

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (B) „Vor dem Osterholz“,
1. Änderung
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/7 (B) „Vor dem Osterholz“ wird zugestimmt.“

Begründung:

1. Anlass der Planung

Das Planungsgebiet „Vor dem Osterholz“ grenzt im Norden an das Gemarkungsgebiet der Gemeinde Niestetal an. Auf der Kasseler Seite ist im wesentlichen Teil ein strukturell stark gemischtes Gebiet mit Wohnnutzung sowie eingestreuten Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben entstanden, während in Niestetal das Wohngebiet „Bettenhäuser Feld“ bis unmittelbar an die Gemarkungsgrenze heranreicht.

Durch den Bebauungsplan soll das Plangebiet „Vor dem Osterholz“ als Wohnstandort entwickelt werden. Des weiteren wurde für das Grundstück der ehemaligen Autobahnmeisterei eine verträgliche Nutzungsart festgesetzt.

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.

Der Bereich nördlich der Straße Vor dem Osterholz bis zur Gemarkungsgrenze nach Niestetal ist als Wohnbaufläche in verdichteter Bauweise vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind passive und/ oder aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und das Wohngebiet soll im Hinblick auf die Lärmproblematik als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies ermöglicht auch eine größere Flexibilität hinsichtlich zulässiger ergänzender Nutzungen (Büroräume o. ä.)

Im allgemeinen Wohngebiet können ca. 160 Wohneinheiten in Form von individuellen Baumöglichkeiten realisiert werden. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 5,0 ha, die Nettobaulandfläche ca. 4,0 ha.

Im Zusammenhang mit den ehemaligen Betriebswohnungen der Autobahnmeisterei ist im Süden des Geltungsbereiches ein Mischgebiet geplant. Das Mischgebiet fungiert als Übergang zum angrenzenden Gewerbegebiet. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung sowie am Erhalt wertvoller Biotopstrukturen im Südteil der Flächen.

Für die Umnutzung der ehemaligen Autobahnmeisterei sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe denkbar, die ggf. die vorhandene bauliche Anlagen weiter nutzen und durch Neubauten ergänzen.

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. Dazwischen wird ein zusätzlicher Erschließungsweg eingefügt. Die Planstraßen A-C werden im nördlichen Bereich des Baugebietes durch die Planstraße D gebündelt und zusammengeführt. Die Erschließungsstraßen haben partielle Aufweitungen, die durch Baumplantungen einen Platzcharakter erhalten sollen. 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 Geräuschimmissionen durch Verkehr ausgesetzt. Die durch Kfz-Verkehr verursachten Geräuschimmissionen liegen auf der gesamten Wohnbaufläche oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Um die Geräuschimmissionen zu mindern, sind sowohl im Osten als auch im Süden des Plangebietes Lärmschutzwälle vorgesehen. Dadurch werden tags und nachts überwiegend die Wohngebietswerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten.

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 Baugesetzbuch in der Zeit vom 15.11.2004 bis einschließlich 26.11.2004 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Information der Behörden nach § 4 (1) Baugesetzbuch wurde im Februar 2005 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde im September 2005 den Ämtern im Haus und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Anregungen wurden eingearbeitet.

Der Ortsbeirat Bettenhausen hat der Vorlage in seiner Sitzung am 14.02.2007 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage in ihrer Sitzung am 20.02.2007 zugestimmt.

Der Magistrat wird die Vorlage in seiner Sitzung am 12.03.2007 behandeln. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister