

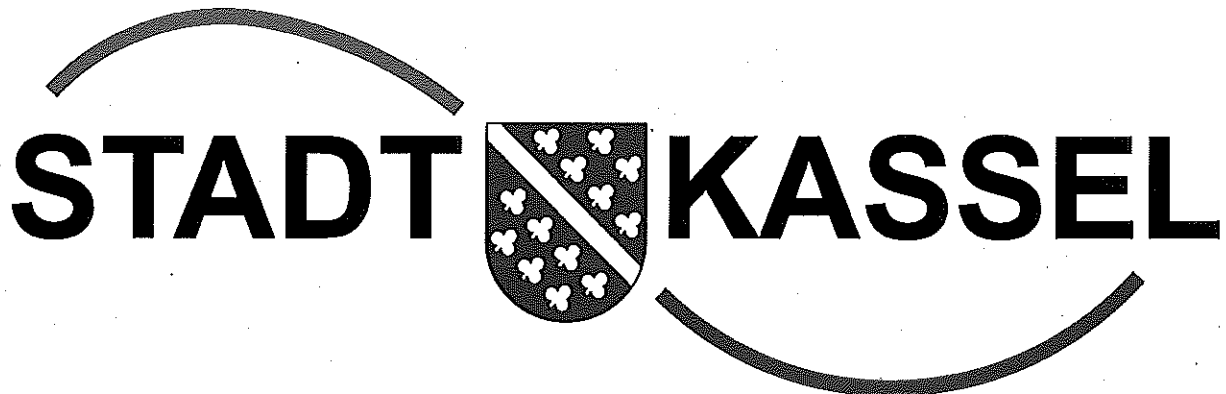
Stadt Kassel

**Bebauungsplan  
Nr. VII/57  
„Heiligenröder Straße“**

Stadtteil Bettenhausen

**Begründung über die Aufhebung**

**Entwurf**



	<p>Erstellt durch: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Obere Königsstraße 8 34117 Kassel</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stand: 27.Mai 2011

1	PLANUNGSANLASS.....	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES/ BESTAND.....	3
3	GELTUNGSBEREICH DER AUFHEBUNG.....	4
4	RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
5	UMWELTBERICHT.....	6
5.1	<i>Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....</i>	<i>6</i>
5.2	<i>In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....</i>	<i>6</i>
5.3	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</i>	<i>7</i>
5.4	<i>Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt.....</i>	<i>8</i>
5.5	<i>Boden.....</i>	<i>8</i>
5.6	<i>Wasser.....</i>	<i>8</i>
5.7	<i>Klima/ Luft.....</i>	<i>8</i>
5.8	<i>Landschaft.....</i>	<i>8</i>
5.9	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter.....</i>	<i>8</i>
5.10	<i>Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.....</i>	<i>9</i>
5.11	<i>Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.....</i>	<i>9</i>
5.12	<i>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</i>	<i>9</i>

## 1 Planungsanlass

Das Planungsgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße 57“ ist überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Einmündungsbereich Niestetalweg ist parallel der Heiligenröder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau/ Gartenmarkt ausgewiesen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ aus dem Jahr 1999 besteht zukünftig kein Planungsbedarf mehr. Die in der Gebietsabgrenzung enthaltenen Flächen sind überwiegend bebaut.

Des Weiteren ist beim Hessischen VGH ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig, dessen Ausgang vermutlich den Bebauungsplan für fehlerhaft und damit unwirksam erklären wird. Auf dringenden Rat des Justizariats der Stadt Kassel soll folgendes Verfahren zur Vermeidung von möglichen Entschädigungsforderungen durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch. Auf dieser Grundlage erteilt die Stadt Kassel der Klägerin die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Fahrrad- und Outdoor-Fachgeschäftes in der Heiligenröder Straße 19 sowie die Nutzungsänderung des bestehenden Fahrradfachgeschäftes in ein Fachgeschäft für Tierbedarf auf dem Grundstück Heiligenröder Straße 21. Nach Maßgabe des Bauantrages vom 02.11.2006. Im Gegenzug wird die Klage beim Hessischen VGH von der Klägerin zurückgezogen.

