

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A)
„Dresdener Straße“, 2. Änderung

Begründung

14-02-2008

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

Aufstellung durch:

Magistrat der Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
34112 Kassel

Tel: 0561 -787-70 56

Bearbeitung durch:



ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL

Barbara Ettinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessenallee 2
D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 707 75-0
Fax +49 (0)561 707 75-23
eMail: anp-ks@t-online.de
www.anp-ks.de

Hinweis:

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Vorprüfung des Einzelfalls nach §13 a Baugesetzbuch sowie die Betrachtung der Schutzgüter befinden sich im "Fachbeitrag Grün + Umwelt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes VII / 7 A Dresdener Straße" in einem separaten Dokument.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7. (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | ANLASS UND ZIELE | 5 |
| 2 | PLANVERFAHREN | 5 |
| 2.1 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB..... | 5 |
| 2.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit..... | 6 |
| 2.3 | Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | 6 |
| 2.4 | Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB..... | 6 |
| 2.5 | Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13 a (1) BauGB | 6 |
| 3 | RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN | 6 |
| 3.1 | Regionaler Raumordnungsplan (ROP) 2000..... | 6 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan (FNP) | 6 |
| 3.3 | Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)..... | 7 |
| 3.4 | Rechtskräftige Bebauungspläne | 7 |
| 3.5 | Einziehung der Mündener Straße..... | 7 |
| 4 | FACHBEITRÄGE..... | 8 |
| 4.1 | Potenzialanalyse ANP | 8 |
| 4.2 | Verkehrsuntersuchungen | 8 |
| 4.3 | Gutachten Geräuschemission..... | 8 |
| 5 | STANDORTBEDINGUNGEN | 9 |
| 5.1 | Lage im Raum..... | 9 |
| 5.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 10 |

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.3 | Planungskonzept Städtebau | 10 |
| 5.4 | Planungskonzept Erschließung | 10 |
| 5.4.1 | Verkehrerschließung..... | 10 |
| 5.4.2 | ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr) | 11 |
| 5.4.3 | Radfahrer und Fußgänger | 11 |
| 5.4.4 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 6 | LANDSCHAFTSPLANUNG | 11 |
| 7 | INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES | 12 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 7.3 | Bauweise | 12 |
| 7.4 | Gestalterische Festsetzungen | 13 |
| 7.5 | Ruhender Verkehr | 13 |
| 7.6 | Grünordnerische Festsetzungen | 13 |
| 7.7 | Festsetzungen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen | 14 |
| 8 | FLÄCHENBILANZ | 14 |
| 9 | KOSTEN | 15 |
| 10 | SCHLUSSBEMERKUNG | 15 |

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

1 Anlass und Ziele

Der vorliegende Bebauungsplan soll die bauliche Erweiterung der SMA Technologie AG am Hauptstandort sicherstellen. Die SMA ist 1981 als eigenständiges Unternehmen aus der Kasseler Universität heraus mit der Idee gegründet worden, intelligente computerbasierte Regelungssysteme für die dezentrale Energieversorgung zu entwickeln und zu produzieren und gilt heute als 'Trendsetter' der Branche. Der Hauptstandort der SMA liegt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend, in der Gemeinde Niestetal. Im Zuge der positiven Entwicklung auf dem Gebiet der innovativen Energietechnik sind Ausbau und Stärkung dieses Hauptstandortes und damit der Schritt über die Gemeindegrenze notwendig geworden. Diese bauliche Erweiterung dient der Errichtung einer modernen Produktionsstätte von Systemtechnik für Photovoltaikanlagen. Dazu werden Einzelteile angeliefert und in Produktionsstraßen an Einzelarbeitsplätzen zu Fertigprodukten montiert. Insgesamt steht damit das Vorhaben in Einklang mit dem Ziel der Stadt Kassel, die Flächen entlang der Dresdener Straße zu einem gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln und den straßenbegleitenden Stadtraum baulich zu fassen. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 1. Änderung aufgestellt, der im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens geändert wird. Anlass für die Änderung ist die Ausweisung von größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen als diese nach der ursprünglichen Planung möglich gewesen wären. Für deren Herstellung sind die Überplanung der im gültigen Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und die Einziehung und Verlegung eines Teilabschnittes der Mündener Straße notwendig. Darüber hinaus ist vorgesehen, einen Teil der angrenzenden Wohnhäuser in der Sandershäuser Straße in Büroflächen umzuwandeln und durch SMA zu nutzen.

2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt, um die bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen und ihre Erweiterungen schnellstmöglich für eine gewerbliche Nutzung mit den oben beschriebenen Zielen im Sinne einer geordneten Innenentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird unter anderem von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen, Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die gesonderte formelle Beteiligung ist im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Die Unterrichtung und Einholung von Informationen ist in mehreren Gesprächen mit den Behörden während der Vorentwurfserarbeitung erfolgt.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand im Rathaus der Stadt Kassel im Zeitraum vom 22.10. bis einschließlich 02.11.2007 die Möglichkeit, den Vorentwurf der Planung kennenzulernen und sich dazu zu äußern.

Es sind keine Anregungen eingegangen.

2.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum 08.10.2007 bis einschließlich 09.11.2007 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Es sind Stellungnahmen eingegangen, über die im Beschluss zur öffentlichen Auslegung entschieden wurde.

2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Bebauungsplanentwurfes ist in der Zeit vom 02.01. bis einschließlich 06.02.2008 öffentlich ausgelegt worden. In den eingegangenen Zuschriften ist eine Anregung vorgebracht worden, über die im Satzungsbeschluss entschieden wird. Die Anregung kann in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.5 Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13 a (1)

Der Bebauungsplan setzt eine Größe der zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 bis weniger als 70.000 m² fest. In diesem Fall ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien vorzunehmen.

Die Prüfung des Bebauungsplanentwurfs nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB ist im Rahmen des Fachbeitrages Grün und Umwelt erfolgt. Der Bebauungsplan wird nach dem Ergebnis voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben, die in der Abwägung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

3 Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan (ROP) 2000

Im ROP ist das Planungsgebiet als "Bestand Industrie- und Gewerbefläche" und "Bestand Siedlungsfläche" ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kassel stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes zum einen als Wohnbau- und Gewerbeflächen und zum anderen als Grünflächen (unbebaute Freiflächen und Parkplätze) dar. Der Bebauungsplan weicht von der Darstellung des FNP ab. Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist die Aufstellung möglich, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan befindet sich gegenwärtig im Neuaufstellungsverfahren beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK). Laut Stellungnahme des ZRK werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in den Flächennutzungsplan übernommen.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes (Stand 30.03.2007) stellt die Teilflächen des Plangebietes entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung im Wesentlichen als landwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze), Grünflächen (Parkanlage und Gärten) und baulich geprägte Flächen (Zeilenbau) dar.

Die Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes zählt das Plangebiet zum Landschaftsraum 135 "Siedlungsgebiet Bettenhausen" und definiert drei Maßnahmenschwerpunkte. Diese werden im Erläuterungsbericht wie folgt beschrieben:

1. Für das Gebiet 10212: "Freihaltung und Gestaltung einer größeren siedlungsbezogenen öffentlichen Grünfläche zwischen dem Siedlungsgebiet Salzmannshausen und dem angrenzenden Gewerbegebiet".
2. Für das Gebiet 10222: "Aufwertung der Biotopfunktion des Umbachsgrabens: Soweit möglich Entfernung des technischen Sohl- und Uferverbau, stärkere Differenzierung im Querprofil, abschnittsweise Entwicklung / Ergänzung von Ufergehölzen; Offenlegung der verrohrten Abschnitte nördlich der Mündener Straße; im Bereich Salzmannshausen Gestaltung und Entwicklung der Gewässerrandzonen als Teil der lokalen Freiraumstrukturen am östlichen Siedlungsrand."
3. Allgemein: Aufwertung der Freiraumfunktion und -qualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, insbesondere: Sanderhäuser Straße, Mündener Straße, Ölmühlenweg, Pfarrstraße, Leipziger Straße, Dormannweg, Ochshäuser Straße, Wohnstraße, Burgstraße und Niestetalstraße.

Die Anpassung des LP befindet sich zusammen mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK).

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/7(A) "Dresdener Straße, 1. Änderung" vom 30.08.2006. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden zur planungsrechtlichen Absicherung der vorliegenden Zielkonzeption teilweise geändert. Die wesentlichen Änderungen sind:

- Änderung eines Teiles der Mündener Straße von 'Verkehrsfläche' zu 'Gewerbegebietsfläche',
- Änderung der öffentlichen Grünflächen hinter der Wohnbebauung Sandershäuser Straße und in Verlängerung der Miramstraße zu Gewerbegebietsfläche,
- Änderung der Wohngebiete entlang der Sandershäuser Straße von 'Besonderem Wohngebiet' zu 'Mischgebiet'.

