



Gemeinde Friedewald

**14. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Gewerbe- und Industriegebiet West“**

Ortsteil Friedewald

B E G R Ü N D U N G

Entwurf

10. Mai 2022

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Ablar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A	
1. Geltungsbereich	3
2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung.....	3
3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen	4
4. Umweltprüfung und Grünordnung.....	4
5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten	5

Teil B: Umweltbericht wurde zum parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren erstellt und ist diesen Unterlagen beigelegt.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst bisher baulich ungenutzte landwirtschaftliche Flächen in der Gemarkung Friedewald nördlich der Ortslage und südlich der A4 an der Anschlussstelle Friedewald. Bei der Fläche handelt es sich um ein leicht nach Süden abfallendes Gelände, das überwiegend landwirtschaftlich als Acker, Grünland und Grasacker genutzt wird.

Das Areal schließt westlich an ein vorhandenes Gewerbegebiet an und ist von diesem nur durch den Autobahnzubringer getrennt. Der Geltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Wege im Westen und Süden, den Autobahnzubringer im Osten und die A4 im Norden begrenzt. Betroffen sind in der Gemarkung Friedewald Flur 30 und 16 zahlreiche Flurstücke. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 21 ha. Hinzu kommen 19 ha externe Ausgleichsflächen.

Dabei werden sowohl die Flächen, die seit Anfang 2018 bereits bauleitplanerisch als „Gewerbegebiet West“ bearbeitet wurden, als auch die Flächen, die im Zuge der Erweiterung nun hinzu kommen sollen in den Geltungsbereich aufgenommen.

2. Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Ausweisung von industriellen und gewerblichen Bauflächen westlich des Autobahnzubringers verfolgt die Gemeinde Friedewald das Ziel, die Nachfrage und den Bedarf nach solchen Flächen abzudecken und die langfristige wirtschaftliche Zukunft der Gemeinde Friedewald zu sichern. Dazu wurde bereits die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet West“ und die dazugehörige Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ mit einer Teilfläche des hier gewählten Geltungsbereiches von 6 ha durchgeführt. Es liegen ausreichend Anfragen für eine vollständige Vermarktung dieser Teilfläche vor, die in Abhängigkeit zu der Entwicklung der Gesamtfläche steht. Die steigende Nachfrage an solchen Flächen soll in direkter Nähe zum bestehenden „Gewerbegebiet Nord“ bewältigt werden können. Dieser Standort bietet sich an, da die Infrastruktur hier bereits entsprechend ausgebaut und der Anschluss über einen Kreisverkehrsplatz zum Autobahnzubringer geregelt ist. Das „Gewerbegebiet Nord“ ist vollständig ausgelastet. Die wenigen Flächen, die noch nicht bebaut sind, sind bereits vermarktet, so dass in diesem Gebiet für die Neuansiedlung von Firmen keine Flächen zur Verfügung stehen und der Bedarf das Angebot schon überschreitet. Die ansässigen Betriebe haben bereits die ersten Erweiterungen vorgenommen, so z.B. die Firma Hermes im Norden des „Gewerbegebiet Nord“. Es liegen jedoch zahlreiche Bauwünsche weiterer Unternehmen vor, die nicht mehr durch das vorhandene „Gewerbegebiet Nord“ gedeckt werden können. Im gesamten Gemeindegebiet sind derzeit keine anderen geeigneten Möglichkeiten vorhanden, um die Ansiedlung der anfragenden Betriebe zu ermöglichen, da keine zusammenhängenden Flächen in dieser Größe zur Verfügung stehen. Zudem konzentrieren sich sämtliche in der Gemeinde Friedewald vorhandene Gewerbeflächen in diesem Bereich. Eine Bündelung am Standort ist zudem sinnvoll, um die Ortslage weiterhin unbelastet zu lassen und die bestehende Anbindung an die A 4 zu nutzen.

Die industrielle und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll anschließend an den Kreisverkehrsplatz in westlicher Richtung fortgeführt werden. Hier wurde mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ bereits ein erster Schritt für die gewerbliche Entwicklung dieses Gebietes getätigt.

Mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes soll die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Vorsorge, den Bedarf an industriellen und gewerblichen Bauflächen zu decken, nachkommen und Baurecht für die nachfragenden Betriebe schaffen.

Für das nun geplante „Gewerbe- und Industriegebiet West“ existiert schon die konkrete Anfrage von dem Unternehmen ACO Passavant GmbH, so dass jetzt auch schon die beabsichtigte Erweiterung der Planungen vom letzten Jahr in vollem Umfang vermarktet wäre.

Die ACO Passavant GmbH gehört zu den weltweiten Marktführern in der Entwässerungstechnik und befasst sich seit 1951 mit Entwässerungskonzepten im Bereich der Haustechnik. An den Standorten in Philippsthal und Stadtlengsfeld werden mit aktuell mit 450 Mitarbeitern über 90 Mio. Euro Umsatz generiert. Der Großteil der ACO Produkte wird in Deutschland gefertigt, außerdem umfasst der Konzern die Bereiche Vertrieb & Marketing, Service, Entwicklung & Konstruktion, Technologie, Supply Chain sowie sämtliche kaufmännische Bereiche. Die Entwicklung der Mitarbeiterzahlen und des Umsatzes zeigt seit 2003 eine Verdopplung und weiteres Wachstum ist zu erwarten. An den beiden derzeitigen Standorten sind die Expansionsmöglichkeiten begrenzt. Die Lagerkapazitäten werden schon jetzt durch externe Lagerorte ausgeglichen. Die Produktionsflächen sind durch den Mangel an verfügbaren Flächen limitiert und die Büroflächen bieten lediglich Kapazität für das Wachstum bis 2020. Durch die Ansiedlung des Unternehmens in Friedewald soll daher das Umsatz- und Personalwachstum der nächsten 20 Jahre abgedeckt werden. Zudem soll durch die zu schaffende Infrastruktur die (Teil-) Verlagerung der in Stadtlengsfeld angesiedelten Bereiche abgesichert werden, ein Mietvertragsende ist dort für 2029 vorhergesagt. Aus diesen Gründen möchte sich die ACO Passavant GmbH am Standort in der Gemeinde Friedewald verkehrsgünstig und als attraktiver Arbeitgeber für die Region positionieren.

3. Übergeordnete Planungen/Fachplanungen

Das Planvorhaben der Ausweisung des „Gewerbe- und Industriegebiet West“ stimmt nicht mit den Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 überein. Für die Umsetzung des Planvorhabens war daher eine Abweichung vom Regionalplan notwendig, der die Regionalversammlung bereits Ende April 2019 zustimmte.

Im Regionalplan Nordhessen werden die Flächen daher nun als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt. Östlich angrenzend ist das „Gewerbegebiet Nord“ als Regionales Logistikzentrum Bestand ausgewiesen.

Da die Belange der Landwirtschaft aus regionalplanerischer Sicht betroffen sind, ist es notwendig die Eingriffe in das Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zu kompensieren. Die Gemeinde Friedewald wird die Beschaffung von Ersatzflächen unterstützen, sofern dies von den betroffenen Landwirten gewünscht wird und der Bedarf vorhanden ist. Die Gemeinde verfügt bereits über geeignete Flächen mit einer Größe von ca. 22 ha und führt dazu entsprechende Gespräche mit den betroffenen Landwirten.

4. Umweltprüfung und Grünordnung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Bestandteil der Begründung und dient der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange im Rahmen der nach § 2 (4) BauGB durchzuführenden Umweltprüfung. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Eingriffe in Natur und Landschaft finden durch die Erstellung eines Umweltberichts Berücksichtigung.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gewerbe- und Industriegebiet West“. Daher wurde allein auf Bebauungsplanebene ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht wird in die Begründung des Bebauungsplans unter Teil B integriert.

Durch die Umsetzung der Planung werden landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen sowie Gewerbliche Baufläche Planung in eine gewerbliche und industrielle Baufläche umgewandelt, um die dort angestrebte Entwicklung bauleitplanerisch abzusichern. Bei Durchführung der Planung wird es

unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für alle Schutzgüter aus naturschutzfachlicher Sicht lediglich zu geringen bis mittleren Umweltauswirkungen kommen. Weitere Erläuterungen und die Ergebnisse der Untersuchungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

5. Altlastverdächtige Flächen und Altlasten, Bodenschutz

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Bei Funden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen während der Bauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Da im Plangebiet keine Altflächen vorhanden sind, sind keine Minimierungsmaßnahmen zum nachsorgenden Bodenschutz vorgesehen.

Als vorsorgender Bodenschutz soll eine Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen stattfinden. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Berücksichtigung. Durch die Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich einer Beschränkung der überbaubaren Fläche erfolgt eine weitere Maßnahme zur Eingriffsminimierung im Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Friedewald/ Aßlar, 10.05.2022

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH



geprüft:

