

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“ (Aufstellungsbeschluss)

Erläuterung

1. Gegenwärtige Situation

Der Planbereich liegt im Stadtteil Kirchditmold und ist geprägt durch die straßenbegleitende, geschlossene Wohnbebauung in der Dalwigkstraße, freistehende Wohnhäuser in Zentgrafenstraße, Hohnemannstraße und Kasselfeld sowie durch den Gärtnereibetrieb Uffelman mit Wohnhaus, Verkaufsräumen und Produktionsflächen.

Darüber hinaus befindet sich an der Ecke Hohnemannstraße/Zentgrafenstraße ein Getränkemarkt.

Ca. 40 % des Planungsgebietes werden von Gärtnereiflächen eingenommen, 50 % davon zur Produktion von Schnittblumen.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 NW, Teil C, im Maßstab 1 : 5000, der als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Der Bebauungsplan negiert damit den Gärtnereibetrieb, der seit 1934 hier ansässig ist.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

2. Anlass der Planung

Auf dem Gelände des heutigen Betriebsstandortes der Gärtnerei Uffelman befinden sich gegenwärtig vier Gewächshäuser, das Wohnhaus und diverse Nebengebäude. An das Wohnhaus ist ein kleiner Verkaufsbereich angegliedert, der verkehrsgünstig nur über die Anliegerstraße Kasselfeld für Kunden und Lieferanten zu erreichen ist.

Zur Sicherung des Betriebes und seines Standortes sowie zur Verbesserung der Erschließung und der Lage des Verkaufsraumes ist die Errichtung eines modernen Gewächshauses auf der unbebauten Fläche an der Hohnemannstraße geplant. Hier soll ein ca. 340 m² großer Bereich für „warme Produktion“ und ein ca. 220 m² großer Bereich für „kalte Produktion“ entstehen, an den sich rund 230 m² Verkaufsfläche sowie eine Außenverkaufsfläche als Vorzone anschließen.

Da diese Maßnahme mit dem gültigen Planungsrecht nicht vereinbar ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Gärtnereibetrieb und die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, diese Entwicklung

städtebaulich verträglich zu gestalten und die Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Hierdurch sollen zum einen die Modernisierung und behutsame Erweiterung des bestehenden Betriebs auf einen zeitgemäßen technischen Standard ermöglicht und zum anderen die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für den gesamten Geltungsbereich soll sich die künftig zulässige und festzusetzende Nutzungsart aus der bestehenden baulichen Umgebung ableiten, um den vorhandenen Charakter des Gebiets zu wahren.

Aufgrund seiner Vorprägung bietet sich für das Plangebiet eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO an. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhen) soll sich an der vorhandenen und angrenzenden baulichen Struktur orientieren.

Um Aussagen zum Immissionsschutz treffen zu können, werden im Rahmen eines anzufertigenden Gutachtens die schallschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen untersucht und dargestellt. Hierbei soll sowohl die Gärtnerei mit ihren Betriebsabläufen betrachtet, als auch der vorhandene Getränkemarkt einbezogen werden. Die wesentlichen Schallquellen bei den Nutzungen sind voraussichtlich die Anlieferung und Ablieferung sowie der Kundenverkehr.

4. Verfahren

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 25. August 2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Unter Anwendung des § 13 a BauGB soll er als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 18.400 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a BauGB nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Änderung im beplanten Innenbereich des bebauten Siedlungsgebiets der Stadt, die deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzen wird.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Der Vorhabenträger beauftragt ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Da der Geltungsbereich aufgrund der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, über die Gärtnereifläche hinaus, den gesamten Baublock einbezieht, wird ein Teil der Planungskosten von der Stadt Kassel übernommen. Die Aufteilung der Kosten soll nach Flächenanteilen (41 % Gärtnerei, 59 % Stadt Kassel) erfolgen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 12. September 2011