Es ist vereinbart, dass für die Dauer des Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens das Verwaltungsstreitverfahren ruht.

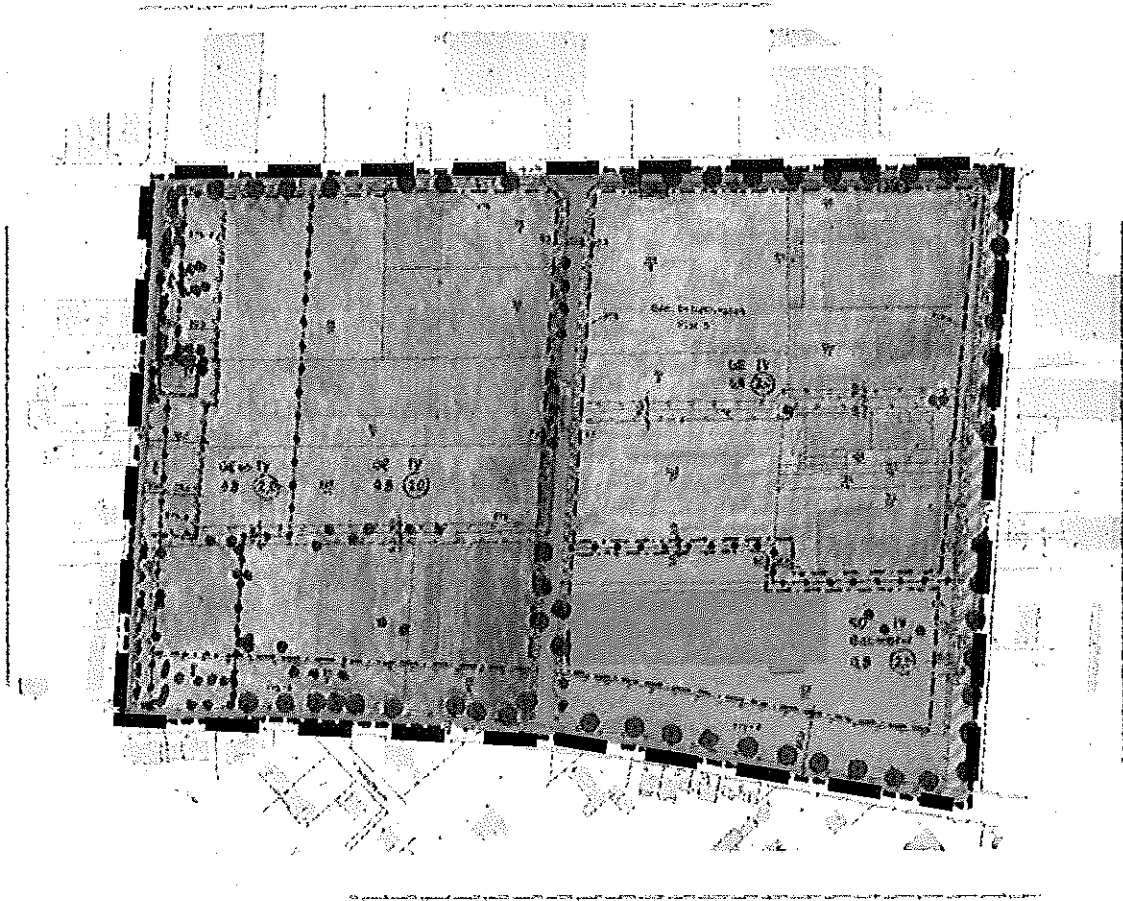
## 2 Lage des Plangebietes/ Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Heiligenröder Straße im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt  
im Norden durch die Osterholzstraße  
im Osten durch den Niestetalweg  
im Süden durch die Heiligenröder Straße und  
im Westen durch die Steinbreite.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Die Nutzung ist bis auf das Sondergebiet Baumarkt gewerblich geprägt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,0 ha.

### 3 Geltungsbereich der Aufhebung



#### 4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

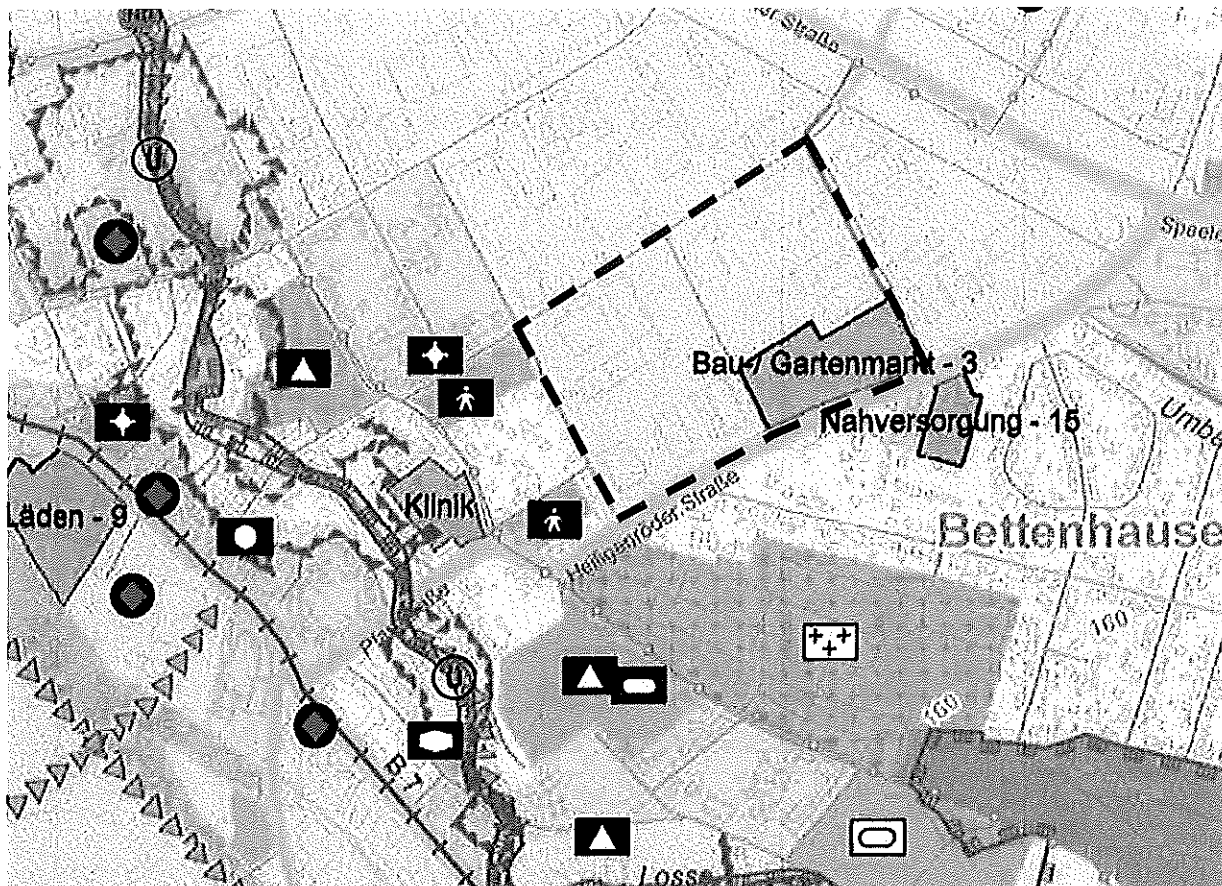


Abbildung: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Einmündungsbereich Niestetalweg ist parallel der Heiligenröder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau/ Gartenmarkt ausgewiesen.

## 5 Umweltbericht

Für die geplante **Aufhebung** des Bebauungsplanes Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ der Stadt Kassel wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 5.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VIII/ 57 „Heiligenröder Straße“ der Stadt Kassel vom 27.01.1999 sollen aufgehoben werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art und Maß der Nutzung:  
Gewerbegebiet mit viergeschossiger Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0  
Gewerbegebiet emissionsarm mit viergeschossiger Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0  
Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt mit viergeschossiger Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0;
- Erhaltung von vier großkronigen Laubbäumen entlang der Heiligenröder Straße und Erhaltung von einer Vielzahl von kleinkronigen Laubbäumen bzw. Sträuchern entlang der Steinbreite und der Ruhbreite;
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Heiligenröder Straße, der Steinbreite, der Osterholzstraße (teilweise), der Ruhbreite und des Niestetalwegs.

### 5.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 19.10.2007 stellt für den Geltungsbereich bauliche geprägte Fläche und entlang des Niestetalwegs eine Baumreihe mit gewässerbezogenen Maßnahmen dar. Diese werden in der Maßnahme 10222 Priorität II wie folgt konkretisiert:

#### **Aufwertung der Biotopfunktion des Umbachsgrabens:**

Soweit möglich Entfernung des technischen Sohl- und Uferverbau, stärkere Differenzierung im Querprofil, abschnittsweise Entwicklung / Ergänzung von Ufergehölzen; Offenlegung der verrohrten Abschnitte nördlich der Mündener Straße; im Bereich Salzmannshausen Gestaltung und Entwicklung der Gewässerrandzonen als Teil der lokalen Freiraumstrukturen am östlichen Siedlungsrand.

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Der Mensch

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Auf Grund der jetzt schon vorhandenen fast vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung des Geltungsbereichs – lediglich nordöstlich der Ruhbreite ist noch eine größere, z.Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche als Freifläche vorhanden – ist daher in Zukunft keine Entwicklung zu einer zusätzlichen Verdichtung bzw. Erhöhung der Geschossigkeit zu erwarten.



Abbildung: Luftbild 2009 unmaßstäblich

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden reglementierende Festsetzungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärm außer Kraft gesetzt. Die mögliche Baugrenze rückt deutlich näher an die Wohnbebauung heran. Die Ablehnung von lärmintensiven Vorhaben in der Nähe zur geplanten Wohnbebauung ist in Zukunft nicht mehr nur durch den Verweis auf den Bebauungsplan möglich. Bei Bauanträgen und Betriebserweiterungen ist dann durch Einzelgutachten die Verträglichkeit nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachzuweisen.

#### **5.4 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

Die im gesamten Geltungsbereich großflächig vorhandene Bebauung bzw. Versiegelung mit den allgemeinen Auswirkungen für den Naturschutz werden auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans überwiegend prägend bleiben. Die infolge zukünftiger geringfügiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand von Randbereichen führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume. Ausgenommen hiervon ist die z.Z. noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche nordöstlich der Ruhbreite. Diese Fläche war im Bebauungsplan jedoch auch als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume behalten aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 01.07.2008 ihren Schutzstatus.

#### **5.5 Boden**

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

#### **5.6 Wasser**

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

#### **5.7 Klima/ Luft**

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

#### **5.8 Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung mit dem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

#### **5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.



**5.10 Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können**

- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen
- Schutz und Pflege der ehemals zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume
- Erhalt der ehemals festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Heiligenröder Straße und entlang der Steinbreite

**5.11 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

Bei der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 (5) BauGB zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

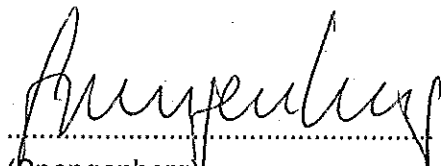
**5.12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

Aufstellung:

**Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadt Kassel**

Kassel, den 22.5.11

  
.....  
(Spangenberg)