Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung stellt den Planungswillen des Grundstückseigentümers des Flurstücks 27/3 dar, auf dem bereits beräumten Gelände eine Hotelanlage zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII/7 „Dresdner Straße/ Autobahnzubringer“ setzt für die benannte Fläche Industriegebiet (GI) fest. Da Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, ergab sich die Erforderlichkeit den rechtskräftigten Bebauungsplan in Teilen zu ändern. Gleichzeitig eröffnete die Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach der Art der zulässigen Nutzung auf der Grundlage der heute vorliegenden städtebaulichen Situation neu zu gliedern und an die reale Entwicklung anzupassen.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße „Vor dem Osterholz“ im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „Am Osterholz“,
- im Osten durch die Straße „Zur Nieste“,
- im Süden durch die Straße „Vor dem Osterholz“ und
- im Westen durch die Straße „Speeler Weg“.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Es ist überwiegend durch Wohnnutzung und Kleingewerbe geprägt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

3. Rechtsverhältnisse und Verfahren

Der Bebauungsplans Nr. VII/7 (D) „Speeler Weg“, 1. Änderung, wird als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, die Voraussetzungen dafür wurden geprüft. Der Bebauungsplan begründet keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

3.1 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am 14. November 2016 den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluß zum Bebauungsplan gefasst.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Bekanntmachung in der HNA vom 19. November 2016 und Aushang der Unterlagen im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz in der Zeit vom 28. November bis zum 30. Dezember 2016 statt.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen aus der ersten Offenlage ergaben sich Änderungen und Ergänzungen, die eine erneute Offenlage nach § 4 a Abs.3 Baugesetzbuch erforderlich machten.

Von Seiten eines angrenzenden Gewerbebetriebs wurden durch die geplante Neubebauung des Nachbargrundstücks mit einem Hotel nachbarschaftliche Konflikte aufgrund von früh beginnenden und spät endenden Betriebszeiten, Geräuschimmissionen und Geruchsimmissionen vorgebracht. Der Bebauungsplan würde die rechtlichen Interessen Gewerbetreibenden verletzen und die Gefährdung erstreckt sich sowohl auf den Bestand als auch auf eine angemessen Erweiterung.

Die in der Stellungnahme angeführten Konflikte durch Lärm- und Geruchsimmission wurden erörtert und folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

a. Für das Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) wird statt Wohngebiet (WAII) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
b. Für die auf dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) zulässigen baulichen Anlagen werden gebäudebezogene Festsetzungen zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt.
c. Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) besteht ein Geländeversprung mit einer vorhandenen Mauer. Diese soll aufgestockt und ansprechend gestaltet werden.
d. Einhergehend mit der Änderung des Entwurfes des Bauleitplans wird das Flurstück 27/5 nicht als Mischgebiet sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um den ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern, andere gewerbliche Nutzung aber auszuschließen.

Die erneute Offenlage wurde am 18. April 2017 im Amtsblatt der Stadt Kassel bekannt gegeben und der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 27. März bis 18. April 2017 erneut öffentlich aus. Stellungnahmen konnten nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen abgegeben werden.

In dieser Zeit wurden keine weiteren Eingaben von Bürgern gemacht.

3.3 Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 22. November 2016 bis einschließlich 30. Dezember 2016 beteiligt.

Durch die Behandlung eingegangener Stellungnahmen aus der ersten Offenlage und Behördenbeteiligung ergaben sich Änderungen und Ergänzungen, die eine erneute Offenlage nach § 4 a Abs.3 Baugesetzbuch erforderlich machten.

Von Seiten des Koordinierungsbüros für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel- Marburg und der Handwerkskammer Hessen und dem Umwelt- und Gartenamt, Fachabteilung Umwelt- und Immissionsschutz wurden durch die geplante Neubebauung des Nachbargrundstücks mit einem Hotel nachbarschaftliche Konflikte auf-

grund von früh beginnenden und spät endenden Betriebszeiten, Geräuschimmissionen und Geruchsimmissionen vorgebracht. Der Bebauungsplan würde die rechtlichen Interessen Gewerbetreibenden verletzen und die Gefährdung erstreckt sich sowohl auf den Bestand als auch auf eine angemessen Erweiterung.
Die in der Stellungnahme angeführten Konflikte durch Lärm- und Geruchsimmission wurden erörtert und folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

a. Für das Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) wird statt Wohngebiet (WAII) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.
b. Für die auf dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) zulässigen baulichen Anlagen werden gebäudebezogene Festsetzungen zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen festgelegt.
c. Zwischen dem Gewerbebetrieb und dem Flurstück 27/3 (möglicher Hotelstandort) besteht ein Geländeversprung mit einer vorhandenen Mauer. Diese soll aufgestockt und ansprechend gestaltet werden.
d. Einhergehend mit der Änderung des Entwurfes des Bauleitplans wird das Flurstück 27/5 nicht als Mischgebiet sondern als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um den ansässigen Betrieb planungsrechtlich zu sichern, andere gewerbliche Nutzung aber auszuschließen.

Die von der Planung berührten Ämter sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17. März 2017 bis einschließlich 18. April 2017 beteiligt. Stellungnahmen konnten nur zu den ergänzten bzw. geänderten Teilen abgegeben werden.
Bei den in dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen handelte es sich um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen, die eine erneute Offenlage nicht erforderlich machten.

4. Kosten

Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes trägt die Eigentümerin des Flurstücks 27/3 (möglicher Hotelstandort) Frau Yasemin Eren, Dr. Elisabeth-Selbert-Straße 13, 34266 Niestetal.

gez.
Mohr

Kassel, 25. Oktober 2017