“, rechtskräftig seit 20.12.1985, an. Dieser weist vorrangig ein Allgemeines Wohngebiet aus, nordöstlich des Plangebietes auch ein Mischgebiet. Direkt an das Plangebiet grenzt die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit besonderen Bepflanzungsverpflichtungen zum Zwecke der Ortsrandeingrünung.

4.4 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 bestünden 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 Zwischennutzung 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.

4.5 Alternative Gewerbestandorte

Die Kreis- und Hansestadt Korbach beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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 Opti-

on soll nun ergriffen werden, um das Mittelzentrum Korbach als attraktiven Gewerbestandort langfristig zu sichern.

4.6 Bombenabwurfgebiet

Mit Stellungnahme vom 10.07.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4.7 Wasserschutzgebiet

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.

4.8 Altlasten

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

5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Zielsetzung werden die Plangebietsflächen gemäß § 8 BauNVO im Westen als Gewerbegebiet (GE) sowie aufgrund der Nähe der angrenzenden Wohnbebauung im Osten als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_(e)) festgesetzt. Die vorgesehene Gebietsausweisung dient der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes sowie der potentiellen Weiterentwicklung des nördlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbegebietes in der Korbacher Kernstadt. Vorrangig sollen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Plangebiet untergebracht werden. Zudem werden auch explizit Anlagen zur Erzeugung von Umweltenergie allgemein zugelassen, da die Stadt Korbach aktuell an der Entwicklung der kommunalen Wärmeplanung arbeitet und hierfür dezentrale Anlagenstandorte eine hohe Bedeutung haben. Um standortunverträgliche Nutzungen zu vermeiden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken, werden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung *Tankstellen* und *Lagerhäuser* sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_(e)) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur solche Nutzungen zulässig, die dem Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO entsprechen und somit das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem zulässig sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, sodass die östlich an das Plangebiet grenzende Wohnnutzung vor potentiell entstehenden Immissionen geschützt wird.

Zur Sicherung von bestehenden zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der Stadt Korbach sowie anderer, etablierter Nahversorgungsstandorte in der Umgebung, wird der zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche wird zur Sicherung des städtebaulich relevanten raumwirtschaftlichen Standortgefüges auf eine Verkaufsfläche pro Betrieb, die gegenüber dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb nur eine untergeordnete Größe aufweisen darf, beschränkt. Des Weiteren dürfen nur Waren verkauft werden, welche selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert wurden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO mit GRZ 0,8 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Flächen zu gewährleisten. Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherstellung eines angemessenen Mindestmaßes an Durchgrünung des Plangebietes darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.

Für gewerbliche Nutzungen bestehen weitgehende Anforderungen an die Gebäudehöhe. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Gewerbegebiet auf 15,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Werts wird ein Ausgleich zwischen den Bedürfnissen einer wirtschaftlich sinnvollen und einer verträglichen Eingliederung in das prägende Landschaftsbild erreicht. Als unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Oberkante (OK) der endausgebauten Planstraße (s. Planungshöhe in Planzeichnung) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Attika.

5.3 Bauweise, Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Die sich ergebenden Baufelder ermöglichen ein hohes Maß an Flexibilität zur Anordnung und der Stellung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in der Bildung der einzelnen Grundstücke. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Die Abstände der jeweiligen Baugrenzen zu den Verkehrs- und Grünflächen betragen 3,0 m. Im Bereich der Bestandsbäume im nordwestlichen Planungsbereich beträgt der Abstand der Baugrenze zum Grünstreifen zum Schutz der Bestandsbäume 5,0 m. Um eine möglichst große Flexibilität zu eröffnen und den Anforderungen hinsichtlich der Errichtung von gewerblichen Betriebshallen gerecht zu werden, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind.

