



**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VII / 65 'Hafenstraße'**

Stellungnahmen zur 1. Offenlage/ Beteiligung und  
Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

Stand: 17.09.2009

Aufgestellt:



Architektur und Planungsgesellschaft mbH, Kassel und Amt für Stadtplanung und  
Bauaufsicht

## **Stellungnahmen zur 1. Offenlage und Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf**

### **A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **Ziffer 1 Städtische Werke AG Kassel**

##### **Schreiben vom 20.03.2009**

Wie gewünscht, liegt ein Auszug unserer Leitungsdokumentation diesem Schreiben bei. Die in dem rot markierten Bereich verlegten Versorgungsleitungen wurden im Zeitraum 1966 bis 1993 verlegt. Allerdings hat die Städtische Werke AG Kassel Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dem Baumstandort auf dem Flurstück 111/20 stimmen wir nicht zu, weil er genau auf eine vorhandene Wasserversorgungsleitung geplant ist. Weiterhin ist auf dem Flurstück 111/20, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen, ein Leitungsrecht zugunsten der Städtische Werke AG einzutragen. Sollten Sie noch Fragen haben, steht Ihnen Herr Noll, Tel.: 782-2258 gerne zur Verfügung.

##### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:**

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung des Baumstandortes auf o.g. Flurstück regelt die Erhaltung des dort bereits vorhandenen Baumes. Nach derzeitigem Stand der Planungen queren die Versorgungsleitungen Wasser, Gas und Strom das Flurstück 111/20. Nach zwischenzeitlicher Abstimmung am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde eine Verlegung aller Leitung in den öffentlichen Gehweg vereinbart, so dass hier die Eintragung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich ist und der vorhandene Baumstandort zukünftig einen ausreichenden Abstand zu den Leitungen haben wird. Ebenso wurde bei diesem Termin vereinbart, dass auch die Leitungen der Städtischen Werke aus dem Flurstück 111/22 in den öffentlichen Gehweg verlegt werden sollen. Im Bebauungsplan entfällt daher das bisher hierfür vorgesehene Leistungsrecht zugunsten der Städtische Werke AG.

##### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Ziffer 2 Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG**

##### **Schreiben vom 20.03.2009**

Gegen Ihre o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen weiterhin auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, die ggf. von Ihrer Baumaßnahme berührt werden. Wir beabsichtigen im betroffenen Gebiet zur Zeit keine Auslegung von Kabelanlagen.

##### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:**

Nach weiterer Abstimmung mit und Auskunft der Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine eigenen Leitungen, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

##### **Beschlussentwurf:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Ziffer 3 RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz**

### **Schreiben vom 30.03.2009**

Der o. g. Planung stehen bei Beachtung und Umsetzung nachfolgender Anregungen keine Bedenken des Dezernates 31.2 entgegen. Ich bitte folgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gem. § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme ist hochwasserangepasst auszuführen und es sind auch alle dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen, sodass die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst werden kann. Der geplanten Schaffung von Retentionsvolumen im Bereich der Bleichenwiese und im Mündungsbereich der Ahna in die Fulda stimme ich zu. Eine Förderung dieser Maßnahmen aus dem Landesprogramm zur Gewässerentwicklung kann ich nicht in Aussicht stellen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:**

Der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum wurde im Vorfeld der Planungen rechnerisch ermittelt und ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend dokumentiert.

Der Hinweis zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall ist bei Umsetzung der Baumaßnahme zu beachten und wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Ziffer 4 RP Kassel, Dez. 31.4 Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe**

### **Schreiben vom 30.03.2009**

Hinweis:

In Überschwemmungsgebieten dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS) einhalten. Insbesondere müssen sie die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen einhalten.

