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

## Textliche Festsetzungen 5.01.2021 und Rechtsgrundlagen

### HINWEIS ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. VII/32 A wurden die textlichen Festsetzungen, die für die 4. Änderung des Bebauungsplans einen notwendigen Regelungsgehalt haben, übernommen und mit gleichbleibender Nummerierung dargestellt, um eine inhaltliche Vergleichbarkeit der Planfassungen zu gewährleisten.

Die Rechtsgrundlage für Nr. 6 wurde korrigiert bzw. für Nr. 8 und 10 ergänzt. Die Festsetzungen Nr. 6.2, 7.1, 7.2, 8.1 wurden inhaltlich präzisiert, die Hinweise Nr. 3 und 4 aktualisiert. Die Festsetzung Nr. 5.1 wurde in Bezug auf die Bauverbotszone im Hessischen Straßengesetz aktualisiert.

Für die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen und Pflanzbindungen sowie das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurden die textliche Festsetzungen 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8 und 11 neu aufgenommen. Die neue Festsetzung Nr. 12 regelt die Aufhebung der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans im Geltungsbereich. Ebenso wurden die Hinweise 5 bis 12 neu aufgenommen.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A werden somit folgende textliche Festsetzungen und Hinweise getroffen. Änderungen an Textlichen Festsetzungen gegenüber der 1. + 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/32 A sind kursiv gesetzt.

**3. Industriegebiet**

**3.1** Im Industriegebiet werden die nach § 9 (3) 1+2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber usw. sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einzelhandel wird grundsätzlich ausgeschlossen.

***5. Bauliche Anlagen an Straßen***

***5.1*** *Gemäß § 23 HStrG dürfen längs der Marie-Curie-Straße (L3236) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenso unzulässig sind Werbeanlagen. Darüber hinaus bedürfen gem. §23 (2) HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Marie-Curie-Straße bauliche Anlagen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.*

**6. Maßnahmen nach *§ 91 (1) Nr. 5 HBO***

**6.1** Pro angefangene 800 qm versiegelter Fläche ist *auf den Grundstücksfreiflächen* ein Laubbaumhochstamm (Mindeststammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle zu pflanzender Bäume können auch pro Baum je 4 lfdm. Fassadenbegrünung oder 50 qm Dachbegrünung angelegt werden, die dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind.

**6.2** Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. *Bei der Wahl der Oberflächenbefestigungen und Entwässerungsverfahren ist jedoch die Lage im Wasserschutzgebiet zu berücksichtigen. Verkehrsflächen sowie PKW- und LKW-Stellplätze sind daher wasserundurchlässig zu errichten. Niederschlagswasser von diesen Flächen ist mit einer den Regeln der Technik entsprechenden Entwässerung zu versehen.*
*Für die Versickerung von Niederschlagswasser anderer Nutz- oder Dachflächen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen, in dessen Zuge die Versickerungsfähigkeit geprüft und nachgewiesen werden muss. Eine Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn über die Obere Wasserbehörde beim Regierungspräsidium zu beantragen.*

## 7. Maßnahmen nach §9 (1) 25a und b BauGB

**7.1** Die im Plan in der Fläche Pfb-c zur Anpflanzung („Standort nicht verbindlich“) festgesetzten Bäume sind schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume und der räumliche Zusammenhang erhalten bleiben. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind (ohne Einsatz von mechanischen Geräten) Bäume der Art 'Prunus avium' (Vogelkirsche) mit einem Stammumfang 10/12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.

**7.2** Je angefangene sechs PKW-Stellplätze ist ein Baum lt. Pflanzliste (Pkt. 7.9), Stammumfang mind. 12-14 cm – entsprechend der Stellplatzsatzung – zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von *6 qm*, bei einer Mindestbreite von 1,5 m *und eine Pflanzgrube von mindestens 12 m$^3$ vorzusehen*. *Die Baumstandorte sind nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.*

**7.3** Alle zeichnerisch festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen. Bei Neupflanzung/ Ersatzpflanzung sind standortgerechte Laubbäume – gemäß Artenauswahl der Festsetzung 7.6 – mit einem Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

**7.4** Private Grünfläche mit Erhaltungsbindung - Pfb-a:
Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Erhaltungsbindung „Pfb-a“ ist als dichter Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Laubgehölze zu ersetzen; hierfür ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum (StU mind. 10/12) je angefangene 100 m² Fläche und ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.

**7.5** Zur Herstellung eines Gleisanschlusses ist eine Unterbrechung der privaten Grünfläche Pfb-a zulässig, sofern nicht bereits im benachbarten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/32 A ein Gleisanschluss hergestellt worden ist. 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 Verladerampen, Abstellgleise u. Ä. sind in der privaten Grünfläche unzulässig und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Industriegebietes hergestellt werden. Die durch den Gleisanschluss wegfallende private Grünfläche ist innerhalb des angeschlossenen Industriegebiets an anderer Stelle in gleichem Umfang zu ersetzen.

**7.6** Für festgesetzte Anpflanzungen sind die folgenden Arten zu verwenden.
<u>Bäume:</u> Traubenkirsche (Prunus padus), Mehlbeehre (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus

petraea), Vogelkirsche (Prunus avium)
Sträucher: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildbrombeere (Rubus spec.), Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Wilde Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzdorn (Prunus spinosa), Waldrebe (Clematis spec.)

**7.7** Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-b:
Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-b“ ist mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; hierfür ist mindestens ein heimischer Strauch je 2,0 m² Fläche anzupflanzen. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen geeigneter Sträucher zu ersetzen. Im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist die Fläche von Sträuchern freizuhalten. Eine Beeinträchtigung des Schienenverkehrs ist auszuschließen.

**7.8** Private Grünfläche mit Pflanzbindung – Pfb-c:
Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung „Pfb-c“ sind die vorhandenen einheimischen und standortgerechten Laubgehölze zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und durch Sukzession und Baumpflanzungen (siehe hierzu Nr. 7.1) so zu entwickeln, dass ein durchgängiger, geschlossener Gehölzbestand entsteht.

## 8. Flächen mit Pflanzbindung *(§ 9 (1) 25a und b BauGB)*

**8.1** Uneingeschränkte Pflanzbindung
Flächen, für die eine uneingeschränkte Pflanzbindung (Pfb-u) gilt, sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten und zwar je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m. Befestigungen innerhalb dieser Flächen sind untersagt. *Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.*

## 10. Einfriedungen *(§ 91 (1) Nr. 3 HBO)*

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Einfriedungen nur in Form von Zäunen bis zur einer Höhe von 2 m zulässig, die zur Straßenseite hin mit Gehölzen oder Hecken mit einer Pflanzhöhe von mehr als 1 m dicht zu bepflanzen sind. Zwischen Einfriedungen und der öffentlichen Straßenfläche ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu wahren. Dieser die öffentliche Straßenfläche begleitende private Grünstreifen ist zu bepflanzen und von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten.

## 11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist dauerhaft zu sichern. Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit zugunsten von KASSELWASSER, dem kommunalen Entwässerungsbetrieb, und von den Städtischen Werken Netz+Service, dem Betreiber der Strom- und Wassernetze in Kassel, bzw. rechtlich nachfolgenden Ver- und Entsorgungsunternehmen ist dauerhaft zu gewährleisten.

## 12. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (7) BauGB)

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/32 A „Industriegebiet Waldau-Ost“ 1. Änderung vom 12.05.2005 und 2. Änderung vom 12.07.2007 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

**Nachrichtliche Hinweise:**

**1.** Die Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nicht bundeseigenen Eisenbahnanlagen sind zu beachten.

**3.** Die Errichtung von Abfallbehälterstandorten ist in der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung im Gebiet der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

**4.** Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete für die Trinkwassergewinnungsanlagen Tiefbrunnen *Eichwald und Tiefbrunnen Forst - Wasserwerk Bettenhausen – zu Gunsten der Städtische Werke AG Kassel. Auf die hierzu ergangene Schutzgebietsverordnung (zweite Änderung und Neufassung) vom 18.05.2006 (StAnz. 27/2006, S. 1451)* wird verwiesen. Gemäß § 3 Abs. 3, Ziffer 6 sind innerhalb der Schutzzone III *unter Anderem* größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherung verboten.

**5.** Im Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**6.** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**7.** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen, in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, wird die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten empfohlen.

**8.** Bodenfunde sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Kassel oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.

**9.** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht vom „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

**10.** Für das Plangebiet wird 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 empfohlen. Im Gutachten sollten neben den Angaben über Untergrundaufbau, 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.

**11.** Bei Eingriffen in den Boden ist anfallender Erdaushub vor seiner Entsorgung, unabhängig von anderen Parametern, auf PAK im Feststoff und Eluat zu analysieren. Sofern bei den Bauarbeiten optisch oder 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.

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

**13.** "Kunstwerk 7000 Eichen": Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

| **Rechtsgrundlagen (Stand: November 2020)** |
|---|
| Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728). |
| Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786). |
| Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). |
| Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328). |
| Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408). |
| Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328). |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328). |
| Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318). |
| Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378). |
| Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318). |
| Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573). |
| Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430). |
| Hessisches Denkmalschutzgesetz (**HDSchG**) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211). |
| Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung. |
| Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung. |