



Bekanntmachung der Gemeinde Wildeck

Bauleitplanung der Gemeinde Wildeck

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Gemeinde Wildeck plant im Ortsteil Obersuhl auf einem ca. 9,2 ha großen Areal, die 3. Änderung des Bebauungsplanes I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“. Der Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl-Nord“ ist in seiner ursprünglichen Fassung bereits seit dem 16.04.1992 rechtskräftig. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 06.02.2004) erfolgte im westlichen und nordwestlichen Teilbereich eine Anpassung hinsichtlich der Art bzw. dem Maß der baulichen Nutzung; zudem wurde das Erschließungssystem im nördlichen Abschnitt verändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 21.04.2012) hatte eine Änderung in Bezug auf die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente im Sondergebiet „Einkauf“ westlich der L 3284 zum Ziel. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen nun im nördlichen und westlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes verschiedene Bebauungsplaninhalte an zwischenzeitlich veränderte verkehrliche und bauliche Erfordernisse und Planungsziele angepasst werden. Ziel der Bebauungsplanänderung ist zum einen die Neuordnung der Verkehrs- und Bauflächen. Da sich im Laufe der Zeit die Ansprüche für eine Gewerbenutzung geändert haben, soll mit der Bebauungsplanänderung die Planung an aktuelle Erfordernisse angepasst werden. Die Bebauungsplanänderung dient zudem der Vorbereitung einer Geländeprofilierung, mit der im Vorfeld der Bebauung eine optimale Bebaubarkeit des Gebietes erreicht werden soll.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll insgesamt zu einer besseren Nutzbarkeit und Verwertbarkeit der Gewerbegrundstücke führen und damit zu einer positiven wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Gewerbegebietes beitragen. Das bestehende Gewerbegebiet soll gestärkt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden, die insbesondere den Belangen der Wirtschaft und den Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt. Gem. § 1 (3) BauGB dient die Änderung des Bebauungsplanes der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Wildecker Ortsteiles Obersuhl. Im Norden grenzt das Plangebiet an die L 3248, die zur Autobahnanschlussstelle Wildeck-Obersuhl führt. Im Westen des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein ganzjährig wasserführender Graben. Östlich befindet sich die bereits vorhandene Bebauung des Gewerbegebietes. Im Süden wird das Plangebiet durch die Bahnlinie

der Thüringer Bahn von Eisenach nach Bebra begrenzt. Daran schließen sich weiter südlich gewerblich genutzte Flächen und östlich davon gemischte Bauflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Gemarkung Obersuhl, Flur 17, Nr. 178/42, 179/42, 180/42, 181/42 und 182/42 sowie Flur 19, Nr. 1/1 tlw., 1/2 tlw., 1/4, 1/5 tlw., 7/9 tlw., 7/10 tlw., 10/3, 21/1, 24/3, 25, 26 tlw., 27/1, 29, 30, 31, 32, 33, 57/4 tlw., 57/7 tlw., 58/7, 58/8 tlw., 58/9, 154/56, 155/15 tlw., 156/8 tlw., 157/3 tlw., 369 tlw., 370 tlw., 371 tlw., 372/3 tlw., 372/2, 394/2, 395/2, 396/2, 397/2 und 398/2. Der Planbereich ist in der nachstehenden Übersichtskarte dargestellt.



In ihrer Sitzung am 15.08.2019 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wildeck die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgewogen und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl – Nord“ - 3. Änderung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Aufgrund dieser Beschlussfassung werden zur Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag sowie die nach Einschätzung der Gemeinde Wildeck wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren liegen

von Dienstag den 22.12.2020 bis einschließlich Mittwoch., den 27.01.2021

im Rathaus der Gemeinde Wildeck, Eisenacher Straße 98, 36208 Wildeck-Obersuhl, Zimmer 16 (Bauamt), während der Dienststunden,

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Mittwoch	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung für jede/n zur Einsicht öffentlich aus. Wir weisen darauf hin, dass das Rathaus der Gemeinde Wildeck am 24.12.2020 und 31.12.2020 geschlossen ist. Während der Auslegungsfrist können Anregungen von jeder Person mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Hinweis: Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie wird vor einem Besuch des Bauamts der Gemeinde Wildeck um eine telefonische Terminvereinbarung unter der Nummer 06626/92000 gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. I/6 „Gewerbegebiet Obersuhl GE Nord“, - 3. Änderung gem. § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wildeck deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Durchführung der Bauleitplanverfahren ein Planungsbüro beauftragt wurde (§ 4b BauGB).

