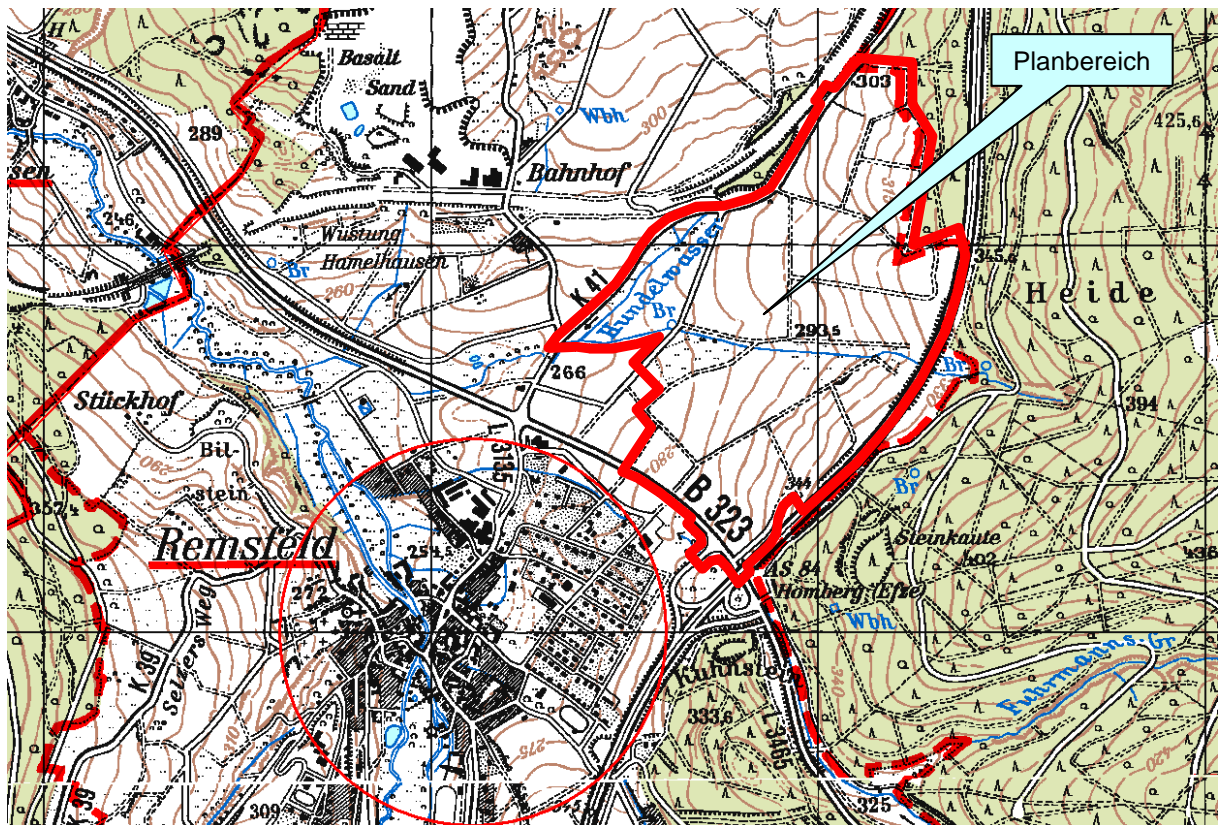


Zweckverband

Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

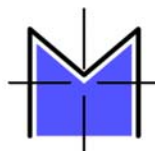
Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“



0122-3 - Stand: 06.11.2019

Übersichtsplan ohne Maßstab



BÜRO FÜR STADTBAUWESEN

Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner

Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde

Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

Inhalt

1.	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Planverfahren	4
1.3	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	6
2.1	Regionalplanung.....	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.	Entwicklungsziele/Auswirkungen	6
4.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1	Änderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes	9
4.4.1	Verkehrsflächen.....	9
4.4.2	Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1	9
4.4.3	Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9
4.4.4	Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	10
4.4.5	Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	10
4.4.6	Anpassung der Baugrenzen/Gewerbeflächen	11
4.4.7	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB	11
5.	Hinweise	12
5.1	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	12
	Umweltbezogene Informationen	13
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	13
2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	14

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die gesamte Teilgebietsfläche 8 befindet sich inzwischen im Eigentum eines Vorhabenträgers. Nach Angaben des Vorhabenträgers soll auf der Teilgebietsfläche 8 ein Logistikzentrum mit 4 Units errichtet werden. Die Hallenfläche beträgt ca. 30.400 m². Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

Das Betriebsgelände wird im Süden an das öffentliche Straßennetz angebunden. Im südwestlichen Bereich des Betriebsgeländes werden ca. 71 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher angeordnet. Das Logistikzentrum wird vom Lieferverkehr umfahren. Im Norden ist ein ca. 12.000 m² großes Freilager vorgesehen.



