Die übereinstimmung der Plandarstellung unter
Berücksichtigung der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung
über vorgebrachte Bedenken und Anregungen sowie der
Aufstellungs-, Öffenlegungs- und Beschlußvermerke mit dem
Original wird bescheinigt.

Kassel, den 06. Juli 1990

Baudirektor

Neu festgelegt im Bebauungsplan
Nr. VIII/66 A
vom 20.01.2017

GEM. NIEDERZWEHREN
Fl. 21

Stadtvermessungsamt Kassel
Karte im Maßstab 1 : 1000
Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art verboten
Berichtigungsstand des Katasternachweises : 7/88

Fl. 6

Fl. 7

Fl. 8

GEM. NIEDERZWEH

SO Einkaufszentrum
TH 160.76 m ü NN

TH 163.50 ü NN

TH 171.00 ü NN

TH 167.4 ü NN

TH 166.0 m ü NN

GE – em TH 166.0 m ü NN

Musikakademie

Tga

Pfg

St

Credéstraße

Knorrstraße

Frankfurter Straße

Johann-Christian-Eberle-Straße

Krappgarten

Baustoff-Bodenprüfstelle

KGRZ

Richtfunkschneise

Auf dem Frohen Holz

vorhandene Altablagerungen

Wasserschutzzone III

HB 367

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND, GRENZEN, SONSTIGES

- Vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Kanaldeckel
- Mauer
- Flurgrenze
- Zaun
- z.B. 170.0 Höhenpunkt ü. NN

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenverkehrsfläche
- Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- u. Radweg
- VZ Verkehrsgrün mit Zufahrtsmöglichkeit zu den angrenzend. Grundstück.
- V Verkehrsgrün
- Strassenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Garagen
- TGa Tiefgaragen
- St Stellplätze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO Sondergebiet
- MI Mischgebiet
- GE-em Gewerbegebiet, emissionsarm
- O Offene Bauweise
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- z.B. 0.4 Grundflächenzahl
- z.B. (1.0) Geschoßflächenzahl
- TH Traufhöhe z.B. 160.0 m ü NN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Post
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- G L Mit Geh (G)- und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche
- Grünflächen
- Privates Grün
- Öffentl. Grün
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern
- Bäume zu erhalt.
- Bäume zu pflanz.
- Pfg Pflanzbindung
- Grundstückszufahrten – bzw. – ausfahrten
- Firstrichtung

- Dachbegrünung
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- vom Satzungsbeschluß ausgeklammert

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Flächen für Bahnanlagen
- D Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- ND Naturdenkmal

- Fläche für Aufschüttungen

Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.05.1990 bis einschließlich 29.06.1990

Kassel, den 21.05.1990

Der Magistrat

Stadträtin

Hat erneut öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 28.05.1990 bis einschließlich 29.06.1990. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 114 vom 17.5.1990.

Kassel, den 02. Juli 1990

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Bauoberrat

Festsetzungen durch Text

1.0 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/47 für das Gebiet zwischen Credéstraße, Bahngelände (Kraftwerksbahn Kassel GmbH), Krappgarten, Neue Straße und Frankfurter Straße werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung.

2.1 Sondergebiete
Die Sondergebiete werden nach § 11 BauNVO in die Bereiche SO-Einkaufszentrum und SO-Möbel gegliedert.

2.2 Sondergebiet SO-Einkaufszentrum

2.2.1 Nutzungsarten
Nutzungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung SO-Einkaufszentrum sind zulässig.
Darüber hinaus sind folgende Nutzungen zulässig:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen; Schank- und Speisewirtschaften.
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter;
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, im Rahmen der zulässigen Gesamt BGF.

2.2.2 In dem Sondergebiet SO-Einkaufszentrum sind entsprechend § 16 (2) 2. BauNVO maximal 38 000 qm Bruttogeschoßfläche (BGF) zulässig. Für freie Berufe und Ärzte sind maximal 1 100 qm BGF zulässig.

2.2.3 Die Art und das Maß der Nutzung ist in Abhängigkeit von den maximal nachweisbaren Stellplätzen (Festsetzungen durch Text, Pkt. 3.1) zu wählen.

2.3 SO-Möbel
Im SO-Möbel ist gem. § 11 (1) und (2) BauNVO ausschließlich der Handel mit Möbeln und Randsortimenten wie Geschenkartikel und Haushaltswaren bis max. 10 % der Bruttogeschoßfläche zulässig.

2.4 Mischgebiet (MI)

2.4.1 Im Mischgebiet entlang der Knorr- und Credéstraße mit der Geschoßzahl II – IV sind gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO ab dem 3. OG nur Wohnungen zulässig.

2.4.2 Im Mischgebiet sind Spielhallen und Vergnügungsstätten unzulässig.

2.4.3 Auf dem Grundstück Frankfurter Straße 239 ist der Handel mit Möbeln bis 2 000 qm (Bestand) zulässig.

2.4.4 Im MI ist Einzelhandel bis zu einer Größe von 800 qm BGF zulässig.

2.5 Allgemeines Wohngebiet WA
In WA werden die gem. § 4 (3) Satz 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.6 Gewerbegebiet GE-em
Im GE-em sind nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Satz 1, Punkt 1 BauNVO bis max. 13 000 qm BGF zulässig.

3.0 Stellplätze

3.1 In den Sondergebieten SO-Einkaufszentrum und auf dem im Plan besonders gekennzeichneten Bereich im Gewerbegebiet "Auf dem Frohen Holz" sind insgesamt max. 1 400 Stellplätze zulässig.

3.2 Im gesamten Planbereich ist der Bau von Parkhäusern unzulässig.

3.3 Der Nachweis von notwendigen Stellplätzen für das SO-Möbel/SO-Einkaufszentrum und MI-Gebiet ist in Form von Tiefgaragen zulässig.

3.4 Die oberirdischen Stellplätze sind entsprechend der Satzung der Stadt Kassel zu begrünen (je 6 Stellplätze ein Baum). Die Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. großfugige Pflasterflächen).

4.0 Grünplanung

4.1 Für Erweiterungsbauten und für bestehende Gebäude im SO-Einkaufszentrum und SO-Möbel wird eine Fassadenbegrünung von mind. 30 % festgesetzt.
Fassadenwerbung ist bis zu 20 % der Fassadenfläche zulässig.
Im Bereich der Musikakademie sind ca. 70 % der Innenhoffläche zu begrünen.

4.2 In den MI- und WA-Gebieten sind mind. 50 % der Vorflächen (Vorgärten) zu begrünen.

4.3 Für die maximal zulässigen Stellplätze im SO-Einkaufszentrum sind zu den 100 vorhandenen Bäumen zusätzlich 130 Bäume zu pflanzen Mindestens 4 qm Baumscheibe pro Baum sind zu entsiegeln und durch breitfugiges Pflaster zu ersetzen.

4.4 Im SO-Möbel sind mind. 15 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

4.5 Anlieferungshof südliche Halle
- Überspannung und Bebauung von Teilbereichen des Anlieferungshofes (mindestens 25 % der Hoffläche),
- Berankung der Ost- und Westfassade zu 50 % sowie von mindestens 30 % der Südfassade der südlichen Halle.

4.6 Trafogebäude
Die Fassaden des Trafogebäudes sind zu begrünen.

4.7 Die Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen.
Begrünte Dächer sind als extensive Grasdächer mit einer Aufbaudicke von mindestens 12 cm herzustellen.

4.8 Bei einer Zwischennutzung der gekennzeichneten GE-Fläche mit Stellplätzen sind diese mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Asphaltdecken sind nur im Bereich der Zufahrten zulässig.

4.9 In den mit PfG gekennzeichneten Bereichen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zur Abschirmung der Umgehungsstraße und Eingrünung des zukünftigen Stadtrandes zu ergänzen.

Die Gehölzstreifen zwischen dem SO-Einkaufszentrum und der Kraftwerksbahn und südlich der Halle (GE-em) sind zu erhalten und dauerhaft von Unrat zu befreien.

4.10 In der Begründung unter Punkt 5.3.2.5 ist eine Rahmenartenliste für die landschaftspflegerischen Maßnahmen aufgeführt, die zu beachten ist.

4.11 Im Planbereich sind vorhandene Bäume zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4.12 Oberflächenwasser ist gezielt zu versickern.

4.13 Abweichungen von grünplanerischen Festsetzungen in Plan und Text unter 4. sind ausnahmsweise zulässig, wenn ein entsprechender Ausgleich im Rahmen eines Projektes geschaffen und nachgewiesen werden kann.

5.0 Dachgestaltung

5.1 Die Dachneigung von Satteldächern beträgt:

im WA maximal 45 o
im MI und GE maximal 35 o

5.2 Im Mischgebiet sind Flachdächer für Neubauten unzulässig.

6.0 Zwischen dem Gelände des SO-Möbel und dem Bahngelände der Strecke Kassel – Waldkappel bzw. des Kraftwerksgleises muß eine dauerhafte Einfriedigung hergestellt und unterhalten werden.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S.127)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. 04. 1981 (GVBl. I S. 66).
Planzeichenverordnung vom 30. 07. 1981 (BGBl. I S. 833).
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. 01. 1977 (GVBl. I. S. 102).
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 19. 09. 1980 (GVBl. I S. 309).
Bundesnaturschutzgesetz vom 20.12. 1976 (BGBl. I S. 3573), geändert am 10. 12. 1986 (BGBl. I S. 2349).
Bundeskleingartengesetz vom 28. 02. 1983 (BGBl. I S. 210).

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch das Stadtvermessungsamt. (Verm.St. nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 Kat. Ges.).

Kassel, den 23. März 1989

Stadtvermessungsamt

i.V. Technischer Oberamtsrat

Aufgestellt, 12.9.1989

Kassel, den 13. September 1989

Der Magistrat

Stadträtin

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Baudirektor

Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches am 11.12. 1989

Kassel, den 21. Dezember 1989

Die Stadtverordnetenversammlung

Stadtverordnetenvorsteher

Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 15.01.1990 bis einschließlich 16.02.1990

Kassel, den 27. Dezember 1989

Der Magistrat

Stadträtin

Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und 2 BauGB vom 15.01.1990 bis einschließlich 16.02.1990. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 3 vom 04.01.1990.

Kassel, den 02. März 1990

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Bauoberrat

Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am 27. 05. 1991

Kassel, den 28. Mai 1991

Die Stadtverordnetenversammlung

Stadtverordnetenvorsteher

Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 19. Nov. 1991 Az.: 34 - KASSEL 11

Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrage

REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL

Der mit dem Anzeigevermerk der Aufsichtsbehörde versehene Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), ortsüblich bekanntzumachen.

Kassel, den 10. Dezember 1991

Der Magistrat

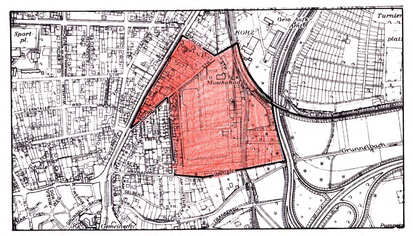
Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 291 vom 16.12.1991.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.

Kassel, den 18. Dezember 1991

Der Magistrat

Stadträtin



STADT KASSEL

BEBAUUNGSPLAN KNORRSTRASSE / CREDÉSTRASSE

M. 1 : 1000

0 5 10 20 30 40 50 100 m

B VIII 66