5.4 Erschließung

5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden im Bestand vorhandene Weizackerstraße, welche als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert wird. Es soll zwei Zufahrten zum Plangebiet geben. Die eine ist auf Höhe der Flurstücke Nr. 8/5 und 8/6 vorgesehen, die andere weiter nördlich in der Weizackerstraße, östlich der Baumreihe. Es entsteht eine U-förmige Erschließung, als Planstraße in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese ermöglicht eine umfassende Erschließungsmöglichkeit aller Grundstücke bei weitgehender Flexibilität bezüglich der finalen Grundstücksgrößen. Die Straßenbreite beträgt 10,50 m, sodass zumindest ein einseitiger Gehweg sowie ein Park- und Baumpflanzstreifen zusätzlich zur Fahrbahn möglich sind.

Im Südwesten wird zudem eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Fußweg* ausgewiesen. Dies ermöglicht eine fußläufige Verbindung durch das spätere Gewerbegebiet in Nord-Süd-Richtung.

5.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Um keine verkehrliche Gefahrenstelle im Kreuzungsbereich der Weizackerstraße / Ostpreußenstraße zu schaffen, wird entlang der dortigen Gewerbegrundstücke ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für diese Grundstücke ist dann lediglich eine Zufahrt über die neue Planstraße möglich.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der allgemeine Nachweis der herzustellenden Stellplätze nach den Maßgaben und Anforderungen der gültigen Stellplatzsatzung der Kreis- und Hansestadt Korbach zu erfolgen hat.

Zudem ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche genügend Raum für einen gesonderten Parkstreifen.

5.4.4 ÖPNV

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen *Kino* sowie *Weizackerstraße*. Hierüber besteht Anschluss an das lokale und das regionale ÖPNV-Netz mit unterschiedlichen Bus- und Zugverbindungen, u. a. über den Korbacher Hauptbahnhof. Der Korbacher Hauptbahnhof ist fußläufig in etwa 30 Gehwegminuten zu erreichen.

5.5 Fläche für Versorgungsanlagen

An der östlichen Grenze des Plangebietes an der Weizackerstraße wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität – Trafostation in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Fläche dient der energetischen Versorgung im Plangebiet.

5.6 Erneuerbare Energien

Die Gebäudedachflächen sind zu mindestens 25 % mit technischen Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auszustatten. Rechtlich ergeht aus dem Zwang zur Schaffung der technischen Anlagen kein Nutzungszwang. Ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang oder Vorgaben zu einem bestimmten Anteil der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Regelungen dieser Art sind dem GEG vorbehalten, das im Einzelnen regelt, in welchem Umfang erneuerbare Energien bei Neubauvorhaben einzusetzen sind. Ebenso darf keine bestimmte Art von erneuerbaren Energien bevorzugt festgesetzt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die deutliche Mehrheit der späteren Eigentümer PV-Module auf den Dachflächen errichtet und somit die solare Strahlungsenergie nutzt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Modulen grundsätzlich technisch möglich und ökologisch sinnvoll ist.

5.7 Grünordnung

5.7.1 Öffentliche Grünflächen

Die sonstigen Flächen im Plangebiet werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind verschiedene Maßgaben zur Ansaat, Anpflanzung oder Erhaltung von Gehölzen usw. zur Eingriffsminimierung und Aufwertung von Flächen im Plangebiet festgesetzt.

5.7.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschaftshaushalt sowie die bereits vorab naturschutzfachlich beeinträchtigten Zustände sollen durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel, projektbedingte ökologische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverunreinigungen zu verhindern. Ferner dienen sie dem Artenschutz sowie der Minimierung hinsichtlich mikroklimatischer Auswirkungen.

Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

Dachbegrünung

Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die festgesetzte Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung verringern, die Artenvielfalt stärken sowie Staub und CO₂ aus der Luft binden und filtern.

Auf höchstens 30 % der gesamten Dachfläche sind Flächen für technische Anlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegeflächen genutzt werden, Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen, Vordächer und Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Minimierung der Versiegelung

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie für den Erhalt des Wasserkreislaufes sind ebenerdige Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material (z.B. Ökopflaster, Rasengitter, Schotterflächen) herzustellen.

