



## Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung.....	3
1.1	Planverfahren.....	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Entwicklungsziele.....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Bebauungspläne.....	5
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
3.1	Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.....	6
3.2	Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB.....	7
4.	Hinweise.....	7
4.1	Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen.....	7
	<b>Umweltbezogene Informationen.....</b>	<b>8</b>
1.	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	8
2.	Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	9

## 1. Einführung

### 1.1 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.05.2019 den Beschluss zur 1. Änderung des seit dem 20.06.2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“ gefasst.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden wendet die Stadt das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Die Stadt Gudensberg hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

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. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

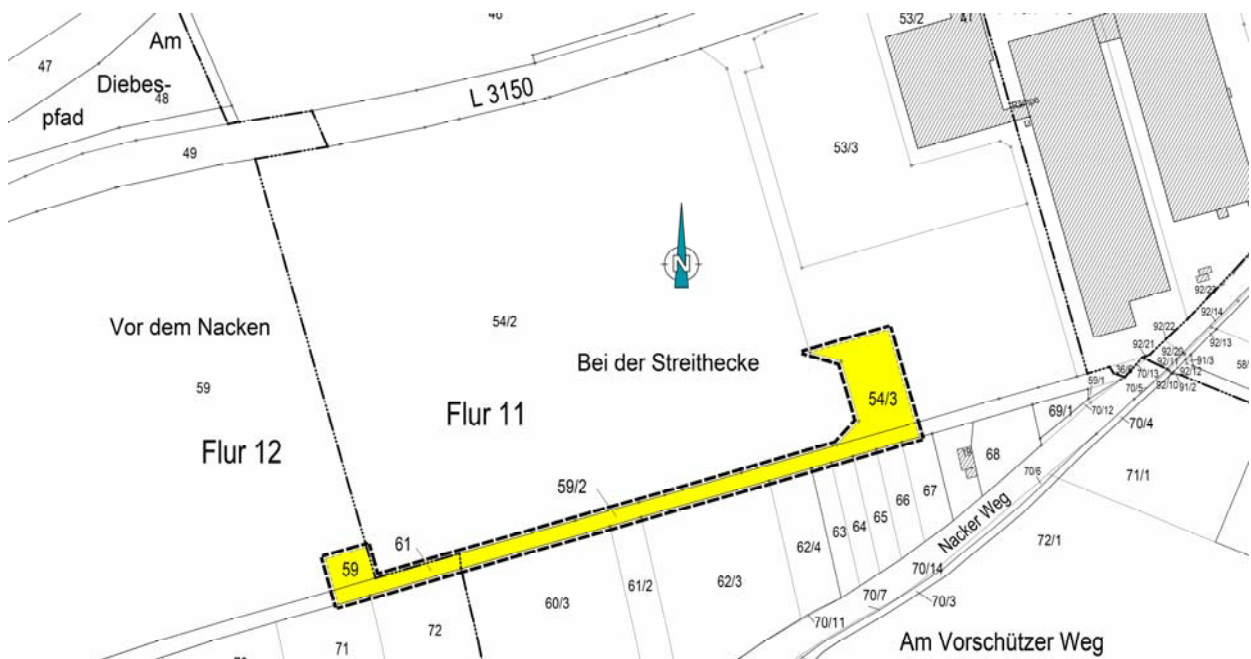
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf in der Zeit vom 08.08.2019 bis einschließlich 09.09.2019 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 31.07.2019 öffentlich bekannt gegeben.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Gudensberg. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende in der Gemarkung Gudensberg liegende Flurstücke:

Flur 12: 59 (tlw.), 61 (tlw.)

Flur 11: 54/3 (tlw.), 59/2 (tlw.).



**Übersichtsplan ohne Maßstab**

### **1.3 Entwicklungsziele**

Am westlichen Stadtrand von Gudensberg wurden in den letzten zwei Jahren Bebauungspläne erstellt bzw. entsprechend angepasst, die die Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung bilden.

