

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 1 „Ochshäuser Straße“
(Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag, Behandlung der Anregungen und
Beschlussfassung als Satzung)**

Erläuterung

Anlass der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ ist die Entwicklung einer ca. 2 ha großen Gewerbebrache südlich des Leipziger Platzes im Stadtteil Bettenhausen. Es ist vorgesehen, dort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche inklusiv einem angegliederten Backshop anzusiedeln sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei auf dem Areal zu schaffen. Des Weiteren sollen Abstellmöglichkeiten für Pkw vorgesehen werden, um den Parkdruck in der Ortsmitte Bettenhausens zu verringern. Entsprechend werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO 'Läden' sowie ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Der Lebensmittel-Discountmarkt soll von seinem bisherigen Standort ca. 400 m südöstlich des Plangebietes, Ochshäuser Straße 39, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ verlagert werden. Somit rückt das Versorgungsangebot unmittelbar an das im Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) dargestellten Stadtteilzentrum B1 Bettenhausen. Dort befindet sich bisher ein Lebensmittelmarkt, dessen Angebotsphilosophie sich aber von der des Discounters unterscheidet.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ schafft die planrechtliche Grundlage zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteilzentrum Bettenhausen und unterstützt die städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche. Des Weiteren wird die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze zum Flurstück 1/26
- im Nordosten durch die angrenzende Bahntrasse bzw. die Nord-Grenze des Flurstücks 1/27
- im Osten durch die Ochshäuser Straße
- im Südosten durch die Grenzen des Flurstücks 1/29 zum Flurstück 3/7
- Im Süden durch die angrenzende Bahntrasse der ehemaligen Söhrebahn

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 20.245 m², liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 3/12, 1/27, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32 und 1/33 der Flur 24.

Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In unmittelbarer Nähe zum Leipziger Platz und dem Stadtteilzentrum Bettenhausen ist hier zum einen der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Zentrum des

Stadtteils Bettenhausen beabsichtigt. Des Weiteren soll ein Teilbereich des Geltungsbereiches als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei dienen. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 16.240 m² unter dem gem. § 13a (1) BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m².

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch ein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die Allgemeine Vorprüfung hat jedoch keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens wird nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Bettenhausen wurde am 16.02.2012 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012 wurde die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt. Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.12.2011 eingeladen und – soweit anwesend – über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich bis zum 16.12.2011 schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 22.05.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.06.2012 gebeten. Zum Bebauungsplan wurden 20 Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen wurden im Rahmen einer Abwägung geprüft und entsprechend dem Abwägungsergebnis berücksichtigt. Des Weiteren wurden nachrichtliche Änderungen, die sich zwischenzeitlich u. a. bezüglich des Geltungsbereichs und der Flurstückaufteilung ergeben hatten, eingefügt. Durch die sich daraus ergebenden Anpassungen/Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Rechtsverhältnisse

Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2009 weist für das Plangebiet „Vorangebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen.

Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 08.08.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt für das Planareal im Südwesten und Nordosten Flächen für Bahnanlagen, im südöstlichen Bereich eine Grünfläche sowie im zentralen Bereich Gewerbliche Bauflächen dar. An den Südwestrand des Geltungsbereiches angrenzend ist für den Trassenbereich der ehemaligen Söhrebahn die Sicherung bzw. Herstellung einer Grünverbindung dargestellt.

Das Vorhaben entspricht somit nur in Teilbereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a (2) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist – unter Berücksichtigung des Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen – im weiteren Verfahren vorgesehen.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wurde zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen wurden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans und wird der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, den Städtebaulichen Vertrag (Anlage 1) zu beschließen. Der Bebauungsplan Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ mit der Erläuterung (Anlage 2), der Behandlung der Anregungen (Anlage 3), der Begründung (Anlage 4), den textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und der unmaßstäblichen Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 6) wird als Satzung beschlossen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 31.08.2012/05.09.2012