Versickerung

Aufgrund der leichten topografischen Abschüssigkeit des Plangebietes Richtung Südosten soll dort innerhalb einer öffentlichen Grünfläche eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet (ausgenommen Flurstück Nr. 11/13 Weizackerstraße) entstehen. Die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f wurden bereits im Rahmen der Versickerungsversuche im November 2024 durch das Hessische Institut für Baustoffprüfungen (HIB) ermittelt.

Für die beabsichtigte Versickerung wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Durch naturnahe Versickerungsanlagen soll das gesammelte Niederschlagswasser kurzzeitig gespeichert und in die bewachsene Bodenzone versickert werden. Entsprechende Grünlandansaat und deren Pflege sollen die Durchgrünung des Gebietes fördern, die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingrifforts schaffen. Die Vorbehandlung des Regenwassers erfolgt zentral vor der Einleitung in die Versickerungsfläche durch die Kreis- und Hansestadt Korbach.

Das ortsnahe Versickern von Niederschlagswasser unterstützt insgesamt den Erhalt des naturnahen Wasserhaushalts. Aktuell zeigt dieser, dass 60 % des Niederschlags verdunsten, 7 % abfließen (Kanalisation) sowie 34 % dem Grundwasser zufließen (Versickerung).

Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz

Im Südosten des Plangebiets wird eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Der großflächige Bereich soll zu einem Drittel durch Sträucher und Heister bepflanzt sowie als extensiv genutzte Mähwiese umgewandelt und gepflegt werden. Dies soll ebenfalls die Durchgrünung des Gebietes fördern, die Artenvielfalt stärken sowie einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nahe des Eingrifforts schaffen. Insgesamt können die südöstlichen Bereiche als zusammenhängende Grünflächen von der Öffentlichkeit genutzt werden.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird innerhalb eines 10 m breiten Korridors ebenfalls eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist eine mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen und zu pflegen. Zudem sind einzelne Gehölze innerhalb der Fläche zu pflanzen. Insgesamt soll die Fläche der Ortsrandeingrünung und dem Landschaftsbild im Übergang zwischen Siedlung und offener Landschaft dienen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Trotz der im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen verbleibt in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein Defizit. Dieses ist auf externen Flächen zu kompensieren. Dies erfolgt zum einen durch die Renaturierung der Walme in Meininghausen inkl. Ausbildung eines Uferrandstreifens (Flur 8, Flurstücke 53, 115/3 und tlw. 135) auf rund. 1,2 ha. Zum anderen wird ein weiterer Uferrandstreifen entlang der Bicke etabliert (Gemarkung Helmscheid, Flur 2, Flurstück 30/1, rd. 0,4 ha).

Auf Grundlage des vorliegenden ornithologischen Berichts (Feldlerche) werden zudem CEF-Maßnahmen inkl. Monitoringbericht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Detaillierte Informationen zu den Maßnahmen inkl. der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden im Umweltbericht beschrieben.

Lichtemissionen

Zum Schutz der nacht- und dämmerungsaktiven Arten und Insekten sollen die Lichtemissionen beschränkt und dem entsprechenden Nutzungsanspruch angepasst werden.

5.7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen trägt, neben dem gestalterischen Aspekt, zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen im Straßenraum bei. Das Anpflanzen von Laubbäumen dient insgesamt den Zielen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5 m breite Anpflanzfläche ausgewiesen. Innerhalb der Fläche sind 1-2 reihige Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste anzulegen. Dies soll neben dem gestalterischen Aspekt, insbesondere zur Ortsrandeingrünung sowie zur Stärkung der Artenvielfalt beitragen. Weiterhin wird im nordöstlichen Bereich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 10 m breite Anpflanzfläche ausgewiesen. Innerhalb der Fläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung gemäß Pflanzliste anzulegen. Dies soll zur Abpufferung des Gewerbegebietes zum angrenzenden Wohnen dienen sowie ebenso die Artenvielfalt stärken.

