

Gemeinde Wabern



Gewerbeflächen- kataster

Bericht

Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Auftraggeber
Gemeinde Wabern

Auftragnehmer
Stadtbau +
Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. Stefan Schlüter
Architekt und Städtebauarchitekt
Fingerhutweg 14
34128 Kassel

Telefon: 05 61 / 81 68 727
Email: s.schlueter@stadtbauplus.de

www.stadtbauplus.de

Kassel, März 2013

Inhalt

1	Zielsetzung	1
2	Erhebung	1
3	Planungsrecht	3
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
4	Ausblick	4
4.1	Kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen	4
4.2	Blockiertes Flächenpotential	5
4.3	Langfristige Perspektive	5
	Anhang: Datenblätter Gewerbeflächen	6
 Abbildungen		
1	Übersichtsplan Gewerbeflächen	2
2	Ausschnitt Flächennutzungsplan Gebiete 2. und 3.	3
 Tabellen		
1	Im Kataster enthaltene Flächen	1
2	Nicht im Flächennutzungsplan enthaltene Flächen	3
3	Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen	4
4	Blockiertes Flächenpotential	5

1 Zielsetzung

Das Gewerbeflächenkataster soll zur Steuerung und Entwicklung vorhandener und geplanter Gewerbeflächen in Wabern beitragen. Die Zielsetzung besteht in einer Nutzung der Flächenreserven bestehender Gewerbestandorte i.S. eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB und der bedarfsgerechten Bereitstellung neuer Gewerbeflächen.

Das Gewerbeflächenkataster kann Interessenten als Informationsgrundlage über verfügbare Flächen dienen.

2 Erhebung

Das Gewerbeflächenkataster enthält alle Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Dabei sind sowohl Liegenschaften der Gemeinde als auch Grundstücke im Privatbesitz erfasst. Die Kies- und Betonwerke der Fa. Irma Oppermann in Niedermöllrich und der Fa. Kimm in Uttershausen sind im Flächennutzungsplan und im Regionalplan Nordhessen nicht als Gewerbeflächen dargestellt und daher nicht in dem Gewerbeflächenkataster enthalten.

Das Gewerbeflächenkataster beinhaltet gemäß der folgenden Tabelle elf gewerblich / industriell genutzte bzw. geplante Gebiete mit einer Gesamtfläche von 124,5 ha.

■ Tabelle 1: Im Kataster enthaltene Flächen

Nr.	Bezeichnung	Ortsteil	Größe [ha]
1.	Gewerbegebiet "Alte Kasseler Straße"	Wabern	2,38
2.	Gewerbegebiet "Niederfeld"	Wabern	4,82
3.	Industriegebiet "Zuckerfabrik"	Wabern	17,58
4.	Gewerbegebiet "Forststraße"	Wabern	15,41
5.	Gewerbegebiet "Landgrafenstraße"	Wabern	2,93
6.	Gewerbegebiet "Harle"	Harle	3,28
7.	Gewerbegebiet "Zennern"	Zennern	3,74
8.	Industriegebiet "Die Tannen"	Udenborn	21,89
9.	Industriegebiet "Dosenberg"	Uttershausen	17,48
10.	Gewerbegebiet "Kieswerk Tannenh."	Uttershausen	10,48
11.	Gewerbegebiet "Tannenhöhe"	Uttershausen	24,49
Gesamt			124,48 ha

■ Abbildung 1: Übersichtsplan Gewerbeflächen



3 Planungsrecht

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Von den in der Abbildung 1 dargestellten Gewerbeflächen sind zwei Flächen ganz oder teilweise nicht Bestandteil des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wabern.

- Das Gewerbegebiet "Niederfeld" (Nr. 2) mit 4,82 ha ist in dem Flächennutzungsplan mit dem Vermerk „Von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ versehen.
- Der östliche, landwirtschaftlich genutzte Bereich in dem „Industriegebiet Zuckerfabrik“ (Nr. 3) mit einer Fläche von 2,23 ha ist in dem Flächennutzungsplan ebenfalls mit dem Vermerk „Von der Genehmigung ausgenommene Fläche“ versehen.

■ Tabelle 2: Nicht im Flächennutzungsplan enthaltene Flächen

Nr.	Bezeichnung	Ortsteil	Größe [ha]
2.	Gewerbegebiet "Niederfeld"	Wabern	4,82
3.	Industriegebiet "Zuckerfabrik", nur östlicher Bereich	Wabern	2,23
Gesamt			7,05 ha

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wabern enthält zehn gewerblich genutzte bzw. geplante Gebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 117,5 ha.

■ Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gebiete 2. und 3.



3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Einige ältere Gebiete wurden auf der Grundlage der Gewerbeflächendarstellung im Flächennutzungsplan bzw. nach § 34 BauGB bebaut. Daher liegen nicht für alle Gewerbeflächen rechtskräftige Bebauungspläne vor.

■ **Tabelle 3: Flächen mit rechtskräftigen Bebauungsplänen**

Nr.	Bezeichnung	Ortsteil	Größe [ha]
1.	Gewerbegebiet "Alte Kasseler Straße"	Wabern	2,38
4.	Gewerbegebiet "Forststraße"	Wabern	10,40
5.	Gewerbegebiet "Landgrafenstraße"	Wabern	2,93
8.	Industriegebiet "Die Tannen"	Udenborn	21,89
9.	Industriegebiet "Dosenberg"	Uttershausen	17,48
Gesamt			55,08 ha

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Forststraße“ umfasst nicht dessen südöstlichen, landwirtschaftlich genutzten Bereich. Hier wird eine Entwicklung als Gewerbegebiet durch schwierige Eigentumsverhältnisse blockiert.

Für das Gewerbegebiet „Niederfeld“ (Fläche Nr. 2) wurde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes begonnen. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Gebiet zugunsten des interkommunalen Gewerbegebietes (Fläche Nr. 11) „von der Genehmigung ausgenommen“. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

Das Gewerbegebiet „Tannenhöhe“ (Fläche Nr. 11) ist als interkommunales Gewerbegebiet des Zweckverbands Schwalm-Eder-West geplant. Der Bebauungsplan befindet sich in der Aufstellung, mit der frühzeitigen Beteiligung wurde der erste Verfahrensschritt durchgeführt. Gemäß der Beschlusslage des Zweckverbands soll das Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden, sobald konkrete Ansiedlungsvorhaben bestehen.

4 Ausblick

4.1 Kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen

Als kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen werden Flächen eingestuft, die

- im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind,
- im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen,

- sich im Eigentum der Gemeinde Wabern befinden und
- erschlossen sind bzw. die Erschließung kurzfristig hergestellt werden kann.

Diese Kriterien treffen nur auf das Gewerbegebiet "Alte Kasseler Straße" im Ortsteil Wabern zu. Hier ist ca. 1 ha Gewerbefläche kurzfristig verfügbar.

4.2 Blockiertes Flächenpotential

Als blockiertes Flächenpotential werden Gewerbegrundstücke bezeichnet, die vor allem aufgrund fehlenden kommunalen Grundeigentums nicht gewerblich genutzt werden können. Zu dieser Kategorie zählen Flächen, die

- im Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt sind,
- derzeit landwirtschaftlich genutzt werden bzw. un bebaut sind und
- erschlossen sind bzw. die Erschließung kurzfristig hergestellt werden kann.

Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Wabern und liegen nur teilweise im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

■ Tabelle 4: Blockiertes Flächenpotential

Nr.	Bezeichnung	Lage im Gebiet	Größe [ha]
3.	Industriegebiet "Zuckerfabrik"	Östlicher Bereich	4,35
4.	Gewerbegebiet "Forststraße"	Südöstlicher Bereich	5,01
8.	Industriegebiet "Die Tannen"	Östlicher Bereich	4,40
9.	Industriegebiet "Dosenberg"	Westlicher Bereich	5,98
Gesamt			19,74 ha

Mit ca. 20 ha besteht hier ein umfangreiches Gewerbeflächenpotenzial, dass aus verschiedenen Gründen bisher nicht aktiviert werden konnte.

4.3 Langfristige Perspektive

Neben der Nutzung der Flächenreserven bestehender Gewerbestandorte (blockiertes Flächenpotential) werden die langfristigen Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung in Wabern in dem Gewerbegebiet "Niederfeld" (Fläche Nr. 2) sowie dem interkommunalen Gewerbegebiet des Zweckverbands Schwalm-Eder-West (Fläche Nr. 11) gesehen.

