

Bebauungsplan Nr. VII/21
„Lossestraße“

Teil 1 Begründung

Träger der Planungshoheit:

Kassel **documenta Stadt**

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:



BRUNSCH & MEYER GRUND UND BODEN AG

Friedrich-Ebert-Str. 45-47
34117 Kassel

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2 | 34130 Kassel

www.anp-ks.de

Inhalt

Teil 1 Begründung

1	Planungsanlass	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3	Planverfahren.....	5
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	5
3.2	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB	5
4	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan.....	8
4.4	Bebauungspläne	8
4.5	Schutzgebiete.....	9
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand	10
5.1	Plangebiet und Umgebung	10
5.2	Erschließung und Verkehr.....	12
5.3	Ver- und Entsorgung	12
5.4	Erholung Freiraum Stadtbild.....	12
5.5	Städtebauliche Zielsetzungen	12
6	Inhalte des Bebauungsplans	13
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.2	Verkehr	14
6.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt	14
7	Bodenordnung.....	14
8	Bestehende Baulasten.....	14
9	Städtebauliche Werte	14
10	Gesamtabwägung.....	15

1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für das Areal zwischen Dresdner Straße, Lossestraße und der Losse ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Bebauung des Areals mit einer Gewerbehalle und deren ergänzender baulicher Strukturen.

Konkret soll ein Hochregallager, eine Lagerhalle, Flächen für die Anlieferung sowie die notwendigen Stellplätze entstehen. Die Gebäude sollen die städtebauliche Fassung der Dresdner Straße optimieren und reduzieren sich in der absoluten Höhe Richtung Süden. Das Gebäude ist eingeschossig mit Flachdach geplant. Auf dem Gelände werden alle notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

Der geplante Standort liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach Rücksprache mit der Stadt Kassel und dem Ergebnis einer Bauvoranfrage ist die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Gebäude nach § 34 BauGB aber nicht gegeben, da sich das Vorhaben von der Kubatur und baulichen Gestalt (Höhe) von der umliegenden Bebauung zu sehr abheben würde.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Bettenhausen.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,9 ha und umfasst das Flurstück 41/2 der Flur 1, Gemarkung Bettenhausen.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch das Flurstück 52/4,
- im Norden durch die Dresdner Straße

- im Westen durch die Losse
- im Süden durch die Flurstücke 45/13 und 376/46.

3 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (1) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen. Auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

