

Betr.: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/30 für das Gebiet zwischen Autobahn-Zubringerstraße Ost, Ellenbacher Straße, Stadtgrenze Kassel/Sandershausen, Ellenbacher Straße und Spangenberger Straße

B e g r ü n d u n g

1.0 Beschreibung der Lage und des räumlichen Geltungsbereiches

- 1.1 Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Bettenhausen zwischen der Müllverbrennungsanlage und der Siedlung Salzmannshausen.
Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Süden von der Autobahn-Zubringerstraße Ost; im Westen von der Wegefläche Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, Flurstück 103/2, einem Teil der Ellenbacher Straße, im Norden von der Stadtgrenze Kassel/Sandershausen = der Wegefläche Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, Flurstück 391/104, im Osten von der Stadtgrenze Kassel/Sandershausen = der Wegefläche Gemarkung Bettenhausen, Flur 1, Flurstück 392/105, dem östlichen Teil der Ellenbacher Straße und der Spangenberger Straße.

2.0 Vorgeschichte

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 14.6.1957 ist der Bereich nördlich der Wohnsiedlung "Salzmannshausen" als Industriegebiet dargestellt, ohne daß ein Grünschutzstreifen zur Abschirmung des Wohngebietes von der Industrie dazwischengeschaltet ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000/72 wurden erstmals Gesichtspunkte des Umweltschutzes insoweit berücksichtigt, als das Industriegebiet in Gewerbegebiet eingestuft und nördlich der Ellenbacher Straße ein Streifen von 15 m Tiefe aus dem Baugebiet herausgenommen und als Grünfläche, die von jeder Bebauung freizuhalten ist, gemäß § 9 Abs. (1)2BBauG festgesetzt wurde.

Zusammen mit der Straßenbreite der Ellenbacher Straße ergibt sich jedoch ein tatsächlicher Abstand zur Wohnbebauung von 30 m Breite.

Gegen diese Festsetzung erfolgte bei der mehrmaligen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes i.M. 1 : 5000/72 weder von Seiten der Anlieger noch vom Verwaltungsausschuß oder irgendwelchen Bürgerinitiativen Einwendungen. Im Flächennutzungsplan 1974 wurde die Abgrenzung zwischen der

Wohnbaufläche und der gewerblichen Baufläche in der Weise modifiziert, daß der Grünstreifen nördlich, längs der verlängerten Ellenbacher Straße, 40 m breit als begrünter Parkplatz dargestellt wurde. Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes 1974 gingen aus der Siedlung Salzmannshausen von folgenden Einsendern Bedenken und Anregungen ein:

- a) Kassel Bettenhäuser Gemeinnützige Baugesellschaft
- b) Verwaltungsausschuß Bettenhausen

Alle von den Einsendern vorgebrachten Bedenken gipfelten in dem Wunsche, zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich davon angrenzenden Gewerbegebiet einen Grünstreifen von 15 m bis 90 m Tiefe auszuweisen.

Den Bedenken und Anregungen wurde insofern teilweise stattgegeben, daß zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet ein Schutzgrünstreifen in einer Tiefe von 15 - 40 m ausgewiesen wurde.

Zusätzlich wurde das Gewerbegebiet in eine emissionsarme gewerbliche Baufläche umgestuft, von der nur eine Lärm-
belästigung von

55 d B (A) bei Tag und

40 d B (A) bei Nacht

ausgehen soll.

3.0 Rechtsverhältnisse

- 3.1 Im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Kassel 1974 ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche (G und Ge) und der südliche Teil als Wohnbaufläche (W), getrennt durch einen Grünstreifen mit der Nutzung als Kraftfahrzeug-Parkfläche dargestellt.

Im Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 ist der nördliche Teil des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet (GI - GE) und der südliche Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) getrennt durch eine Grünfläche, die von jeder Bebauung freizuhalten, ist (§ 9 Abs. (1) 2 BBauG), festgesetzt.

4.0 Eigentumsverhältnisse und bisherige Nutzung

- 4.1 Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Schmidt'schen Heißdampf GmbH, der Städtischen Werke und des Herrn Heinrich Schäfer, Landwirt.

Teile davon werden metallgewerblich, landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt.

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Kassel Bettenhäuser Gemeinnützigen Baugesellschaft und des Herrn Heinrich Schäfer. Die Fläche wird fast je zur Hälfte für Wohnzwecke und als Ballspielplatz (unbewirtschaftet) genutzt.

5.0 Planungsziel

Der B-Plan VII/30 soll den berechtigten Forderungen der Wohnbevölkerung nach Schutz vor Lärmbelastigungen ebenso Rechnung tragen, wie den Interessen der jetzigen und zukünftigen Grundeigentümer des GE-Gebietes nördlich der Ellenbacher Straße hinsichtlich einer entsprechenden Ausnutzung ihrer Grundstücke. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß die Stadt Kassel nach Darstellung im FN-Plan der Stadt Kassel vom 6.3.1974 und Festsetzung im B-Plan 1972 i.M. 1 : 5000 eine gewerbliche Nutzung ohne Schadensersatzleistungen nicht mehr verhindern kann.

6.0 Städtebauliche Maßnahmen

6.1 im Bereich des GE-Gebietes (A), nördlich der Ellenbacher Straße

6.1.1 - Art und Maß der Nutzung

Im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes A ist eine 2-geschossige, offene Bauweise mit hohen Ausnutzungsziffern festgesetzt (GE-O-II ; 0,8 ; 1,2). Diese Festsetzungen tragen den Bedürfnissen kleiner und mittlerer Betriebe Rechnung, ohne die Maßstäblichkeit der bestehenden Wohnbebauung zu stören.