Entwicklungsplan (ohne Maßstab)

Entwurfsverfasser:
Pbb Solutions GmbH, 49497 Mettingen

Zur Erschließung der Teilgebietsfläche 8 war ursprünglich eine Erschließungsachse mit einer Wendemöglichkeit vorgesehen. Zur Umsetzung der Planung besteht die Notwendigkeit zur Anpassung der Bauleitplanung. Die nach Norden geplante Stichstraße entfällt und wird als Industriegebietsfläche ausgewiesen.

Im Rahmen der 3. Änderungsplanung werden darüber hinaus kleinere Anpassungen vorgenommen.

Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

1.2 Planverfahren

Der Vorstandsvorsitzende des Zweckverbandes „Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte“ hat am 26.11.2019 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“ gefasst.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet der Zweckverband das Verfahren gem. § 13 BauGB an.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

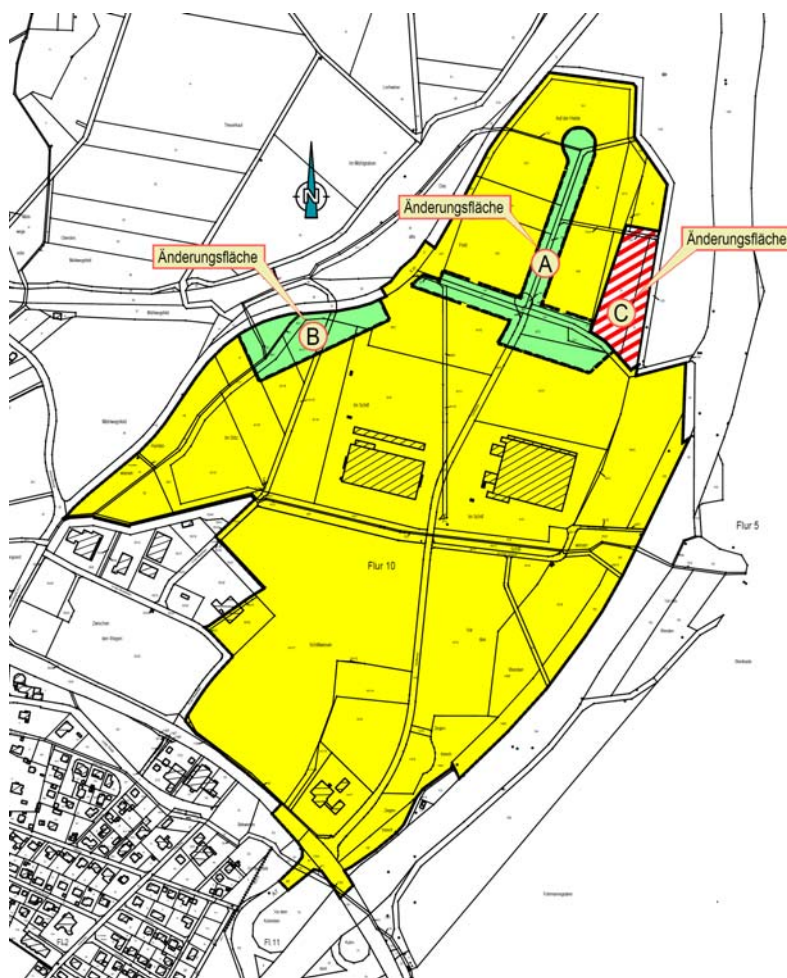
Der Vorstandsvorsitzende des Zweckverbandes hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der nebenstehende Plan stellt den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“ dar.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind die Änderungsbereiche A – C der 3. Änderungsplanung dargestellt und entsprechend der unter „V. Änderungen innerhalb der 3. Änderungsplanung“ aufgelisteten Änderungen.

Die Planbereichsfläche liegt in der Gemarkung Knüllwald-Remsfeld und wird begrenzt im Norden/Westen durch die Kreisstraßen 33 und 41 (Bahnhofstraße) sowie die Wegeparzelle 1/2, im Osten durch das als Waldfläche genutzte Flurstück 1/48, die Wegeparzelle 1/2, die BAB A 7, die Wegeparzelle 114, im Süden durch die Bundesstraße 323, die Wegeparzellen 63/24 und 83/15 „In den Neuwiesen“ die Gewerbefläche 63/29, das Flurstück 63/11.



