

documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C)
„Dresdener Straße“, 1. Änderung**

Begründung

Stand 01.06.2011

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Aufgestellt durch:

Magistrat der Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

34112 Kassel

Tel: 0561 –787-70 56

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ANLASS UND ZIELE | 5 |
| 2 | LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 6 |
| 3 | RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 7 |
| 3.1 | Regionalplanung | 7 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 7 |
| 3.3 | Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP) | 7 |
| 3.4 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 8 |
| 4 | FACHBEITRÄGE | 8 |
| 4.1 | Potenzialanalyse ANP | 8 |
| 5 | VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN | 8 |
| 5.1 | Aufstellungsbeschluss | 8 |
| 5.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden | 9 |
| 5.3 | Offenlage | 9 |
| 6 | STANDORTBEDINGUNGEN | 9 |
| 6.1 | Planungskonzept Städtebau und Freiraum | 9 |
| 6.2 | Planungskonzept Erschließung | 10 |
| 6.2.1 | Verkehrerschließung | 10 |
| 6.2.2 | ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr) | 10 |
| 6.2.3 | Radfahrer und Fußgänger | 10 |
| 6.2.4 | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 7 | LANDSCHAFTSPLANUNG | 11 |
| 8 | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 11 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 11 |
| 8.3 | Bauweise..... | 12 |
| 8.4 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 12 |
| 8.5 | Gestalterische Festsetzungen..... | 12 |
| 8.6 | Erschließung..... | 12 |
| 8.7 | Grünordnerische Festsetzungen..... | 12 |
| 9 | FLÄCHENBILANZ..... | 13 |
| 10 | KOSTEN..... | 13 |
| 11 | SCHLUSSBEMERKUNG..... | 14 |
| | ANHANG PFLANZLISTE..... FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT. | |

1 ANLASS UND ZIELE

Die Dresdener Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Stadt Kassel. Sie führt von der Autobahnanschlussstelle Kassel-Nord bis an den Platz der Deutschen Einheit und somit direkt in die Innenstadt. Im Gegensatz zur verkehrlichen Bedeutung der Straße blieb die städtebauliche Situation bis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Gründe hierfür waren die geringe Ausschöpfung des Lagepotenzials der verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke und das Fehlen einer prägnanten Stadteingangssituation. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung, der seit dem 30.08.2006 in Kraft ist, hat sich parallel der Dresdener Straße eine kontinuierliche gewerbliche Entwicklung vollzogen im Bereich von regenerativer Energieversorgung, Dienstleistungsunternehmen und Systemgastronomie. Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Die Flächen entlang des Speeler Wegs/ Heiligenröder Straße, dem Niestalweg, der Osterholzstraße und der Göttinger Straße sollen im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung ebenfalls zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel entwickelt werden. Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung an.

Im Bereich der vorliegenden Planung liegen rund 6,25 ha Flächen, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Größere Entwicklungspotenziale sind noch im Bereich der Flächen entlang der Heiligenröder Straße zu sehen.

