

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel

Koordinierungsbüro | Postfach 101949 | 34111 Kassel

pwf Planungsbüro
Fahrmeier - Rühling - Weiland
Herkulesstraße 39
34119 Kassel

Geschäftsstelle:
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg
Kurfürstenstraße 9
34117 Kassel
Telefon 0561-7891 352
Telefax 0561-7891 290
E-Mail
Koordinierungsbuero@kassel.ihk.de

Verantwortlich für die
Geschäftsführung:
Bernd Blumenstein,
Handwerkskammer Kassel
Ulrich Spengler,
Industrie- und Handelskammer
Kassel-Marburg

20.03.2018

Bauleitplanung der Stadt Vellmar; Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei" - Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben die oben genannten Pläne geprüft. Wie in den vergangenen Stellungnahmen geäußert, haben wir grundsätzlich nichts gegen die Entwicklung der „Alten Ziegelei“ zu einem modernen Wohngebiet einzuwenden. Dennoch möchten wir auf eine drohende Gemengelage hinweisen, die uns erst jetzt bekannt geworden ist und möglicherweise in der Zukunft zu einem Konflikt führen kann. Im nord-östlichen Bereich grenzt ein Firmengelände mit einer, seit ca. 2011 leerstehenden Gewerbeimmobilie eines Anlagenbauers an das Plangebiet. Diese Immobilie befindet sich im Besitz von Herrn Swoboda aus Espenau, der aktuell einen Betrieb für die sinnvolle Nutzung der Gewerbeimmobilie sucht. Diese wird auf dem freien Immobilienmarkt beworben. Gegenwärtig ist noch nicht abzusehen, welche Nutzung in die Gewerbeimmobilie einziehen wird und welche Immissionen aus dem Betrieb entstehen werden.

Das Schallgutachten vom März 2017 sagt aus, dass der Gewerbelärm im Gegensatz zum Verkehrslärm nicht messbar sei und daher untergeordnet ist. Diese Messung bildet aber auch den Leerstand der Gewerbeimmobilie in der Triftstraße 66 ab.

Die gegenwärtige Planung berücksichtigt kein Szenario für den Fall, dass in der Triftstraße 66 wieder ein aktives Gewerbe betrieben wird. Die Wohnbebauung grenzt mit einem Abstand von 3 m an die Außenwand der Gewerbehalle an. Aus einer gewerblichen Nutzung in direkter Nähe zu der Randbebauung des Wohngebietes kann zukünftig durchaus eine nennenswerte Gemengelage entstehen.

Sehr wichtig scheint, dass die Erschließung und die Verkehrsanbindung des Firmengeländes unklar sind. Bisher gab es ein Wohnrechtsrecht, dass das Firmengelände von der „Alten Ziegelei“ und der Triftstraße aus befahren werden kann. Eine Zufahrt mit schweren Lkw ist nicht möglich. Da es vermutlich keine planmäßige Straßenanbindung und Erschließung der Gewerbeimmobilie geben wird, entsteht hier möglicherweise ein nicht erschlossenes „gefangenes“ Areal, das baurechtlich nicht nutzbar sein wird.

Somit könnte hier eine Brachfläche entstehen, die städtebaulich bedenklich ist und dem Eigentümer einen erheblichen Wertverlust des Grundstücks einbringt.

Daher schlagen wir vor, auch diesen Bereich in dem städtebaulichen Entwicklungskonzept mit zu berücksichtigen und eine geordnete Nutzung zu ermöglichen.

**Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie-
und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel**

Mit freundlichen Grüßen

**Koordinierungsbüro für Raumordnung
und Stadtentwicklung**

Oliver Stöhr