Mit Ausnahme der Flächen des Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“ sind diese inzwischen bebaut. Die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes 77 „Gewerbegebiet West“ und 77 B „Gewerbegebiet West 2“ gehören einem Eigentümer.

Für das Gebiet im Bereich des Bebauungsplanes 77 B war keine Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz vorgesehen. Das Gebiet sollte über die Betriebsflächen im Bereich des Bebauungsplanes 77 erschlossen werden.

Derzeit werden die Planungen für eine entsprechende Betriebsweiterung erstellt. In der momentanen Ausführungsplanung ergeben sich durch die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken Probleme. Ziel ist es, den Betriebsverkehr in der Grundstücksmitte beider Gewerbeflächen zu vernetzen und durch die Vorgabe von entsprechenden Fahrtrichtungen zu lenken. Um einen geordneten Betriebsverkehr zu ermöglichen, soll ein Teil des Betriebsverkehrs über die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Fritzlärer Straße/ Bei der Streithecke – 1. Änderung“ vorhandene Wendeanlage zur südlich verlaufenden Wegeparzelle 59/2 geführt werden. Über die Wegeparzelle gelangt der Verkehr durch eine Einbahnstraßenregelung auf das geplante Betriebsgelände im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gudensberg West 2“.

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie als Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da es sich lediglich um geringfügige Eingriffe (ca. 2,19%) in die festgesetzten Grünflächen handelt, hat die Änderung keine nennenswerten Auswirkungen auf bestehende Kompensationsmaßnahmen.

## **2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

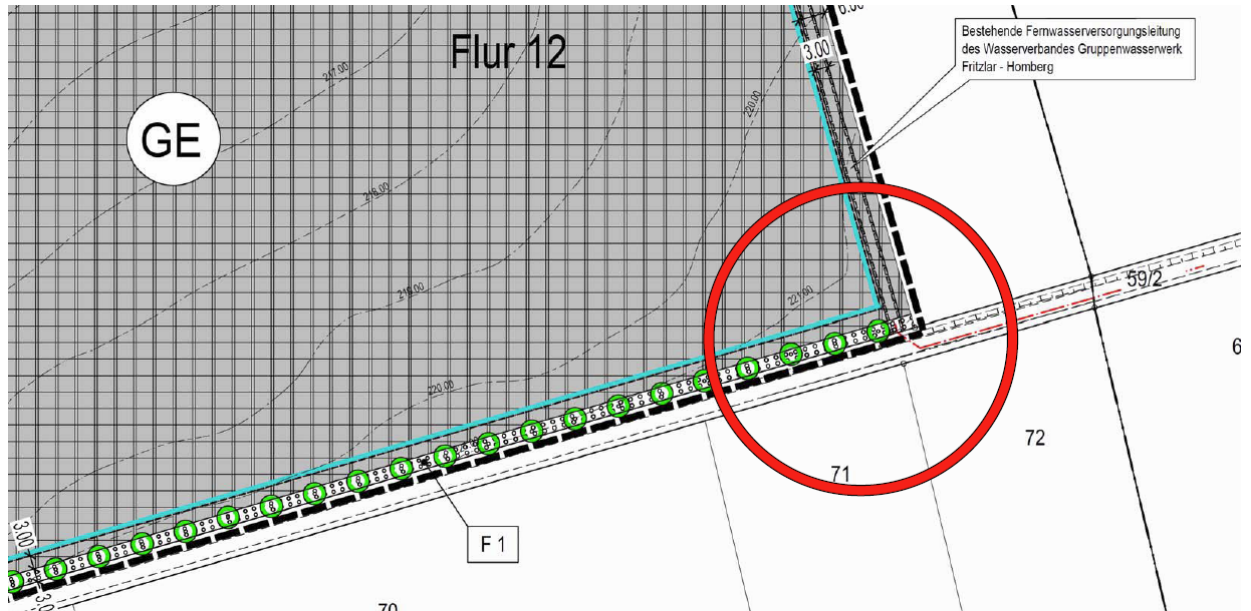
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg ist der gewerbliche Entwicklungsbereich als Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO dargestellt. Der von der Änderung betroffene Wirtschaftsweg ist als Wegeparzelle dargestellt, die der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen dient.



## 2.2 Bebauungspläne

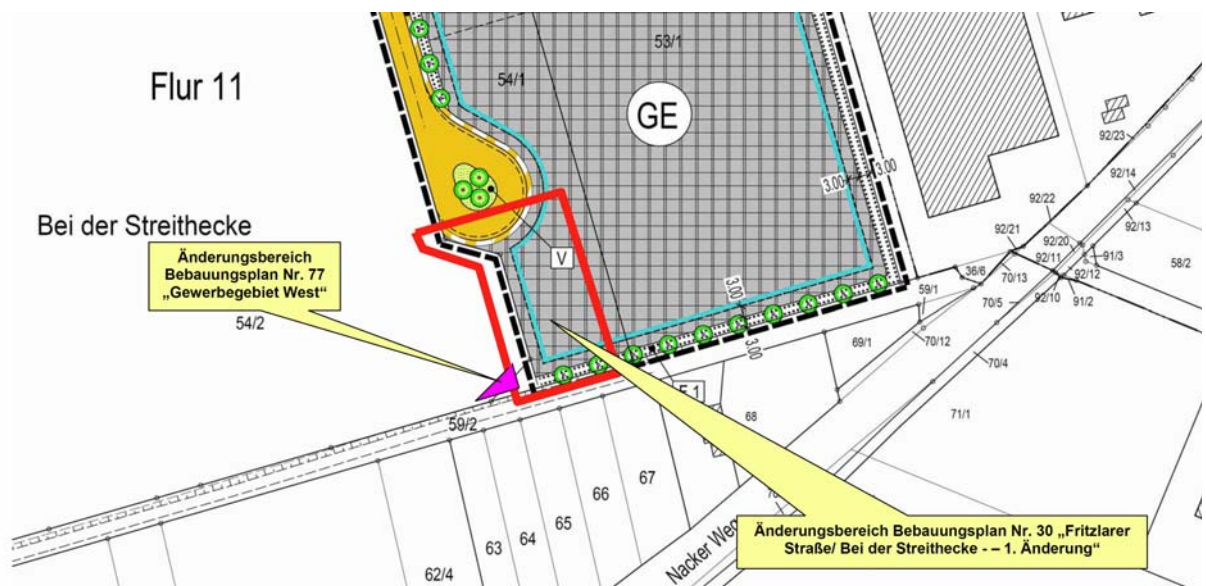
Durch die 1. Änderungsplanung werden einzelne Festsetzungen folgender Bebauungspläne geändert:

- **Bebauungsplan Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“**  
Rechtskräftig seit dem 20.06.2018



Von der Änderung betroffener Bereich

- **Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet West“**  
Rechtskräftig seit dem 06.07.2017
- **Bebauungsplan Nr. 30 „Fritzlarer Straße/ Bei der Streithecke“, 1. Änderung**  
Rechtskräftig seit dem 28.02.2018



Von der Änderung betroffene Bereiche

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West“ umfasst 2 Änderungsbereiche und eine Erweiterung mit den im Folgenden aufgeführten Änderungen. Bisherige Festsetzungen, die entfallen, sind jeweils aufgeführt.

##### **Änderungsbereich 1:**

Zum Zwecke der Erschließung der ausgewiesenen Gewerbefläche über die Wegeparzelle 61 wird die im südöstlichen Bereich des **Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“** gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesene Grünfläche F1 auf einer Länge von ca. 20,0 Meter in eine Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO umgewandelt. Dadurch verringert sich der Grünflächenanteil um 60 m<sup>2</sup>.

##### **Bisherige Festsetzung, die entfällt:**

Ca. 60 m<sup>2</sup> der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB entfällt.