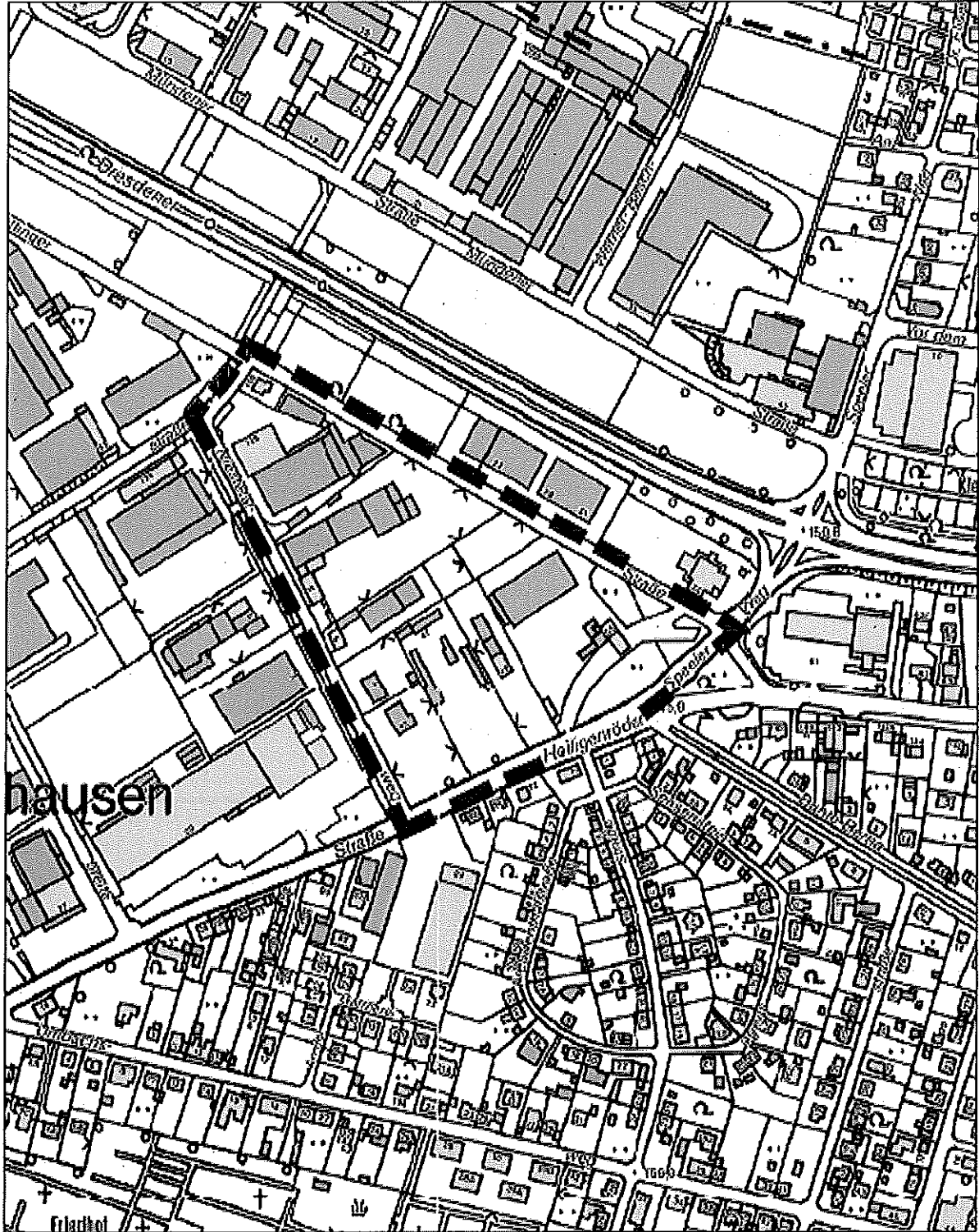
Das Ziel ist, diese Flächen zu einem gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln und den Stadtraum Heiligenröder Straße baulich zu fassen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 6 die Flurstücke 13/10, 13/11, 13/2, 13/3, 13/8, 13/9, 335/12, 334/12, 333/12, 12/9, 11/11, 11/9, 10/54 (teilw.) und 16/18 (teilw.); in der Flur 5 die Flurstücke 127/2 (teilw.), 113/17 (teilw.) und 113/4 (teilw.) und in der Flur 7 das Flurstück 32/26 (teilw.)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden durch die Heiligenröder Straße,
- im Norden durch die Göttinger Straße,
- im Westen durch die Osterholzstraße und
- im Osten durch den Speeler Weg.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



o. M.

