

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/24 „Gewerbegebiet Waldau-West“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Für den Teilbereich Gewerbegebiet Waldau - West im Industriepark Kassel - Waldau soll erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

1. Bestand

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 143 ha und wurde, nach Aufgabe des Flughafens Waldau, ab den 1970er Jahren mit Gewerbe- und Industriebetrieben besiedelt.

Als ältester und damit erster Abschnitt bildet der Teilbereich Waldau-West zusammen mit dem angrenzenden Teil Waldau-Ost den insgesamt ca. 230 ha großen Industriepark Kassel-Waldau. Unter Einbeziehung der benachbarten Areale (Güterverkehrszentrum Kassel (GVZ), Gewerbegebiet Lohfelden und Gewerbegebiet Fuldabrück-Berghausen) ist der gesamte Industriepark Kassel ein überregional bedeutsamer Gewerbestandort mit insgesamt ca. 10.000 Beschäftigten und über 500 ansässigen Firmen.

Davon sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Waldau-West ca. 200 Betriebe unterschiedlicher Branchen und mit unterschiedlichen Betriebsstrukturen und -größen ansässig. Die Baustruktur setzt sich überwiegend aus eingeschossigen und zum Teil auch sehr großflächigen Produktions- und Lagerhallen zusammen. Verwaltungs- und Bürogebäude weisen in der Regel mehrere Geschosse auf. Derzeit gibt es ca. zehn nicht bebaute Grundstücke und wenige (in Teilen) leerstehende Gewerbeimmobilien.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für den Teilbereich Gewerbegebiet Waldau - West erfolgte bisher keine Aufstellung eines Bebauungsplanes, so dass bis heute alle Bauvorhaben auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nach Beurteilung der 'Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile' genehmigt werden. Dadurch besteht sowohl städtebaulich als auch planungsrechtlich kein eindeutig definierter Rahmen zur Entwicklung des Gebietes bzw. zur mittel- und langfristigen Sicherung der gewerblichen Standortstruktur.

Im nordöstlichen Teil überlagert der geplante Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. VII/ 43A 'Friedhof Waldau' sowie den Bebauungsplan VII/ 32A 'Gewerbegebiet Waldau - Ost' (1. und 2. Änderung).

Im Flächennutzungsplan ist das Gewerbegebiet Waldau - West zum größten Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. Innerhalb dieser sind drei kleinere Bereiche als Flächen für den

Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Hier sind das Bildungszentrum Kassel, das Ausbildungs- Zentrum für Zimmerer und das Fortbildungszentrum der IHK Kassel ansässig. Darüber hinaus sind im nordöstlichen Teilbereich Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich 'Gewerbegebiet Waldau – West' ist die planungsrechtliche Sicherung und städtebaulich geordnete Ergänzung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung von Maßnahmen für Umwelt- und Klimaschutz. Da das Gewerbegebiet Waldau – West der älteste Teilbereich im Industriepark ist, kam es in den vergangenen Jahren – als Folge üblicher Nutzungszyklen – zu Betriebsaufgaben und Verlagerungen und dadurch zu ersten Ansiedlungen, die in Gewerbe- und Industriegebieten zwar grundsätzlich zulässig sind, aber nicht dem typischen Nutzungskatalog solcher Gebiete entsprechen. Darüber hinaus werden immer wieder Anfragen an das Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gestellt, die der Sicherung der vorhandenen gewerblichen Struktur entgegenstehen und daher abgelehnt werden müssen.

Da die Zulässigkeit von Vorhaben bisher stets auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen und zu beurteilen ist, besteht planungsrechtlich kein umfassend definierter Rahmen zur Entwicklung des Gebietes. Vor diesem Hintergrund wird städtebaulich die Notwendigkeit gesehen, für den Teilbereich Waldau-West das Entwicklungsziel 'Gewerbegebiet' durch einen Bebauungsplan rechtlich festzuschreiben und die gewerblich-industrielle Entwicklung des Areals mit den vorhandenen Flächenverfügbarkeiten für klein- und mittelständische Gewerbe- und Industriebetriebe in einer gut erschlossenen Lage langfristig zu gewährleisten. Eine Veränderung des Gebietes durch Ansiedlung anderer Nutzungsarten hin zu einer eher kern- bzw. mischgebietstypischen Struktur soll planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Auch im Hinblick auf den Klimaschutz besteht aufgrund der Überwärmungsprognosen des Zweckverbands Raum Kassel für das Gebiet städtebaulicher Entwicklungsbedarf.

Die Einbeziehung des nordöstlichen Teilbereiches in den Geltungsbereich dient der rechtlichen Zusammenführung der hier bereits bestehenden Bebauungspläne sowie der Prüfung und ggf. Anpassung der bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden und beinhaltet als gesonderter Teil der Begründung gem. §2a BauGB einen Umweltbericht. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Eigenleistung durch die Stadt Kassel.

gez.
Mohr

Kassel, 28. Oktober 2016