

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/73 „Langes Feld, 1. Änderung“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss der Satzung)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. VIII / 73 „Langes Feld“, der die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des Gewerbeparks Niederzwehren ist, wurde im Jahr 2012 rechtsverbindlich. Mittlerweile haben sich im erschlossenen 1. Bauabschnitt des Gewerbeparks Niederzwehren Unternehmen angesiedelt. Ein Teilbereich des 2. Bauabschnittes wird derzeit erschlossen. Es wird beabsichtigt, eine im 2. Bauabschnitt liegende ca. 73.400 qm große Teilfläche im Nordosten des Gewerbeparks Niederzwehren zu ändern. Durch den Erwerb der zusammenhängenden Fläche durch ein Unternehmen kann für die geplante Gesamtentwicklung der Fläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Teilbereich als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte innere Erschließungsring (Magdeburger Straße) entfallen. Die für die innere Erschließung entfallenen Straßenverkehrsflächen sollen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ den Gewerbegebietsflächen zugeschlagen werden, so dass diese von dem Unternehmen sinnvoll nutzbar ist. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen entsprechend angepasst werden.

Ziel der 1. Änderung ist die Anpassung des Bebauungsplanes zur Schaffung einer zusammenhängende GE-Gebietsfläche und der Entfall des als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten inneren Erschließungsringes (Magdeburger Straße).

#### **Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ umfasst eine Fläche von ca. 73.400 qm im 2. Bauabschnitt im Nordosten des geplanten Gewerbegebiets (s. Planausschnitt in Abb. 1).

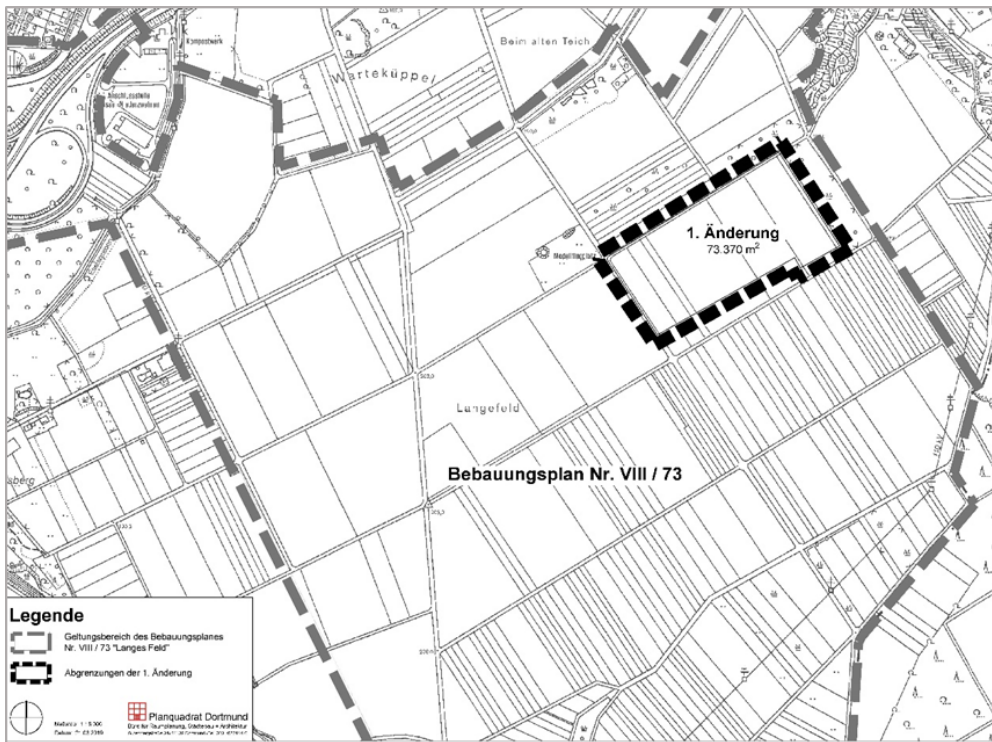


Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. VIII / 73 mit abgegrenztem Änderungsbereich

### Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Normalverfahren gem. § 2 ff. BauGB. Hiernach wurde eine frühzeitige Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt und Gelegenheit zur Stellungnahme auch der Träger öffentlicher Belange gegeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde die regelhafte Beteiligung der Ämter, Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, sowie der Öffentlichkeit durch Auslage der Planung Gelegenheit zu Anregungen gegeben. Bestandteil der Planung war auch die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung war in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. VIII/73 „Langes Feld“, 1. Änderung wurde am 22.06.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht, ebenso die frühzeitige Bürgerbeteiligung (24.08.2018). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB erfolgte vom 03.09.2018 bis einschließlich 14.09.2018 durch Auslegung der Planunterlagen. Zudem wurde die Öffentlichkeit am 18.09.2018 im Rahmen der Sitzung des Ortsbeirates Niederzwehren informiert. Aus diesem Grund wurde die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet bis einschließlich 21.09.2018 verlängert. Zu den Planungen zur frühzeitigen Beteiligung konnten Stellungnahme schriftlich per Email oder Brief an das zuständige Amt geschickt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ keine Anregungen und Bedenken geäußert.

Während der im gleichen Zeitraum durchgeführten frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden Anregungen und Bedenken vom Regierungspräsidium Kassel, von der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde, von der Unteren Naturschutzbehörde, vom städtischen Wasserversorgungsunternehmen KASSELWASSER, sowie von dem städtischen

Eigenbetrieb „Die Stadtreiniger Kassel“ vorgebracht. Alle im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans sind in das Planverfahren eingestellt worden.

Am 13.11.2018 und 11.12.2018 wurde erneut in den Sitzungen des Ortsbeirates Niederzwehren über die geplante Änderung informiert.

Die nach BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte (§ 3 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) wurden auf der Grundlage des Beschlusses zur Offenlage in der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.2018 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB erfolgte durch Auslage der Planunterlagen in der Zeit vom 17.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019. Der Termin der Beteiligung wurde am 07.12.2018 im Amtsblatt bekannt gegeben. Im Zeitraum dieser Offenlage waren der Planentwurf sowie alle zur Offenlage nötigen Unterlagen auch im Internet einsehbar. Im Rahmen der Offenlage wurden 169 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit abgegeben. Parallel hierzu wurden 28 Behörden mit Schreiben vom 12.12.2018 über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten.

Zur Offenlage bestand der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII/73 „Langes Feld“ aus zwei Teilbereichen. Die in der Teilfläche 1 des offen gelegten Planentwurfs vorgesehene Änderung von GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO in GI-Gebiet gem. § 9 BauNVO wird nicht mehr weiterverfolgt. Deshalb wird die Teilfläche aus dem Änderungsverfahren herausgenommen. Ausschlaggebend für die Aufgabe dieses Planungsziels sind unternehmerische Gründe. Für die insgesamt gestiegene Nachfrage nach GI-Flächen im Kasseler Stadtgebiet sollen geeignete Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet sowie im 3. Bauabschnitt des Gewerbeparks Niederzwehren, der voraussichtlich ab 2025 erschlossen wird, bereitgestellt werden.

Alle im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans sind in das Planverfahren eingestellt und abgewogen worden. Ein großer Teil der im Rahmen der Offenlage von Bürgern vorgebrachten Bedenken bezog sich auf die ursprünglich im Teilbereich 1 vorgesehene Änderung der Art der baulichen Nutzung von GE-Gebiet gem. § 8 BauNVO in GI-Gebiet gem. § 9 BauNVO. Vor dem Hintergrund der nach der Offenlage erfolgte Entscheidung zur Aufhebung des Teilbereichs 1 aus der Planänderung, sind die sich auf diesen Teilbereich beziehenden Bedenken und Anregungen gegenstandslos geworden.

In Bezug auf die Festsetzungen im verbliebenen Geltungsbereich (Teilbereich 2) der Bebauungsplanänderung konzentrierten sich die von Bürgern vorgebrachten Bedenken darauf, dass durch die Herausnahme des inneren Erschließungsringes (Magdeburger Straße) die Kleinteiligkeit des Gewerbegebietes verloren ginge, was sich negativ auf die Frischluftsituation sowie auf die Gebietskulisse (optischer Eindruck) auswirke. Zudem würde dadurch die Struktur des Stadtbildes, gerade auch im Hinblick auf die Blickachse vom Weltkulturerbe Bergpark Wilhelmshöhe bedroht.

Diese Einwände wurden mit Verweis auf die geringfügigen Änderungen der Festsetzungen gegenüber der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans zurückgewiesen. Aufgrund der geringen Flächengröße der Änderungen – die Aufhebung der inneren Erschließungsstraße

umfasst eine Fläche von ca. 6.570 qm – und der Festsetzung von mindestens 60 % Dachbegrünung sowie den zu begrünenden Grundstücksfreiflächen innerhalb der GE-Festsetzungen, durch die die bisherige Straßenverkehrsfläche überplant wird, ergibt sich keine signifikante Verschlechterung der lufthygienischen Verhältnisse. Durch den großzügigen Abstand im „Lee der Bebauung“ bis zum nächsten Immissionsort kann sich das Windfeld regenerieren.

Im Änderungsbereich wurden die festgesetzten maximalen Bauhöhen weitgehend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich am nördlichen Rand ergibt sich für eine schmale Teilfläche von ca. 8.000 qm eine Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen um 2,00 m. Mit dieser geringfügigen Änderung bleibt die an die topografischen Verhältnisse angepasste Begrenzung der Höhenentwicklung im Gewerbegebiet „Langes Feld“ erhalten. Die visuelle Raumwirkung des Gewerbegebietes von exponierten Stellen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes wird sich dadurch nicht spürbar verändern, was 3-D-Modellierungen der Sichtbarkeit des Gewerbegebietes von exponierten Stellen belegen. Im Hinblick auf die angeführte Aussicht vom Bergpark Wilhelmshöhe (Weltkulturerbe) liegt das Plangebiet weit außerhalb der Sichtachse auf die Stadt Kassel (Wilhelmshöher Allee) am Rand des Sichtfeldes in mehr als 5 km Entfernung. Damit kann die geplante Bebauung im Langen Feld hinsichtlich dieser Blickbeziehung keine störende Fernwirkung und Dominanz im Landschafts- und Stadtbild bewirken.

Es wurde auch die Anwendbarkeit des Abstandserlasses NRW zur planungsrechtlichen Regelung des Immissionsschutzes aufgrund der topografischen Verhältnisse im Langen Feld infrage gestellt. Dieser Einwand wurde mit Verweisen auf einschlägige Gerichtsurteile sowie auf Berechnungen der Schallausbreitung mit und ohne Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopografie aus dem Gebiet „Langes Feld“, die nachweisen, dass die Berechnungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie zu geringeren Lärmimmissionen an den betrachteten Immissionsorten führen, zurückgewiesen. Die Anwendbarkeit des Abstandserlasses NRW steht in der gegebenen Situation damit außer Frage.

Die im Zuge der Offenlage seitens der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu der Bebauungsplan-Änderung entsprachen inhaltlich zum Teil den Anregungen und Bedenken der Bürger. Dies trifft insbesondere auf die Einwände des BUND Kassel sowie der Stadt Baunatal zu, die aus den bereits oben dargelegten Gründen zurückgewiesen wurden. Die Forderung des BUND zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe die Dachflächenbegrünung auf 100 % zu erhöhen wurde zurückgewiesen, weil der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung geringer ausfällt als durch die bisherige Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt.

Für den Teilbereich 2 hat sich im Ergebnis über redaktionelle Veränderungen hinaus kein Bedarf für eine Überarbeitung der rechtswirksamen Bestandteile des Bebauungsplanes ergeben. Eine in Tabellenform aufbereitete Beschlussfassung zur Abwägung liegt als Anlage 2 bei.

Durch die erfolgte Abtrennung des im bereits erschlossenen ersten Bauabschnitts liegenden Teilbereichs 1 und die sich daraus ergebende Verkleinerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VIII / 73 „Langes Feld“ ergeben sich keine Auswirkungen auf den im zweiten Bauabschnitt liegenden und vom Teilbereich 1 damit sowohl räumlich als

auch funktional eindeutig abgetrennten Teilbereich 2 der Bebauungsplan-Änderung. Auch die Erschließung des Teilbereichs 2 wird durch die Abtrennung / Herausnahme des Teilbereichs 1 aus der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Für den nach der Offenlage unverändert verbleibenden Teilbereich der Bebauungsplan-Änderung kann vor diesem Hintergrund auf eine erneute Auslegung verzichtet werden.

gez.  
Mohr

Kassel, 5. April 2019