Im Bereich der Schmidt'schen Heißdampf Gesellschaft sind dagegen 3 Geschosse bei gleichen Ausnutzungsziffern festgesetzt, damit hier eine funktional sinnvolle und städtebaulich vertretbare Erweiterung in unmittelbarer Anlehnung an die vorhandenen 3-geschossigen Gebäude möglich ist:

6.1.2 - zum Schallschutz

Nach der Vornorm DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sind die Planungsrichtpegel für Baugebiete gem. BauNVO festgelegt. Diese Werte liegen für WA-Gebiete bei:

55 d B (A) bei Tag
40 d B (A) bei Nacht.

Das vor Lärmemissionen zu schützende Wohngebiet "Salzmannshausen" liegt nur rd. 30 m von möglichen Lärmquellen entfernt. Hierbei ist ein Straßenanteil von 15 m bereits eingerechnet. Diese Entfernung reicht nicht aus, um einen wirksamen Schutz durch Bepflanzung allein zu erreichen.

Die Möglichkeit, durch Lärmwälle o. ä. einen entsprechenden Schutz zu erreichen, wurde mit dem Ergebnis untersucht, daß hierfür ein rd. 6 m hoher Wall erforderlich ist. Dies stellt eine starke Beeinträchtigung der in diesem Bereich bereits im Kaufvertrag zwischen den jetzigen Besitzern und der Stadt Kassel zugesicherten Nutzungsmöglichkeiten als KFZ-Stellplätze dar. Hinzu kommen finanzielle und praktische

Gesichtspunkte, die eine Realisierbarkeit äußerst problematisch erscheinen lassen.

Die dargestellte Lösung sieht eine Beschränkung der Emissionen an der Lärmquelle durch textliche Festsetzungen vor. Es soll durch bauliche, grundrißliche und innerbetrieblich-organisatorische Maßnahmen verhindert werden, daß in dem Wohngebiet die o. a. Planungsrichtpegel überschritten werden. Hierbei ist u. a. an schallgedämmte Außenwände, geschlossene Südfassaden, Anordnung von Nebenräumen zur Ellenbacher Straße und Verbot von lärmintensiven Arbeiten im Freien gedacht.

Darüber hinaus wird durch Abgrünungen eine zusätzliche optische Abschirmung erreicht. Dies ist durch entsprechende Pflanzgebote sichergestellt.

In diesen Grünflächen sind KFZ-Stellplätze zulässig, die als Parkplätze und nicht als Lager- und Abstellplatz genutzt werden sollen.

6.1.3 - zur Erschließung

Das gesamte GE-Gebiet (A) wird über einen privaten durch entsprechende Geh- und Fahrrechte gesicherten Stichweg von der Ellenbacher Straße her erschlossen. Wennemöglichkeiten sind auf den noch zu parzellierenden Grundstücken möglich. Bei einer einheitlichen Nutzung der verbleibenden Restfläche kann der Stichweg entfallen; die Erschließung erfolgt dann über eine Einfahrt von der Ellenbacher Straße in Höhe der Einmündung mit der Spangenberger Straße.

6.2 - im Bereich des GE-Gebietes (B), nördlich der Autobahn-Zubringerstraße und dem sich östlich anschließenden WA-Gebiet:!

6.2.1 Art und Maß der Nutzung

Wegen der unmittelbaren Nähe der Autobahn-Zubringerstraße soll ein Teil des noch nicht bebauten und im B-Plan i.M. 1 : 5000 festgesetzten WA-Gebietes in GE-Gebiet (emissionsarm) umgewidmet werden, da hier der Bau von neuen Wohnbauten nicht mehr vertreten werden kann.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung gelten die gleichen Festsetzungen wie im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes A.

6.2.2 - zum Schallschutz

Grundsätzlich sind die Aussagen des Punktes 6.1.1 auch hier anzuwenden. Darüber hinaus werden das WA-Gebiet und das GE-Gebiet zur Autobahn-Zubringerstraße hin durch einen 20 m breiten Grünstreifen (mit Pflanzgebot) vor Emissionen geschützt; die gleiche Maßnahme ist zwischen ihnen vorgesehen.

6.2.3 - zur Erschließung

Das Gewerbegebiet B ist von der vorhandenen ausgebauten Ellenbacher Straße erschlossen.

7.1 Zur Durchführung der Planung sind seitens der Stadt Kassel keine bodenordnenden Maßnahmen zu treffen.

8.0 Entwässerung

8.1 Durch die beiden neu begrenzten Grundstücke von Schäfer und der Bettenhäuser Wohnungsbaugesellschaft verläuft jeweils im äußersten Drittel der Fläche in Verlängerung der Ellenbacher Straße ein städtischer Kanal.

Dieser Kanal darf nicht überbaut werden, ohne daß baulich schützende Maßnahmen getroffen werden.

9.0 Aufzulebende Bebauungspläne

9.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes VII/7 vom 28.5.1969 aufgehoben.

9.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Gebiet der Stadt Kassel i.M. 1 : 5000 vom 18.11.1972 außer Kraft.

10.0 Überschlägig ermittelte Kosten

Grunderwerb	keine	DM
Straßenbau	keine	DM
Entwässerung	<u>keine</u>	<u>DM</u>
Gesamtkosten	<u>keine</u>	<u>DM</u>

gez. Hoffmann
Baudirektor