

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)

Erläuterung

1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel und als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Durch eine geplante Neustrukturierung und Erweiterung der dort befindlichen Einzelhandelsbetriebe ist es notwendig geworden, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Durch den Bebauungsplan soll die Leipziger Straße als Einzelhandelsstandort, insbesondere in Verbindung mit der bestehenden Nutzung im Abschnitt des Leipziger Platzes, entwickelt und gestärkt werden. Die Flächen werden neu geordnet und die bestehenden, stark eingrenzenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes mit mehreren kleinteiligen Baufeldern, zahlreichen kreuzenden Geh- und Fahrrechten und flächenintensiven Baumfestsetzungen geändert. Diese Festsetzungen wurden damals vor dem Hintergrund einer anderen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, nämlich der Förderung einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung als Kerngebiet entlang der Leipziger Straße und kleineren Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen in den hinteren Grundstücksteilen, getroffen. Diese Zielsetzungen wurden in der Zwischenzeit aufgegeben, da die damals vereinzelt vorhandenen Gebäude an der Leipziger Straße bis auf eines heute nicht mehr existieren und es für die geplante Blockrandbebauung weder sinnvolle Nutzungen noch Interessenten gibt. Bezüglich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen zeigt die aktuelle Nachfrage nicht nur an dieser, sondern auch an anderen Stellen des Stadtgebietes, dass es Schwierigkeiten bei der Vermarktung kleinteiliger Flächen und eine sehr viel stärkere Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen gibt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII / 46 „Leipziger Straße“ wird daher die städtebauliche Neuordnung der bisher wenig attraktiven Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Geltungsbereich angestrebt. Dabei soll innerhalb der Gewerbeflächen die Erweiterung des bestehenden Automobilhandels ermöglicht werden. Innerhalb des Sondergebietes soll das auf der Machbarkeitsstudie des Büros ANP basierende Konzept eines Fachmarktzentrums realisiert werden. Insgesamt wird dabei keine wesentliche Erhöhung der Verkaufsflächen oder der überbaubaren Bereiche vorgenommen, sondern lediglich eine flexiblere Bebauung zugelassen.

2. Städtebauliches Konzept

Im Herbst 2006 ist ein städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Stadtteilzentrums Bettenhausen erarbeitet worden. Es wurden verschiedene Varianten entwickelt und diese mit den Eigentümern diskutiert. Daraus hat sich eine bevorzugte

Variante ergeben, die als Grundlage für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. VII/ 46 „Leipziger Straße“ dienen soll.

Die Ist Situation stellt sich an dem Standort wie folgt dar:
Insgesamt werden ca. 6.700 m² Verkaufsfläche für Baumarkt, Lebensmitteleinzelhandel, Bekleidungs- und Schuhdiscounter genutzt. Die Flächen im Bereich des bestehenden Automobilhandels sind teilweise als Mischgebietsflächen und teilweise als Gewerbefläche festgesetzt.

Zukünftig sollen auf einer Grundstücksgröße von ca. 2 ha ca. 7.000 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Die maximale Verkaufsfläche von 7.500 m² darf hierbei nicht überschritten werden. Das vorhandene Gebäude des Baumarktes soll baulich zurückgenommen und nicht mehr als Baumarkt genutzt werden, der jetzige Lebensmitteleinzelhandel und das Gebäude, welches jetzt den Bekleidungs- und Schuhdiscounter beinhaltet soll abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Ergänzt werden soll das Gebiet durch die südlich gelegene Gewerbefläche. Die Sortimentsstruktur wird sich auch zukünftig aus einem Lebensmitteleinzelhandel, Bekleidungs- und Schuhdiscounter, eventuell Drogerie und Möbelfachmarkt zusammensetzen.

Die Stellplätze sind den Einzelhandelsbetrieben vorgelagert, zur Leipziger Straße hin, vorgesehen. Die Andienung und auch die Feuerwehrumfahrt soll unabhängig von den Stellplätzen erfolgen, um keine Überschneidung von Andienung und Kundenparken zu bekommen. Die Erschließung erfolgt über die Leipziger Straße.

Der bestehende Automobilhandel hat zur Leipziger Straße hin eine in sich zusammenhängende Fläche zur Erweiterung im Bereich der gewerblichen Entwicklung erhalten. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich hierbei an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet und frühzeitig mit den Fachbehörden abgestimmt.

3. Verfahren

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.04.2007 bis einschließlich 30.04.2007 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 17.04.2007 bis zum 15.05.2007 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 10.08.2007 bis zum 14.09.2007 den Ämtern im Haus und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Die Anregungen wurden nach erfolgter Abwägung in den Entwurf eingearbeitet.

gez.
Spangenberg

Kassel, 08.10.2007