

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 B „Vor dem Osterholz“ 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet „Vor dem Osterholz“ grenzt im Norden an das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Niestetal.

In Niestetal reicht das Wohngebiet „Bettenhäuser Feld“ bis unmittelbar an die Gemarkungsgrenze, während auf Kasseler Seite ein strukturell stark durchmischtes Gebiet mit Wohnnutzung, eingestreuten Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben entstanden ist.

Durch den Bebauungsplan Nr. VII/ 7 (B) „Vor dem Osterholz“ soll das Plangebiet als Wohnstandort entwickelt werden. Des Weiteren wurde für das Grundstück der Autobahnmeisterei die jetzige Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche beibehalten und die vorhandenen Wohnhäuser durch die Festsetzung als Mischgebietsfläche in ihrem Bestand gesichert.

2. Städtebauliches Konzept

Grundlage für das städtebauliche Konzept sind die im Jahr 2003 erarbeiteten Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen dargestellt sind.

Nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“ bis zur Gemarkungsgrenze nach Niestetal ist eine Wohnbaufläche in verdichteter Bauweise vorgesehen, wobei der Grad der Verdichtung entsprechend den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens differiert. Auf Grund der Nähe zur Autobahn BAB 7 und zur Dresdener Straße sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese werden in Form von zwei Lärmschutzwällen, der Gebäudestellung, dem Verdichtungsgrad und durch die Festsetzungen von passiven Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Wohnhäusern erreicht. Das Wohngebiet wird im Hinblick auf die Lärmproblematik als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird auch eine größere Flexibilität hinsichtlich zulässiger ergänzender Nutzungen (Büroräume o.ä.) ermöglicht.

Im allgemeinen Wohngebiet können ca. 150 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einfamilienhäusern realisiert werden.

Im Zusammenhang mit den ehemaligen Betriebswohnungen der Autobahnmeisterei ist im Süden des Geltungsbereiches ein Mischgebiet festgesetzt. Durch das Mischgebiet wird dem Trennungsgebot zur angrenzenden Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung Bundeautobahnmeisterei Rechnung getragen. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie am Erhalt wertvoller Biotopstrukturen im Südteil der Flächen.

Die Fläche der Autobahnmeisterei ist als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der tatsächlichen und zukünftigen geplanten Nutzung.

3. Erschließung

Das Nord-Süd-ausgerichtete Erschließungssystem orientiert sich an den im Wohngebiet „Bettenhäuser Feld“ auf der Gemarkung Niestetal vorhandenen Erschließungsansätzen, in dem es den Ulmenweg und den Kiefernweg nach Süden fortsetzt. Die Planstraßen A-C werden im nördlichen Bereich des Baugebietes durch die Planstraße D gebündelt und zusammengeführt. Innerhalb des Baugebietes gibt es noch eine zusätzliche Fußwegeverbindung.

4. Flächen und Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

Durch die Dresdener Straße und die BAB 7 ist das Plangebiet hohen Geräuschemissionen durch Verkehr ausgesetzt. Um die Geräuschemissionen zu mindern, sind sowohl im Osten als auch im Süden des Plangebietes Lärmschutzwälle vorgesehen. Durch diese Maßnahmen zur Schallminderung kann nahezu im gesamten Plangebiet gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet werden, auch wenn der Belästigungsgrad teilweise weiterhin über den für Wohngebiete idealtypischen Werten liegt. Durch eine lärmoptimierte Gebäudestellung mit geschlossenen Baukörpern in Richtung Ost sowie der Festsetzung einer Mindestbauhöhe der östlichen Gebäudezeile können auf der Westseite der Gebäude ruhigere Zonen geschaffen werden. Durch weitere Festsetzungen zur Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern, zum Verbot von Dachflächenfenstern in den am meisten betroffenen obersten Geschossen sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz können im geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. In den Innenhofbereichen werden am Tag auf den Freiflächen die Orientierungswerte unterschritten, so dass eine gute Aufenthaltsqualität auf den Freiflächen gegeben ist.

Das bereits bebaute Mischgebiet ist stark von Lärm belastet. Zur Minderung der wesentlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sind bei Neu- und Umbauten die Festsetzungen Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmer in Richtung Nord sowie Maßnahmen zum passiven Schallschutz getroffen worden. Am meisten betroffen ist das bereits vorhandene südlichste Wohnhaus. Hier ist von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen.

5. Verfahren

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes werden die Planungsabsichten der Stadt dargelegt.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.11.2004 bis einschließlich 26.11.2004 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Auf Grund der Lärmproblematik erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfs. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 15.07. – 23.08.2013 gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) Baugesetzbuch erfolgte parallel zur Offenlage. Aufgrund der Anregungen, die während der Offenlage geäußert wurden und die z.T. die Grundzüge der Planung berührt haben, erfolgte eine zweite, verkürzte Offenlage gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch vom 22.10. – 05.11.2013. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Offenlage. Es wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung des Bebauungsplans geführt hätten.

gez.
Flore

Kassel, 11. November 2013