

**Bebauungsplan Nr. VII/32 A der Stadt Kassel
"Industriegebiet Waldau-Ost" 3. Änderung
Stadtteil Waldau**

Begründung

gemäß § 13 BauGB

Entwurf 29.08.2016

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
4.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	5
4.2	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	5
4.3	Bestehender Bebauungsplan	6
4.4	Schutzausweisungen	7
4.5	Satzungen.....	7
5.	BESTAND	7
5.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung	7
5.2	Erschließung und Verkehr.....	8
5.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	8
6.	INHALTE DER PLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	10
6.2	Industriegebiet	10
6.3	Maßnahmen nach § 81 (1) Nr. 5 HBO.....	11
6.4	Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB	11
6.5	Einfriedungen.....	15
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
8.	GESAMTABWÄGUNG.....	17
9.	BODENORDNUNG.....	18
10.	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	18
11.	STÄDTEBAULICHE WERTE	19

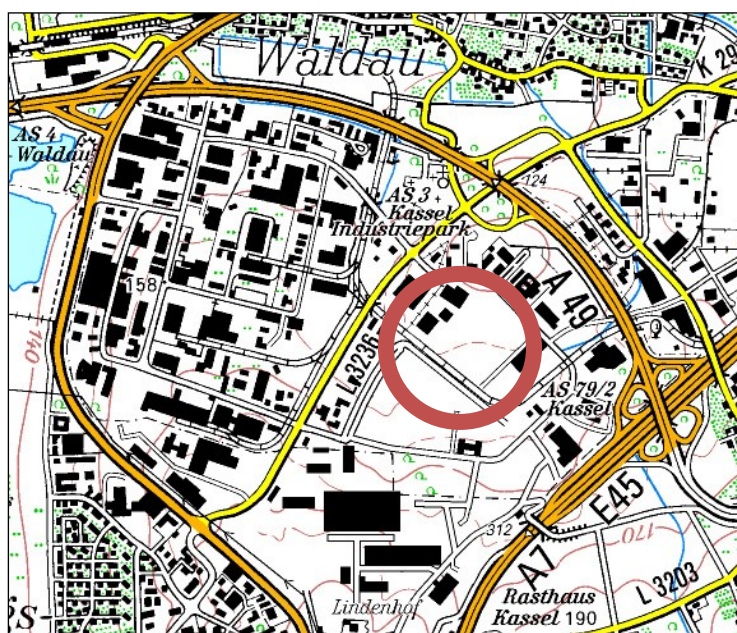
1. Planungsanlass und Ziel

Ziel der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32A „Industriegebiet Waldau Ost“ ist die Neuorganisation der Erschließung des Industriegebietes im südlichen Abschnitt der Wilhelmine-Reichard-Straße. Anlass für die Planung ist die Einrichtung eines neuen Werksstandortes eines großen mittelständischen Wirtschaftsunternehmens durch Nachnutzung der in der Vergangenheit aufgegebenen gewerblichen Liegenschaften Wilhelmine-Reichard-Str. 4 und Heinrich-Hertz-Str. 20. Der neue Betriebsstandort soll über die werkseigenen Grundstücksflächen mit einer betriebsinternen Wegeverbindung an das bestehende Hauptwerk in der Heinrich-Hertz-Str. 2 angebunden werden. Hierfür ist es erforderlich, die Wilhelmine-Reichard-Straße im südlichen Abschnitt einzukürzen und den zugehörigen Wendehammer zu verlegen.

Parallel zur Änderung des Bebauungsplanes ist es notwendig, die Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 6 Hessisches Straßengesetz einzuziehen. Alle Privatgrundstücke, die an den Wendehammer angrenzen, werden sich künftig im Eigentum desselben Eigentümers befinden. Eine öffentliche Verkehrsfläche ist daher an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, so dass die Fläche des vorhandenen Wendehammers in die angrenzenden Gewerbegrundstücke einbezogen werden kann. Als Ersatz soll nördlich anschließend ein neuer Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden. Darüber hinaus ist eine Veränderung bestehender Grünflächen vorgesehen, um eine bauliche Erweiterung des Hauptwerkes zu ermöglichen. Das Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulich geordneten und wirtschaftsstrukturellen Weiterentwicklung des Industrieparks Waldau und der Sicherung von Arbeitsplätzen in Kassel.

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) umfasst das südliche Ende der Wilhelmine-Reichard-Straße und grenzt an die Gleisanlagen des Güterverkehrszentrums an.