Übersichtsplan ohne Maßstab

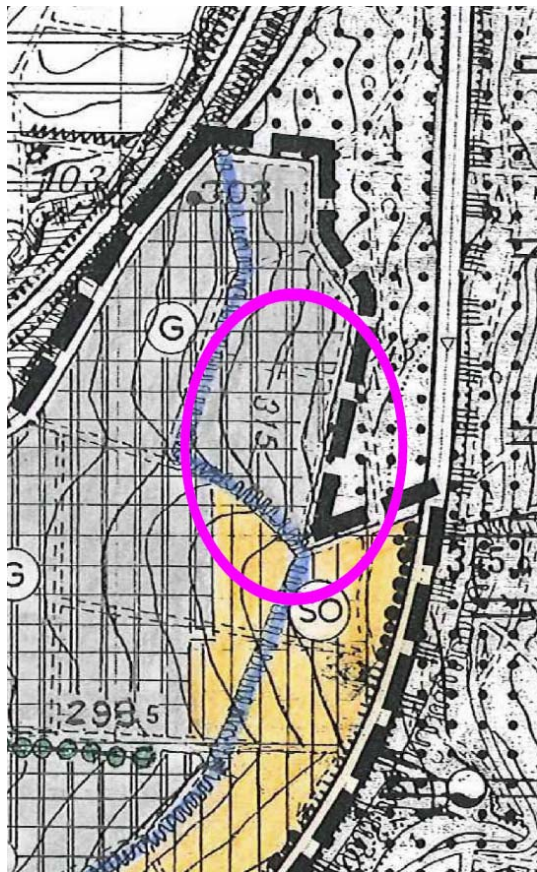
Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

Hinweis zur Fläche C:

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Knüllwald stellt die Teilfläche C als Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 3 BauNVO dar.

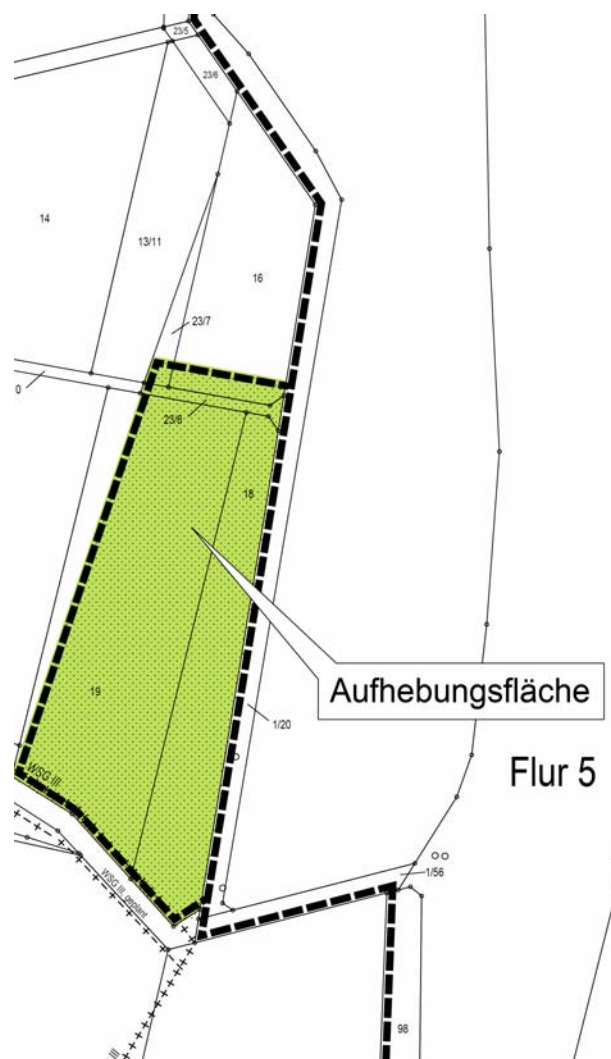
Diese Darstellung passt nicht nur zu der vorhandenen Nutzung des Grundstücks.



Vor der Änderung

Da die Teilfläche C wider Erwarten vom Zweckverband „Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte“ nicht erworben werden kann, erfolgt eine Teilaufhebung der Fläche. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten.

Da die zur Aufhebung des Planungsrechts nach § 30 BauGB ausgewiesene Fläche C von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



Nach der Änderung

Im Rahmen der Berichtigung wird die Aufhebungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 liegen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 1 in einem Bereich der als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand ausgewiesen ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Vor Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald – Remsfeld“ wurde die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die 10. Änderungsplanung ist seit dem 05.04.2007 rechtskräftig. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen der 3. Änderungsplanung als Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen.

Die geplanten Änderungen innerhalb der angestrebten 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald – Remsfeld“ widersprechen nicht der Grundkonzeption der 10. Flächennutzungsplanänderung. Für die Änderungsflächen A und B wird der Grad der Abweichung als unwesentlich gewertet. Da die Änderungsfläche C von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Entwicklungsziele/Auswirkungen

Entwicklungsziele

Mit der 3. Änderungsplanung werden die Voraussetzungen zur Errichtung eines Logistikzentrums geschaffen. Zu diesem Zweck wird die Gesamtfläche des TG 8 benötigt. Die ursprünglich geplante Stichstraße mit der Wendeanlage entfällt.

Das Vorhaben wurde zuvor beschrieben. Auf die Ausführungen unter „Anlass und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes“ wird verwiesen.

Der Änderungsplanung liegen die folgenden Ziele zugrunde.

Änderungsfläche A:

1. Wegfall der Stichstraße im TG 8
Die Fläche wird als Industriegebietsfläche gem. § 9 BauNVO ausgewiesen.
2. Korrektur von Grünflächen mit Pflanzbindungen und Ausweisung der Flächen als Industriegebietsfläche gem. § 9 BauNVO.

Änderungsfläche B:

3. Korrektur von Industriegebietsflächen und Grünflächen mit Pflanzbindungen.

Änderungsfläche C (Aufhebungsfläche):

4. Herausnahme einer Teilfläche aus der gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Fläche F 1 und Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Die Korrektur der Grünflächen steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung im Bereich der Gewerbeflächen. Die Flächenreduzierung im Bereich der Teilfläche F1 steht im Zusammenhang mit der fehlenden Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers.

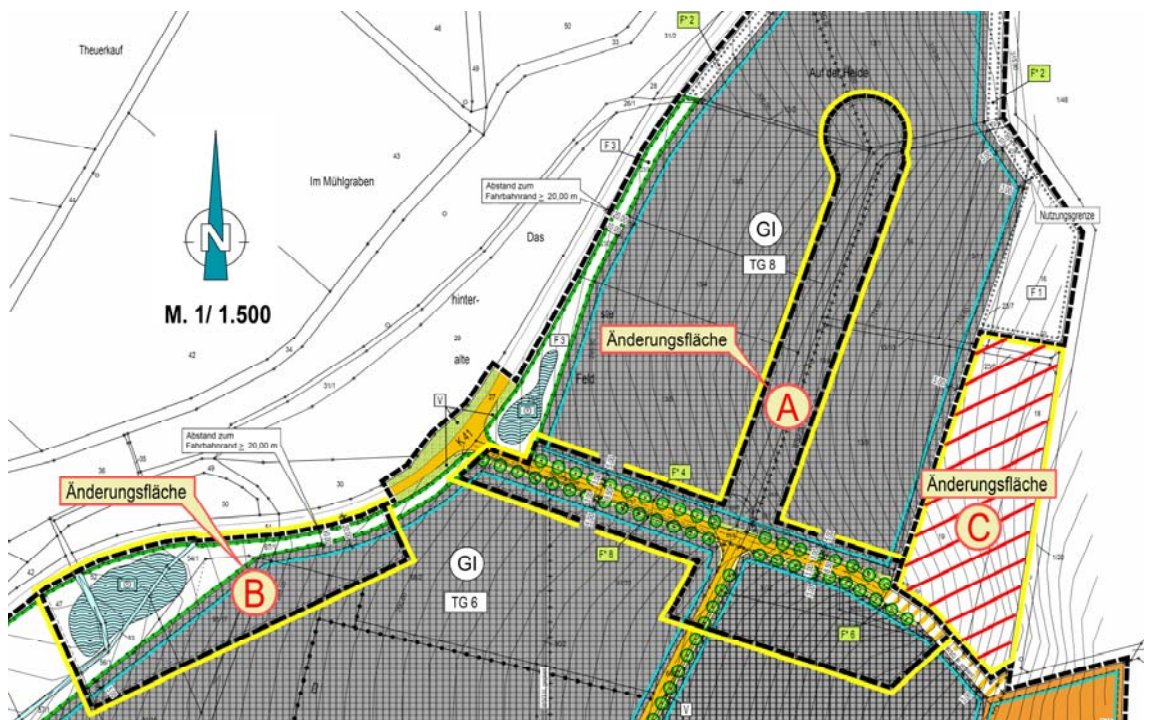
Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte
Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

Bebauungsplan Nr. 1
„Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“, 2. Änderung



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 1
„Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“, 3. Änderung



Auszug aus dem Änderungsentwurf

Städtebauliche Auswirkungen

Die der 3. Bebauungsplanänderung zu Grunde liegenden Änderungsinhalte haben keine städtebaulichen Auswirkungen zur Folge, die sich von den bisherigen unterscheiden.

Der öffentliche Erschließungsumfang bleibt vom Grundsatz unverändert. Der Wegfall der Stichstraße im Bereich der Teilgebietsfläche 8 hat keine Auswirkungen auf das gebietsbezogene Erschließungsnetz. Mit dem Wegfall der Stichstraße reduziert sich jedoch der öffentliche Erschließungsaufwand.

Die Reduzierung von Grünflächen verursacht keine nennenswerten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kompensation erfolgt außerhalb der Gewerbeflächen im Außenbereich. Die extern gelegenen Flächen fördern die Biotopvernetzung und weisen zukünftig höherwertige Lebensräume für Flora und Fauna auf.

In Folge der 3. Änderungsplanung sind keine negativen städtebaulichen Entwicklungen zu erwarten. Der Eingriffsumfang bleibt vom Grundsatz unverändert und führt zu keiner weiteren Beeinträchtigung bestehender Strukturen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Änderungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“ umfasst die folgenden Änderungen. Bisherige Festsetzungen, die entfallen, sind jeweils aufgeführt.

4.4.1 Verkehrsflächen

▪ Stichstraße im Teilgebiet 8

Umwandlung der als öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraße innerhalb der Teilgebietsfläche 8 in eine Industriegebietsfläche gem. § 9 BauNVO

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Öffentliche Verkehrsfläche (incl. Gehweg und Verkehrsgrünfläche)

▪ Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

Die zwischen den Teilgebieten 7 und 8 ausgewiesene Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg wird im westlichen Abschnitt in etwa auf halber Länge in eine allgemeine Verkehrsfläche umgewandelt. Dadurch wird die geplante nördlich Erschließung der Teilgebietsfläche 7 gesichert.

Das restliche Straßenteilstück bleibt als Wirtschaftsweg erhalten. Über die Wegeparzelle werden die Flurstücke 18 und 19 sowie die vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlage erschlossen.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Teilumwandlung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg

4.4.2 Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche F1 wird reduziert und aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Betroffen sind die Flurstücke 18, 19 (tlw.), 17 (tlw.) und 16 (tlw.).

Bisherige Festsetzung, die entfällt: Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4.4.3 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Flächen **F*4, F*6 und F*8** sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen.

Innerhalb der Flächen werden unbefestigte Böschungsflächen zugelassen. Die Flächen F*4, F*6 und F*8 können zum Zwecke der Anlegung von Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Die Zufahrtsbreite, die sich aufgrund des notwendigen Fahrraumes für Lkw ergibt,

Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Begründung zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

wird auf maximal 15,0 m festgesetzt. Pro Betriebsgrundstück wird maximal eine Zufahrt zugelassen.

Die im Plan dargestellten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um $\pm 1,5$ Meter versetzt werden. Im Bereich von Grundstückszufahrten entfallen die vorgenannten Pflanzbindungen.

Bisherige Festsetzung, die entfällt:

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die privaten Flächen **F*4** und **F*5** entfallen.

Die öffentlichen Flächen **F7** und **F8** entfallen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Die Fläche **F 6** entfällt

Hinweis:

Die ursprünglichen Flächenbezeichnungen **F* 5** und **F* 8** entfallen. Die Festsetzungen für die Flächen **F 9** bis **F* 21** sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Es erfolgt keine durchgehende Neunummerierung der Flächen.

4.4.4 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche **F 9** wird im Bereich der Teilgebietsflächen **GI-TG 5** und **GI-TG 6** korrigiert. Die im nördlichen Bereich der Fläche **F 9** nachrichtlich dargestellt Regenrückhaltefläche entfällt.

Die Korrektur dient der besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen, die in diesem Zusammenhang ebenfalls angepasst werden.

Bisherige Festsetzung, die entfällt: nachrichtlich dargestellt Regenrückhaltefläche

4.4.5 Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im nördlichen Bereich der Teilgebietsfläche **8** besteht eine Grabenparzelle (Flst. 13/2) über die das Oberflächenwasser der westlich liegenden Flächen abgeleitet wird. Durch eine Überbauung der ausgewiesenen Industriegebietsfläche sowie durch Anpassung des Geländes zur Herstellung eines ebenen Planums kann die Vorflut nicht aufrecht erhalten werden. Da die Fläche großflächig überbaut wird, kommt eine Verrohrung nicht in Betracht. Eine Verlegung der Vorflut wird daher erforderlich.

Das aus dem östlichen Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird im Bereich des Waldstücks (Flst. 1/48) durch eine veränderte Vorflutführung nach Norden umgeleitet und in den nördlichen und westlichen Grünstreifen **F*2** (Flst. 23/4) geführt. Die neue Vorflut innerhalb des 10,0 m breiten Grünstreifens wird an die Grabenparzelle **26/1** angebunden.

Zu diesem Zweck sind die für die Fläche **F*2** getroffenen Festsetzungen wie folgt zu korrigieren:

Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die privaten Flächen [F*2, F*10, F*11, F*14 F*21] sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzt/ Heister > 2,0 m) und pro 150 m² Pflanzfläche 1 Hochstamm (II. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen.

Unter Beachtung der Pflanzbindungen werden innerhalb der Flächen [F10, F11, F14, F21] abweichend von der v.g. Regelung natürlich gestaltete Wallflächen mit aufstehenden Lärmschutzwänden/-einrichtungen zugelassen.

Korrektur:

Innerhalb der Fläche F*2 wird die Anlage eines naturnah gestalteten Vorflutgrabens für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu pflanzenden Gehölzumfanges nicht zu berücksichtigen.

4.4.6 Anpassung der Baugrenzen/Gewerbeflächen

Die zuvor beschriebenen Änderungen erfordern eine entsprechende Anpassung der Baugrenzen.

4.4.7 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der 3. Änderungsplanung entfällt die Änderungsfläche C (Aufhebungsfläche). Zur Fläche gehören die Flurstücke 16 (tlw.), 23/7 (tlw.), 23/8 (tlw.), 19 (tlw.) und 18. Die Größe der Aufhebungsfläche beträgt ca. 14.760 m².

Die Kompensation erfolgt im Bereich der Teilgebietsfläche 8.

Zur Bebauung der Industriegebietsfläche TG 8 muss durch entsprechende Geländeprofilierungen eine ebene Betriebs- und Gebäudefläche hergestellt werden.

Im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen der Teilgebietsfläche 8 entstehen dadurch umlaufende Böschungsflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 19.100 m². Mit Ausnahme der südlichen Böschungsflächen grenzen die übrigen Böschungen an Außenbereichsflächen. Dadurch besteht die Möglichkeit zur Vernetzung der Böschungsflächen mit den angrenzenden Naturräumen. Durch Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna wird die Leistungsfähigkeit der Naturraumpotentiale nachhaltig gesteigert.

Zur Kompensation wird folgende Festsetzung getroffen:

Zulässige Nutzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die innerhalb der **Teilgebietsfläche 8** entstehenden Böschungsflächen sind durch Anspritzung mit einem naturtreuen Saatgut von Wildformen einheimischer Pflanzenarten aus derselben naturräumlichen Haupteinheit (Regio-Saatgut mit mindestens 30% Kräuteranteil) zu begrünen.

Im Übergangsbereich der Betriebsflächen zu den Böschungsflächen sind innerhalb der Böschungen in einem Abstand von ca. 15,0 m standortheimische, hochstämmige Laubbaumarten anzupflanzen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Innerhalb der Böschungsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig.

5. Hinweise

5.1 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem

- 26.01.2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“ sowie
- 07.10.2011 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“
- 27.11.2014 rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“

die von der 3. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet der Zweckverband das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen.

Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Emissionen

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald-Remsfeld“ wurde für den Entwicklungsbereich ein Gutachten¹ erstellt, in dem die im Rahmen der angestrebten Bauleitplanung zu erwartenden betriebsbedingten und verkehrlichen Auswirkungen zu beurteilen waren.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der geänderten Entwicklungsziele die schalltechnische Untersuchung² aktualisiert.

In den vom Akustikbüro Göttingen erstellten Gutachten wurden die Lärmimmissionen rechnerisch ermittelt. Grundlage der Berechnungen sind die Regelungen und Verfahren, die in der Bauleitplanung eingeführten (DIN 18005) Schallschutz im Städtebau genannt sind. Die Flächenkontingentierung wurde nach der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vorgenommen. Die Ausbreitungsrechnung wurde nach allgemein anerkannten Verfahren und Richtlinien durchgeführt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde für jede Teilfläche ein Teilimmissionskontingent ermittelt. Aus diesem kann dann unter Beachtung des mittleren Abstandes der maximale flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt werden. Üblicherweise gibt es Immissionsorte in unterschiedlichen Richtungen zu den geplanten Flächen. Im vorliegenden Fall liegt die betroffene Bebauung aber im Wesentlichen in einer Richtung.

Für die Teilgebietsflächen 1 bis 8 ermittelten Werte bleiben unverändert. Die der 2. Änderungsplanung zu Grund liegende „Immissionschutzbezogene Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO“ ist als nachrichtlicher Hinweis in die 3. Änderungsplanung aufgenommen. Die Immissionsorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden so gewählt, dass deren Einhaltung auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der betroffenen Bebauung ermöglicht. Damit können schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ausgeschlossen werden. Die maßgebenden Immissionsorte an der benachbarten Bebauung wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

¹ Schalltechnisches Gutachten vom 17.03.2007, aktualisiert am 16.10.2007. Verfasser: Akustikbüro Göttingen

² Schalltechnische Untersuchung (Nr. 14199) vom 28.05.2014. Verfasser: Akustikbüro Göttingen

Verkehrslärm

In dem v. g. Gutachten wurden auch die Auswirkungen aus dem zukünftigen Verkehrsaufkommen beurteilt. Mit dem Wegfall der Stichstraße innerhalb der Teilgebietsfläche 8 ändert sich nicht das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Erschließungskonzept, so dass auch weiterhin nachhaltige Beeinträchtigungen von schutzbedürftiger Wohnbebauung ausgeschlossen werden können.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphasen Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Während der Bauphase sind Umweltverschmutzungen und –belästigungen zu erwarten. Erforderliche Erdbewegungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen sind mit dem Einsatz schwerer Baumaschinen und LKW-Verkehr verbunden. Während der Bauphase ist hauptsächlich mit Lärmbelastungen und Staubentwicklung zu rechnen. Davon sind in geringem Umfang die im Nahbereich ansässigen Gewerbetreibenden betroffen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Während der Bauphase kann durch Betriebsstörungen oder Betriebsunfälle ein Austritt von umweltgefährdenden Stoffen wie beispielsweise Treibstoff, Schmier- und Hydrauliköle nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Wahrscheinlichkeit des Eintretens wird jedoch als gering eingestuft.

Während der späteren Betriebsphasen beschränken sich die Umweltbelastungen vorrangig auf den Kraftfahrzeug- und Anlieferverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasimmissionen. Der Verkehr, der im Zusammenhang mit dem zukünftigen Entwicklungsbereich verursacht nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen Belastungen.

2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

▪ Boden/ Geländeprofil

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht. Staunasse Bereiche, Feuchtzonen oder Quellen werden durch die Planung nicht tangiert. Bislang bestehen keine Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion durch Flächenversiegelung und Bebauung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 sowie die zwei Änderungsplanungen lassen bereits eine Bebauung und Erschließung zu. Im Rahmen der 3. Änderungsplanung wird der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht.

Infolge von weiterer Bebauung und Erschließung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Aufgrund der vorhandenen Topographie müssen je nach Größe des einzelnen Vorhabens die Flächen profiliert werden. Zur Herstellung und Betriebs- und Gebäudeflächen sind Bodenab- und Bodenaufträge vorzunehmen.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünft-

tig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der unbefestigten Freiräume sowie der geplanten Böschungsf lächen, die als Grünflächen ausgebildet werden, sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge diese Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Im Bereich der Teilgebietsfläche 8 ist der Neubau eines Logistikzentrums auf einer Gesamtfläche von ca. 43.000 m² vorgesehen. Das Gelände besitzt ein generelles Einfallen in westliche Richtungen, wobei die Geländehöhen sich hier zwischen rd. 294 und 318 m NN bewegen. Die Höhenunterschiede im Gelände erfordern umfangreiche Massenumlagerungen. Es werden im Osten Einschnitte von mehr als 10,0 m entstehen. Im Südwesten sind ebenso große Anschüttungshöhen zu erstellen.

Zur Realisierung der Planung wurde ein Baugrundgutachten³ erstellt.

▪ Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Das innerhalb der Teilgebietsfläche 8 liegende Baufeld liegt teilweise in der Wasserschutzzone III der Wassergewinnungsanlagen TB II und TB III Remsfeld. Zur Grundwassererkundung wurde ein Fachbüro mit der Erstellung einer entsprechenden Untersuchung⁴ beauftragt.

Zur Grundwassererkundung wurde eine Ausnahmegenehmigung zur Errichtung von drei Grundwassermessstellen erteilt. Die Bohrtiefe wurde auf 20 m unter Geländeoberkante begrenzt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass im höheren Geländebereich (Grundwasserschutzzone) unter den Deckschichten ein ca. 15 – 20 m mächtiger Tonsteinhorizont liegt, der von einem Sandsteinhorizont in unbekannter Mächtigkeit unterlagert ist. Ausgehend von den angetroffenen Gesteinen, wird der tiefer gelegene Grundwasserhorizont durch die überlagerten Tonsteine im Bereich des Grundwasserschutzgebietes zusätzlich geschützt.