Für die Entwicklung beider Gebiete ist der Bau einer neuen Erschließung einschließlich aller Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

Anhang: Datenblätter Gewerbeflächen

Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Alte Kasseler Straße"



Ortsteil

Wabern

Beschreibung

Kleineres Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand mit Einzelhandel und mittelständischen Betrieben

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße	2,38 ha
verfügbare Fläche	ca. 10.200 m ²
verfügbar in	sofort
Eigentümer	Gemeinde
Kaufpreis	auf Anfrage

Baurecht

Gebietskategorie	Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan	genehmigt
Bebauungsplan	rechtskräftig

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße	600 m
Nächster Anschluss Autobahn	6 km
Anbindung ÖPNV	ja
Gleisanschluss	nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße	ja
Strom	ja
Wasser	ja
Abwasser	ja
Gas	
Breitbandkabel	

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Niederfeld"



Ortsteil

Wabern

Übersichtsplan

Beschreibung

Gewerbegebiet nördlich des Bahnhofs mit einem mittelständischen Betrieb

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße 4,82 ha
verfügbare Fläche 0 m²
verfügbar in
Eigentümer
Kaufpreis



Baurecht

Gebietskategorie
Flächennutzungsplan
Bebauungsplan

Gewerbegebiet
von der Genehmigung ausgenommene Fläche
Verfahren ruht

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße 1300 m
Nächster Anschluss Autobahn 6 km
Anbindung ÖPNV ja
Gleisanschluss nein

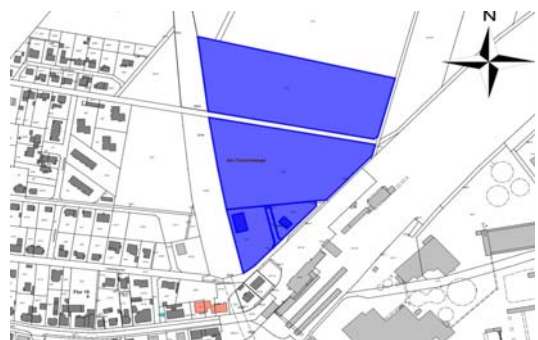
Luftbild



Erschließung verfügbare Flächen

Straße im Gebiet derzeit
Strom keine Gewerbe-
Wasser flächen verfügbar
Abwasser
Gas
Breitbandkabel

Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Industriegebiet "Zuckerfabrik"



Ortsteil

Wabern

Beschreibung

Industriegebiet südlich des Bahnhofs mit der Zuckerfabrik

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße 17,58 ha
verfügbare Fläche 0 m²
verfügbar in
Eigentümer
Kaufpreis

Baurecht

Gebietskategorie Industriegebiet
Flächennutzungsplan östlicher Bereich von der Genehmigung ausgenommen
Bebauungsplan nein

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße 500 m
Nächster Anschluss Autobahn 7 km
Anbindung ÖPNV ja
Gleisanschluss ja

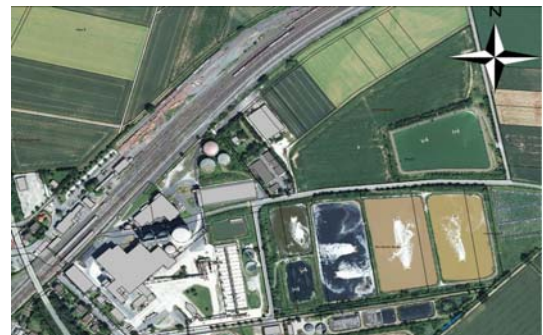
Erschließung verfügbare Flächen

Straße im Gebiet derzeit
Strom keine Gewerbe-
Wasser flächen verfügbar
Abwasser
Gas
Breitbandkabel

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Forststraße"



Ortsteil

Wabern

Beschreibung

Gewerbegebiet am südöstlichen Ortsrand mit mittelständischen Betrieben

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße 15,41 ha
verfügbare Fläche 0 m²
verfügbar in
Eigentümer
Kaufpreis

Baurecht

Gebietskategorie Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan genehmigt
Bebauungsplan rechtskräftig (ohne südöstlichen Bereich)

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße 400 m
Nächster Anschluss Autobahn 7 km
Anbindung ÖPNV ja
Gleisanschluss nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße im Gebiet derzeit
Strom keine Gewerbe-
Wasser flächen verfügbar
Abwasser
Gas
Breitbandkabel

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Landgrafenstraße"



Ortsteil

Wabern

Beschreibung

Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand mit mittelständischen Betrieben und kommunalen Einrichtungen

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße	2,93 ha
verfügbare Fläche	0 m ²
verfügbar in	
Eigentümer	
Kaufpreis	

Baurecht

Gebietskategorie	Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan	genehmigt
Bebauungsplan	nein

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße	400 m
Nächster Anschluss Autobahn	7 km
Anbindung ÖPNV	ja
Gleisanschluss	nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße	im Gebiet derzeit
Strom	keine Gewerbe-
Wasser	flächen verfügbar
Abwasser	
Gas	
Breitbandkabel	

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Harle"