Die Planunterlagen zu oben genanntem Bauleitplanverfahren werden zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Wildeck unter folgenden Link <https://www.wildeck-hessen.de/index.php/bauen-wohnen/bauleitplanung/bebauungsplaene-im-verfahren> in der Zeit vom 22.12.2020 bis einschließlich 27.01.2021 zur Einsicht und zum Download bereitgestellt. Ein entsprechender Verweis auf diese Seite erfolgt auch über das zentrale Internetportal

Bauleitplanung des Landes Hessen unter dem Link <https://bauleitplanung.hessen.de/bebauungsplan/gemeinden-von-a-bis-z>.

Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass ein Bebauungsplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden, sofern sich nicht aus der Art der Einwände oder der betroffenen Personen ausdrückliche oder offensichtliche Einschränkungen ergeben. Soll eine Stellungnahme nur anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und Bestandteil der Offenlageunterlagen:

- Umweltbericht als Teil der Begründung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zudem folgende umweltrelevante Stellungnahmen eingegangen:

Thema Landschaftsbild:

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg Sachgebiet Naturschutz (01.11.2018)

- Durch die Erhöhung der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl und die geplanten Geländeauffüllung werden die geplanten Baukörper deutlich höher. Somit kommt es zu einer deutlich stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
- Mit einem Eingrünungskonzept ist nachzuweisen, dass die Gebäude ausreichend eingegrünt werden.

Thema Natur und Landschaft:

Deutsche Bahn AG (01.11.2018)

- Bepflanzungen der Grundstücke zur Bahnseite, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer, sowie stark rankenden und kriechende Gewächse verwendet werden.
- Pflanzabstand entsprechend der Endwuchshöhe.
- Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen gepflanzt werden.
- Zu den Mindestabständen ist die DB Richtlinien 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Deutsche Telekom Technik GmbH (18.10.2018)

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen zu beachten.

EnergieNetz Mitte GmbH (12.10.2018)

- Die Baumpflanzungen, die Standorte und Baumart sind abzustimmen.
- Zwischen Baum und Gasversorgungsanlagen ist grundsätzlich ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg Sachgebiet Naturschutz (01.11.2018)

- Beeinträchtigung der Biotopausstattung durch die Geländeauffüllung.
- Gesetzlich geschütztes Biotop im Norden des Bebauungsplangebietes fehlt. Biotop ist mit in Unterlagen aufzunehmen und naturschutzfachlich und – rechtlich abzuarbeiten.
- Sollte das gesetzlich geschützt Biotop von der Geländeauffüllung betroffen sein, muss eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung beantragt und von der UNB geprüft werden.
- Über eine Flächenbilanz ist nachzuweisen, dass der neue B-Plan nicht zu einer Reduzierung der Begrünung führt.
- Sollten im alten B-Plan mehr Grünflächen geplant gewesen sein, so ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu ermitteln.
- Die Errichtung des Lärmschutzwalls stellt einen Eingriff in die bestehende Gehölzstruktur, Begrünung sowie dort befindlicher Arten dar.
- Ein Geländeprofil ist vorzulegen um zu prüfen, ob die Gehölze tangiert werden.
- Untersuchung der vorkommenden Tierarten sind vorzulegen und artenschutzfachlich abzuarbeiten.
- Es sind aktuelle Untersuchungen über das derzeitige Arteninventar vorzulegen.
- Mit Gehölzbeseitigungen im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02 ist eine Schädigung bestimmter Arten und Lebensräume nicht zu erwarten.
- Für das Vorhaben der Geländeauffüllung ist eine biologische Baubegleitung durchzuführen.

- Aus rechtlicher Sicht sind die Ausgleichsflächen des Bebauungsplans mit konkreter grafischer Darstellung im B-Plan aufzunehmen.

Regierungspräsidium Kassel Immissions- und Strahlenschutz (30.10.2018)

- Empfehlung der Erstellung eines qualifizierten schalltechnischen Prognosegutachtens mittels einer Lärmkontingentierung.