3.1 Aufstellungsbeschluss

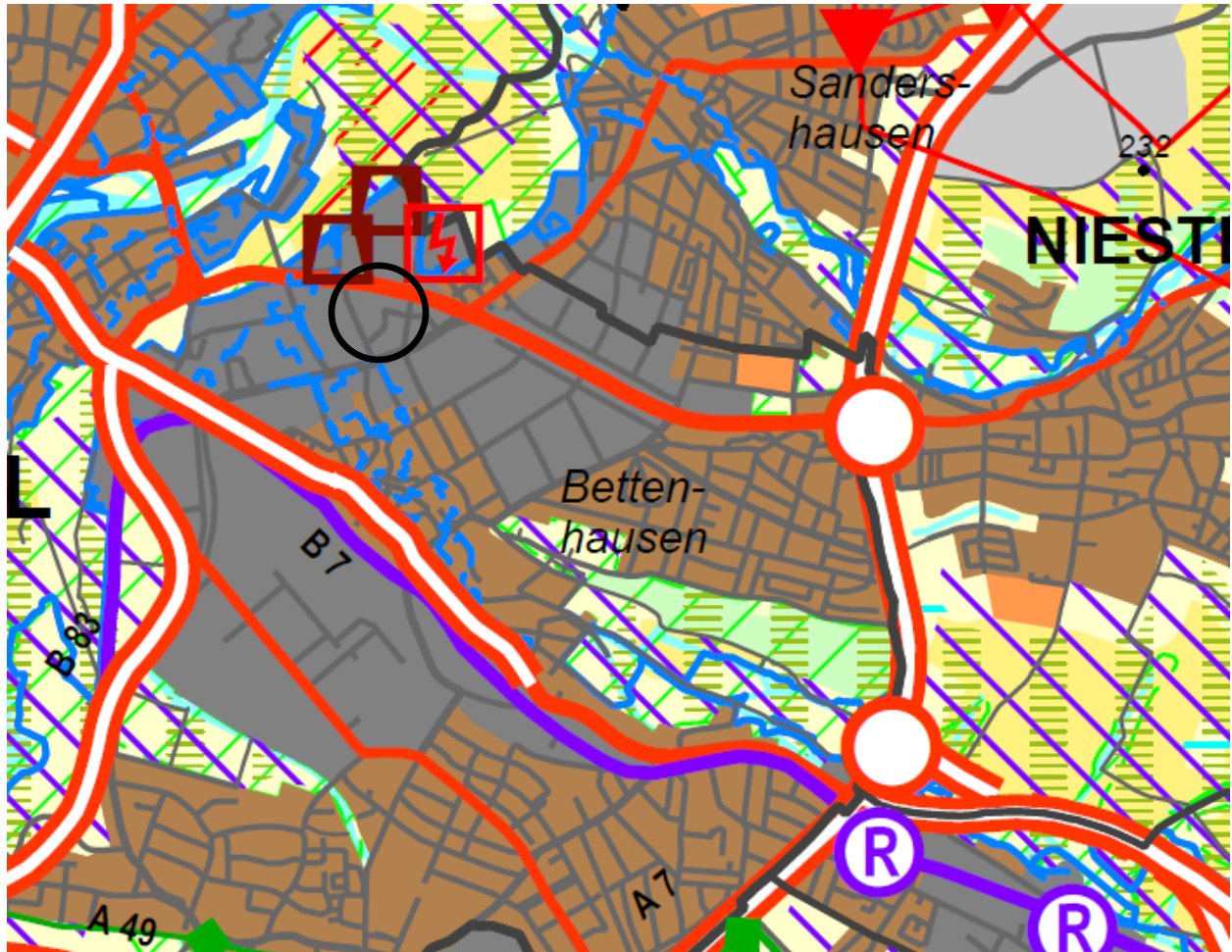
Der Aufstellungs- und Offenlagebeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VII/21 „Lossestraße“ ist für Frühjahr/ Sommer 2022 geplant.

3.2 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange ist für Sommer 2022 geplant.

4 Übergeordnete Planungen

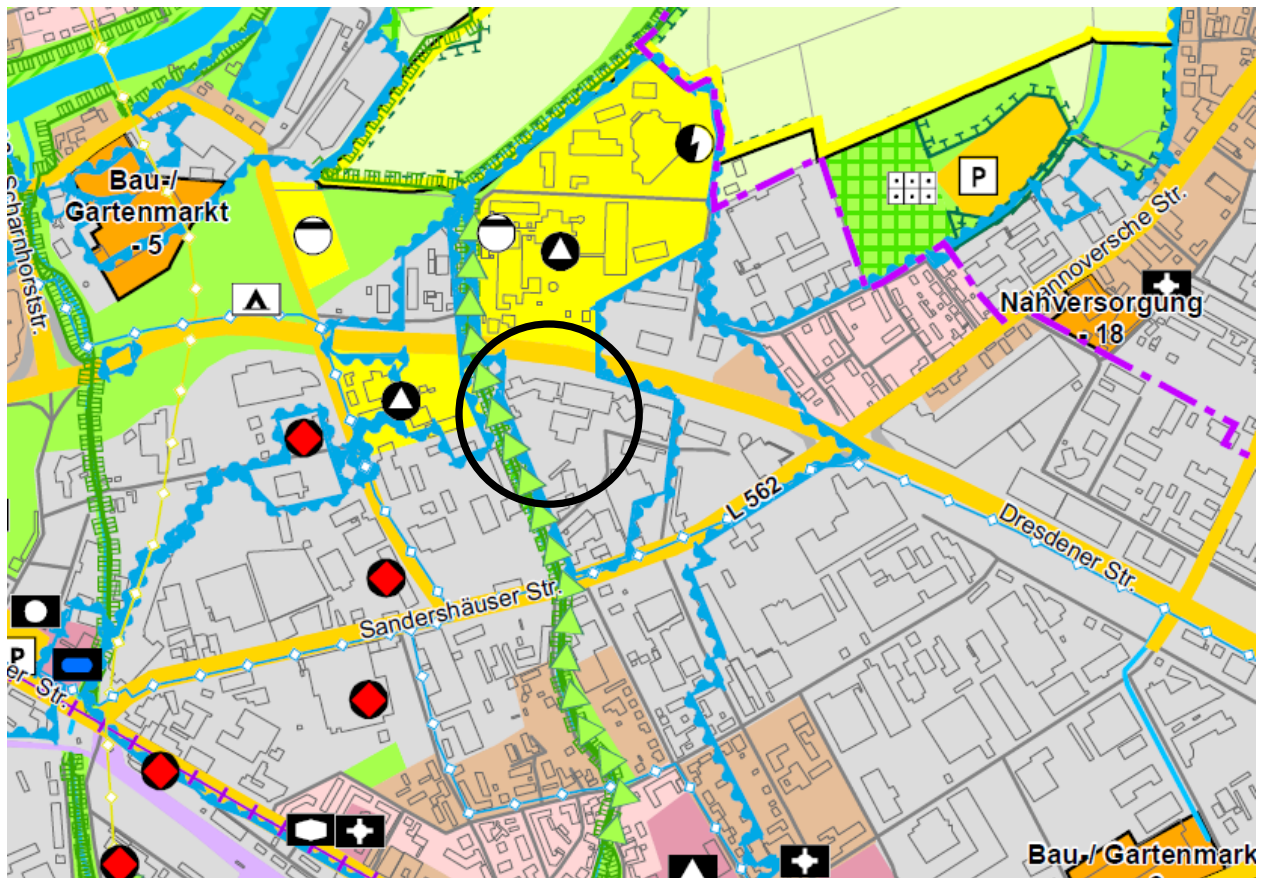
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009, rechtskräftig seit 15.03.2010, ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand“ festgelegt. Direkt an das Gebiet angrenzend befinden sich ebenfalls Vorranggebiete für Industrie u. Gewerbe Bestand. Die Planung entspricht somit den Festlegungen des Regionalplanes.

4.2 Flächennutzungsplan

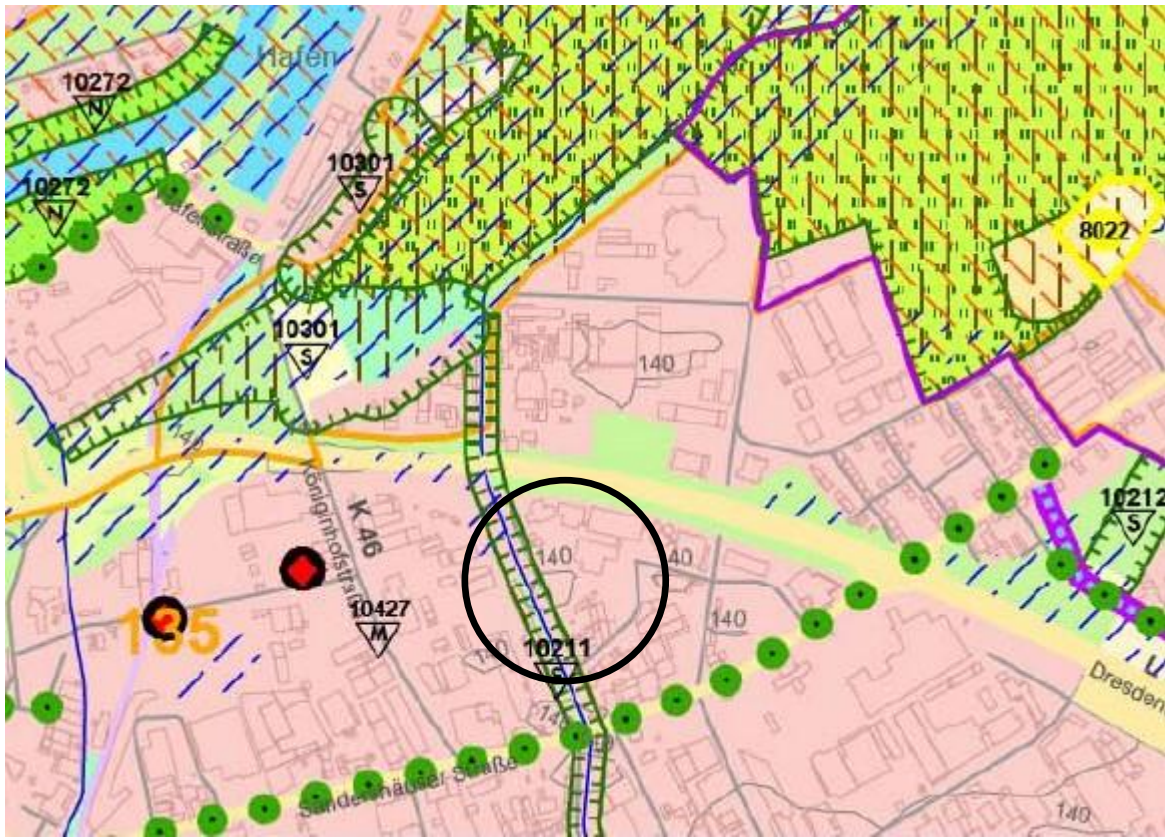


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK Neubekanntmachung 2016), ohne Maßstab, Eintragung Plangebiet (Kreis) durch ANP

Im Flächennutzungsplan (FNP 2016, Blatt Stadt Kassel) des Zweckverbands Raum Kassel (rechtsgültig in der Neufassung vom 10. Dezember 2016) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Östlich grenzt ein Fließgewässer mit dem Zusatz „Grünverbindung sichern / herstellen“ an.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes, der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot § 8 (2) BauGB).

4.3 Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „Bauflächen, Ein- und Mehrfamilienhäuser“ dar. Nördlich, entlang der Dresdner Straße, befindet sich eine schmale Grünfläche.

Die Maßnahmenkarte stellt die östlich des Plangebietes angrenzende Losse als „Fläche mit Regelungen und Maßnahmen“ dar. Als konkrete Maßnahme Nummer 10211 (Schutz- und Entwicklungsflächen mit Nummerierung) wird im Textteil die „Weiterentwicklung der Randbereiche der Losse als Grünverbindung vom Ortskern in Richtung Losseniederung / Hafen; Aufwertung / Ausweitung der gewässerbegleitenden Wege und Grünflächen. Teilweise Rücknahme angrenzender Nutzungen, Herstellung kleiner Aufenthaltsbereiche; Herstellung eines sichern Übergangs über die Sandershäuser Straße und einer gut nutzbaren Unterquerung der Dresdener Straße.“ genannt. Weitere Aussagen zum Plangebiet enthält der Landschaftsplan nicht.

4.4 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Östlich vom Plangebiet, durch das Flurstück 52/4 getrennt, schließt sich der Bebauungsplan Nr. VII/ 7 (E) "Dresdner Straße" an.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys. Nördlich angrenzend, an der Dresdner Straße, sind die Alleebäume Teil des Gesamtkunstwerkes. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht.

Entlang der Losse, unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet der Losse. Dieses ist gem. der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation zugleich Überschwemmungsgebiet. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes überschreitet die Geltungsbereichsgrenze nicht, das Plangebiet ist somit nicht Teil des Überschwemmungsgebietes HQ100 nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG).

