

**Bebauungsplan Nr. VII/32 A der Stadt Kassel**  
**"Industriegebiet Waldau-Ost"**  
**4. Änderung**  
Stadtteil Waldau

**Begründung**

11.10.2017

**Trägerin der Planungshoheit**

Stadt Kassel  
Amt für Stadtplanung,  
Bauaufsicht und Denkmalschutz  
Obere Königsstraße 8  
34117 Kassel

**Auftraggeberin**

Hübner GmbH & Co. KG  
Heinrich-Hertz-Straße 2  
34123 Kassel

**Bearbeitung**

**akp\_** Stadtplanung + Regionalentwicklung

**akp\_** Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

**adresse\_** Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

**telefon\_** 0561.70048-68 **telefax\_** -69 **e-mail\_** post@akp-planung.de

Tim König | Johannes Wurmthaler

# Inhalt

1.	PLANUNGSANLASS UND ZIEL .....	4
2.	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	4
3.	PLANVERFAHREN .....	5
3.1	Art des Bebauungsplanes.....	5
3.2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und 4a BauGB.....	6
4.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	7
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan .....	7
4.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	7
4.3	Bestehender Bebauungsplan.....	7
4.4	Schutzausweisungen.....	8
4.5	Satzungen .....	8
4.6	Bauliche Anlagen an der Landesstraße .....	9
5.	BESTAND .....	9
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung.....	9
5.2	Erschließung und Verkehr .....	10
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	10
6.	PLANVORHABEN .....	13
7.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	13
7.1	Industriegebiet .....	14
7.2	Maßnahmen nach § 91 (1) Nr. 5 HBO .....	14
7.3	Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB.....	15
7.4	Einfriedungen.....	17
7.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
8.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	17
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	17
9.	GESAMTABWÄGUNG .....	18
10.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG.....	18
11.	STÄDTEBAULICHE WERTE.....	19

## 1. Planungsanlass und Ziel

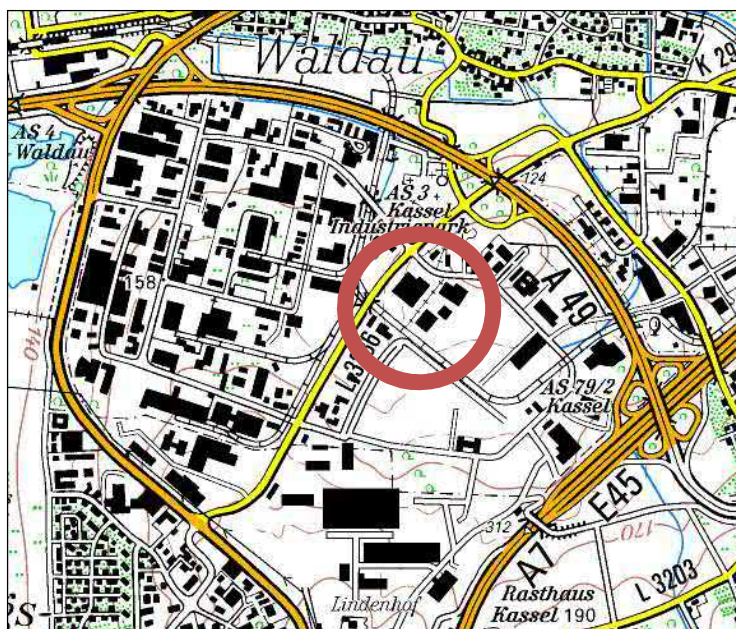
Anlass der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ ist die geplante bauliche Erweiterung des Werksstandortes eines großen mittelständischen Wirtschaftsunternehmens. Die Werkserweiterung soll abgestimmte und aufeinanderfolgende Herstellungsprozesse an einem Standort ermöglichen und die gestiegenen Anforderungen an die Arbeitssicherheit berücksichtigen. Dafür sind Änderungen der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche wird hierzu im südlichen Teilbereich zugunsten von Bauflächen zurückgenommen und zur Sicherung der Durchgrünung des Industriegebietes an der westlichen Seite als Grünfläche neu ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Industriepark Waldau und befindet sich im äußersten Südosten des Stadtgebietes in Nähe der Autobahnen A 49 und A 7. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. VII/32A (1. und 2. Änderung) befindet sich östlich der Marie-Curie-Straße und grenzt an die Gleisanlagen des Güterverkehrszentrums und der Industriebahn Waldau-Lohfelden an.



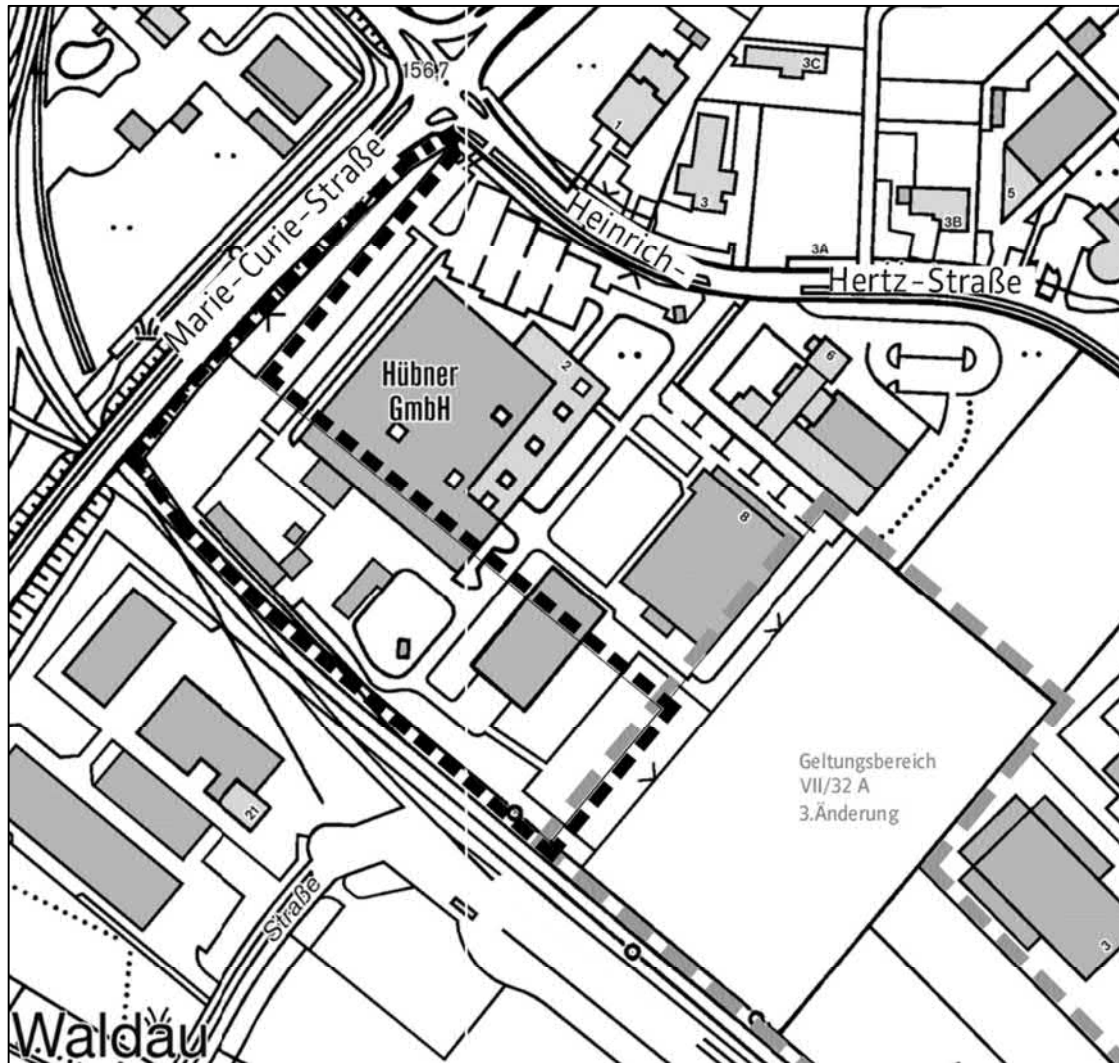


Abbildung 1: Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat einen Umfang von etwa 2,4 ha und umfasst die Flurstücke 3/66 (tlw.), 3/64 (tlw.), 3/46 (tlw.) und 3/49 (tlw.) der Flur 13 Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) wird begrenzt

- im Süden durch das Industriestammgleis Kassel-Waldau/ Lohfelden,
- im Westen durch die Marie-Curie-Straße und das zugehörige Straßenbegleitgrün,
- im Norden und Osten durch das bestehende Werksgelände des ansässigen Wirtschaftsunternehmens.

In östlicher Richtung grenzt direkt der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. VII/32A an (zum derzeitigen Stand noch nicht rechtskräftig).

### 3. Planverfahren

#### 3.1 Art des Bebauungsplanes

Bei der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der aufgrund der geringen Größe (max. rund

19.460 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche) im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Die Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und bietet auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin findet gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffs- Ausgleichsregelung keine Anwendung, sondern gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 und 4a BauGB**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 konnte sich die Öffentlichkeit von 9.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 über die Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und sich zur Planung äußern. Ebenso wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB nur der betroffenen Öffentlichkeit sowie nur den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist (14.8.2017 bis 8.9.2017) gegeben, da die Änderungen des Bebauungsplanes in wesentlichen Teilen nur den Anlassgeber selbst berühren. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Von Seiten der in ihren Belangen berührten Fachämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Hinweise sowie Anregungen zu folgenden Aspekten mitgeteilt: artenschutzrechtliche und grünordnerische Belange, Grundwasserschutz, Fahrradabstellplätze, Freihaltung der Bauverbotszone entlang der Landesstraße. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Fläche Pfb-b längs der Marie-Curie-Straße planzeichnerisch geringfügig auf 5 m verbreitert. Eine erneute Offenlage aufgrund der Änderung ist nicht notwendig, da die Änderung einvernehmlich zwischen der Grundstückseigentümerin und dem Verfasser der Stellungnahme (Hessen Mobil) abgestimmt wurde und darüber hinaus keine weiteren Betroffenen vorhanden sind. Weitere aufgrund der Beteiligung vorgenommene Änderungen dienen der redaktionellen Klarstellung und betreffen Hinweise zur Nichtzulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Marie-Curie-Straße sowie zur Pflege der Grünflächen entlang des Industriegleises.

Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

## **4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan Nordhessen 2009<sup>1</sup> sind die Flächen des Änderungsbereichs ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen. Die Marie-Curie-Straße ist als sonstige regional bedeutsame Straße Bestand verzeichnet.

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel sind die Flächen des Änderungsbereichs vollständig als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (Zone III).

### **4.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)**

Im Landschaftsplan (Realnutzungskarte 2007) ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriefläche dargestellt. Entlang der Trasse des Industriegleises südwestlich des Geltungsbereichs verläuft ein verrohrtes Fließgewässer. Die Marie-Curie-Straße ist als Verkehrsfläche mit begleitendem Grün dargestellt.

### **4.3 Bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. VII/32A ist im Jahr 1982 in Kraft getreten, die 1. Änderung wurde am 12.05.2005 rechtskräftig. Die 2. Änderung betraf eine Festsetzung von Verkehrsflächen für den Bau eines Verkehrskreisels an der Emmy-Noether-Straße und erlangte am 12.07.2007 Rechtskraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest. Südlich entlang des Industriegleises ist ein ca. 15 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. In nord-südlicher Richtung verläuft durch den Änderungsbereich eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010



Abbildung 2: rechtskräftiger B-Plan VII 32A (1. und 2. Änderung) überlagert mit dem Änderungsbereich (4. Änderung) und dem Liegenschaftskataster Stand 2017 (Verkleinerung o.M.)

#### 4.4 Schutzausweisungen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt in einem Trinkwasserschutzgebiet Zone III. (Vgl. hierzu Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks Bettenhausen, der Städtischen Werke AG in Kassel, vom 01.09.1975, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 42, S.1947). Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III unter anderem größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis durch die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

#### 4.5 Satzungen

##### Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



## **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung**

Im Geltungsbereich gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung in der Stadt Kassel (Abwasser- und Abwasserbeitrags- und -gebührensatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

## **4.6 Bauliche Anlagen an der Landesstraße**

Im Abstand von 20 m zur Marie-Curie-Straße (L3236) ist gem. § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) die Errichtung von Hochbauten jeder Art nicht zulässig. Bauliche Anlagen bedürfen gem. §23 (2) HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde. Maßgeblich ist jeweils der Abstand zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße.

## **5. Bestand**

### **5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung**

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungskontext im Industriegebiet Kassel-Waldau. Die direkte Umgebung ist bereits weitgehend von gewerblich-industriellen Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich vollständig innerhalb eines privaten Werksgeländes eines mittelständischen Unternehmens. Das Flurstück Nr. 3/64 ist bereits durch eine Fertigungshalle bebaut. Die rückwärtigen Flächen südwestlich der Halle werden schon seit der Ansiedlung des Unternehmens als befestigter Lager- und Verladebereich genutzt. Und waren somit schon vor Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/ 32A (im Mai 2005) und des darin festgesetzten privaten Grünstreifens vorhanden. Der vorhandene Gleisanschluss des Werks wurde im Jahr 2013 zurückgebaut und die dadurch freigewordenen Flächen wurden im Folgenden als LKW-Umfahrung genutzt.

Dementsprechend handelt es sich weitgehend um bereits befestigte bzw. versiegelte Bereiche, die sowohl die derzeit festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als auch die private Grünfläche betreffen.

Auf den Flurstücken Nr. 3/49 und 3/46 im Osten des Planbereichs befindet sich eine weitere Werkshalle, die teilweise in den Änderungsbereich mit einbezogen wurde. Südlich und östlich dieser Werkshalle befinden sich Gehölzstreifen, Mulden zur Regenwasserrückhaltung sowie ein werksinterner Parkplatz.

Der nördliche, langgezogene Teil des Änderungsbereichs zwischen der Werkshalle mit einem weiteren Parkplatz und der Marie-Curie-Straße stellt sich als unversiegelter und zum Teil verbuschter Bereich dar, der im Übergang zum Parkplatz von einer Hecke und einzelnen Ahornbäumen eingefasst wird.

Die Marie-Curie-Straße (L3236) schließt in etwa 10 m Entfernung an die Geltungsbereichsgrenze an, an deren Rand sich ein dichter Gehölzstreifen entwickelt hat, der zum Teil in den Geltungsbereich hineinragt.

## **5.2 Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits vollständig an bestehende Infrastrukturen angeschlossen. Es wird verkehrlich über die Heinrich-Hertz-Straße und die interne Werkserschließung an das Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist durch das nahegelegene Autobahnkreuz Kassel-Mitte und die Anschlussstelle Kassel-Industriepark sichergestellt. Verschiedene Bushaltestellen in der Heinrich-Hertz-Straße sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das lokale Radroutennetz ist über die Heinrich-Hertz-Straße und die Marie-Curie-Straße gegeben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Im Sinne der Förderung der umweltfreundlichen Mobilität wird jedoch empfohlen, nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR) für den objektbezogenen Stellplatzbedarf im Radverkehr für Beschäftigte 0,3 Fahrradstellplätze je Arbeitsplatz (mindestens jedoch 4) und für Besucher min. 4 Stellplätze anzubieten.

In der Heinrich-Hertz-Straße befinden sich die relevanten Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser), außerdem verlaufen parallel zur Marie-Curie-Straße innerhalb des Planbereichs im Flurstück 3/66 ein Regenwasserkanal sowie Wasser- und Stromleitungen. Schmutzwasserkanäle befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs in der Heinrich-Hertz-Straße und entlang des Industriegleises.

## **5.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes bezieht sich nur auf die zu ändernde Planteile. Für die Bewertung sind vor allem die Gehölzbestände an den Rändern des Geltungsbereichs maßgeblich. Die vorhandenen linearen Gehölzstrukturen im östlichen Änderungsbereich werden vollumfänglich erhalten, auf diese Gehölzbestände hat die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Im südwestlichen Planbereich sind Gehölzbestände vorhanden, es handelt sich um Heckenbereiche bzw. Gehölzinseln mit u.a. Feldahorn, Haselnuss, Rosen, Salweiden und Schlehen. Bei den Baumbeständen handelt sich v.a. um Eschen und Ahorne. Der nördliche, langgezogene Teil des Änderungsbereichs ist ebenso nach Osten hin mit einer dichten Hecke und einzelnen hochgewachsenen Bäumen bestanden. Dahinter, in Richtung Marie-Curie-Straße ist in diesem Bereich eine Fläche von etwa 600 qm lediglich mit niedriger Spontanvegetation bestanden. Am Südrand des Planbereichs befindet sich zur Trasse der Industriebahn hin eine zum Teil mit Büschen bewachsene Böschung (u.a. Schlehe, Liguster, Holunder). Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gleisanschluss handelt es sich auch in diesem Bereich um einen weniger dichten Bewuchs.

Insgesamt sind knapp 15.000 qm bzw. 62 % des Planbereichs bereits durch Gebäude, Lager- und Logistikflächen bzw. Stellplätze und Zufahrten versiegelt.



Abbildung 3: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Juli 2017, akp\_

Bestand Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Befestigte Flächen	11.650 m <sup>2</sup>
Gebäude	3.320 m <sup>2</sup>
Unbefestigte Flächen (z.T. begrünt)	9.350 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>24.320 m<sup>2</sup></b>

### Boden

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1, wurden zu den Bodenverhältnissen folgende Hinweise gegeben: im Boden des Flurstücks 3/49 wurde bei Untersuchungen ein leicht erhöhter Gehalt an polycyclischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Eluat festgestellt. Eine Gefährdung geht hiervon derzeit nicht aus. Der anfallende Bodenaushub kann abfallrechtlich relevante Gehalte an PAK enthalten kann. Dies ist bei der

Entsorgung des Bodens zu beachten. Es ist auf Folgendes hinzuweisen:

1. Bei Eingriffen in den Boden ist anfallender Erdaushub vor seiner Entsorgung, unabhängig von anderen Parametern, auf PAK im Feststoff und Eluat zu analysieren.
2. Sofern bei den Bauarbeiten optisch/geruchlich auffälliges Erdreich oder Grundwasser angetroffen wird, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 (Altlasten, Bodenschutz) zu informieren und ein in der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieur-/geologisches Büro mit der Baustellenüberwachung und dem Entsorgungsmanagement zu beauftragen.

### **Geologie**

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der oberflächennahe Baugrund aus Lösslehm und Terrassenschottern auf, deren Mächtigkeiten nicht im Detail bekannt sind. Im tieferen Untergrund stehen Gesteine des Oberen und Mittleren Buntsandsteins an, die möglicherweise von stark lösungsfähigen Sulfat- und Chloridgesteinen (Steinsalz) des Zechsteins unterlagert werden. Gemäß der Geologischen Karte befindet sich das Plangebiet im Bereich einer Subrosionssenke, die wahrscheinlich durch Ablaugung von Salzgesteinen im Untergrund entstanden ist. Ggf. ist mit offenen oder lehmgefüllten Spalten und aufgelockertem Gebirge sowie Torf und Faulschlamm zu rechnen. Am SO-Rand des Plangebiets sind Dolinen verzeichnet.

Das hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) empfiehlt für das Plangebiet in Anbetracht der Subrosionssenke und der Dolinen eine ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Thematik erfahrenes Ingenieurbüro. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergundaufbau, Bodenkennwerten und Grundwasserverhältnissen vor allem Aussagen über die Bebaubarkeit und die etwaige Gefährdung durch Bodensenkungen enthalten sein. Hierzu ist z.B. die Ortschronik auf frühere Untergrundbewegungen zu sichten. Ggf. sind entsprechende Modalitäten für eine Bebauung (z.B. auch zu einer möglichen Versickerung von Oberflächenwasser) darzulegen.

### **Artenschutz**

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne der §§ 39 Abs. 5 Nr.2 und 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG dürfen die unvermeidbaren Gehölzentfernungen ausschließlich in dem Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.2/29.02. durchgeführt werden. Weitere Regelungen dazu sind den genannten Rechtsparagrafen zu entnehmen.

## 6. Planvorhaben

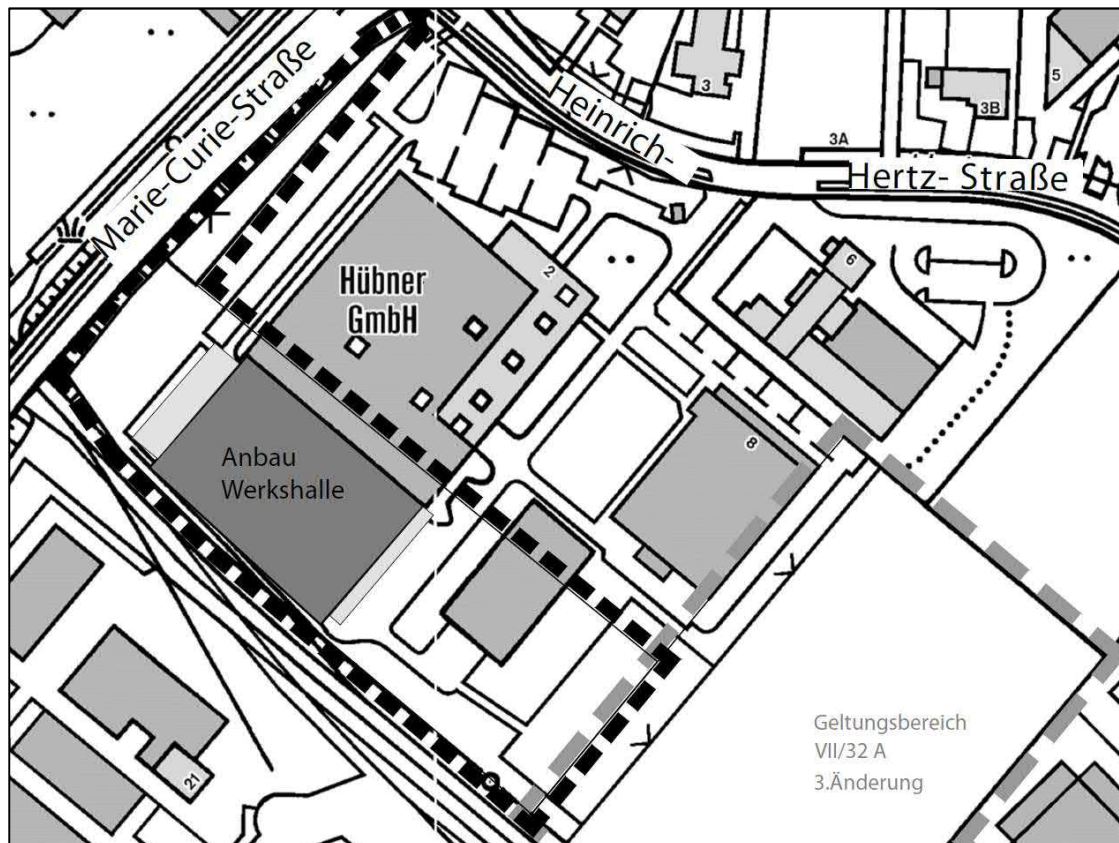


Abbildung 3: Schematische Darstellung der geplanten Werkserweiterung (Verkleinerung o.M.), akp\_

Der Gewerbebetrieb plant eine Erweiterung der bisherigen Werkshalle mit einem etwa 6.200 qm großen Anbau. Die bisher auf der Fläche befindlichen unüberdachten Lagerflächen, Unterstände und Zelte sollen abgebaut und die entsprechenden Nutzungen weitgehend in die Werkshallen integriert werden. Für die Anlieferung ist eine LKW-Umfahrung um die Hallenerweiterung herum mit Wendehammer geplant. Der ehemalige Gleisanschluss des Werks an dieser Stelle wird zurückgebaut.

## 7. Inhalte des Bebauungsplanes und Begründung der Festsetzungen

Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A ist die Veränderung der gewerblichen Bauflächen und ihrer Baugrenzen sowie die Änderung bzw. Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und Pflanzbindungen. Dadurch werden auch die Grundzüge der Planung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes berührt. Die übrigen Festsetzungen wurden gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Allerdings wurden sofern notwendig, Rechtsgrundlagen ergänzt bzw. aktualisiert und Festsetzungen in Anpassung an heute übliche Standards präzisiert bzw. nicht übernommen.

## 7.1 Industriegebiet

### Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung GI (Industriegebiet) wird für den Änderungsbereich beibehalten. Es wird allerdings der Flächenzuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche verändert. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Werkshalle und der notwendigen Erschließungsflächen nach Süden wird die hier bisher festgesetzte private Grünfläche in einer Größenordnung von ca. 2.000 qm zugunsten der Festsetzung als Industriegebiet zurückgenommen.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung ergibt sich für das ausgewiesene GI-Gebiet aus dem Katalog des § 9 BauNVO, wobei im rechtskräftigen Bebauungsplan der in § 9 BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO differenziert wurde. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 (3) 1+2 BauNVO (Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichtspersonen, etc. und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind ausgeschlossen. Ebenso ist Einzelhandel grundsätzlich im GI ausgeschlossen. Mit der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine Änderungen am bislang zulässigen Nutzungskatalog im GI vorgenommen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO bislang durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 definiert. Es werden keine Änderungen an der bisher festgesetzten Grundflächen- und Baumassenzahl vorgenommen.

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die vorgenommene Änderung der Baugrenzen beschränkt sich auf Anpassungen im Bereich der entlang des Industriegleises festgesetzten Baugrenze. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Werkshalle wird hier die festgesetzte Baugrenze nach Süden verschoben und verläuft nun in ca. 8 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Somit wird die Erweiterung des Werkstandortes an dieser Stelle ermöglicht und die in der Vergangenheit zum Teil bereits versiegelten und als Logistikflächen genutzten Bereiche werden städtebaulich geordnet nachverdichtet. In den anderen Bereichen wird die Lage der Baugrenze nicht verändert. Mit der insgesamt großflächigen Festsetzung der Baufenster wird ebenso wie mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise das städtebauliche Ziel verfolgt, ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedliche betriebliche Anforderungen zu wahren.

## 7.2 Maßnahmen nach ~~§ 81 (1) Nr. 5 HBO~~ § 91 (1) Nr. 5 HBO

Zur Verbesserung insbesondere des Klima- und Umweltschutzes innerhalb des Industriegebietes wird auf den Grundstücksfreiflächen bzw. an Gebäuden ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung und Begrünung festgesetzt. Ebenso wird eine Minimierung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn über die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu beantragen. Diese kann nur für die Versickerung von Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen (z.B. Dachflächen, Fußwege) nach

entsprechendem Antrag und Nachweisen der Versickerungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen wurden im Regelungsgehalt unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und lediglich in Teilen präzisiert. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis von der Oberen Wasserbehörde notwendig.

### **7.3 Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB**

#### **Bäume**

Die in den privaten Grünflächen bereits vorhandenen größeren Bäume an der Westseite werden zum Erhalt festgesetzt. Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, deren Ersatz.

Die bestehende lineare Baumachse entlang der Grenze zur Marie-Curie-Straße soll in die nördlich anschließende private Grünfläche Pfb-c hinein fortgesetzt werden, indem hier acht Bäume zur Anpflanzung festgesetzt werden. Dadurch wird der innere, nur mit niedriger Spontanvegetation bewachsene Bereich in seiner ökologischen Qualität gestärkt. Der Standort der Bäume kann im räumlichen Zusammenhang variiert werden, es wird ein Pflanzabstand von ca. 8 m empfohlen.

Zur Begrünung von Stellplätzen und zur Kompensation der dadurch versiegelten Flächen im Industriegebiet wird ein verbindliches Mindestmaß an Baumpflanzungen mit Qualitätsangaben, auch für die Baumscheiben, festgesetzt.

#### **Grünflächen**

Mit den Festsetzungen zur Durchgrünung (Erhalt- und Pflanzverpflichtungen) des Industriegebiets werden insbesondere stadtklimatische und lufthygienische Zielsetzungen verfolgt. Des Weiteren dienen diese Maßnahmen der Biotopvernetzung. Die Benennung der Grünflächen wird zur besseren Vergleichbarkeit an den bestehenden Bebauungsplan (1.-3. Änderung) angepasst bzw. alphabetisch fortgeführt.

