

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

Begründung der Vorlage

Bestand und Geltungsbereich

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 137 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 Fuldaabrück-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.

Das Plangebiet wird

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Südtangente A 49 (Flurstücke 9/19, 9/24, 101/51 und 101/55, Flur 7), durch die westliche und südliche Flurstücksgrenze des Industriegleises (74/21, Flur 7),
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 91/4 (tlw.), 101/48, 81/119, Flur 7, die westliche und südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 81/120 und 101/48, Flur 7, die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 92/4 und 80/3, Flur 7 sowie 53/36 und 255/1 Flur 6; die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 7/134 (tlw.), Flur 10; die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 7/78, , über das Flurstück sowie die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 7/157; über das Flurstück 7/158 und die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 7/160, Flur 10,
- im Süden durch die Stadtgebietsgrenze sowie

- im Westen durch die Stadtgebietsgrenze und östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 30/12 und Flur 9 sowie 17/40, Flur 8, begrenzt. Die benannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Waldau; die Stadtgrenze bildet den Übergang zur Gemeinde Fuldaabrück.

Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten für ein größeres Plangebiet. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Geltungsbereich im Nordosten verkleinert: die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan VII/24 „Gewerbegebiet Waldau-West“ führt die Namensbezeichnung fort und umfasst den Bereich der Bestandsbebauung im westlichen Gewerbegebiet Waldau. Für die herausparzellierten Teilflächen besteht bereits Planungsrecht (Bebauungspläne VII/32A „Industriegebiet Waldau-Ost“ (1982) und VII/43A „Friedhof Waldau“. Für die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich bzw. südöstlich vom Friedhof Waldau wird perspektivisch eine gewerbliche Nutzung anvisiert, für die ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll.

Planungsanlass

In den vergangenen Jahren kam es – 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. Die Stadt Kassel verfolgt eine Weiterentwicklung u.a. der Gewerbegebiete auf Grundlage des Kommunalen Entwicklungsplans (KEP) Zentren.

Um zusammen mit den ansässigen Unternehmen Themen und Handlungsmöglichkeiten für die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Waldau-West zu erarbeiten und die Zusammenarbeit von Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und dem örtlichen „Netzwerk Industriepark“ im Sinne einer zukunftsfähigen Standortsicherung zu stärken, hatte sich die Stadt Kassel auf das ExWoSt-Forschungsprogramm „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“ beworben. Mit diesem Programm konnten u.a. eine umfassende Analyse der Bestandssituation erfolgen sowie ein Leitlinienkonzept, Pilotmaßnahmen sowie das Bebauungsplanverfahren VII/24 „Gewerbegebiet Waldau-West“ mit der vorliegenden Begründung angestoßen werden. In der Programmlaufzeit (2015–2018) konnten zudem Handlungsempfehlungen für das Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden, die bspw. zu den Themen Begrünung, Freiraumgestaltung, städtebauliche Gliederung und bauliche Entwicklung baugebietsbezogen in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen sind.

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 'Gewerbe- und Industriegebiet' 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 die Klimaanpassung besteht aufgrund der Überwärmungsprognosen des Zweckverbands Raum Kassel für das Gebiet städtebaulicher Entwicklungsbedarf.

Planungsrecht und Planverfahren

Für die Flächen des bestehenden Gewerbegebiets Waldau-West besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nach Aufgabe der Flughafennutzung im Jahr 1970 wurde ein Bebauungsplanverfahren (bereits unter der Nr. VII/24) angestoßen; der 1977 öffentlich ausgelegter Entwurf wurde nicht als Satzung beschlossen, jedoch zunächst zur Beurteilung von Vorhaben herangezogen. Die gegenwärtige, in seinen öffentlichen Räumen grüengeprägte Gestalt des Gebiets spiegelt noch die seinerzeit vorgesehenen Regelungen wider. Dies gilt insbesondere für die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Breite, die tlw. die Einordnung von Grünstreifen und Baumpflanzungen ermöglicht, sowie die Anordnung der Gebäude hinter einer i.d.R. 10 m tiefen zu begrünenden Vorgartenzone. Aufgrund des Zeitablaufs nach öffentlicher Auslegung und des Umfangs der zwischenzeitlich realisierten, teilweise vom seinerzeitigen Entwurf abweichenden Bebauung wurden Vorhaben in den letzten Jahren nach § 34 BauGB beurteilt.

Dadurch besteht sowohl städtebaulich als auch planungsrechtlich kein eindeutig definierter Rahmen zur Entwicklung des Gebietes bzw. zur mittel- und langfristigen Sicherung der gewerblichen Standortstruktur.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als einfacher Bebauungsplan ohne die Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgestellt und beinhaltet als Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht (s. Kapitel 6).

Zudem wird das Bebauungsplanverfahren von einer Veränderungssperre gem. § 17 BauGB begleitet. Die Veränderungssperre wurde bereits auf den verkleinerten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angepasst. Die aktuelle Verlängerung der erneuten Veränderungssperre läuft im Mai 2023 aus.

Kosten

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in Eigenleistung durch die Stadt Kassel.

Für die Stadt Kassel entstehen Kosten für die Pflanzung und Pflege von 82 neu geplanten Straßenbäumen sowie für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf einer ca. 416 m² großen öffentlichen Fläche mit Pflanzbindung.

gez.
Büsscher

Kassel, 1. September 2022