Das Niederschlagswasser der bislang unbebauten Flächen gelangt ungehindert in den Boden. Erosionen durch ablaufendes Niederschlagswasser sind nicht feststellbar.

Eine Grundwassergefährdung in Folge der Errichtung von baulichen Anlagen wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

³ Baugrundgutachten und umwelt-/abfalltechnischer Prüfbericht (18-111/1) – Knüllwald-Remsfeld, Schilfwiese (Stand: 29.05.2008). Verfasser: bgm baugrundberatung GmbH, 35410 Hungen

⁴ Grundwassererkundung Schilfwiese Remsfeld (Stand: 30.05.2019). Verfasser: Geotechnik Lehr, 61231 Bad Nauheim

Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Umweltbezogene Informationen zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

Damit der Boden weiterhin seine natürlichen Funktionen ausüben kann, sollte bei der Planung zur Gestaltung der Grundstücke im privaten und auch öffentlichen Bereich sowie bei Verkehrsflächen immer vorab geprüft werden, ob eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung möglich ist. Nur dort, wo das Niederschlagswasser in ausreichendem Maße in den Boden versickern kann, bleibt der natürliche Wasserkreislauf erhalten. Der Boden speichert das Wasser, reinigt es beim Durchlaufen der Bodenschichten und führt es dem Grundwasser zu. Durch die Wasserspeicherung im Boden kann ein Teil des Wassers auch über die Vegetation verdunsten und somit zur Erhaltung des Kleinklimas beitragen. Die Lebensbedingungen für die Menschen und Tiere bleiben erhalten oder werden noch verbessert.

Zur Befestigung von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen usw. bieten sich versickerungsfähige Beläge an. Für die Befestigung von Stellplätzen für Mitarbeiter eignet sich zum Beispiel ein Splittfugenpflaster, das bei einer entsprechenden Fugenbreite eine mittelmäßige Versickerung zulässt. Die Oberflächenbefestigung muss jedoch auch den Ansprüchen der Nutzungsart gerecht werden. Um die Belastbarkeit stark befahrener Betriebsflächen zu gewährleisten besteht die Notwendigkeit zu einer Befestigung mit Verbundpflaster, Asphalt oder Beton. Die Materialien weisen eine geringe bis keine Versickerungsmöglichkeit auf.

Zur Minimierung des Eingriffs wird das Niederschlagswasser von Betriebs- und Gebäudeflächen gesammelt und dem gebietsbezogenen Entwässerungssystem zugeleitet. Über natürlich gestaltete Vorfluten und Regenrückhalteanlagen kann Niederschlagswasser in den Untergrund versickern, wodurch das lokale Grundwasser angereichert wird und Bodeneingriffe minimiert werden.

Zur weiteren Reduzierung des Regenwasserabflusses ist unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben die Nutzung von Niederschlagswasser für private Zwecke anzustreben (z.B. Brauchwassernutzung/ Bewässerung der nicht befestigten Grundstücke).

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

▪ **Klima**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer ausgewiesenen Gewerbeflächen. Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1 haben sich inzwischen mehrere Firmen angesiedelt.

In den erschlossen und bebauten Bereichen sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar. Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen sind durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht betroffen.

Die festgesetzten Grünflächen im Bereich des Plangebietes sowie die angrenzenden Freiräume beeinflussen das örtliche Klima und wirken temperatenausgleichend. Ein Teil des in den Boden eingespeicherten Niederschlagswassers wird über die Vegetation verdunstet, was sich auf das Kleinklima positiv auswirkt.

Infolge der 3. Änderungsplanung wird eine nachhaltige Beeinflussung des örtlichen Klimas ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

▪ **Biotope und Arten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Zweckverband Interkommunale Zusammenarbeit Schwalm-Eder-Mitte

Umweltbezogene Informationen zur 3. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Interkommunales Gewerbegebiet Knüllwald - Remsfeld“

- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Standort ist anthropogen verändert. Die Voraussetzungen zur Entwicklung einer potentiellen natürlichen Vegetation sind auf Grund der vorhandenen und zulässigen Nutzung sowie der Lage zur bestehenden Bebauung nicht gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 1 ermöglicht bereits eine Bebauung und Erschließung.

Aufgestellt am 06.11.2019 durch:



B Ü R O F Ü R S T A D T B A U W E S E N
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 – e-mail: meissner-sbw@t-online.de