Der Geltungsbereich hat einen Umfang von etwa 5,2 ha und umfasst die Flurstücke 3/49 (tlw.), 3/107, 3/114 (tlw.), 3/115 und 3/116 der Flur 13 Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) wird begrenzt durch

- im Süden und Osten durch das Industriestammgleis Kassel-Waldau/ Lohfelden,
- im Nordwesten durch das bestehende Werksgelände des ansässigen Wirtschaftsunternehmens,
- im Nordosten durch gewerbliche Flächen (Flurstücke 3/43, 3/118, 3/106 und 3/109) und die Wilhelmine-Reichard-Straße.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. VII/32A (1. und 2. Änderung) wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt. 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 (s. hierzu auch unter 7.1). Gemäß § 13 (2) wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen und die Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) durchgeführt. Gemäß § 13 (3) wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom 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.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009¹ sind die Flächen des Änderungsbereichs ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen.

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, die Baumpflanzungen entlang der Wilhelmine-Reichard-Straße als Allee. Entlang der Trasse des Industriegleises südwestlich des Geltungsbereichs verläuft ein verrohrtes Fließgewässer. In der Maßnahmenkarte ist ein Bereich entlang der Wilhelmine-Reichard-Straße als Funktionsfläche Wasser und Boden dargestellt.

¹ Veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 11 v. 15.03.2010

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 zwei Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 9,0 fest, die durch die Wilhelmine-Reichard-Straße geteilt sind. Entlang des Industriegleises ist ein ca. 15 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Entlang der Erschließungsstraße und des Wendehammers ist eine „eingeschränkte Pflanzbindung“ festgesetzt. Als lineare Gliederung und Vernetzungselemente sind ein Streifen mit einer „uneingeschränkten Pflanzbindung“ sowie beidseitig Baumreihen zeichnerisch festgesetzt.

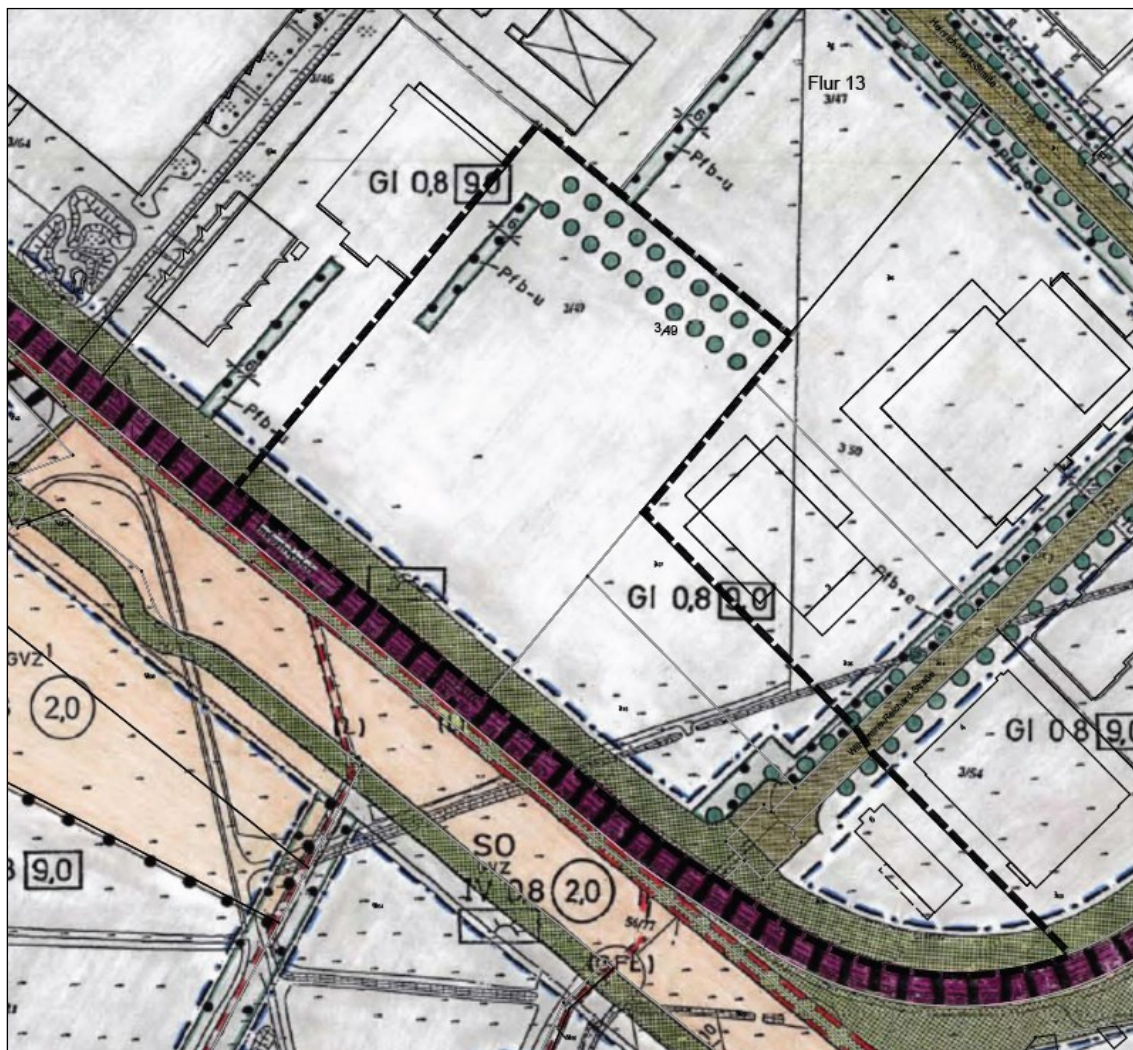


Abbildung 1: rechtskräftiger B-Plan VII 32A (1. Und 2. Änderung) überlagert mit dem Änderungsbereich (3. Änderung) und dem Liegenschaftskataster Stand Nov. 2015 (Verkleinerung o.M.)

4.4 Schutzausweisungen

Die Alleebäume im Industriegebiet Waldau sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützte Biotope.

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 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 über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze 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.

5. Bestand

5.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungskontext im Industriegebiet Kassel-Waldau und umfasst einen der wenigen noch unbebauten Bereiche des Gewerbe- und Industriegebiets. Der Siedlungskontext ist weitgehend bereits von gewerblichen und industriellen Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung stellt sich in weiten Teilen als ausgeräumte, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, deren Nutzung in 2015 aufgrund der geplanten baulichen Nutzungen aufgegeben wurde. Das Flurstück Nr. 3/116 im Osten des Planbereichs ist durch eine Gewerbehalle bebaut. Ebenso im Plangebiet befindet sich der südliche Abschnitt der Wilhelmine-Reichard-Straße, die flankierend mit einer vierreihigen Allee angelegt wurde und in einem Wendehammer endet. Am Rand des nordwestlichen Geltungsbereichs der 3. Bebauungsplanänderung befindet sich das bestehende Firmengelände des Wirtschaftsunternehmens. In diesem Randbereich des Firmengeländes liegt ein flächenmäßig größerer Gehölzstreifen (ca. 800 m²) mit standortheimischen Arten, der als gliedernde Maßnahme gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes angelegt wurde. Nordwestlich angrenzend (außerhalb des Änderungsbereichs) befindet sich ein weiterer kleinerer Gehölzbestandener Bereich. Südlich an den Änderungsbereich anschließend befindet sich das Industriestammgleis Kassel-Waldau/ Lohfelden, an dessen Rand sich ein dichter Gehölzstreifen entwickelt hat, der zum Teil in den Änderungsbereich hineinragt.

5.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig an bestehende Infrastrukturen angeschlossen. Es wird verkehrlich über die Wilhelmine-Reichard-Straße erschlossen. 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.

In der Wilhelmine-Reichard-Straße befinden sich die relevanten Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser). Die Wasserversorgung erfolgt über eine ausreichend dimensionierte Leitung (DN 180).

Die Entwässerung ist im Trennsystem organisiert mit einem Regenwasserkanal (DN 1000) und einem Schmutzwasserkanal (DN 250), welche in der Wilhelmine-Reichard-Straße liegen und darüber hinaus nach Süden über die Grenze des Geltungsbereichs hinaus verlaufen.

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 linearen Gehölzbestände an den Rändern des Geltungsbereichs maßgeblich. Bei dem Gehölzstreifen entlang des südwestlichen Geltungsbereichsrandes handelt es sich um einen dicht mit heimischen und standortgerechten Büschen und Laubbäumen bestandenen ca. 2.350 m² großen Bereich, der an das Industriestammgleis im Süden angrenzt. Im Bereich des trockenen Grabens (vermutlich ein ehemaliger Wegeseitengraben) ragt der Gehölzbestand in den ehemaligen Acker hinein (ca. 400 m²).

Nach Westen und zur Mitte des Gehölzstreifens hin herrschen eher gebüschartige Bereiche vor mit u.a. Rose, Schlehe, Hartriegel, während sich im Osten - und zum Teil auch ganz im Westen - auch großgewachsene Laubbäume wie u.a. Eiche, Ahorn, Buche, Pappel und Weide vorfinden, die sich aber überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs befinden.

Der zweite Gehölzbestand im Nordwesten des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 800 m² (die bestehende festgesetzte Pflanzbindung umfasst ca. 6x75 m) und ist dicht mit heimischen Gehölzen (u.a. Rose, Schlehe, Hasel, Hartriegel, Brombeere, Forsythie) bestanden.

Die Alleebäume an der Wilhelmine-Reichard-Straße sind gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützte Biotop.



Abbildung 2: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Dezember 2015, akp_

Bestand Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Brachflächen	41.300 m ²
Gehölzstreifen süd	2.350 m ²
Gehölzstreifen nord (Grundstück Fa. Hübner)	800 m ²
Graben (gehölzbestanden)	400 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (incl. straßenbegleitendes Grün)	1.500 m ²
<i>Davon versiegelt</i>	1.050 m ²
<i>Davon straßenbegleitendes Grün</i>	450 m ²
Gewerblich genutzte Grundstücksflächen (überwiegend versiegelt)	5.300 m ²
Sonstige Grundstücksflächen begrünt	570 m ²
SUMME	52.220 m²

6. Inhalte der Planänderung und Begründung der Festsetzungen

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A ist die Verlagerung des bestehenden öffentlichen Wendehammers, eine hiermit verbundene geringfügige Modifikation der gewerblichen Bauflächen und ihrer Baugrenzen sowie die Änderung bzw. Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu den privaten Grünflächen und Pflanzbindungen. 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.

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich folglich auf eine Anpassung bereits bestehender Bauplanungsrechte an veränderte Nutzungsanforderungen. Grundsätzlich neue Baurechte werden nicht begründet. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Wilhelmine-Reichard-Straße gesichert. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche ist hierbei ausreichend dimensioniert, um das Wenden von Lastzügen zu ermöglichen. Der alte Wendehammer wird zurückgebaut. Durch die Einkürzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird die Verbindung der bislang durch den Wendehammer separierten Industriegebiete möglich. Die Verlegung des Wendehammers erfordert die Rodung von zehn Alleebäumen (Ahorn) auf der Nordwestseite der Wilhelmine-Reichard-Straße. Als Einfassung des neuen Wendehammers und in Verlängerung der Wilhelmine-Reichard-Straße sind daher als Ersatz 10 anzupflanzende Alleebäume auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.

6.2 Industriegebiet

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung GI (Industriegebiet) wird für den Änderungsbereich beibehalten und lediglich durch die Verlagerung des Wendehammers flächenhaft verändert, so dass nun ein zusammenhängendes Industriegebiet entsteht. 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 3. 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 am bisher zulässigen Maß der baulichen Nutzung 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 veränderten Verkehrserschließung. An anderer Stelle werden die Baugrenzen unverändert beibehalten.

Mit der insgesamt großflächigen Festsetzung der Baufenster wird ebenso wie mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise das Ziel verfolgt, ein hohes Maß an Flexibilität für unterschiedliche betriebliche Anforderungen zu wahren.

6.3 Maßnahmen nach § 81 (1) Nr. 5 HBO

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Industriegebietes und zur Kompensation von versiegelten Flächen 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.

6.4 Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a und b BauGB

Bäume

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

Trotz geplanter Verlegung des Wendehammers ist es möglich, vierzehn der straßenbegleitenden und als Allee besonders geschützten Bäume auf der Ostseite des Wendehammers zum Erhalt festzusetzen. Der Bebauungsplan regelt für den Fall, dass einzelne Bäume abgängig sind, deren Ersatz. Hierbei soll im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild auf die Baumart (Spitzahorn) zurückgegriffen werden, die bereits vorhanden ist.

Die bestehenden linearen Baumachsen entlang der Wilhelmine-Reichard-Straße sollen zur Vernetzung mit der privaten Grünfläche fortgesetzt werden, indem auf der privaten Grundstücksfläche in Verlängerung der südseitigen Doppelreihe weitere Bäume zur Anpflanzung festgesetzt werden. Zudem sind gegenüberliegend am Wendehammer straßenbegleitend weitere Bäume anzupflanzen. 6 anzupflanzende Alleebäume werden standortverbindlich als Einfassung des neuen Wendehammers festgesetzt. Weitere 4 Bäume sind in Verlängerung der Straße zur Anpflanzung vorgesehen. Ihr Standort kann im räumlichen Zusammenhang variiert werden. Somit wird sowohl einer flexiblen Nut-

zung des Grundstücks als auch einer landschaftsplanerisch vorteilhaften Biotopvernetzung sowie dem Ersatz der durch die Verlegung des Wendehammers überplanten 10 Alleebäume Rechnung getragen.

Die bisherige Festsetzung der anzupflanzenden zweireihigen Baumreihe im Norden des Geltungsbereichs wird in ihrem Umfang halbiert. Nunmehr wird eine einreihige Baumreihe mit insgesamt 10 Bäumen zeichnerisch festgesetzt, um die hier vorgesehene innere Erschließung des Baugebiets zu erleichtern. Da diese Bäume bisher nicht gepflanzt wurden, ist hier keine Rodung notwendig.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 7.1. sind die im Plan zur Anpflanzung („Standort nicht verbindlich“) festgesetzten Bäume schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume und der räumliche Zusammenhang erhalten bleiben. Je nach geplanter Nutzung der privaten Grundstücksflächen kann insofern der Standort der Bäume im Norden des Geltungsbereichs (und der vier in Verlängerung der Wilhelmine-Reichard-Straße) angepasst werden.

Private Grünfläche

Im bestehenden Bebauungsplan ist am Südwestrand des Plangebietes eine private Grünfläche mit einer Breite von 15 m festgesetzt. Diese Fläche ist derzeit zu etwa 1/3 mit Gehölzen bestanden. Um diesen Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und die gesamte Fläche zu einem dichten Gehölzstreifen zu entwickeln wird mit Änderung des Bebauungsplans eine Pflanzbindung auf der privaten Grünfläche festgesetzt. Für die Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-a“ wird die Breite von 15 m beibehalten. Bisher waren mit der Darstellung als private Grünfläche keine weiteren Pflanzverpflichtungen verbunden. Gemäß Textlicher Festsetzung 7.4. ist auf dieser Fläche zukünftig mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) je 100 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Die schon vorhandenen Gehölze auf etwa einem Drittel der Flächen sind verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen. Die hiermit verbundene landschaftsplanerische Aufwertung dieser Flächen dient insbesondere zum Ausgleich für die wegfallenden Pflanzverpflichtungen an anderer Stelle des Änderungsbereichs.

Eine Unterbrechung der privaten Grünfläche bzw. der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zur Herstellung eines Gleisanschlusses zulässig. Dabei ist die maximale Inanspruchnahme der privaten Grünfläche auf das für die Gleisdurchführung in das Industriegebiet technisch notwendige Maß zu beschränken. Über die einspurige Gleisdurchführung hinausgehende Einrichtungen wie z.B. Verladerampen und Abstellgleise sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig. 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.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzbindung (Pfb-u) auf dem Flurstück 3/49 im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs wird aufgegeben, um die bauliche Erweiterung der bestehenden Werkshalle nach Osten zu ermöglichen. Die entsprechende zeichnerische Festsetzung wird daher in der 3. Änderung nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen Gehölze werden gerodet. Insgesamt müssen aufgrund der Verlegung des Wendehammers 10 Alleebäume an der Wilhelmine-Reichard-Straße gefällt werden. Die bislang an der Straße festgesetzte eingeschränkte Pflanzbindung Pfb-e entfällt, da sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (verlegter Wendehammer) überplant wird.

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 ökologischer Wertigkeit erzielt. Hierzu wird eine Artenliste festgesetzt.

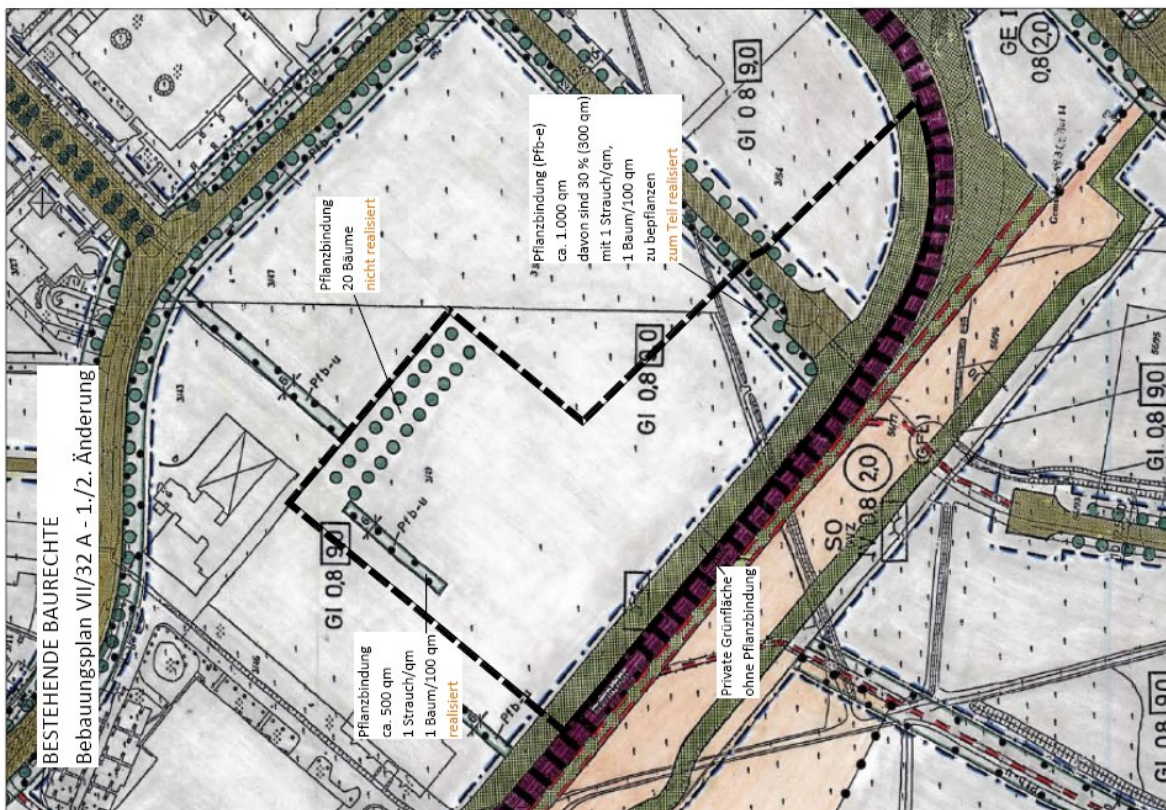
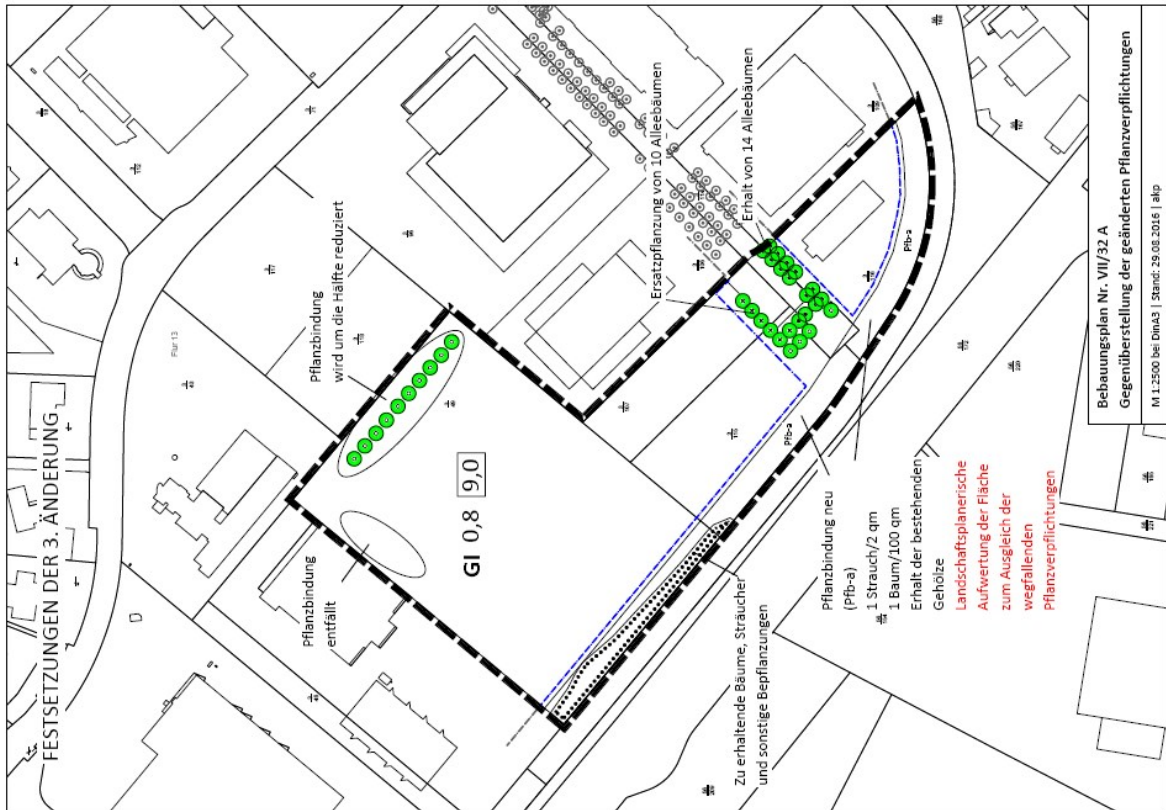


Abbildung 3: Gegenüberstellung der geänderten Pflanzverpflichtungen (Verkleinerung o.M.), Aug. 2016, akp_

6.5 Einfriedungen

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

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets wird durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt, welches innerhalb des bestehenden Straßennetzes liegt und eine ausreichende Dimensionierung aufweist. In der Wilhelmine-Reichard-Straße befinden sich die relevanten Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser). Änderungen oder zusätzliche öffentliche Maßnahmen an den Ver- und Versorgungsleitungen sind nicht erforderlich. Für die über den Wendehammer in Richtung Süden hinausgehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Kasselwasser zeichnerisch festgesetzt. Zusätzlich erfolgt eine grundbuchliche Sicherung. Ergänzend sind entsprechende Bestimmungen - insbesondere auch hinsichtlich der zukünftigen Erreichbarkeit - in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen.

7. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die geringfügige Änderung der Erschließung und der Pflanzverpflichtungen die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Eingriffsregelung ist auch beim vereinfachten Verfahren anzuwenden, d.h. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die über das derzeitige zulässige Maß hinausgehen, sind auszugleichen.

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Boden, Wasser, Landschaft, Lokalklima

Durch die 3. Bebauungsplanänderung werden die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung im GI nicht geändert. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt weiterhin 0,8 und die Baumassenzahl (BMZ) 9,0. Eine zusätzliche Beeinträchtigung für Natur und Landschaft ist gegenüber dem bisher zulässigen Maß z.B. durch größere Baukörper und/oder einen höheren Versiegelungsumfang im GI-Gebiet daher nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplanänderung sind daher nicht anzunehmen.

Die Verkürzung der Wilhelmine-Reichard-Straße bzw. die Reduzierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche hat keine relevanten Auswirkungen auf Boden, Wasser und Lokalklima. Die ehemalige Straßenverkehrsfläche wird zum Großteil dem Baugebiet zugeschlagen, der neue Wendehammer ist auf bisher festgesetzten Bauflächen vorgesehen, so dass hier weiterhin mit entsprechender Versiegelung gerechnet werden muss. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche beläuft sich auf ca. 1.500 m² von denen sich im Bestand (Mai 2016) etwa 1.050 m² als versiegelte Flächen (Fahrbahn und einseitiger Gehweg) darstellen. Die neu zugeschnittene Straßenverkehrsfläche hat eine Größe von ca. 1.190 m², die restlichen 310 m² sind jetzt Teil des Industriegebiets.

Durch die komplett wegfallende Pflanzverpflichtung Pfb-u wird die Überbauung von festgesetzten Gehölzstrukturen in einem Umfang von ca. 500 m² neu zulässig.

Mit den für die südliche private Grünfläche neu aufgenommenen Festsetzungen zu Art und Umfang der Begrünung kann mittelfristig eine für das Stadt- und Landschaftsbild und das Lokalklima wirksame Begrünung strukturreicher umgesetzt werden.

Vegetationsstrukturen / Fauna, Arten- und Biotopschutz

Durch die Verlagerung des Wendehammers ist die Beseitigung von zehn straßenbegleitenden Ahornbäumen notwendig. Eine Fällung der naturschutzrechtlichen geschützten Alleebäume ist vor Umsetzung des neuen Wendehammers zu beantragen, für alle entfallenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Alle im Geltungsbereich von der Verlegung des Wendehammers nicht tangierten Alleebäume entlang der Wilhelmine-Reichard Straße werden zum Erhalt festgesetzt. In Verlängerung dazu soll durch neu anzupflanzende Bäume eine Biotopvernetzung zur südlichen privaten Grünfläche hergestellt werden.

Die derzeitige Planung sieht vor, den linearen Gehölzstreifen (Fläche Pfb-u im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs) vollständig zu überbauen und nach Süden in die private Grünfläche Pfb-a zu verlegen. Aufgrund der wegfallenden und reduzierten Pflanzverpflichtungen im nördlichen Teil des Plangebietes ist hier mit einer deutlich geringeren Durchgrünung des Baugebietes zu rechnen.

Der Verlust des gehölzbestandenen, dicht mit standortgerechten Arten bewachsenen Streifens von etwa 8 m Breite und 100 m Länge kann durch Pflanzbindungen für die im bestehenden Bebauungsplan bereits festgesetzte private Grünfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs (bisher ohne Pflanzbindung) mittelfristig wieder ausgeglichen werden. Hier ist eine - landschaftsplanerische Aufwertung der 15 m breiten und insgesamt ca. 6.500 m² großen Grünfläche durch Pflanzbindungen zur Entwicklung eines dichten Gehölzstreifens geplant. Die bereits bestehende Gehölzfläche mit einer Größe von 2.350 m² bleibt erhalten und wird dadurch ergänzt. Der wegfallenden Pflanzbindung „Pfb-u“ über 500 m², der entfallenden Pflanzbindung Pfb-e mit 1.000 m² und den ebenso entfallenden anzupflanzenden Bäumen im Norden des Geltungsbereichs (10 Stück; entspricht ca. 1.000 m²) steht somit die Aufwertung einer bestehenden Grünfläche durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber. Berücksichtigt man die bereits bestehenden Gehölzflächen und die bisher festgesetzten Pflanzbindungen, werden auf ca. 1.650 m² der privaten Grünfläche neue Pflanzverpflichtungen mit Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich festgesetzt.

Neben den Auswirkungen auf die Flora sind mit der zukünftig zulässigen Beseitigung der nördliche Gehölze auch Auswirkungen auf die Fauna verbunden. Im Planungsumfeld ist unter Berücksichtigung der Lage und des vorhandenen Störgrads im Gewerbe- und Industriegebiet vom Vorkommen der für Siedlungen und Siedlungsränder typischen Arten der Fauna auszugehen. Hinsichtlich des Artenschutzes ist hier insbesondere auf die naturschutzrechtlich ‚besonders geschützten‘ Vogelarten abzustellen. Hierbei ist mit den siedlungstypischen Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich allgemein um störungsempfindliche an den Menschen angepasste Vogelarten, für die auch zukünftig (Grün- und Pflanzflächen, Heckenstrukturen, insbesondere die vergrößerte Gehölzstruktur im Süden des Geltungsbereichs) entsprechende Lebensräume vorhanden sein werden. Aufgrund des zukünftig zulässigen insgesamt geringen Rodungsumfangs von Gehölzbeständen auch im Kontext zu den Gehölzbeständen der unmittelbaren Umgebung sind ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden, so dass von keiner wesentlichen Störung der Fauna, durch die sich der Erhaltungszustand einer lokalen Population nach Anhang IV der FFH- Richtlinie oder geschützter Vogelarten verschlechtert, auszugehen

ist. Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist durch die Bebauungsplanänderung insgesamt nicht von einer erheblichen Störung geschützter Arten und einer Auslösung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG auszugehen. Allerdings darf eine Rodung der Gehölzbestände aus Gründen des Artenschutzes lediglich im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen. Ein Vorkommen von Baumhöhlen ist aufgrund der fehlenden Alterung der Heckenstruktur im Norden des Geltungsbereichs und auch bei den Alleebäumen nicht anzunehmen. Die Überbauung der bestehenden Ackerbrache ist bereits derzeit rechtlich zulässig.

Weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Die Verlegung des Wendehammers und die Verlegung von Pflanzverpflichtungen auf den privaten Grundstücksflächen in einem industriell und gewerblich genutzten Siedlungszusammenhang hat keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Auswirkungen auf Kulturgüter sind ebenso nicht zu erwarten. Ebenso ist von keinen wesentlichen sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen auszugehen.

Zusammenfassend sind folglich keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planänderung anzunehmen.

8. 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, Nachnutzung gewerblicher Liegenschaften und Erschließung von Betriebsstandorten
- Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung und technischer Infrastruktur
- Erhalt von naturschutzfachlich geschützten Landschaftsbestandteilen
- Erhalt bzw. Verlagerung von Grünflächen

gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind 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.

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 § 81 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 Wegfall von geschützten Gehölzflächen/ Laubbäumen, durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich gewährleistet werden können. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen (auch i. S. des § 3c UVPG) durch die Bebauungsplanänderung sind nicht anzunehmen.

9. Bodenordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bodenordnerische Maßnahmen gemäß § 80 ff BauGB bzw. vertragliche Grunderwerbsregelungen erforderlich.

10. Städtebaulicher Vertrag

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Vorhabenträgerin abzuschließende Städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten und die durch die Änderung der öffentlichen Erschließung 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 sein. Die Erreichbarkeit der Schmutz- und Regenwasserkanäle auf den privaten Grundstückflächen für KasselWasser ist ebenso vertraglich zu sichern.

11. Städtebauliche Werte

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Industriegebiet	44.530 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.190 m ²
Private Grünfläche mit Pflanzbindung (Pfb-a)	6.500 m ²
SUMME	52.220 m²

akp_ 08.16 wu/kö

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, 29.08.2016

Kassel, 29.08.2016

(gez. Höger)

(gez. Mohr)