Thema Boden:

Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg FD Bauaufsicht (01.11.2018)

- Es ist nicht erkennbar in welcher Form und Weise eine Profilierung des Geländes vorgenommen werden soll.

Regierungspräsidium Kassel Wasser-/Bodenschutz (07.11.2018)

- Mangel an Angaben in welchem Umfang Profilierungen/ Auffüllungen zulässig sein sollen.
- Mangel an Angaben welche Materialqualitäten für die Geländeauffüllung zu verwenden sind.
- Für den Lärmschutzwall ist eine klare Begrenzung der Schutthöhe auf eine max. NN- Höhe anzugeben unter Berücksichtigung der WSG- Lage. Klare Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Materialqualität fehlen.

Thema Wasser:

Deutsche Bahn AG (01.11.2018)

- Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Ordnungsgemäße Versickerung in die öffentliche Kanalisation und nicht in Gleisnähe.

Regierungspräsidium Kassel Wasser-/Bodenschutz (07.11.2018)

- Grenzen des Geltungsbereichs sollen außerhalb des Gewässerrandstreifens vom Fötzgraben liegen.

K+S Kali GmbH (17.10.2018)

- Im Abstand von ca. 200 m zum geplanten Gewerbegebiet befindet sich eine Grundwasserbohrung.

Kreisausschuss Hersfeld-Rotenburg Sachgebiet Naturschutz (01.11.2018)

- Gefahr des Sedimenteintrags in Gewässer während und nach einer Geländeauffüllung.
- Verhinderung das Feinsedimente in den Fötzgraben gelangen und dadurch die Gewässergüte beeinträchtigt wird.
- Nachweis ist zu erbringen, dass durch die Verrohrung kein Eintrag von Sediment in die Fötzbach stattfindet.

Regierungspräsidium Kassel Wasser-/Bodenschutz (07.11.2018)

- Hinweis auf die Verordnung der Trinkwasserschutzanlagen und der amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete der Gemeinde Wildeck.
- Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage konkretisieren.

Verband Hessischer Fischer (03.10.2018)

- Sicherstellung, dass Abwässer und Oberflächenwässer direkt/ oder indirekt in Gräben oder Vorfluter führen.
- Sedimente sollen in Absetzbecken o.ä. abgesondert werden.

- Es ist sicherzustellen, dass umweltgefährdende Stoffe nur über sichere überprüfbare Abscheider Vorrichtung gesammelt vom Grundstück geführt werden können.
- Versickerung des belasteten Oberflächengewässers muss verhindert werden.
- Bei Rohrleitungsarbeiten soll der grabenlosen Verlegung gegenüber der offenen Bauweise grundsätzlich der Vorzug gegeben werden.

Sonstige Hinweise:

Deutsche Bahn AG (01.11.2018)

- Es kann durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlage zu Emissionen an benachbarter Bebauung kommen.

EnergieNetz Mitte GmbH (12.10.2018)

- Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH“ zu beachten.

Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement (08.11.2018)

- Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist.

K+S Kali GmbH (17.10.2018)

- Plangebiet liegt etwa 700 m nördlich der Außengrenze des Bergwerkseigentums. Der nördliche Grubenbau liegt etwa 2 km von den Vorhabensgrenzen entfernt.

Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg FD Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (01.11.2018)

- Jederzeit muss eine ausreichende Wassermenge für Löscharbeiten zur Verfügung stehen.

Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg FD Bauaufsicht (01.11.2018)

- Festsetzung bezüglich Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind keine Gestaltungsfestsetzungen, sondern Festsetzungen die dem Immissionsschutzrecht unterliegen.
- Das Erfordernis eines Lärmschutzwalls, der Unzulässigkeit von Öffnungen von Gebäudewänden etc. kann dem Vorentwurf nicht entnommen werden.

Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg FD Bauaufsicht (01.11.2018)

- Sofern ein aus vorherigen Bauleitplanverfahren ein Lärmschutzgutachten o.ä. zu Grunde liegt, müsste dies entsprechend der beabsichtigten Geländeauffüllung und Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe angepasst werden.

Kreisausschuss Hersfeld- Rotenburg Sachgebiet Naturschutz (01.11.2018)

- Begrüßung der Festsetzung der Beleuchtungsausstattung.

Wildeck, den 14.12.2020

DER GEMEINDEVORSTAND
DER GEMEINDE WILDECK

Wirth
Bürgermeister