Der Verlauf der Baulinie bzw. Baugrenze entlang der Dresdener Straße und damit die abgestimmten Abstandsflächen zur Fahrbahnkante sowie die vorgesehenen Baumstandorte im öffentlichen Raum an der Dresdener Straße bleiben weitgehend unverändert.

3.5 Einziehung der Mündener Straße

Die Mündener Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes ist ihre Einziehung erforderlich, die von der Stadt Kassel in einem separaten Verfahren durchgeführt wird. Als Ersatz wird die Mündener Straße an den Ost- und Nordrand des Geltungsbereiches umgelegt.

4 Fachbeiträge

4.1 Potenzialanalyse ANP

Im Jahre 2003 erarbeitete das Büro ANP eine Potenzialanalyse für den Gesamtverlauf der Dresdener Straße und verschiedener angrenzender städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte. Die Analyse kommt zu dem Schluss, dass für den Fall einer intensiven Nachfrage insbesondere nach kleineren und mittleren Gewerbeflächen sowie nach Wohnbauland im Planungsgebiet Dresdener Straße umfangreiche Flächenreserven mobilisiert werden können. Darunter befinden sich sowohl große Konversions- und Neustrukturierungsbereiche im altindustriellen Bestand als auch die umfangreiche Erstinanspruchnahme bisher nicht baulich genutzter Flächen. Die Dresdener Straße soll im Abschnitt zwischen den Knoten Heiligenröder Straße / Speeler Weg und Sandershäuser Straße von ihrem heutigen autobahnähnlichen Charakter hin zu einer stärker städtisch geprägten Hauptverkehrsstraße mit baulicher Fassung, Randnutzungen und Allee-bäumen entwickelt werden.

Vorgeschlagen werden zwei neue Knotenpunkte (Miram- und Osterholzstraße), die die Erschließung der Bauflächen verbessern.

4.2 Verkehrsuntersuchungen

Verkehrsuntersuchung 2003

Eine nach Abschluss der Potenzialanalyse eingeleitete Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass nur ein neuer Knotenpunkt realisiert werden kann. Dies begründet sich durch die Frequenz der Dresdener Straße von heute rund 26.000 Fahrzeugen täglich zwischen den Knoten Heiligenröder Straße / Speeler Weg und Sandershäuser Straße. Nach Inbetriebnahme der Autobahn A 44 Kassel – Eisenach rechnen Prognosen mit einem Anstieg auf 32.000 – 35.000 Fahrzeuge täglich. Vor und hinter den genannten Knoten werden etwa 41.000 – 46.000 Fahrzeuge pro Tag prognostiziert. Bei ausschließlicher Betrachtung der verkehrstechnischen Belange wäre der Knotenpunkt Miramstraße von Vorteil, jedoch ist aus städtebaulichen Gründen ein neuer Knotenpunkt an der Osterholzstraße die optimale Lösung.

Verkehrszählung 2007

Das Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel hat durch eine Verkehrszählung ermittelt, dass sich durch Umlegung der Mündener Straße von den ca. 3.300 Fahrzeugfahrten/24 h ca. 1.400 auf die Dresdener Straße verlagern werden. Aus diesem Grund ist die Verbreiterung der ursprünglich ausgewiesenen Verkehrsfläche für den neuen Knoten Osterholzstraße notwendig.

4.3 Gutachten Geräuschemission

Die Stadt Kassel hat durch den TÜV Süd ein Geräuschemissionsgutachten erstellen lassen, das die Zusatzbelastung, die von der Firmenansiedlung auf die Wohnnachbarschaft zu erwarten ist, prognostiziert. Hierbei wurde sowohl der anlagenbezogene Lärm als auch Verkehrslärm untersucht. Zum Verkehrslärm der verlegten Mündener Straße wurde eine zusätzliche Prognose erstellt. Die wesentlichen Aussagen sind:

Anlagenbezogener Lärm:

Das gesamte Produktionsgebäude wird schallreduziert ausgeführt. Die Entlüftung erfolgt mechanisch. Im südwestlichen Bereich ist ein Technikraum geplant, dessen Zu- und Abluft zur Dresdener Straße geplant ist. Im Eckbereich Dresdener / Sandershäuser Straße ist eine Rückkühlanlage vorgesehen, die auf dem Dach aufgestellt werden soll. Ansonsten sind keine technischen Aggregate im Außenbereich vorgesehen, insbesondere nicht an der der Wohnbebauung zugewandten Gebäudeseite.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

Verkehr:

Nach Betreiberangaben werden am künftigen Standort 850 Mitarbeiter im Dreischichtbetrieb tätig sein, die auf dem östlich gelegenen Betriebsparkplatz parken. Es wird von einem Anteil von 35 % ausgegangen, der mit dem Pkw anfährt. Daneben ist mit 90 Lkw (>7,5 t) zu rechnen, von denen 15 Lkw zwischen 20:00 Uhr und 6:00 Uhr den Betrieb anfahren. Der Ladehof befindet sich im Osten des Plangrundstückes und wird von der Mündener Straße angefahren. Die Mündener Straße wird nördlich um das SMA-Grundstück herumgeführt und mündet in die Hannoversche Straße im Gebiet der Gemeinde Niestetal ein. Ein Anschluss der Grünstraße der Gemeinde Niestetal wird an die verlegte Mündener Straße erfolgen.

Fazit:

Die Zusatzbelastung durch den Betrieb der geplanten Produktion liegt sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterhalb des jeweiligen Richtwertes. Eine Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung kann damit nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entfallen. Dies gilt auch für die Berücksichtigung der Fahrzeuggeräusche, denn nach TA Lärm sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück und der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen zusammen mit den Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird durch die geplanten Baukörper die Belastung durch den öffentlichen Verkehr auf der Dresdener Straße selbst in den obersten Geschossen der Wohngebäude in der Sandershäuser Straße gegenüber der heutigen Situation wesentlich reduziert.

Die nach Norden zu verlegende Mündner Straße weist in ihrem neuen Einmündungsbereich in die Hannoversche Straße eine Verkehrsbelastung von 1.900 Fahrzeugfahrten/24 h auf. Südlich und nördlich der Einmündung befinden sich Wohngebäude (Immissionsorte) im Mischgebiet. An den Immissionsorten werden durch den Verkehr die Immissionsrichtwerte der 16. BimSchV für Mischgebiete (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) in der Tagzeit um 2 bzw. 3 dB(A) und in der Nachtzeit um 3 dB(A) unterschritten. Sollte die Straßenverkehrsbehörde eine Signalisierung der Einmündung für erforderlich halten, kommt es in der Tagzeit zu einer Überschreitung an dem Wohngebäude Sandershäuser Straße 132 um 1 dB(A). In diesem Fall sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zwischen Straßenverkehrsbehörde und Grundstückseigentümer zu vereinbaren.

5 Standortbedingungen

5.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand der Stadt Kassel, im Stadtteil Bettenhausen; nördlich grenzt es an die Gemeinde Niestetal, Ortsteil Sandershausen, an.

Dominiert wird das Gebiet von der vierspurig ausgebauten Dresdener Straße, die von der BAB 7 kommend, den Geltungsbereich im Süden flankiert. Parallel zur Dresdener Straße verläuft im Norden die Mündener Straße.

Ein Teil des Planungsgebietes östlich der Sandershäuser Str. zählt zur Siedlung Salzmannshausen.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 8,2 ha. Seine Abgrenzungen sind wie folgt:

Nach Norden: Die nördliche Fahrbahnkante der Mündener Straße vom neuen Knotenpunkt Osterholzstraße/Dresdener Straße bis zum Flurstück 2/9; die östliche Grenze des Flurstückes 2/9 nach Norden bis zur Stadtgrenze; die nördliche Grenze (Flurstück 481/53 – identisch mit Stadtgrenze) bis zur Sandershäuser Straße.

Nach Westen: Auf der Straßenmitte der Sandershäuser Straße von der Stadtgrenze entlang bis zur Verkehrsinsel (Höhe nördliche Ampelanlage) auf der Kreuzung Sandershäuser/Dresdener Straße.

Nach Süden: Entlang der nördlichen Fahrbahnkante der Dresdener Straße von der Verkehrsinsel auf der Kreuzung Sandershäuser Straße bis zum neuen Knoten Osterholzstraße.

Nach Osten: Entlang der östlichen Grenze der künftigen Verlängerung der Osterholzstraße.

5.3 Planungskonzept Städtebau

Ziel ist, die Flächen nördlich der Dresdener Straße einer der Lage angemessenen Nutzung zuzuführen und eine adäquate städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Hierzu stehen ein Geländestreifen entlang der Dresdener Straße und die gesamte Fläche östlich der Wohnbebauung in der Sandershäuser Straße zur Verfügung.