Ortsteil

Harle

Beschreibung

Kleineres Gewerbegebiet am westlichen Ortsrand mit mittelständischen Betrieben

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße	3,28 ha
verfügbare Fläche	0 m ²
verfügbar in	
Eigentümer	
Kaufpreis	

Baurecht

Gebietskategorie	Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan	genehmigt
Bebauungsplan	rechtskräftig

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße	200 m
Nächster Anschluss Autobahn	7 km
Anbindung ÖPNV	ja
Gleisanschluss	nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße	im Gebiet derzeit
Strom	keine Gewerbe-
Wasser	flächen verfügbar
Abwasser	
Gas	
Breitbandkabel	

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Zennern"



Ortsteil

Zennern

Beschreibung

Kleineres Gewerbegebiet am nördlichen Ortsrand mit mittelständischen Betrieben

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße	3,74 ha
verfügbare Fläche	0 m ²
verfügbar in	
Eigentümer	
Kaufpreis	

Baurecht

Gebietskategorie	Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan	genehmigt
Bebauungsplan	nein

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße	2 km
Nächster Anschluss Autobahn	3 km
Anbindung ÖPNV	ja
Gleisanschluss	nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße	im Gebiet derzeit
Strom	keine Gewerbe-
Wasser	flächen verfügbar
Abwasser	
Gas	
Breitbandkabel	

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Industriegebiet "Die Tannen"



Ortsteil

Udenborn

Beschreibung

Kies- und Betonwerk der Fa. Kimm, keine weiteren Betriebe ansässig

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße 21,89 ha
verfügbare Fläche 0 m²
verfügbar in
Eigentümer
Kaufpreis

Baurecht

Gebietskategorie Industriegebiet
Flächennutzungsplan genehmigt
Bebauungsplan rechtskräftig

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße 2,5 km
Nächster Anschluss Autobahn 5 km
Anbindung ÖPNV nein
Gleisanschluss nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße im Gebiet derzeit
Strom keine Gewerbe-
Wasser flächen verfügbar
Abwasser
Gas
Breitbandkabel

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Industriegebiet "Dosenberg"



Ortsteil

Uttershausen

Beschreibung

Großlager der Fa. Kimm, teilweise an Autohersteller vermietet

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße 17,48 ha
verfügbare Fläche 0 m²
verfügbar in
Eigentümer
Kaufpreis

Baurecht

Gebietskategorie Industriegebiet
Flächennutzungsplan genehmigt
Bebauungsplan rechtskräftig

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße 2 km
Nächster Anschluss Autobahn 5 km
Anbindung ÖPNV nein
Gleisanschluss ja

Erschließung verfügbare Flächen

Straße im Gebiet derzeit
Strom keine Gewerbe-
Wasser flächen verfügbar
Abwasser
Gas
Breitbandkabel

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Kieswerk Tannenhöhe"



Ortsteil

Uttershausen

Beschreibung

Kieswerk der Fa. Irma Oppermann GmbH, keine weiteren Betriebe ansässig

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße 10,48 ha
verfügbare Fläche 0 m²
verfügbar in
Eigentümer
Kaufpreis

Baurecht

Gebietskategorie Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan genehmigt
Bebauungsplan nein

Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße 600 m
Nächster Anschluss Autobahn 3 km
Anbindung ÖPNV nein
Gleisanschluss nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße im Gebiet derzeit
Strom keine Gewerbe-
Wasser flächen verfügbar
Abwasser
Gas
Breitbandkabel

Übersichtsplan



Luftbild



Katasterplan



Gemeinde Wabern

Gewerbeflächenkataster

Gewerbegebiet "Tannenhöhe"



Ortsteil

Uttershausen

Übersichtsplan

Beschreibung

Geplantes interkommunales Gewerbegebiet des Zweckverbands Schwalm-Eder-West

Flächenverfügbarkeit

Gebietsgröße	24,49 ha
verfügbare Fläche	ca. 220.000 m ²
verfügbar in	12 - 18 Monate
Eigentümer	privat
Kaufpreis	



Baurecht

Gebietskategorie	Gewerbegebiet
Flächennutzungsplan	genehmigt
Bebauungsplan	in der Aufstellung

Luftbild



Verkehrsanbindung

Nächster Anschluss Bundesstraße	0 m
Nächster Anschluss Autobahn	2 km
Anbindung ÖPNV	nein
Gleisanschluss	nein

Erschließung verfügbare Flächen

Straße	im Gebiet derzeit
Strom	keine Gewerbe-
Wasser	flächen verfügbar
Abwasser	
Gas	
Breitbandkabel	

Katasterplan