Artenschutz

wird ergänzt.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Hinsichtlich des Mobilitätsmanagements ist insbesondere der Standort des Planvorhabens hervorzuheben. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, ist städtebaulich integriert sowie bereits verkehrlich gut erschlossen. Durch die Standortentwicklung, wird weiterer Verkehr vermieden. Diese Verkehrsvermeidung ist ein Ziel gleich mehrerer Handlungsfelder des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Errichtung der neuen Gebäude auch den Ansprüchen an einer ökologisch bewussten sowie nachhaltigen Bauweise (reduzierter Energiebedarf, reduzierter CO₂ Ausstoß durch Verzicht auf fossile Brennstoffe, natürliche Kältemittel, Dachbegrünung u.a.) Rechnung getragen wird.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte des GEG (Gebäudeenergiegesetz), welches das EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen) ersetzt.

ENTWURF

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Festsetzungen hierzu sind unter anderem die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. berücksichtigt die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Weitere Klimaschutzbelange, nachhaltige Energieversorgung im Quartier

Im Bebauungsplan werden mindestens 90 % Photovoltaikanlagen festgesetzt. Ergänzt wird dies mit Festsetzungen zur Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, die sich ebenfalls günstig auf das Klima auswirkt.

Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030

Der Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 (VEP 2030) legt die strategischen Grundsätze und Leitlinien der zukünftigen Verkehrsentwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre fest. Er ist verkehrsmittelübergreifend und integriert angelegt, d.h. für alle Verkehrsmittel (Fuß, Rad, Bus, Straßenbahn und Eisenbahn, Pkw-Verkehr und Wirtschaftsverkehr) wurde eine integrierte Mobilitätsstrategie für die zukünftige Verkehrsplanung in Kassel entwickelt.

Für den Geltungsbereich und sein Umfeld enthält der VEP 2030 keine Aussagen und Maßnahmenvorschläge.

Luftreinhaltung

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhaltung“ festgelegt.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 19.236 m² und befindet sich an der Dresdener Straße zwischen Lossestraße und Sandershäuser Straße im Kasseler Stadtteil Bettenhausen.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Losstraße 96 und befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Derzeit ist das Grundstück nahezu vollständig versiegelt und bebaut. Konkret sind auf dem Grundstück derzeit vier eingeschossige Gebäude vorhanden. Diese sind gegenwärtig von Leerstand betroffen und werden daher nicht als Gewerbeanlagen genutzt. Zukünftig werden diese rückgebaut und die Strukturen durch neue Baukörper, bestehend aus straßenbegleitend angeordneten Lagerhallen, ersetzt. Zusätzlich wird ein Teil des Grundstücks entsiegelt und mit Vegetationsflächen versehen.

Legt man die vorhandenen Nutzungen zugrunde, ist das Gebiet insgesamt - zusammen mit den anderen Gebäuden an der Dresdener Straße - als Gewerbegebiet einzustufen.



Luftbild mit Plangebiet (Interaktiver Stadtatlas Kassel, Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Strukturen geprägt.

Unmittelbar angrenzend, entlang der Dresdener Straße, befinden sich weitere Lagerhallen und Büro- sowie Produktionsgebäude mit teils großräumigen Stellplatzanlagen. Der Versiegelungsgrad ist entsprechend hoch.

Im Umfeld des Plangebiets und der soeben beschriebenen Bebauung an der Dresdener Straße setzt sich die gewerbliche Prägung fort.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Sandershäuser Straße / Lossestraße. Zukünftig soll eine weitere Zufahrtmöglichkeit von der Lossestraße im südlichen Teil des Plangebietes ermöglicht werden. Eine Erschließung von der Dresdener Straße ist nicht möglich, diese ist als Landesstraße anbaufrei.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Buslinie 93 gegeben - mit der fußläufig entfernten Haltestelle Königinhofstraße (rd. 250m, 5 Min.), westlich an der Dresdner Straße gelegen. Zwei Bushaltestellen der Linie 32 befinden sich an der Sandershäuser Straße, östlich des Plangebietes (Agathofstraße und Am Sälzerhof). Auch diese sind fußläufig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgung

Über die Dresdener Straße, Sandershäuser Straße sowie der Lossestraße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

5.4 Erholung Freiraum Stadtbild

Freiraumnutzungen

Als Privatgrundstück ist der Bereich des Plangebiets derzeit nicht öffentlich zugänglich und damit gegenwärtig für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung.

Die westlich angrenzende Losse und die begleitenden Grünstrukturen haben Bedeutung als gesamtstädtische Grünverbindung. Sie verbindet die Grünstrukturen entlang des Losseufers bis hin zur Fulda. Wesentliche Elemente sind Wiesenflächen, Bäume und weitere Vegetationsstrukturen.

Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich als bebaute, private Fläche dar, die im Wesentlichen von den versiegelten Flächen und den gewerblich genutzten Lagergebäuden geprägt ist. Im südlichen Teil befindet sich an der Geltungsbereichsgrenze eine Baumreihe, westlich ist das Losseufer prägend.

Stadtbildprägend sind die Gebäude entlang der Dresdener Straße - insbesondere die angrenzenden Gewerbestrukturen und das sich auf der gegenüberliegenden Seite befindliche Müllheizkraftwerk. Die straßenbegleitenden gewerblichen Gebäude sowie die Unterbrechung durch die Grünverbindung entlang der Losse prägen das Stadtbild an der Dresdener Straße.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und in näherer Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

5.5 Städtebauliche Zielsetzungen

Ergänzend zu den bereits in der Umgebung befindlichen Strukturen soll eine Gewerbehalle auf dem Grundstück errichtet werden, die sich parallel zur Dresdener Straße erstreckt. Die Bebauung soll straßenbegleitend, ergänzend zu den sich in der näheren Umgebung befindenden Strukturen, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden und den Straßenraum städtebaulich fassen. Aufbauend auf den vorhandenen Gebäudebestand soll das Quartier als ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Höhenstaffelung soll sich hierbei Richtung rückwärtigen Bereich reduzieren und sich somit den ebenfalls dort ansässigen Strukturen räumlich anpassen.

Klimaschutz und Energieversorgung

Die Bundesgesetze EnEV (Energieeinsparverordnung) und EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) regeln unter anderem den Energieverbrauch und die Art des Energieeinsatzes für Gebäude, und wurden schrittweise seit 2001

bzw. 2008 verschärft. Sie sind Instrumente der deutschen Klimaschutzpolitik und sollen dafür sorgen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung eingehalten werden. Sie gelten jeweils in ihrer aktuellen Fassung, d.h. bei Gesetzesänderung sind höhere Anforderungen sofort umzusetzen. Die EnEV, das EnEG (Energie-Einsparungs-Gesetz) sowie EEWärmeG werden ab dem 1. November 2020 durch das GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) abgelöst. Um davon abweichende Festsetzungen zu treffen, muss dies mit der besonderen Situation im Geltungsbereich begründet werden. Festsetzungen hierzu wurden im Bereich Photovoltaik und Dachbegrünung getroffen.

6 Inhalte des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gemischten gewerblichen Strukturen des Umfeldes und der geplanten Nutzung des Grundstücks ist für den Geltungsbereich eine Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO vorgesehen.

Die geplante Umnutzung der bestehenden Bebauung kann durch die Festsetzung als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert werden, für das gesamte Plangebiet wird dadurch im Bereich Gewerbenutzung die Möglichkeit der Weiterentwicklung eröffnet.

Für den Geltungsbereich werden Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Vergnügungsstätten und Spielhallen ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind aufgrund des hohen Flächenbedarfs bzw. der von ihnen ausgehenden Störung der präferierten gewerblichen Nutzung für den Standort nicht geeignet. Außerdem werden Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Für die Baugebiete werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe als Höchstmaß getroffen.

Die GRZ wurde entsprechend der beabsichtigten Nutzung (Lagerhalle) auf 0,5 festgesetzt, was der Flächenausdehnung der zeichnerisch festgesetzten Baufenster entspricht. Da von einer eingeschossigen Bebauung ausgegangen wird, beträgt die Festsetzung der GFZ 1,0.

Geschosszahl, Traufhöhen und Gebäudehöhen

Die zeichnerisch festgesetzten Maximalhöhen betragen 25 Meter beim straßenbegleitenden Bauwerk entlang der Dresdener Straße und rund 20 Meter beim Gebäude im rückwärtigen Bereich. Die Mindesthöhen betragen 10 Meter (nördliches Baufenster) und 6 Meter (südliches Baufenster). Unterer Bezugspunkt ist die talseitige Wand der natürlichen Geländehöhe. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Überschreitungen der Maximalhöhen durch technische Aufbauten sind möglich.

Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gefasst.

Im Baugebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um hier – im Rahmen des Bauordnungsrechts – größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu bieten und sowohl einzelne Baukörper als auch eine zusammenhängende Halle zu ermöglichen.

6.2 Verkehr

Die bestehende Grundstückszufahrt über die Sandershäuser Straße / Lossestraße wird als Haupteerschließung weiterhin genutzt. Eine weitere Möglichkeit auf das Gebiet zu gelangen ist über den Teil der Lossestraße möglich, der an den südlichen Geltungsbereich des Gebietes grenzt.

Die bestehende Erschließung bleibt erhalten.

6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bäume zum Erhalt

Das Plangebiet ist gemäß Klimafunktionskarte ein Bereich mit unterschiedlichen Gebietstypen (Überwärmungsgebiet 2, stark verdichtete Bereiche (City und Industrie/Gewerbe)). Die Schaffung bzw. der Erhalt von Grün- und Freiflächen ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Es werden daher die Bestandsbäume, die sich an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befinden, zum Erhalt festgesetzt. Der Mindestanteil an Vegetationsfläche kann aufgrund der Bewegungsradien und Schleppkurven des teilweisen Schwerlastverkehrs auf dem Gebiet (geplante Nutzung Hochregallager) nur 20 % betragen, was aber dennoch zu einer teilweisen Entsiegelung des gegenwärtigen Gebietszustandes führt.

Durch die Festsetzung, dass je angefangene 1.300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden muss, werden mindestens 15 neue Bäume dem Geltungsbereich hinzugefügt und dauerhaft erhalten.

Die Festsetzungen zu Freiflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung wirken sich insbesondere positiv auf das Kleinklima in diesem überwiegend versiegelten Bereich aus. Eher untergeordnet ist der gestalterische Aspekt zu beurteilen.

7 Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

8 Bestehende Baulasten

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen Baulasten.

9 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 19.236 m²
davon:	
Gewerbegebiet (GRZ 0,6)	ca. 19.236 m²
Davon überbaubar	ca. 11.542 m ²

Tabelle 4: Städtebauliche Werte

10 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Innenbereich (Innenentwicklung)
- Schaffung und Sicherung des Vegetationsanteils
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Bauleitplanung wird die Weiterentwicklung einer bereits gewerblich genutzten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Kassels vorbereitet. Im Geltungsbereich sind der Abbruch von Gebäudeteilen (bestehende alte Gewerbestrukturen) und eine Neubebauung vorgesehen.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind nicht zu befürchten.

Mit der Planung ist kein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, da das Plangebiet bereits gegenwärtig nahezu vollständig versiegelt ist. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter, der Vegetationsanteil wird im Zuge der Planung sogar erhöht.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch keine weitere Versiegelung oder dem Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu Grundstücksfreiflächen (Vegetationsanteil, Erhalt von Bäumen),
- befestigten Flächen
- zu Dachbegrünung
- zu Fassadenbegrünung

Rechtsverbindlichkeit.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

bearbeitet:

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, XXX

(gez. Walberg)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, XXX

(gez. Mohr)