Die vorgesehenen Gebäude besitzen in Abstimmung mit den betrieblichen Erfordernissen eine minimale Höhe von 5,50 m und eine maximale Höhe von 15 m. Im südwestlichen Bereich wird die Ecksituation Dresdener Straße/Sandershäuser Straße baulich besonders betont. Die neuen Gebäudekörper schirmt den östlich gelegenen Ladehof von der Wohnbebauung ab.

Die Gebäude folgen entlang der Dresdener Straße einer Bauflucht, um das bauliche Rückgrat des Straßenraumes zu stärken.

5.4 Planungskonzept Erschließung

5.4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Dresdener Straße, die Sandershäuser Straße und die Mündener Straße erschlossen.

Die Baufelder haben zwar prinzipiell eine hohe Lagegunst an der Dresdener Straße, jedoch ist eine direkte Erschließung von hier aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt daher vom rückwärtigen Bereich über die Mündener Straße, die künftig ab der Hauptzufahrt SMA um das Grundstück nördlich herumgeführt wird. Hier wird vor allem der anfallende Lieferverkehr abgewickelt, um die Wohngebiete an der Sandershäuser Straße von betriebsbedingten LKW-Fahrten zu entlasten. Ebenfalls von der Mündener Straße erschlossen wird der Mitarbeiterparkplatz mit ca. 270 Stellplätzen. Die geplante Zufahrt von der Sandershäuser Straße ist von untergeordneter Bedeutung und dient vor allem repräsentativen Zwecken und für Notfallfahrzeuge.

Um die Anfahrtswege zu minimieren und die Mündener Straße zu entlasten, ist der neue Knotenpunkt Osterholzstraße als neuer Baustein im Verkehrsnetz des Quartiers vorgesehen.

5.4.2 ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)

Im Plangebiet verkehren zur Zeit drei öffentliche Buslinien (30,32,39), die insgesamt zwei Haltestellen bedienen. Diese Buslinien verkehren in der Mündener Straße (Haltestelle "Bettenhäuser Straße") und in der Sandershäuser Straße (Haltestelle "Salzmannshausen"). Sie verbinden das Quartier mindestens im 30-Minuten-Takt mit den Straßenbahnen in der Leipziger Straße und der Innenstadt. Durch die Verlegung der Mündener Straße tritt keine Verschlechterung der Taktfolge ein. Die Haltestellen können in ihrer Lage beibehalten werden. Die Lage der Haltestelle Bettenhäuser Straße wird im Zusammenhang mit dem neuen Knotenpunkt Osterholzstraße geprüft. Die Bestimmung der Haltestellenlage erfolgt in Abstimmung mit den Verkehrsunternehmen.

5.4.3 Radfahrer und Fußgänger

Der heutige Ausbaustandard und die hohe Verkehrsfrequenz machen die Dresdener Straße zu einer Barriere für Fußgänger und Radfahrer. Die einzige bestehende Querungsmöglichkeit der Dresdener Straße im Plangebiet besteht an dem ampelgesicherten Übergang am Knoten Sandershäuser Straße. Durch den geplanten neuen Knotenpunkt Osterholzstraße wird diese Barrierewirkung gemildert und eine Verbindung zwischen den Gebieten nördlich und südlich der Dresdener Straße erreicht. Um die Fußgängersituation im Knotenbereich Sandershäuser Straße zukunfts offen zu gestalten, (z.B. für die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle) wird ein Gehweg am nördlichen Rand der Dresdener Straße festgesetzt.

5.4.4 Ver- und Entsorgung

In der Mündener Straße liegt ein neu hergestellter Stauraumkanal mit Abzweig in den Umbachsgraben, der ab hier die Funktion eines Entlastungskanals für Mischwasser übernimmt. Der Umbachsgraben wird aufgrund der beabsichtigten Überbauung in eine neue Trasse an die Mündener Str. umgelegt. Eine alternative offene Trassenführung des Grabens zum Beispiel am Rand des Geltungsbereiches wurde geprüft. Sie ist aus folgenden Gründen nicht möglich: Eine Trasse von 10 m Breite wäre erforderlich, wofür der Platz nicht zur Verfügung steht. Das Gefälle des Grabens ist so gering, dass eine Laufverlängerung in diesem Bereich problematisch erscheint. Die Einleitung des Überlaufs aus dem Mischwasserkanal und die Verrohrung im Bereich Mündener Str. und Sandershäuser Str. würde bestehen bleiben und somit eine Inselförmigkeit entstehen. Der Kanal in der Mündener Straße und die dort verlaufenden Telekommunikationsleitungen sind nicht verlegbar. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die übrigen Medien (Energie, Strom, Wasser) werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern verlegt und ein Leitungsrecht festgesetzt. Der Regenwasserabfluss ist auf den natürlichen Abfluss der Flächen zu drosseln. Es ist festgesetzt, dass die Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken zu erfolgen hat. Die Rückhaltungsmengen werden im Baugenehmigungsverfahren ermittelt.

6 Landschaftsplanung

Das Konzept sieht neben der Sicherung bestehender Straßenbäume die Ergänzung neuer Baumreihen als städtebauliches Grüngerüst vor. Im Norden ergänzt ein Baumstreifen in der verlegten Mündener Straße das Baumgerüst der Erschließungsstraßen.

Auch wenn im Landschaftsplan die Renaturierung des Umbachsgrabens vorgesehen ist, kann diese Zielsetzung im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Für eine offene Führung wäre

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

eine Trasse von mindestens 10 m Breite erforderlich, die in der Realität jedoch nicht umsetzbar ist, da das geringe Gefälle des Umbachsgrabens eine Laufverlängerung erschwert und die Verrohrungen unter der Sandershäuser Straße und im Bereich der Mündener Straße bestehen bleiben. Auch die Einleitung aus dem Mischwasserkanal erfolgt weiterhin. Hierdurch wäre eine Renaturierung in diesem Bereich in jedem Fall eine Insellösung.

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Ausweisung der Gewerbebebietsflächen (GE) sollen die heutigen Brachflächen einer angemessenen Nutzung zugeführt und die verkehrliche Lagegunst ausgeschöpft werden. Die Möglichkeit zur Wohnnutzung ist gewünscht und gewollt, da sie dem ortstypischen Charakter entspricht und zur Durchmischung beiträgt.

Die bestehende Wohnbebauung an der Sandershäuser Straße wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um die Umnutzung zu Büroflächen zu ermöglichen. Hierdurch wird so außerdem ein Teil des Flächendenkmales 'Arbeitersiedlung Salzmannshausen' durch Umnutzung dauerhaft in seinem Bestand gesichert (Stichwort Denkmalschutz durch Nutzung).

Vor dem Hintergrund der übergeordneten regionalen Wirtschaftsentwicklungsziele wird die Nutzung des Gebietes durch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind in den Gewerbe- und Mischgebieten außerdem Vergnügungsstätten wie Sexshops und bordellartige Betriebe als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Die örtlichen Gegebenheiten - die räumliche Nähe in oder zu der bestehenden Wohnbebauung - stehen diesen Nutzungsarten entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine mittlere Dichte der Gewerbegebiete vor (GRZ 0,8, GFZ 2,0), die in verträglichem Verhältnis zur Ausnutzung der angrenzenden Quartiere steht und die die wirtschaftliche Ausnutzung der teilweise schmal zugeschnittenen Parzellen zwischen Mündener und Dresdener Straße ermöglicht. Um die Produktionshalle in Verbindung mit den betrieblich notwendigen Verkehrsflächen auf der verfügbaren Fläche im GE 2 realisieren zu können, muss die für Gewerbegebiete maximal zulässige GRZ von 0,8 um 0,15 überschritten werden. Insgesamt ist beabsichtigt, dass die Grundstücksflächen intensiv genutzt werden und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden gemäß des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) umgegangen wird. Somit stellt die Planung eine Alternative zur Ansiedlung im Außenbereich dar. Die Höhe der geplanten Gebäude erfolgt in Meterangaben (nicht als Geschosse), um die betrieblichen Besonderheiten (z.B. Lager-/Produktionshallen) berücksichtigen zu können. Die Mindesthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 5,50 m festgesetzt, um ein Minimum an stadträumlicher Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Ausnutzungswerte im Mischgebiet (MI) entspricht dem heutigen Zustand.

7.3 Bauweise

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet (GE) werden Baufelder mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Dabei ist ihre Lage so gewählt, dass eine homogene Raumkante entlang der Dresdener Straße entsteht. Die abweichend offene Bauweise ermöglicht die lineare Anordnung der Baukörper parallel zur Dresdener Straße und schafft damit die Voraussetzung für eine sinnvolle Ausnutzung der Baufelder trotz geringer Grundstückstiefen unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen (Grenzabstände). Die

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

vorgesehene Bebauung hat darüber hinaus eine schallabschirmende Wirkung zu den dahinter liegenden Quartieren.

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Mischgebiet (MI) entspricht dem heutigen Zustand.

7.4 Gestalterische Festsetzungen

Die Vorgaben für die Dachgestaltung zielen auf die Ausbildung einer ruhigen, der Nutzung angemessenen Dachlandschaft, die aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen ist (Stichworte Verbesserung des Kleinklimas und Eingriffsminimierung). Ausnahmsweise sind jedoch auch andere Dachformen möglich, wenn hierfür ein zwingender betrieblicher Grund besteht (z.B. spezielle Produktionstechniken oder übergeordnetes betriebliches Corporate Identity).

Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorgaben, um die störende Fernwirkung von Werbeanlagen auf die Wohngebiete und den Fahrzeugverkehr auszuschließen. Die Lage der nicht durch SMA genutzten Baugrundstücke ermöglicht die Ansiedelung von Gewerbebetrieben, die die Verkehrsfrequenz der Dresdener Straße für sich nutzen können (z.B. Schnellrestaurants); die Festsetzungen bezüglich der Außenwerbung soll hierbei den Werbebedürfnissen dieser Betriebe innerhalb städtebaulich verträglicher Grenzen und den Anforderungen der Straßenbauverwaltung Rechnung tragen.

7.5 Ruhender Verkehr

Zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs sind private Stellplatzanlagen zulässig.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind die Basis für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe.

Hierzu zählen:

- die Minimierung der Flächenversiegelung durch:
 - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die interne Erschließung der Grundstücke, für neue Fußwege sowie für Stellplätze;
 - Festsetzung der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Festlegung der Grünflächenanteile;
 - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung.
- Schutz und Erhalt bestehender Vegetationsstrukturen:
 - Erhaltungsgebot für Teile des prägenden Baum- und Gehölzbestandes sowie der Allee entlang der Dresdner Straße.
- Anpflanzen von Laubbäumen
 - Festsetzung von Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf privaten Grundstücken sowie Parkplätzen als Ausgleich für die Verluste der Gehölzsäume.;
 - Anpflanzung / Bestandssicherung der Baumpflanzungen entlang der Dresdener Straße zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität;
 - Anpflanzung / Überschirmung der Geh- und Radwege durch Laubbäume zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität.
- Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze auf privaten und öffentlichen Grundstücken
 - Festsetzung der Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zur Erhöhung des Anteils strukturreicherer Vegetation.
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung:

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

- Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes.
- Aufwertung und Verbesserung der gewässerökologischen Biotopstruktur des offen verlaufenden Umbachgrabens.
- Verbesserung der Durchlässigkeit
 - Einbeziehung vorhandener Erschließungen und Wegeanschlüsse, sowie deren Ergänzung zur Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebietes. Anknüpfen an vorhandenes Wege- und Erschließungsnetz.

7.7 Festsetzungen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen

Mit der Forderung nach einem definierten Umweltstandard für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen ist die Errichtung von Anlagen beabsichtigt, die in der ganzheitlichen Betrachtung besonders umweltfreundlich sind und zugleich hohe Ansprüche an den Gesundheits-/Arbeitsschutz und Gebrauchstauglichkeit erfüllen.

Die Festsetzung der Schalldämmmaße und räumlichen Anordnung der betrieblichen Abläufe im GE zielt auf die Vermeidung von Lärmimmissionen auf die Wohngebiete und damit der Schaffung verträglicher Nachbarschaften.

8 Flächenbilanz

Gegenüberstellung Bestand / Planung (nach Nutzung)

| Flächentyp | Bisherige Festsetzungen | Geplante Festsetzungen | Differenz |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Verkehrsflächen (gesamt) | 10.769 m² | 9.523 m² | - 1.246 m² |
| Davon: | | | |
| • Max. Versiegelung | 9.861 m ² | 9.143 m ² | - 718 m ² |
| • Parkplätze (durchlässig) | 700 m ² | 0 m ² | - 700 m ² |
| • Baumstandorte (offen) | 208 m ² | 380 m ² | + 172 m ² |
| Wohngebiet (gesamt) | 11.329 m² | 0 m² | -11.329 m² |
| Davon: | | | |
| • Max. Versiegelung | 9.063 m ² | | -9.063 m ² |
| • Begrünung | 2.266 m ² | | -2.266 m ² |
| Mischgebiet (gesamt) | 0 m² | 8.577 m² | + 8.577 m² |
| Davon: | | | |
| • Max. Versiegelung | | 6.862 m ² | + 6.862 m ² |
| • Begrünung | | 1.715 m ² | + 1.715 m ² |
| Gewerbegebiet | 45.439 m² | 57.397 m² | + 11.958 m² |
| • Max. Versiegelung, davon | 36.333 m ² | 52.317 m ² | + 15.984 m ² |
| Dachbegrünung* | 25.433 m ² | 27.000 m ² | + 1.567 m ² |
| Sonstige Versiegelung | 10.900 m ² | 25.317 m ² | + 14.417 m ² |
| • Mindestbegrünung** | 9.106 m ² | 5.080 m ² | - 4.026 m ² |
| Grünflächen (gesamt) | 11.263 m² | 3.303 m² | -7.960 m² |
| Davon: | | | |
| • Öffentliche Grünflächen | 8.431 m ² | 620 m ² | - 7.793 m ² |
| • Verkehrsgrünflächen | 2.850 m ² | 2.683 m ² | - 167 m ² |
| Summe | 78.800 m² | 78.800 m² | |

* Bisher: 70% der max. Versiegelungsflächen entsprechend der Bilanz zum bisherigen B-Plan
Planung: geplanter Gebäudekomplex: ca. 28.220 m², Abzug von 5% für Dachaufbauten und Öffnungen, Dachbegrünung: ca. 27.000 m²

** darin enthalten sind die Flächen mit Pflanzbindung

9 Kosten

| | |
|--|-------------|
| Umlegung des Umbachsgrabens zur Freimachung des Baufeldes | 500.000 EUR |
| Umlegung der Mündener Straße | 620.000 EUR |
| Neubau des Knotens Osterholzstraße (davon 50% Ziel-2-Förderung) | 800.000 EUR |
| Baumpflanzungen | 16.000 EUR |
| Ausgleichsmaßnahmen. | 90.000 EUR |

10 Schlussbemerkung

Der Eingriff in das jetzige, vorwiegend aus ausgeräumter landwirtschaftlicher Fläche und Parkplätzen bestehende Gebiet ist notwendig, um einen gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln, den Standort eines innovativen regionalen Unternehmens langfristig zu sichern, Nutzungsoptimierungen zu erreichen, den Stadtraum Dresdener Straße baulich zu fassen und die verkehrliche Netzwerkbildung im Quartier zu fördern.

Die entstehenden Eingriffskonflikte werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

- Verträgliche Baudichten
- Sicherung von Bestandsvegetation und Ausbau bzw. Neuanlage von Alleen
- Wasserdurchlässigkeit von privaten Versiegelungsflächen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken

Ausgeglichen werden die Maßnahmen letztendlich durch die vorgesehenen Maßnahmen auf der internen Ausgleichfläche im Plangebiet und der festgesetzten externen Ausgleichfläche im Lossedelta auf dem Gebiet der Stadt Kassel.

Aufgestellt:
Kassel, 14.02.2008

gez.: i.A Ulrich Walberg
ANP Architektur und Nutzungsplanung

gez.: Flore
Stadt Kassel, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht

Anhang Pflanzliste

Pflanzenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten

Großkronige Laubbäume

Für die Anpflanzung an öffentlichen Straßen, Fuß- und Radwegen und zur Gliederung von Stellplätzen wahlweise:

| | |
|---------------------|------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |

Gehölzarten für die Flächen mit Pflanzbindungen sowie die Gehölzpflanzungen zur Einbindung der Gebäude und auf Flächen nach § 9 (1) 20 u.25 BauGB

Bäume 1. Ordnung

| | |
|------------------------|--------------|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Aesculus hippocastanum | Kastanie |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Bäume 2. Ordnung

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Betula verrucosa | Weißbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix alba | Baumweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix fragilis | Knackweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Sträucher

| | |
|--------------------|------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier | Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“, 2. Änderung

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Philadelphus coronarius | Europ. Pfeifenstrauch |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Sambucus nigra | schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Syringa vulgaris | Flieder |
| Viburnum lantana | wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | gemeiner Schneeball |

Rankpflanzen für die Fassadenbegrünung selbstklimmende Arten

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |
| Parthenocissus tricuspidata | Wilder Wein |
| 'Veitchii' | |

Arten, die Rankhilfen benötigen

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Aristolochia macrophylla | Pfeifenwinde |
| Lonicera caprifolium | Geisblatt |
| Lonicera x heckrottii | Geisblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein |
| Polygonum aubertii | Schlingknöterich |
| Wisteria sinensis Veredlung | Blauregen |