

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/17 „Kasselfeld“ gefasst. Ziel der Planung ist es, „den vorhandenen Gärtnereibetrieb und die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, sie städtebaulich verträglich zu gestalten und die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten“.

Auf dem Gelände des heutigen Betriebsstandortes der Gärtnerei Uffelmann befinden sich gegenwärtig vier Gewächshäuser, das Wohnhaus und diverse Nebengebäude. An das Wohnhaus ist ein kleiner Verkaufsbereich angegliedert, der verkehrsunünstig nur über die Anliegerstraße Kasselfeld für Kunden und Lieferanten zu erreichen ist.

Zur Sicherung des Betriebes und seines Standortes sowie zur Verbesserung der Erschließung und der Lage des Verkaufsbereiches ist die Errichtung eines modernen Gewächshauses auf der unbebauten Fläche an der Hohnemannstraße geplant. Hier soll ein ca. 340 m² großer Bereich für „warme Produktion“ und ein ca. 220 m² großer Bereich für „kalte Produktion“ entstehen, an den sich rund 230 m² Verkaufsfläche sowie eine Außenverkaufsfläche als Vorzone anschließen.

Darüber hinaus werden die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung und ein das Gebiet versorgender Getränkemarkt planungsrechtlich gesichert.

Neben dem Zweck der Errichtung von Wohngebäuden als vornehmlichem Nutzungszweck im gesamten Geltungsbereich ist somit auch die Schaffung eines ergänzenden Grundversorgungsangebotes als qualitätssteigernder Bestandteil für das Quartier zulässig.

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen bzw. unterstützen die angestrebte künftige Nutzungs- und bauliche Struktur des Quartiers. Es lassen sich auf den Baufeldern Grundrisse sowohl für Wohnnutzungen als auch für die sonstigen festgesetzten bzw. zulässigen Nutzungen realisieren. Neben der Bestandssicherung werden die geplanten Neubebauungen in die vorhandene Struktur integriert.

Aufgrund seiner Vorprägung bietet sich für das Plangebiet eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO an. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhen) orientiert sich an der vorhandenen und angrenzenden baulichen Struktur.

Um Aussagen zum Immissionsschutz treffen zu können, wurden im Rahmen eines Gutachtens die schallschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen untersucht und dargestellt. Die Ergebnisse sind in die Bauleitplanung eingeflossen.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 NW, Teil C, im Maßstab 1 : 5000, der als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Der Bebauungsplan negiert damit den Gärtnereibetrieb, der seit 1934 hier ansässig ist.

Der Vorhabenträger hat daher mit Schreiben vom 25. August 2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Unter Anwendung des § 13 a BauGB soll er als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 18.400 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a BauGB nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Änderung im beplanten Innenbereich des bebauten Siedlungsgebiets der Stadt, die deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzten wird.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Da der Geltungsbereich aufgrund der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, über die Gärtnereifläche hinaus, den gesamten Baublock einbezieht, wird ein Teil der Planungskosten von der Stadt Kassel übernommen. Die Aufteilung der Kosten erfolgt nach Flächenanteilen (41 % Gärtnerei, 59 % Stadt Kassel).

Gem. § 12 (1) BauGB wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Übernahme der Kosten festgeschrieben, der Zeitraum, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und die genaue Beschreibung des Vorhabens, insbesondere zu Art und Umfang der Anlieferung, formuliert.

gez.
Spangenberg

Kassel, 31.05.2012