##### **Änderungsbereich 2:**

Zum Zwecke der Erschließung der ausgewiesenen Gewerbefläche über die Wegeparzelle 61 wird die im südwestlichen Bereich des **Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet West“** gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesene Grünfläche F1 auf einer Länge von ca. 10,0 Meter in eine Straßenverkehrsfläche umgewandelt. Dadurch verringert sich der Grünflächenanteil um 30 m<sup>2</sup>.

##### **Bisherige Festsetzung, die entfällt:**

Ca. 30 m<sup>2</sup> der privaten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB entfällt.

##### **Änderungs-/Erweiterungsbereich 3:**

Die südlich der ausgewiesenen Gewerbeflächen verlaufende Wegeparzelle ((Flurstück 61 (tlw.) und Flurstück 59/2 (tlw.)) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Sie dient der Aufnahme des Betriebsverkehrs aus dem angrenzenden Gewerbegebiet. Eine Anbindung des Betriebsverkehrs über den „Nacker Weg“ an die „Gudensberger Straße“ wird nicht zugelassen. Darüber hinaus dient die Wegeparzelle weiterhin uneingeschränkt dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Erschließung der vorhandenen Kleingartenflächen.

Der Abschnitt, in dem der Betriebsverkehr zugelassen wird, wird mit einer ca. 4,5 m breiten Fahrbahn standsicher befestigt und mit einer Asphaltdecke versehen.

Der Fahrbahnbereich des von der Änderungsplanung betroffenen Wegeabschnittes ist derzeit geschottert.

##### **Änderungsbereich 4:**

Zum Zwecke der Erschließung der ausgewiesenen Gewerbefläche über die Wegeparzelle 61 wird die im südwestlichen Bereich des **Bebauungsplanes Nr. 30 „Fritzlarer Straße/ Bei der Streithecke – 1. Änderung“** gem. § 8 BauNVO ausgewiesene Gewerbefläche in eine Straßenverkehrsfläche umgewandelt.

**Bisherige Festsetzung, die entfällt:**

Umwandlung einer Gewerbefläche in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

### **3.2 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**

Die Planänderung hat keinen zusätzlichen Kompensationsumfang zur Folge. Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen der drei betroffenen Bebauungspläne, die eine Gesamtgröße von ca. 5.481 m<sup>2</sup> haben, entfällt lediglich ein Flächenanteil von ca. 120 m<sup>2</sup> (ca. 2,19%). Der Eingriff wird als tolerierbar gewertet und beeinträchtigt nicht das dem Entwicklungsgebiet zu Grunde liegende Kompensationskonzept.

Den Entwicklungsgebieten wurden zudem externe Kompensationsflächen zugeordnet, die im Wesentlichen die Eingriffe innerhalb der Planbereiche der drei betroffenen Bebauungspläne kompensieren.

## **4. Hinweise**

### **4.1 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen**

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West“ tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des seit dem

- 06.07.2017 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 „Gewerbegebiet West“, sowie des
- 20.06.2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“, sowie des
- 28.02.2018 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Fritzlarer Straße/ Bei der Streithecke – 1. Änderung“

die von der 1. Änderungsplanung nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

## **Umweltbezogene Informationen**

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Stadt 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**

Infolge der Änderungsplanung sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für den Menschen sowie für die weiter entfernt liegenden Wohnbereiche zu erwarten. Es bestehen keine immissionswirksamen Nutzungen.

Die Gebietserschließung erfolgt über die L 3150. Der überwiegende Teil des Verkehrsaufkommens wird über die neu geschaffene Anbindung an die auf die vorhandene Logistikbetriebsfläche geführt. Im Zuge der westlichen Betriebserweiterung wird ein Teil des zukünftigen Betriebsverkehrs durch eine Einbahnregelung über die südlich verlaufende Wegeparzelle (Flurstücke 59/2 tlw. und 61 tlw.) geführt. Für das allgemeine Verkehrsaufkommen steht die Verbindung nicht zur Verfügung.

Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von der geplanten Gewerbefläche ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung eventueller Lärmemissionen und deren Auswirkungen auf die Wohnbebauung von Gudensberg erfolgte nach Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel (Sachbearbeiter: Herr Klaus Becker) eine Abschätzung der Lärmsituation.

Der Abstand zum nächsten Wohnhaus im B-Plan 61 beträgt ca. 240 m. Mithilfe einer Computersimulation wurde eine Näherungsberechnung erstellt. Entsprechend "Kapitel 3.2 aus der Begründung 40. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg" wurde eine tägliche Verkehrsmenge von 373-1009 Fahrzeugen für das Gebiet B-Plan 77 B prognostiziert. Für die Berechnung wurde der Höchstwert von 1009 angenommen und auf 1100 aufgerundet. Weiterhin wurde von einem LKW-Anteil von 25 % ausgegangen.

Ergebnis der Berechnung:

Werte in db (A) in 200 m Entfernung	tags	nachts
Beurteilungspegel (Prognose)	44	33
Grenzwert Wohngebiet (WA)	55	40

Obwohl mit der maximal angenommenen Verkehrsmenge gerechnet wurde, gibt es einen großen Abstand zu den Grenzwerten. Insofern gibt es keinen Anhaltspunkt für eine problematische Situation und keine Veranlassung für die Erforderlichkeit eines Lärmschutzgutachtens. Eine unzulässige Beeinträchtigung durch Lärm ist nicht zu erwarten.



## **Stadt Gudensberg**

Umweltbezogene Informationen zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“

---

### **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 Staubeentwicklung zu rechnen. Davon sind in geringem Umfang die im Nahbereich ansässigen Gewerbetreibenden betroffen.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschmissionen, 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 betriebsbezogenen Kraftfahrzeug- und Anlieferverkehr. Es entstehen Lärm- und Abgasmissionen. Der Verkehr, der im Zusammenhang mit dem zukünftigen Entwicklungsbereich verursacht nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen Belastungen.

## **2. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

### **▪ Boden**

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 Änderungsbereich umfasst eine Wegeparzelle, deren Fahrbahnbereich durch eine wasserdurchlässige Tragschicht befestigt wurde. Durch Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist der Boden verdichtet.

Mit dem Ausbau des Wegeabschnittes im Bereich der Änderungsplanung, wird ein Teilabschnitt weiter versiegelt, wodurch sich der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht. Infolge von weiterer Erschließung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit der Fahrbahn wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig stärker beeinträchtigt wird. Im Bereich der Fahrbahnränder sind keine weiteren Bodenverdichtungen zu erwarten.

### **▪ Grundwasser**

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

## Stadt Gudensberg

Umweltbezogene Informationen zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 B „Gewerbegebiet West 2“

---

Das Niederschlagswasser gelangt derzeit ungehindert in den Boden. Erosionen durch ablaufendes Niederschlagswasser sind nicht feststellbar.

Eine Grundwassergefährdung in Folge des geplanten Fahrbahnausbaus wird ausgeschlossen. Die zukünftig versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen. Das Oberflächenwasser wird jedoch über die Randbereiche der ca. 4,5 m breiten Fahrbahn dem Boden zugeleitet.

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

### Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen, WSG-ID 635 139 (festgesetzt 22.06.1977, StAnz. 31/77, S. 1543). Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung werden eingehalten.

#### ▪ Klima

Infolge der 1. Änderungsplanung wird eine nachhaltige Beeinflussung des örtlichen Klimas ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

#### ▪ Biotope und Arten

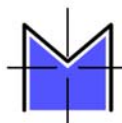
Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 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 im Bereich der Wegeparzelle nicht gegeben. Es bestehen keine artenreiche Randbereiche. Baum- und Gehölzbestände sind nicht vorhanden.

---

Aufgestellt am 23.07.2019 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  
Höhnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 - e-mail: meissner-sbw@t-online.de