5.7.4 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten Bäume zu schützen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Baumreihe an der Weizackerstraße im Norden des Plangebietes ist ein ortsbildprägendes, städtebauliches Element und soll somit nachhaltig gesichert werden. Weiterhin trägt dies zur Begrünung des Straßenraumes bei.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung an dem Standort. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO).

Um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen und um Blendwirkungen vorzubeugen, ist für die Fassaden- und Dachgestaltung die Verwendung von reflektierenden, spiegelnden Materialien unzulässig. Die Festsetzung zur Fassadenbegrünung soll neben der gestalterischen Wirkung der Begrünung auch zu einer Verbesserung des örtlichen Mikroklimas beitragen.

Zur Sicherung eines angemessenen Mindestmaßes an Durchgrünung sind mind. 20 % der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Durchgrünung sowie auch die Anpflanzungen der Laubbäume auf den privaten Grundstücken tragen insbesondere zur optischen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei und gewährleisten im Gewerbegebiet ein Mindestmaß an Durchgrünung. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad der Oberflächen begrenzt und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden reduziert.

Aufgrund der stadtbildprägenden Wirkung von Werbeanlagen und um etwaige Beeinträchtigungen vorzubeugen, werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gestaltungsregelungen für Werbeanlagen festgesetzt. Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im Gewerbegebiet dargebotenen Leistung dienen. Sogenannte Fremdwerbung ohne Bezug zum Standort wird damit ausgeschlossen. Zudem wird die Höhe der Werbeanlagen beschränkt. Werbeanlagen sollen sich allgemein in Größe, Form und Farbe den Gebäuden unterordnen, um ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild entwickeln zu können. Des Weiteren sollen zum Schutz der benachbarten Nutzer sowie der Verkehrsteilnehmer Leuchtreklamen begrenzt und blendfrei gestaltet werden.

5.9 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall (Bodendenkmale) bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Der Geltungsbereich ist im Bereich der Planstraße sowie der Baugebietsflächen versorgungstechnisch noch zu erschließen. In der Weizackerstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen verfügbar. Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

7 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem Besitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Die Grundlage für diese bodenordnende Maßnahme bildet der Bebauungsplan.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 76.178 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

| | | |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Gewerbegebiet (GE) | | |
| - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,8) | ca. 40.962 m ² | |
| - nicht überbaubar (20 %) | ca. 10.241 m ² | |
| Baugebiet, gesamt | | 51.203 m² |

| | | |
|---|--------------------------|----------------------------|
| Gewerbegebiet (GE _a) | | |
| - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,8) | ca. 4.554 m ² | |
| - nicht überbaubar (20 %) | ca. 1.138 m ² | |
| Baugebiet, gesamt | | 5.692 m² |

| | | |
|--|--------------------------|----------------------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche | ca. 8.499 m ² | |
| Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg | ca. 227 m ² | |
| Verkehrsflächen, gesamt | | 8.726 m² |

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Flächen für Versorgungsanlagen, gesamt | | 30 m² |
|---|--|-------------------------|

| | | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Grünfläche Baumreihe | ca. 376 m ² | |
| Maßnahmenfläche V | ca. 3.668 m ² | |
| Maßnahmenfläche 1 | ca. 2.139 m ² | |
| Maßnahmenfläche 2 | ca. 1.859 m ² | |
| Anpflanzfläche Süd | ca. 1.529 m ² | |
| Anpflanzfläche Ost | ca. 956 m ² | |
| Grünflächen, gesamt | | 10.527 m² |

| | | |
|------------------------|--|-----------------------------|
| Geltungsbereich | | 76.178 m² |
|------------------------|--|-----------------------------|

Bearbeitung:



Kassel, 30. September 2025

gez. Lena Schwarzer

Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Kreis- und
Hansestadt Korbach**

Korbach, 30. September 2025

gez. Josefine Wockenfuß

Josefine Wockenfuß
M.Sc. Stadtplanung

gez. Stefan Bublak

Stefan Bublak
Leiter Fachbereich Bauen und Umwelt