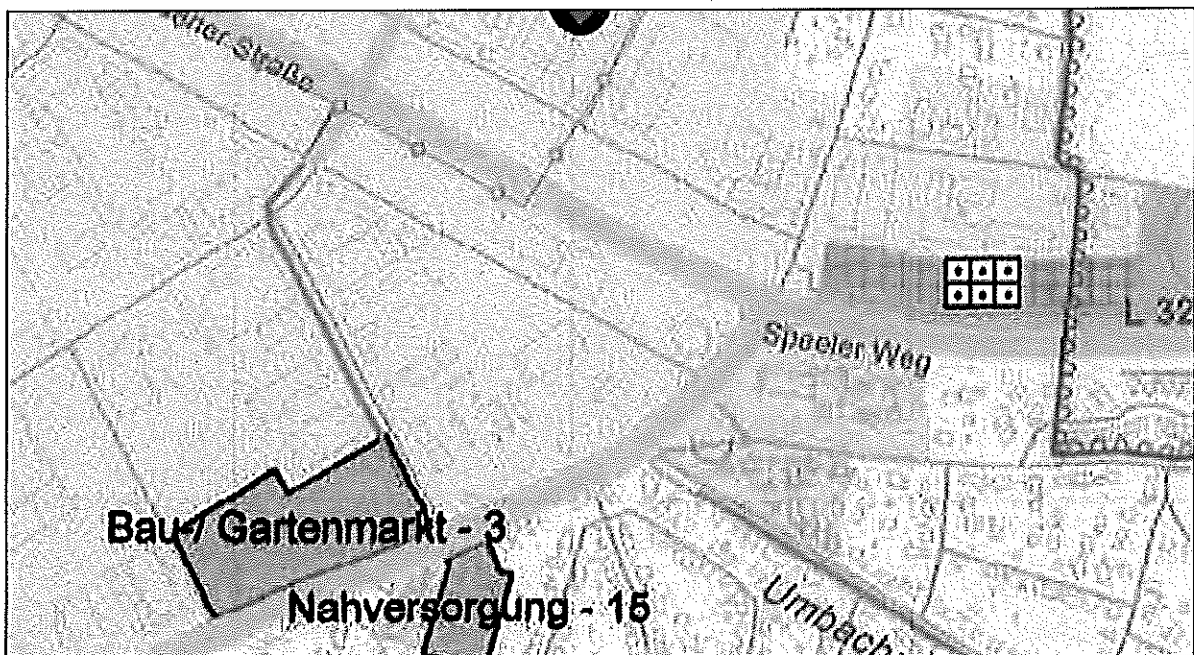
3 RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen, verabschiedet am 02.07.2009, ist das Planungsgebiet als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand' ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben der Regionalplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, der seit dem 08.08.2009 Rechtsgültigkeit erlangt hat, stellt den Geltungsbereich als 'Gewerbliche Baufläche' dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (C) überein.



Ausschnitt FNP o.M.

3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel 2007 formuliert für den Bereich Bettenhausen folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.

- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" vom 28.05.1969, der in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau als Autobahnzubringer zur BAB 7 darstellte. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet sowohl gewerbliche Baufläche (GE) als auch Industriegebiet (GI) aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" werden zur planungsrechtlichen Absicherung der vorliegenden Zielkonzeption teilweise geändert.

4 FACHBEITRÄGE

4.1 Potenzialanalyse ANP

Im Jahre 2003 erarbeitete das Büro ANP eine Potenzialanalyse für den Gesamtverlauf der Dresdener Straße und verschiedener angrenzender städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte. Für das Plangebiet wird eine Nachverdichtung der Gewerbeflächen als städtebauliches Ziel in der Analyse formuliert.

5 VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (C) "Dresdener Straße" gefasst.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BauGB nicht durchgeführt, da sich die Änderungen, die sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben, nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken. Die Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde durch die Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 ersetzt.

5.3 Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegen. In dieser Zeit wurde auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 durchgeführt.

6 STANDORTBEDINGUNGEN

6.1 Planungskonzept Städtebau und Freiraum

Ziel ist, das Plangebiet zwischen der Göttinger Straße/ Heiligenröder Straße und der Osterholz Straße einer der Lage angemessenen Nutzung zuzuführen und eine adäquate städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Hierfür bieten sich insbesondere die Flurstücke entlang der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg an. Als Ergänzung zu der gewerblichen Entwick-



lung entlang der Dresdener Straße soll hier eine Entwicklung im Bereich von verträglichen Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen erfolgen.