Folgende Festsetzungen werden für die privaten Grünflächen getroffen:

#### **Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung a („Pfb-a“)**

Im bestehenden Bebauungsplan ist am Südostrand des Plangebietes eine private Grünfläche mit einer Breite von 15 m festgesetzt. Diese Fläche ist weitestgehend mit Gehölzen bestanden. Um diesen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und die gesamte Fläche zu einem dichten Gehölzstreifen zu entwickeln wird mit Änderung des Bebauungsplanes die verbindliche Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher zeichnerisch festgesetzt. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen. Für die Grünfläche wird die Breite von 15 m beibehalten. Bisher waren mit der Darstellung als private Grünfläche keine weiteren Verpflichtungen verbunden. Die Festsetzung dient der Erhaltung und Vernetzung bestehender wertvoller Gehölzstrukturen.

Eine Unterbrechung der privaten Grünfläche bzw. der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zur Herstellung eines Gleisanschlusses zulässig, sofern nicht bereits im benachbarten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 A ein Gleisanschluss hergestellt worden ist. Die durch den Gleisanschluss wegfallende private Grünfläche ist innerhalb des angeschlossenen Industriegebiets an anderer

Stelle in gleichem Umfang zu ersetzen. Diese Festsetzung ermöglicht die Anbindung des Industriegebiets an das angrenzende Industriegleis, was insbesondere auch aus ökologischen Gründen im Sinne der Verlagerung von Güterverkehren auf die Schiene vorteilhaft sein kann.

Es ist darauf zu achten, dass die zum Teil bis an den Bahndamm heranreichende Bepflanzung der privaten Grünflächen von Eigentümerseite regelmäßig unter Beachtung des Artenschutzes soweit zurückgeschnitten wird, dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ausgeschlossen ist. Gehölzpflanzungen und die Pflege der Grünfläche haben unter Beachtung der Verkehrssicherung des Industriegleises zu erfolgen.

#### **Private Grünfläche mit Pflanzbindung b („Pfb-b“)**

Die private Grünfläche mit Pflanzbindung – b („Pfb-b“) liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft zum Industriegleis, wurde im südlichen Teil aber gegenüber der bisher festgesetzten Fläche um ca. 2.000 qm reduziert und im westlichen Teil zur Marie-Curie-Straße hin um etwa 280 qm erweitert. Um die verbleibende Grünfläche zu einem dichten Gehölzstreifen zu entwickeln, werden mit Änderung des Bebauungsplans Pflanzbindungen festgesetzt. Es werden ausschließlich Sträucher - in einer Dichte von je einem Strauch je 2,0 m<sup>2</sup> - und keine Baumarten zur Anpflanzung festgesetzt, um einem Zuwachsen des Gleisbereichs vorzubeugen. In der Grünfläche sind die schon vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Sträucher zu ersetzen. Es ist darauf zu achten, dass die zum Teil bis an den Bahndamm heranreichende Bepflanzung der privaten Grünflächen von Eigentümerseite regelmäßig unter Beachtung des Artenschutzes soweit zurückgeschnitten wird, so dass eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ausgeschlossen ist. Im Bereich der Versorgungsleitungen sind die jeweiligen Schutzmaßnahmen bei der Bepflanzung zu beachten.

#### **Private Grünfläche mit Pflanzbindung c („Pfb-c“)**

Zur qualitativen Fortschreibung der Entwicklung eines randlich eingegrüntes Industriegebietes wird für den entfallenden Anteil der Grünfläche „Pfb-b“ neu die private Grünfläche mit Pflanzbindung – c („Pfb-c“) mit einer Größe von ca. 1.540 qm zeichnerisch festgesetzt. Sie befindet sich zwischen dem werksinternen Parkplatz und der Marie-Curie-Straße. In dieser Fläche sind sowohl Bäume als auch Sträucher zur Anpflanzung festgesetzt. Die Grünfläche Pfb-c ist im inneren Bereich in einem Umfang von etwa 600 m<sup>2</sup> lediglich leicht verbuscht und weist noch keine hoch aufgewachsene Vegetation auf, so dass zur Verbesserung der ökologischen Qualität der Fläche die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen ist. Im Weiteren soll die Fläche auch durch Sukzession zu einem durchgängigen, geschlossenen Gehölzbestand entwickelt werden.

#### **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – uneingeschränkte Pflanzbindung Pfb-u**

Die Fläche „Pfb-u“ im südöstlichen Planbereich wird aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen (s. Textliche Festsetzung Nr. 8.1). Die Fläche ist zum derzeitigen Zeitpunkt bereits vollständig als lineare Heckenstruktur ausgebildet.

#### **Artenliste**

Die Pflanzenauswahl bestimmt, dass ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Eine dem Standort angepasste Vegetation ist am wenigsten



krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Wertigkeit erzielt. Hierzu wird eine Artenliste festgesetzt.

#### **7.4 Einfriedungen**

Zur Schaffung eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Industrie- und Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan die Höhe und Art der Einfriedungen festgesetzt.

#### **7.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Strom, Wasser und Abwasser). Änderungen oder zusätzliche öffentliche Maßnahmen an den Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht erforderlich. Für die vorhandenen Hauptversorgungsleitungen auf den privaten Grundstücksflächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten KASSELWASSER und den Städtischen Werken Netz+Service zeichnerisch festgesetzt.

### **8. Auswirkungen der Planung**

#### **8.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs auf einer Länge von ca. 100 m die Breite der privaten Grünfläche von 15 m im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan auf eine Breite von 3 m reduziert. Die entsprechende Fläche wird nun als Industriegebiet festgesetzt. Die private Grünfläche, welche als Grundzug der Planung die gliedernde, stadtklimatisch und lufthygienisch wichtige Durchgrünung des gesamten Gewerbe- und Industriegebiets sowie eine landschaftsplanerisch wünschenswerte Biotopvernetzung herstellen soll, wird durch die Bebauungsplanänderung um etwa 2.000 qm reduziert. Allerdings ist hierbei zu beachten, dass im Bereich der vorgenommenen Änderung die Festsetzung 'Private Grünfläche' bisher nicht umgesetzt werden konnte, da die gewerbliche Nutzung bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorhanden war und sich lediglich in den verbliebenen Randbereichen ein Gehölzaufwuchs entwickelt hatte.

Demgegenüber wird zur qualitativen Fortschreibung der Entwicklung eines randlich eingegrüntes Industriegebietes an der Nordwestseite eine bereits mit Gehölzen bewachsene Fläche neu als private Grünfläche mit Pflanzbindung – b („Pfb-b“) mit einer Größe von ca. 280 qm und als private Grünfläche mit Pflanzbindung – c („Pfb-c“) mit einer Größe von ca. 1.540 qm zeichnerisch festgesetzt und die hier bisher zulässige Nutzung Industriegebiet zurückgenommen.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden somit grünordnerische Festsetzungen ergänzt, welche die qualitativen Veränderungen kompensieren sollen. Die Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes wird an anderer Stelle sichergestellt, so dass die Gesamtfläche der ausgewiesenen Grünflächen sich insgesamt nur leicht um 180 qm von 4.100 qm auf 3.920 qm reduziert. Auf den übrigen Grünflächen werden Bindungen für Bepflanzungen unter Berücksichtigung der verkehrstechnischen Anforderungen im Zusammenhang mit dem Industriegleis neu ausgewiesen, um die bereits mit Gehölzen bestanden Bereiche zu erhalten und weitere Bepflanzungen zu ergänzen.

Es findet gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffs- Ausgleichsregelung keine Anwendung, sondern es gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange der Wirtschaft, der öffentlich-rechtlichen Erschließung sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Erweiterung gewerblicher Nutzungen
- Erhalt, Verlagerung und flächenmäßige Verringerung von Grünflächen

gegeneinander abzuwägen.

Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Anpassung an veränderte Standortanforderungen des ansässigen Gewerbes und zur Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielsetzungen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Die Vergrößerung des Industriegebietes im Geltungsbereich nach Süden ist aus wirtschaftsstrukturellen Gründen notwendig, um die Standortentwicklung des Industrieparks Waldau und die Sicherung von Arbeitsplätzen am Standort Kassel sicherzustellen. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung und, Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § ~~9184~~ Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu Pflanzmaßnahmen auf privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. mit Nr. 15 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch den teilweisen Wegfall der das Gebiet gliedernden Grünflächen durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen qualitativ ersetzt und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich gewährleistet werden können.

## 10. Städtebaulicher Vertrag

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die für Pflanzmaßnahmen entstehenden Kosten in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vertraglich geregelten grünordnerischen Maßnahmen müssen im

vereinbarten Zeitrahmen umgesetzt werden.

## 11. Städtebauliche Werte

<b>Geplante Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße (überschlägig)</b>
Industriegebiet (ohne private Grünflächen)	20.400 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-a)	1.340 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-b)	1.040 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-c)	1.540 m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>24.320 m<sup>2</sup></b>

akp\_ 10.17 wu/kö

-6312- schw

bearbeitet:

aufgestellt:

**akp\_** Stadtplanung + Regionalentwicklung  
 akp\_ Brandt Höger Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung  
 adresse\_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel  
 telefon\_ 0561.70048-68 telefax\_ -69 e-mail\_ post@akp-planung.de

**Stadt Kassel**  
 Amt für Stadtplanung,  
 Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 04.01.2021

Kassel, 05.01.2021

gez. Höger

gez. Mohr