

Kreis- und Hansestadt

Korbach

Kernstadt



Bebauungsplan Nr. 64

„Weizackerstraße, Hinter der Laake“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Stand: 30.01.2026

1 Anlass der Planung

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

Innerhalb der Stadt Korbach waren noch einige unbebaute Gewerbegrundstücke vorhanden; vor allem innerhalb von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen. Diese Flächen konnten bisher allerdings nicht vorrangig entwickelt werden. Zum einen hatte die Stadt Korbach bei zahlreichen, unbebauten Flächen keinen eigentumsrechtlichen Zugriff bzw. die Flächen befanden 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 waren unbebaute Flächen vorhanden, die zwar noch im kommunalen Eigentum waren, jedoch bereits als vertraglich gebundene Optionsflächen für benachbarte Unternehmen vorgemerkt waren (z.B. BPlan Nr. 39 A/1). Dementsprechend waren innerhalb der Kernstadt Korbachs keine frei verfügbaren Gewerbeflächen mehr vorhanden, die langfristig hätten entwickelt werden können.

Die Auswahl zur Lage des Plangebietes ergab sich daher maßgeblich aufgrund der bereits im näheren Umfeld bestehenden Gewerbestrukturen sowie der regionalplanerischen Ausweisung als Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung. Die Option einer potentiellen Entwicklung auf planerisch übergeordneter Ebene sollte ergriffen werden, um das Mittelzentrum Korbach als attraktiven Gewerbestandort langfristig zu sichern. Eine zweckdienliche Einbindung in die gegebene Siedlungslage unter Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastrukturen wurde entsprechend angestrebt.

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

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.

Zur Neuausweisung des Gewerbegebietes wurde ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufgestellt, da sich die zu überplanenden Flächen im planungsrechtlich definierten Außenbereich befanden und im Flächennutzungsplan der Stadt Korbach als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren. Daher sollten zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen die Plangebietsflächen im Flächennutzungsplan in Gewerbliche Bauflächen geändert werden.

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

2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand der Korbacher Kernstadt durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Erschließungsflächen und Ausgleichsflächen für Natur und Landschaft. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes soll dabei insbesondere der Ansiedlung von kleinen und mittelgroßen Gewerbebetrieben dienen.

Zweck ist, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes zu schaffen sowie die potentielle Weiterentwicklung des nördlich angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbegebietes in Korbach nachhaltig zu sichern und den gesamtgewerblichen Standort der Kreis- und Hansestadt Korbach langfristig zu stärken.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 waren im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit dem Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Nutzungen (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung) wurden im Rahmen von Standortalternativen geprüft.

Auf der Fläche des Geltungsbereichs befand sich überwiegend Acker. Abgesehen von der Baumreihe entlang der Weizackerstraße, die planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt wurde, war die Bedeutung des Gebietes hinsichtlich der Biototypen als gering einzuschätzen. Die Bilanzierung des Eingriffs gemäß Hessischer Kompensationsverordnung 2018 ergab ein Defizit von 229.756 Biotopwertpunkten. Ein Zusätzliches Defizit von 119.180 BWP ergibt sich aus der Berechnung des Kompensationsbedarfs für den Boden. Als externe Ausgleichsmaßnahmen wurden die Renaturierungsmaßnahmen an der Walme und der Bicke (siehe unter 4.4.2.1) mit einer Aufwertung um 288.816 BWP und die Artenschutzmaßnahme für die Feldlerchen mit einer Aufwertung um 132.000 BWP bilanziert. Es steht damit insgesamt ein Defizit von 348.936 BWP einer Aufwertung von Flächen um 420.816 BWP gegenüber.

Nach dem § 39 BNatSchG steht allen wildlebenden Tieren und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten ein allgemeiner Schutz zu. Darüber hinaus regelt der § 44 des BNatSchG die Vorschriften für besonders geschützte Arten. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach diesem Paragraphen soll vermieden werden. Dies wurde im Rahmen einer faunistischen Potenzialanalyse untersucht (BÖF-nk 2024). Die Betrachtung dieser Potentialanalyse bezog sich auf den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 und die direkt angrenzenden Flächen. Diese Flächen wurden miteinbezogen, weil Vögel und insbesondere Feldvögel wie die Feldlerche (*Alauda arvensis*), als sogenannte „Kulissenflüchter“, die Nähe zu vertikalen Strukturen, wie Gebäuden, meiden. Diese Analyse kam zu dem Ergebnis, dass unter Einbezug eines bestehenden Meidekorridors und der Eignung der Flächen Potential für sechs bis acht Feldlerchenreviere vorliegt. In dem Bericht wurden auch das Habitatpotential für andere Arten und Tiergruppen erörtert, die bei derart Vorhaben in der landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft eine Rolle spielen können. Diese sind vor allem die Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*), die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), verschiedene Fledermaus- und Vogelarten. Hier kam der Bericht zu dem Ergebnis, dass für weitere Arten keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Um die tatsächliche Anzahl vorkommender Feldlerchenpaare zu erheben, wurde eine Untersuchung vor Ort im Zeitraum von April bis Juni 2025 mit sechs Begehungen im Bereich des Planungsraumes sowie einem Umfeld von 200 m durchgeführt. Parallel wurde eine weitere Untersuchung durchgeführt, um die Eignung einer potenziellen Ausgleichsfläche zur Schaffung von Ersatzlebensraum für die Feldlerchen, deren Verdrängung zu erwarten ist, zu prüfen. Für die Planung wurde letztlich aus fachlicher Sicht ein Ausgleich für fünf Feldlerchenreviere empfohlen. Die Stadt Korbach standen ca. 1,4 ha Fläche in der Gemarkung Nieder-Ense dafür zur Verfügung. Die Erhebungen im Umfeld dieser Fläche haben ergeben, dass Feldlerchen auf den großen Freiflächen im Umfeld der potenziellen Maßnahmenfläche vorkommen. Auf der Zielfläche wurden jedoch keine Reviere nachgewiesen. Auch wenn im Norden der Zielfläche ein Feldgehölz angrenzt, ist es aus fachgutachterlicher Sicht möglich im Süden der Fläche an der Grenze zur Kompensationsfläche einen Blühstreifen entsprechender Größe zu etablieren, um die Siedlungsdichte dort noch weiter zu erhöhen, sodass eine Umsetzung des Ausgleichs für den Bebauungsplan Nr. 64 „Weizackerstraße, Hinter der Laake“ möglich ist.

Bzgl. der Bodenfunktionen ergibt sich insgesamt ein geringer bis mittlerer Bodenfunktionswert. Eine Berücksichtigung hoher Wertigkeit der Bodenfunktionen, die sich in der Ertragsmesszahl widerspiegelt, erfolgte durch Aufschläge auf die Biotopwertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung. Die Auswirkungen auf den Boden ergeben sich durch die Zulassung von Überbauung und Versiegelung bislang unbefestigter Flächen und den damit verbundenen vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen. Auf den neu anzulegenden Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen nach Abschluss der Baumaßnahmen erhalten und werden durch die festgesetzten Maßnahmen gefördert. Durch Anlage von Grünlandflächen und Gehölzanpflanzungen wird Erosion vermieden und die Fähigkeit des Bodens zur Filtration von Niederschlagswasser erhöht. Ein Teil des Funktionsverlustes wird zudem durch die Dachbegrünung ausgeglichen, wie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Für den Geltungsbereich ohne die bestehende Straße mit Baumreihe wurde unter Zugrundelegung des Berechnungstools des HLNUG eine Berechnung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden durchgeführt. Da ein Angebotsbebauungsplan nur den rechtlichen Rahmen und nicht die Standorte von Baumaßnahmen vorgibt ist eine Flächenverschneidung nicht möglich. In Abstimmung mit der Oberen Behörde für Bodenschutz des RP Kassel wurden daher die Werte der Bodenteilfunktionen aller Teilflächen gemittelt und für die gemittelten Werte die maximal zulässigen Eingriffe für die Berechnung in Ansatz gebracht. Als Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Dachbegrünung, Feldgehölzanpflanzungen, dezentrale Versickerung von Regenwasser, Wiederverwendung von Boden vor Ort und Etablierung von Artenschutzmaßnahmen für die Feldlerche auf einer externen Ackerfläche berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsbedarf von -59,59 Bodenwerteinheiten. Je BWE sind für einen Ausgleich 2.000 Biotopwertpunkte anzusetzen. Es ergibt sich ein zusätzliches Biotopwertdefizit von 119.180 Punkten.

Die Informationen und Darstellungen zu den hydrogeologischen Gegebenheiten des Planungsgebiets zeigen, dass die geplante Fläche im Hinblick auf das Grundwasser eine allgemeine bis wichtige Rolle spielt. Die Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben sich insbesondere durch die zulässige Versiegelung/Überbauung. Diese stehen nicht mehr für die Versickerung von Niederschlagswasser zur

Verfügung. Jedoch erfolgt die Entsorgung des Abwassers in der Weizackerstraße durch ein Trennsystem, das auch für den Geltungsbereich vorgesehen ist. Durch die getrennte Abführung des Niederschlagswassers kann dies dem Wasserkreislauf wieder zugeleitet werden, da es nicht mit dem häuslichen Abwasser vermischt wird. Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Oberflächen und Dachflächen wird auf die Versickerungsfläche im Geltungsbereich geleitet. Dort können die anfallenden Niederschläge künftig weiter zur Grundwasserneubildung beitragen. Zudem trägt auch die festgesetzte Dachbegrünung zur Retention und Versickerung von Niederschlägen vor Ort bei.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb klimatisch bedeutsamer Bereiche. Die Maßnahmen zur Durchgrünung, wie Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen, wirken der flächigen Erwärmung entgegen. Dies ist von besonderer Bedeutung angesichts des relativ hohen Überbauungsgrads.

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets ist das Landschaftsbild aktuell durch Ackerflächen, Siedlungen und Gewerbegebiete geprägt. Die Briloner Landstraße verläuft in 200 m Entfernung nördlich des Planungsgebiets und die B 251 in 900 m Entfernung. Damit ist das Umfeld bereits vorbelastet. Die Fläche des Planungsgebiets fällt in Richtung Südosten ab. Am südlichen Rand des Planungsgebiets schließen Ackerflächen an, östlich befindet sich Wohnbebauung. Im Landschaftsplan sind keine bedeutenden landschaftsprägenden Elemente dargestellt. Ein Ortsrand mit harmonischem Übergang in die freie Landschaft z.B. durch Obstwiesen oder Gärten mit Gehölzen ist nicht vorhanden. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe wird ein Ausgleich zwischen den Bedürfnissen einer wirtschaftlich sinnvollen und einer verträglichen Eingliederung in das prägende Landschaftsbild erreicht. Durch intensive Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird ein grüner Ortsrand ausgebildet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ergab sich, dass nachhaltige negative Auswirkungen auf Schutzgüter nicht zu erwarten sind, soweit die stattfindenden Eingriffe durch die im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

4 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde per ortsüblicher Bekanntmachung 25.04.2025 in der Waldeckischen Landeszeitung sowie zeitgleich auf der städtischen Homepage im Zeitraum vom 28.04. bis einschließlich 30.05.2025 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Parallel erfolgte im Zeitraum vom 28.04. bis einschließlich 30.05.2025 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB; beteiligt per Mail vom 28.04.2025. Im Rahmen dessen wurden einige Hinweise und Anregungen vorgetragen; insbesondere zu den Themen Umgang mit Niederschlagswasser, Kompensationsmaßnahmen, Umgang mit Landwirtschaftsflächen, Standortalternativen, Bodenschutz sowie Maßnahmen zur Grünordnung und Klimaschutz/Klimaanpassung. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in die Abwägung gestellt und teilweise in die Entwurfsunterlagen eingearbeitet wurden.

4.3 Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde per ortsüblicher Bekanntmachung am 07.11.2025 in der Waldeckischen Landeszeitung sowie zeitgleich auf der städtischen Homepage im Zeitraum vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4.4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Parallel erfolgte im Zeitraum vom 10.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB; beteiligt per Mail vom 07.11.2025. Im Rahmen dessen wurden nur noch wenige Hinweise und Anregungen vorgetragen, die in die Abwägung gestellt und teilweise in die Satzungsunterlagen eingearbeitet wurden.

5 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Durch die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet werden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan vorbereitet. Der Schwerpunkt des Eingriffes liegt auf dem Schutzgut Boden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Bebauungsplan vertretbare Möglichkeiten der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt wurden. Die zu erwartenden Eingriffe in die naturschutzrelevanten Schutzgüter werden durch die festgesetzten Maßnahmen für Grünordnung sowie Naturschutz minimiert, sodass keine erheblich negativen Auswirkungen verbleiben. Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 64 „Weizackerstraße, Hinter der Laake“ ist planungsrechtlich fixiert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 64 „Weizackerstraße, Hinter der Laake“ der Kreis- und Hansestadt Korbach beigelegt.

Bearbeitung:



Kassel,

gez. Lena Schwarzer

Lena Schwarzer

M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Kreis- und
Hansestadt Korbach**

Korbach,

gez. Josefine Wockenfuß

Josefine Wockenfuß

M.Sc. Stadtplanung

gez. Stefan Bublak

Stefan Bublak

Leiter Fachbereich Bauen und Umwelt