Bei der gewerblichen Nutzung wird die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung mit berücksichtigt. Das Plangebiet ist insbesondere für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie für Fachlabore und Forschungs- /Wissenschaftseinrichtungen interessant.

Die vorgesehenen Gebäude besitzen mindestens 5,50 m Höhe und folgen entlang der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg einer Baugrenze, um das bauliche Rückgrat des Straßenraumes zu stärken. Aufgrund des südöstlich der Heiligenröder Straße befindlichen Wohngebietes weist die Baugrenze aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einen Abstand von 30 m zur Straßenverkehrsfläche auf. Dieser Bereich ist als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

Die Reihe der vorhandenen Baumstandorte soll entlang der Heiligenröder Straße bis zur Einmündung Göttinger Straße weitergeführt werden.

6.2 Planungskonzept Erschließung

6.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über den Knotenpunkt Dresdener Straße/ Speeler Weg und über den Knotenpunkt Osterholzstraße/ Dresdener Straße an den Autobahnzubringer Dresdener Straße angeschlossen. Des Weiteren erfolgt die direkte Anbindung an die innerstädtische Erschließung über den Niestalweg, über die Göttinger Straße oder über die Osterholzstraße.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den o.g. Erschließungsstraßen.

6.2.2 ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)

Im Plangebiet verkehren zurzeit zwei Buslinien der KVG, die insgesamt drei Haltestellen bedienen. Diese Buslinien verkehren entlang der Mündener Straße (Haltestellen "Bettenhäuser Straße" und "Osterholz") sowie in der Sandershäuser Straße (Haltestelle "Salzmannshausen") und verbinden das Quartier im 30-Minuten-Takt mit den Straßenbahnen in der Leipziger Straße und der Innenstadt.

6.2.3 Radfahrer und Fußgänger

Es wird weder eine innerstädtische Radfahrroute noch eine regionale Radfahrroute entlang dem Plangebiet geführt. Gehwege sind entlang der Heiligenröder Straße, Niestetalwegs, Osterholzstraße und der Göttinger Straße vorhanden.

6.2.4 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Kanäle und Hauptsammler im Kasseler Osten sind schon heute weitgehend aus- bis überlastet. Im Plangebiet erfolgt die Ableitung im Mischsystem. In der Göttinger Straße

wurde aufgrund der in den letzten Jahren errichteten Bebauungsvorhaben der Kanal von Kasseler Entwässerungsbetrieb neu dimensioniert und erneuert. Als maximale Obergrenze für reale Abflusswerte sind südlich der Dresdner Straße 70% möglich. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Versickerung und verzögerten Wasserableitung im Plangebiet getroffen worden.

7 LANDSCHAFTSPLANUNG

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht erstellt worden. In dem Umweltbericht, der als Anhang zu der Begründung beigefügt ist, sind der derzeitige Umweltzustand erfasst und bewertet worden, wurde ein Zielkonzept aufgestellt und wurden die Auswirkungen der Planung erfasst und bewertet. Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert worden.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche (GE) sollen die heute schon gewerblich genutzten Flächen gesichert und für die Flurstücke entlang der Heiligenröder Straße Erweiterungspotenziale aufgezeigt werden.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten regionalen Wirtschaftsentwicklungsziele wird die Nutzung des Gebietes durch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind in dem Gewerbegebiet zudem Vergnügungsstätten, Sexshops und bordellartige Betriebe als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Die örtlichen Gegebenheiten - die räumliche Nähe in oder zu der bestehenden Wohnbebauung - stehen diesen Nutzungsarten entgegen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine mittlere Dichte des Gewerbegebiets vor (GRZ 0,8, GFZ 2,0), die in verträglichem Verhältnis zur Ausnutzung der angrenzenden Quartiere steht und die die wirtschaftliche Ausnutzung der teilweise schmal zugeschnittenen Parzellen ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass die Grundstücksflächen intensiv genutzt werden und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden gemäß des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) umgegangen wird. Somit stellt die Planung eine Alternative zur Ansiedlung im Außenbereich dar. Die Höhe der geplanten Gebäude erfolgt in Meterangaben (nicht als Geschosse), um die betrieblichen Besonderheiten (z.B. Lager-/Produktionshallen) berücksichtigen zu können. Die Mindesthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 5,50 m festgesetzt um ein Minimum an stadträumlicher Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

8.3 Bauweise

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet (GE) werden Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Dabei ist die Lage der Baugrenzen so gewählt, dass eine homogene Raumkante entlang der Heiligenröder Straße entsteht. Die abweichend offene Bauweise ermöglicht die lineare Anordnung der Baukörper parallel zur Heiligenröder Straße und schafft damit die Voraussetzung für eine sinnvolle Ausnutzung der Baufelder unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen (Grenzabstände).

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen soll vor allem eine angemessene Ausstattung der Baugrundstücke mit Stellplätzen und die funktional sinnvolle Integration von Infrastruktureinrichtungen ermöglichen.

8.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben für die Dachgestaltung zielen auf die Ausbildung einer ruhigen, der Nutzung angemessenen Dachlandschaft, die aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen ist (Stichworte Verbesserung des Kleinklimas und Eingriffsminimierung). Ausnahmsweise sind jedoch auch andere Dachformen möglich, wenn hierfür ein zwingender betrieblicher Grund besteht (z.B. spezielle Produktionstechniken oder übergeordnetes betriebliches Corporate Identity).

Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorgaben, um die störende Fernwirkung von Werbeanlagen auf die Wohngebiete und den Fahrzeugverkehr auszuschließen.

8.6 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Knotenpunkte Dresdener Straße/ Speeler Weg und Dresdener Straße/ Heiligenröder Straße.

8.7 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind die Basis für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe.

Hierzu zählen:

- die Minimierung der Flächenversiegelung durch:
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die interne Erschließung der Grundstücke, für neue Fußwege sowie für Parkplätze;
 - Festsetzung der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Festlegung der Grünflächenanteile;
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung.
- Anpflanzen von Laubbäumen

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken sowie Parkplätzen;
- Anpflanzung / Bestandssicherung der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität;
- Anpflanzung / Überschilderung der Geh- und Radwege durch Laubbäume zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität.
- Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze auf privaten Grundstücken
 - Festsetzung von Pflanzbindungen, Arten gemäß Pflanzliste;
 - Festsetzung der Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zur Erhöhung des Anteils strukturreicherer Vegetation.
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung:
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes.

9 FLÄCHENBILANZ

Gegenüberstellung Bestand / Planung (nach Nutzung)

| Bestand | Fläche / ha |
|--|--------------------|
| Verkehrsflächen öffentlich | 0,47 ha |
| Gebäude/Überbaubare Grundstücksflächen | 5,78 ha |

| | |
|--------------|---------|
| Summe Fläche | 6,25 ha |
|--------------|---------|

| Planung | Fläche / ha |
|----------------------------|--------------------|
| Verkehrsflächen öffentlich | 0,47 ha |
| Baufelder GE | 5,78 ha |

| | |
|--------------|---------|
| Summe Fläche | 6,25 ha |
|--------------|---------|

10 KOSTEN

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen. Die im Kapitel 5.3 des Umweltberichts vorgesehenen landschaftspflegerischen


Maßnahmen sind auf den Privatgrundstücken vorgesehen und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu unterhalten.

11 SCHLUSSBEMERKUNG

Durch den Bebauungsplan wird die derzeitige Nutzung aufgegriffen und zukünftige gewerbliche Entwicklungen im Plangebiet ermöglicht. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist sind bei der Umsetzung von Neuplanungen in Verbindung mit den dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen für alle hier zu betrachtenden Schutzgüter deutliche Verbesserungen zu erwarten und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Kassel, 01.06.2011



Heinz Spangenberg

Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz