

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/27 B "Bosestraße"
(Offenlegungsbeschuß)**

B e g r ü n d u n g

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Süd zwischen Frankfurter Straße und Auefeldsiedlung, nahe der Stadionkreuzung.

Es wird begrenzt:

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 223/1
 sowie der südlichen Grenze des Flurstücks
 106/26, alle Flur HH, Gemarkung Kassel,
- im Osten von der Frankfurter Straße,
- im Süden von der Bosestraße und
- im Südwesten von der Ludwig-Mond-Straße

Das Gelände steigt von Osten nach Westen um ca. 17 m an (von 145 m ü. NN bis auf 162 m ü. NN).

2 Rechtsverhältnisse und Verfahren

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 ist das Plangebiet als Mischbaufläche, als Wohnbaufläche und die Schumannstraße als Zugang zur Parkanlage dargestellt.

2.2 Entwicklungsplanung

Die vorliegende Entwicklungsplanung Einzelhandel und Dienstleistungen des Zweckverbandes Raum Kassel von 1982 (KEP-Zentren) ist zu beachten. Diese Planung weist die Frankfurter Straße zwischen Weinberg und Ludwig-Mond-Straße als zentralen Bereich aus mit dem Ziel, das Stadtteilzentrum zu stärken.

2.3 Fluchtlinienpläne

Im Geltungsbereich sind Teile der Fluchtlinienpläne Nr. 567, festgestellt am 19.10.1906, Ka 63, festgestellt am 16.03.1960, rechtsverbindlich, die sowohl Straßen- als auch Baufluchtlinien festsetzen.

2.4 Landschaftsplanung

Ein Landschaftsplan vom Zweckverband Raum Kassel i. M. 1:5000 liegt nicht vor. Gemäß § 4 Hess. Naturschutzgesetz ist für das Plangebiet ein Landschaftsplan i. M. 1:1000 erarbeitet worden (s. Punkt 5.0).

2.5 Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG

Eine öffentliche Veranstaltung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde am 28.04.1987 durchgeführt. Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand in der Zeit vom 21.04. bis 08.05.1987 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung für alle Bürger die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennenzulernen und sich zu der Planung zu äußern.

Ergebnis:

Vertreter einer Bürgerinitiative sprechen sich gegen die Planaufstellung und Neuordnung des Gebiets aus, fordern den Erhalt der Gärten im gegenwärtigen Umfang am bisherigen Standort und den Ausschluß von mehrgeschossiger Neubebauung.

Bürger aus dem Bereich Schumannstraße und Auefeldsiedlung sprechen sich für eine Bebauung an Frankfurter Straße/Bosestraße aus. Vertreter des Ortsbeirates Süd regen als Festsetzung für eine bauliche Nutzung die Ausweisung als MI-Gebiet mit angemessener Gebäudehöhe und ausreichenden Abständen zu den Gärten an.

Der Eigentümer des privaten Grundstücks an der Bosestraße ist an einer möglichst wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks in Form von Einzelhandelseinrichtungen (Fachmärkte) und eines Drive-In-Restaurants u. ä. interessiert.

3 Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird heute geprägt durch einen inzwischen in Teilen wieder genutzten Kfz-Betrieb an der Bosestraße und durch Wohnen an Schumannstraße/Ludwig-Mond-Straße, in Nachbarschaft zum ehemaligen Pomologischen Garten und zur Auefeldsiedlung.

Im Anschluß an den Geltungsbereich schließen an:

- im Westen: Wohnsiedlung der 50er Jahre (Auefeld)
- im Süden: Einkaufsmärkte, Wohnhochhaus, Sportanlage mit Restauration
- im Osten: Gründerzeitbebauung der Frankfurter Straße
- im Norden: Pomologischer Garten

3.1 Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung der Fachdienststellen sind bis heute keine Mitteilungen über Altlasten eingegangen, die auf eine Erheblichkeit hindeuten. Unterhalb der Erheblichkeitsschwelle besteht ein Bedarf zur Kennzeichnung von Flächen nicht.

Konkrete Altablagerungen und Anhaltspunkte für evtl. Altlasten liegen nicht vor.

Baugenehmigungen können nach derzeitiger Erlaßlage zum Umweltschutz nur erteilt werden, wenn eine Unbedenklichkeit erwiesen ist.

4 Planungsziel und städtebauliche Maßnahmen

Dieses Planverfahren wird mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. I/27 A, dessen Geltungsbereich im Norden unmittelbar anschließt, gemeinsam betrieben mit der Zielsetzung, den städtebaulichen Zusammenhang beider Plangebiete zu wahren.

4.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die vorhandene heterogene Nutzungsstruktur soll durch eindeutige Standortausweisung von Nutzungsarten, Nutzungsbeschränkungen und Schutzmaßnahmen geordnet werden, um Konflikte zu vermeiden. Grundsätzliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für bauliche Ergänzungen unmittelbar an Frankfurter Straße und Bosestraße, die Reglementierung von Einzelhandelsnutzungen sowie die Sicherung von Grünflächen.

Die städtebaulichen Verbesserungen beinhalten eine Vervollständigung eines beidseitig mehrgeschossig bebauten Straßenbildes, eine optimale flächensparende Verwertung bebaubarer innerstädtischer Grundstücksflächen sowie die Erhaltung wohnungsnaher Arbeitsplätze.

4.2 Bauliche und sonstige Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bestehende vorwiegende Wohnnutzung im Bereich Schumannstraße/Ludwig-Mond-Straße soll durch Festschreibung geschützt und geringfügig erweitert werden.

Vorgesehen ist eine II-geschossige offene Bauweise.

4.2.2 Mischgebiet

Das großflächige Grundstück des gewerblichen Betriebs an der Bosestraße wird als Mischgebiet festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Vielfalt städtischer Interessen und des Erhalts von wohnungsnahen Arbeitsplätzen soll gewerbliche Nutzung zukünftig am Standort möglich sein.

Art und Maß der gewerblichen Nutzung werden jedoch im wesentlichen durch die benachbarten Wohn- und Gartennutzungen und deren berechnete Schutzinteressen bestimmt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Voraussetzung für ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Im Interesse einer konfliktfreien Entwicklung beider Nutzungen wird das MI-Gebiet gem. § 1 (4) und § 1 (7) BauNVO bereichs- und geschosswise gegliedert.

Durch Festsetzungen wird Wohnnutzung in den unteren beiden Geschossen der zwingend drei- bis viergeschossigen bzw. drei- bis fünfgeschossigen Bebauung ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden auf das Erdgeschoß mit straßenseitiger Lage und Erschließung und die Verkaufsfläche auf max. 800 qm je Betrieb beschränkt (gem. § 11 (3) BauNVO). Im Mischgebiet 3 ist der Einzelhandel aus erschließungstechnischen Gründen und aufgrund der Beschränkung des Stellplatznachweises nur als Facheinzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Sortiment wie Möbel, Gartenbedarf, Garten- und Heimwerkerbedarf und Autohandel zulässig, sofern die Erschließung gesichert werden kann. Einzelhandelsnutzung ist aufgrund der Topographie ausnahmsweise auch im 1. OG (westlicher Gebäudeteil), sofern die Stellplätze im Erdgeschoß realisiert werden, zulässig.

Im Mischgebiet 2 werden aus städtebaulichen Gründen zur Akzentuierung einer Eckbebauung gem. § 17 (10) BauNVO die GFZ mit 2,2 und damit ein höherer als nach § 17 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässiger GFZ-Wert festgesetzt.

Aufgrund der großen Verkehrsbelastung an der Frankfurter Straße können im Mischgebiet besonders verkehrsentensive Betriebe, wie Drive-In-Anlagen, nicht zugelassen werden.

Um mögliche Konfliktpunkte zukünftig zu vermeiden, werden zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung und Kleingartenanlage vor Beeinträchtigung durch das Mischgebiet Abpflanzungen und Flächen, die auch nicht ausnahmsweise überbaubar sind, festgesetzt.

4.2.3 Freiflächen auf den Baugrundstücken

Private Freiflächen sind weitgehend von Bodenversiegelung freizuhalten. Der Bestand an vorhandenen Gehölzen, Hecken und Bäumen ist zu erhalten, die Grundstücksflächen im weiteren mindestens zu 30 % zu begrünen, Abpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zwecks Sichtschutz und Abgasfilterung sowie weitere Baumpflanzungen auf den rückwärtigen Stellplatzflächen und den straßenseitigen Vorflächen sind vorzusehen.

...

4.3 Stadtgestaltung

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Blockrandbebauung an der Bosestraße mit Baulinie und zwingender Mindest- bzw. Höchstzahl der Vollgeschosse mit straßenseitiger Lage der Ladeneingänge festgesetzt. Die Vorflächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.

4.4 Erschließung

4.4.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet wird durch Bosestraße, Schumannstraße und Ludwig-Mond-Straße erschlossen. Die Hauptzufahrt für das Grundstück an der Bosestraße wird aufgrund der Verkehrsbelastung und der Rückstaugefahr an der Frankfurter Straße von der Einmündung weiter nach Westen in die Bosestraße verlegt. Ein zweiter Zugang zum Gebäude in Höhe des 1. OG ist weiter westlich in der Bosestraße vorgesehen. Der zu erhaltene Grünbestand ist dabei zu berücksichtigen. Die Schumannstraße dient zur Fahrerschließung der angrenzenden Bebauung sowie der Gartenanlagen.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Nach den Beschlüssen zum Generalverkehrsplan ist es aus verkehrlichen wie städtebaulichen und ökologischen Gründen notwendig, nur eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen im B-Plan festzusetzen, besonders bei Gebäudestandorten in der Nähe von ÖPNV-Haltestellen, wie in diesem Fall.

Der aus der Nutzung resultierende Stellplatzbedarf ist in begrenztem Umfang - mit abschnittsweiser Festsetzung der zulässigen Gesamtstellplatzanzahl - auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen, und zwar ebenerdig auf den gekennzeichneten Flächen, hier aufgrund der Topographie ausnahmsweise auch im westlichen Bereich der Erdgeschoßflächen und in einer Tiefgeschoßebene nur unterhalb der Gebäude. Darüber hinausgehend Stellplätze sind abzulösen.

Innerhalb der Freiflächen ist für je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und die Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4.4.3 Fußgänger

Die Nordseite der Bosestraße bleibt unverändert. Der Gehweg auf der Südseite der Bosestraße wird als ausreichend erachtet.

4.4.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

5 Landschaftsplanung

Der gesetzliche Auftrag der Landschaftsplanung liegt in dem nachhaltigen Schutz, der Pflege und Entwicklung der einzelnen Naturgüter und des gesamten Ökosystems. Weiterhin sind Eingriffe, die das örtliche Klima, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild und die Erholungswirkung beeinträchtigen, zu mindern, auszugleichen bzw. dafür Ersatz zu schaffen (§§ 5 und § 6 HeNatG). Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu vermeiden und zu verbessern (Optimierungsauftrag des BNatSchG, § 2). Wie folgt wird inhaltlich dieser Gesetzesforderung bei der vorliegenden Planung entsprochen:

Das städtebauliche und stadtentwicklungspolitische Leitbild für den Planungsbereich sieht eine ergänzende Straßenrandbebauung entlang der Frankfurter Straße und Bosestraße vor, mit gemischter gewerblicher und Wohnnutzung, hinter deren Schutz sich ein großer zusammenhängender Freiraum befindet.

Sein besonderer Wert liegt in

- der ökologischen Stabilität durch großräumigen Zusammenhang vegetationsbestimmter Flächen und naturorientierter Gartennutzung.
- Biotopfunktionen durch Erhalt eines alten Obstbaumbestandes und Entwicklung neuer Strukturen.
- dem Erholungspotential der Dauerkleingärten für Bewohner aus belasteten Geschosswohnungen mit stark verringerter Belastung durch Verkehrsimmissionen im Vergleich zu der Situation der Gärten an der Frankfurter Straße.

Bei der Abwägung der Naturschutzziele untereinander und gegenüber dem städtebaulichen Ziel einer Ergänzungsbebauung am Straßenrand ergibt sich eine Eingriffssituation mit folgenden wesentlichen Teilaspekten:

- Verlust von kleinklimatischer Ausgleichswirkung bei sommerlichen Schwachwindwetterlagen für den Bereich Frankfurter Straße,
- mögliche Abgasimmissionen von rückwärtigen Stellplätzen der Baugrundstücke auf die Kleingärten.

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. I/27 B folgende Ziele und konkretisierende Maßnahmen vor, die in dem Bebauungsplan als Festsetzungen entsprechend § 9 (1) BauGB festgesetzt werden:

- Erhalt und Ergänzung von Abstandspflanzungen an den rückseitigen Grundstücksgrenzen, die gleichzeitig den Grundstücksrahmen setzen als Sicht-, Abgas- und Lärmschutz,
- Sicherung von Baumbeständen, Hecken, Gehölzen im Böschungsbe- reich Bosestraße einschließlich eines angrenzenden Schutzstrei- fens. Der Gehölzstreifen soll ein möglichst wirkungsvolles Biotopvernetzungs-glied werden,
- zusätzliche Baumpflanzungen entlang der Bosestraße auf privatem Grundstück zur Klimaverbesserung,
- Immissionsschutz der rückwärtigen Grünanlagen durch Straßenrandbebauung,
- Sicherung von Baumsolitären,
- Sicherung des alten Kastanienbestandes an der Bosestraße.
- Anschluß von wasserundurchlässiger Versiegelung zwecks Minimie- rung von negativen Wirkungen auf die Boden-Wasser-Verhältnisse und damit auf Vegetation und Kleinklima.

Die baulichen Eingriffe werden auf den Grundstücken ausgeglichen. Aus der detaillierten Bilanzierung Eingriff - Ausgleich im zugehörigen Landschaftsplan gibt es auf den MI-Flächen durch Bodenentsiegelungen rein rechnerisch keinen Verlust von vegetati- onsfähigem Boden. An Grünvolumen (Neupflanzungen und Dachbegrünun- gen) entsteht mit ca. 1 500 m³ ein erheblicher Überschuß.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird eine Festsetzung getroffen, daß das Niederschlagswasser von den Dach- flächen der Gebäude gesammelt und verwertet bzw. versickert wird. Das gesammelte Wasser soll mittels einer privat-rechtlichen Ver- einbarung der kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Außerdem werden durch Ausbau, Entwicklung und Erweiterung der Kleingartenanlagen und Anlage einer öffentlichen Grünfläche im an den Geltungsbereich anschließenden Bebauungsplan Nr. I/27 A neue Qualitäten im Sinne von Ökologie und Erholung geschaffen, die Er- satz für mögliche Beeinträchtigungen darstellen.

Weitere geeignete Ersatzmaßnahmen wie Entsiegelungen und Pflanzun- gen sind im Baugenehmigungsentwurf zu bezeichnen.

6 Bodenordnung

Der nördliche Abschnitt der Straßenparzelle Schumannstraße wird für Erschließungszwecke nicht mehr benötigt. Diese Fläche kann den Anliegern für gärtnerische Zwecke veräußert werden.

7 Strukturdaten

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 14 700 qm
Wohngebiet	ca. 3 500 qm
Mischgebiet	ca. 10 500 qm
Freiflächen auf Baugrundstücken	ca. 6 000 qm
Einzelhandel (1 Geschoß/EG, davon ca. 60 % nicht zentrenrelevanter Facheinzelhandel)	ca. 4 500 qm
BGF	
sonstige gewerbliche Nutzung (1 Geschoß/1. OG)	ca. 4 500 qm
BGF	
Wohnnutzung (2 Geschosse, 2. u. 3. OG, teilweise 4. OG) max. 000 qm BGF	ca. 9 000 - 10
Das entspricht etwa 50 - 60 WE. Schumannstraße	ca. 680 qm

8 Überschlägig ermittelte Kosten

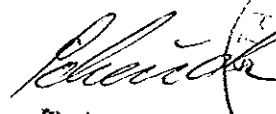
Es entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand.

gez.
Bergholter
Baudirektor

Kassel, 30.06.1989/18.08.1989/04.09.1989/02.07.1990/20.03.1991

Die Übereinstimmung der Fotokopie
mit der Urschrift wird hiermit
beglaubigt:

Kassel, den 28. März 1991


Verdm. Angestellter