Neue Heizölverbraucheranlagen dürfen in Überschwemmungsgebieten nur errichtet werden, wenn sie insgesamt oberhalb des höchstmöglichen Wasserstandes betrieben werden oder wenn kein Heizöl aus der Anlage austreten kann und die Lagerbehälter für das maßgebende Hochwasserereignis geeignet sind. Die Wasserbehörde kann der Errichtung der Heizölverbraucheranlage im Einzelfall zustimmen, wenn nachgewiesen wird, dass eine Schadensvermeidung im Hochwasserfall gewährleistet ist. Beispielsweise, wenn die Anlage in einem Kellerraum steht, der nicht überflutet werden kann.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich. Es sind deshalb Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich § 31a Abs. 2 WHG unmittelbar an die Betreiber von VAwS-Anlagen richtet und diese zu Vorsorgemaßnahmen und zu Maßnahmen zur Schadensminderung verpflichtet.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:**

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich mit Heizöl betriebene Feuerungsanlagen zulässig sind, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan unter 'Hinweise Pkt. 9' aufgenommen.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Ziffer 5 RP Kassel, Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz**

##### **Schreiben vom 01.04.2009**

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken. Es ist jedoch auf Folgendes hinzuweisen: Für die Entsorgung von evtl. anfallendem kontaminiertem Bodenaushub gelten die abfalltechnischen und -rechtlichen Regeln. Diese sind im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Kassel, Darmstadt, Gießen, zusammengefasst. Das Merkblatt kann als pdf-Datei unter [www.rp-kassel.de](http://www.rp-kassel.de) (Umwelt & Verbraucher => Abfall => Bau- und Gewerbeabfall=> Downloads) heruntergeladen werden.

Im Grundwasser ist mit erhöhten Schadstoffwerten zu rechnen.

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 (Altlasten und Bodenschutz) ist im Vorfeld von Baumaßnahmen rechtzeitig über die Planungen zu informieren und im Hinblick auf konkrete altlastenrelevante Maßnahmen in das Genehmigungsverfahren einzubinden.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:**

Der Hinweis auf das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis auf Beteiligung des Dez. 31.5 wird in den Bebauungsplan unter 'Hinweise Pkt. 7' eingearbeitet.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Ziffer 6 Zweckverband Raum Kassel**

##### **Schreiben vom 30.03.2009**

Der Bereich, auf den sich das oben näher bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht ist sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch im Flächennutzungsplan 2007 als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Das Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Der FNP 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel ist am 14.01.2009 durch das Regierungspräsidium Kassel mit Auflagen genehmigt worden; wir erwarten die Rechtswirksamkeit im Juli 2009. Der ZRK führt entsprechend dem Antrag des Verbandsmitgliedes Stadt Kassel die Änderung des FNP 2007 mit dem Ziel der Darstellung: „Sondergebiet Läden“ durch. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die maximale Verkaufsfläche für diesen Standort auf 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung am 24.03.2009 für diese Flächennutzungsplan-Änderung ZRK-03 den Offenlagebeschluss gefasst.

Aus Sicht der Verkehrsplanung wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse des schalltechnischen Fachgutachtens (Seite 16 des Begründungstextes) zu berücksichtigen sind. Demnach können „Nachtanlieferungen“ (22 - 6 Uhr) mit Großfahrzeugen nicht über die Anlieferzone ermöglicht werden.

Auf der Grundlage des beschlossenen Landschaftsplanes für den ZRK empfehlen wir:

- Nach Möglichkeit Erhaltung der alten Bäume entlang der Grenze im Nordwesten mit entsprechender Integration in den geplanten Parkplatz.
- Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Hafestraße.

Die empfohlenen Maßnahmen entsprechen den Zielen des Leitbildes für den Siedlungsraum „Unterneustadt / Hafen“ des Landschaftsplanes für den Zweckverband Raum Kassel.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:**

Der Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum wurde bereits durch die textliche Festsetzung 4.2 berücksichtigt.

Eine Erhaltung der an der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume ist nicht möglich, da seitens der Vorhabenträgerin Mindestgrößen hinsichtlich Verkaufsfläche und Stellplätze für eine wirtschaftliche Rentabilität des Gesamtvorhabens erforderlich sind. Jedoch werden im Bebauungsplan Baum-/ Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie die Begrünung der Dachflächen textlich, z.T. auch zeichnerisch festgesetzt. Diese dienen neben der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten auch der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung. Wie in der Begründung bisher dargestellt, wurde die Möglichkeit von grundstücksseitigen Baumpflanzungen entlang der Hafestraße geprüft, konnte aber aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen und geplanter Zufahrten nicht realisiert werden. Im Rahmen eines Ortstermins am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde im relevanten Teilabschnitt eine Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Gehweg vereinbart. Gemäß Abstimmung vom 03.09.2009 zwischen Stadtplanungsamt und Vorhabenträgerin werden nun unter Berücksichtigung des bereits abgestimmten Bauplanungsstandes zwei Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Ziffer 7 Untere Naturschutzbehörde Kassel**

#### **Schreiben vom 22.04.2009**

Der vorgelegte Bebauungsplan soll als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Belange der Eingriffsregelung sind somit nicht berührt. Zu den artenschutzrechtlichen Aspekten ist von hier nichts weiter vorzutragen, so dass gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 31 in Kapitel 1.2.6 , letzter Satz, muss es heißen „...§31-Biotope...“ (§ 30 ist die Ermächtigungsgrundlage für z.B. die Baumschutzsatzung und hier wohl nicht gemeint).

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:**

Mit Verweis auf § 30 wird Bezug genommen auf das Bundesnaturschutzgesetz und die darin geregelten gesetzlich geschützten Biotope. Der Querverweis wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

## **Ziffer 8 Untere Wasserbehörde Kassel**

### **Schreiben vom 22.04.2009**

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass wasserrechtliche Belange (insbesondere der Ausgleich des Retentionsraumverlustes) berücksichtigt werden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Tankanlagen für Heizöl oder Altöl) dürfen in Überschwemmungsgebieten laut VAWs (Anlagenverordnung) nur unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden. Wir bitten, an entsprechender Stelle (zum Beispiel als Ergänzung zu Ziffer 7.6 der Textlichen Festsetzungen) folgendes mit aufzunehmen:

„Für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöl) sind die Regelungen der Anlagenverordnung (VAWS), insbesondere § 10 Abs. 4 zu beachten. Ob zum Beispiel eine Heizölverbraucheranlage errichtet werden kann, ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“

Auf folgendes möchten wir hinweisen: In den Textlichen Festsetzungen ist unter „Hinweise“ Ziffer 6 erwähnt, dass Wärmepumpen nach Wasserrecht erlaubnispflichtig sind. Dies gilt nur für Erdwärmepumpen. Andere, zum Beispiel Luftwärmepumpen, sind wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig. Wir empfehlen, im Text das Wort „Wärmepumpen“ durch „Erdwärmepumpen“ zu ersetzen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8:**

Der Hinweis auf die Anlagenverordnung wird in die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.6 aufgenommen. Der Hinweis zu den Erdwärmepumpen wird ebenfalls aufgenommen.

### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Ziffer 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

### **Schreiben vom 10.06.2009**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage). Die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Das Gebäude Wallstraße 8 ist über eine Trasse quer durch das Plangebiet versorgt. Diese Anlage sollte möglichst erhalten bleiben.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9:**

Bei der im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Abstimmung mit den Leitungsträgern hatte die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH per Schreiben vom 07.08.2008 mitgeteilt, dass die Telekommunikationsanlagen Richtung Wallstraße zurückgebaut werden können. Nach weiterer Abstimmung mit der Telekom wurde noch einmal bestätigt, dass dieser Sachstand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgebend ist und daher keine weiteren Leitungstrassen im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen.

### **Beschlussentwurf:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **B. Stellungnahmen von Vereinen/ Verbänden und Bürgerinnen/ Bürgern**

### **Ziffer 10 Privat**

#### **Schreiben vom 31.03.2009**

Hiermit bringe ich meine Einwände bzgl. der Planung vor, mit der Bitte um Anhörung, Beantwortung und Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen. Meine Einwände betreffen die Grenzbebauung der geplanten Schallschutzmauer zwischen den Flurstücken 112/7 und 111 /19. Bei dem Erwerb des Grundstücks Flur 6, Flurstück 112/7 durch meine Eltern ..... wurde als Auflage der Stadt Kassel (Verkäufer) zu Gunsten der anderen Grundstücke, insbesondere des Grundstücks Flur 6, Flurstück 103/9 ein Wegerecht in 5,50 m Breite eingetragen. Damit sollte der Eigentümerin des begünstigten Grundstücks 103/9 die Möglichkeit gegeben werden, ohne Probleme aus Ihrer bereits vorhandenen Garage zu gelangen und in Richtung Ausfahrt das Auto wenden zu können. Sollte die geplante Schallschutzmauer, wie im Bebauungsplan vorgesehen, bis an die Grundstücksgrenze meines Grundstücks gebaut werden, würde die Mauer in den Ausfahrtbereich der Garage hineinragen. Dadurch wäre ein gefahrloses Rückwärtsfahren und Einschlagen des PKWs in Fahrtrichtung nicht möglich. Ein ähnliches Problem würde sich für meine Parkplätze ergeben. Das Grundstück wurde seinerzeit zur Behebung des Parkplatzproblems von meinen Eltern erworben. Zur effizienten Ausnutzung des Parkraums ist es notwendig, dass der Platz direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück voll genutzt wird. Dazu ist es erforderlich, erst kurz vor der Grundstücksgrenze das Fahrzeug in Parkrichtung zu lenken. Bei einer Grenzbebauung müsste ein größerer Sicherheitsabstand zur Mauer eingehalten werden, was effektiv zu einem Verlust eines kompletten Parkplatzes führt. Ein Versetzen der Mauer um 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze würde beide Probleme beheben.

Die Hessische Bauordnung sieht aus den vielfältigsten Gründen bei Bauwerken wie der geplanten Mauer einen Grenzabstand von allgemein 0,4 H, in diesem Fall von 1,20 m vor. Mir ist durchaus bekannt, dass dies durch eine entsprechende Bauplanung der Stadt außer Kraft gesetzt werden kann. Dies geht jedoch eindeutig zu Lasten meiner Grundstücksnutzung als Parkplatz. Diese Nachteile könnten zumindest durch einen Grenzabstand von 0,5 m bereits erheblich aufgehoben werden. Der vorgeschlagene Grenzabstand könnte jetzt oder später für eine Bepflanzung der Wand durch Rankgewächse genutzt werden. Nach der mir vorliegenden Auskunft soll es sich bei dem geplanten Projekt um die Errichtung eines städtebaulich und ökologisch neu ausgerichteten Lebensmittelmarktes handeln. Eine mehr oder weniger hässliche Betonmauer zu einem Wohngebiet auf der anderen Seite würde dazu einen krassen Gegensatz bedeuten, zumal an der Schallschutzmauer zum Flurstück 100/6 eine Bepflanzung in dieser Weise erfolgen soll. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen an der Bepflanzung können aus meiner Sicht durch entsprechende Absprache ohne weiteres geregelt werden.

Mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, der ..... Grundbesitz und Verwaltungs-GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn ..... und dem Erbrechtsinhaber des zu bebauenden Grundstücks, der Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn ....., wurden bereits Gespräche über einen Grenzabstand von 0,5 m geführt. Herr ..... hat seine schriftliche Zustimmung bei Herrn Eckhard Jochum in Ihrem Haus eingereicht. Herr ..... hatte mir bereits per E-Mail eine entsprechende Zusage erteilt, die auch an Herrn Jochum weitergeleitet wurde. Sofern eine weitere schriftliche Zusage von Herrn ..... erforderlich sein sollte, bitte ich Sie, sich direkt mit ihm in Verbindung zu setzen.

Zum Schluss möchte ich noch feststellen, dass ich das Bauvorhaben grundsätzlich begrüße, da dadurch ein bisher hässliches Areal endlich eine angemessene Verwendung findet und einer ökologisch orientierten Stadtplanung gerecht wird. Ich bitte um eine wohlwollende Prüfung meiner Einwände und sehe Ihre Beantwortung gern entgegen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:**

Der Bebauungsplan regelt zwar, dass entlang des dargestellten Grenzverlaufes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50m zu errichten ist, jedoch werden keine Vorgaben für eine grenzständige Errichtung oder einzuhaltende Abstände festgesetzt. Diese Festlegungen sind Gegenstand der weiteren Bauausführung. Ggf. ist die Berücksichtigung des für die Einwanderin notwendigen Abstandes im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der ..... Grundbesitz und Verwaltungs-GmbH & Co.KG und der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG schriftlich zu fixieren.

### **Beschlussentwurf:**

Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird aber zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

## **C.      Stellungnahmen der städtischen Fachämter**

### **Ziffer 11 Umwelt- und Gartenamt**

#### **Schreiben vom 22.04.2009**

#### Umwelt- und Immissionsschutz

Die Anregungen aus unserem Schreiben vom 14.11.2008 sind zu größten Teil in den Entwurf aufgenommen worden. Ein Punkt bleibt allerdings bestehen:

Nach den vorliegenden Geräuschimmissionsprognosen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zum Teil nur grenzwertig eingehalten. Den Berechnungen liegt auf den Fahrgassen ein Belag aus Asphalt oder in seinem Emissionsverhalten vergleichbares Pflaster zugrunde. Die gewählten Materialien haben Auswirkungen auf die Geräuschbelastung durch die Nutzung der Einkaufswagen (klappern). Im Laufe der Zeit wird auch ein sehr ebenes Pflaster Setzungen erhalten. Um das Klappern der Einkaufswagen, das durch die Übertragung von Unebenheiten auf den Metallkorb entsteht zu minimieren, wird empfohlen, lärmarme Einkaufswagen im Sinne der Parkplatzlärmstudie (Beurteilung anlagebezogener Verkehrsgeräusche, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg 2007) zu verwenden. Diese Forderung sollte im Bauantragsverfahren behandelt werden.

#### Landschaftsplanung

Aus Sicht der Landschaftsplanung sollten die im Freiflächenplan vorgesehenen Baumpflanzungen auch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Bereich der Hafestraße sollte auf den die Parkplätze untergliedernden Pflanzstreifen ebenfalls Bäume vorgesehen werden. Die Hainbuchenhecke, die entlang der Straße im Freiflächenplan vorgesehen ist, wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Hecke ist aus Sicht der Landschaftsplanung jedoch zur besseren Einbindung des Parkplatzes und zur Schaffung einer Raumkante von hoher gestalterischer Bedeutung. Eine Schnitthöhe von ca. 1,50m sollte ebenfalls festgesetzt werden.

Der Freiflächenplan sieht auch im Bereich des Grünstreifens an der Lärmschutzwand Bäume vor. Diese Bäume, die auch einen Sichtschutz für die angrenzende Bebauung an der Waisenhausstraße bieten, sollten ebenfalls festgesetzt werden.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11:**

Die Anregung zu den geräuscharmen Einkaufswagen betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird aber an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.



Hinsichtlich der im Sondergebiet vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen ist die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Vorhabenplan verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Die Anregung zur zeichnerischen Festsetzung der Anpflanzungen wird insoweit berücksichtigt, als das im Sondergebiet zur Hafestraße hin zwei Bäume und die Hecke festgesetzt werden. Ebenso werden die sechs entlang der Lärmschutzwand geplanten Bäume zeichnerisch festgesetzt. Dadurch werden die Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen in der Hafestraße sowie der Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung in der Waisenhausstraße auch im Bebauungsplan dokumentiert.

Die Anlage von Baumpflanzungen (je angefangenen 6 Stellplätze ein Baum) auf dem Parkplatz wird durch die textliche Festsetzung 1.3.3 Nr. 2 geregelt. Auf eine zeichnerische Festsetzung wird weiterhin verzichtet, um eine variable Anordnung der Bäume gemäß den funktionalen Erfordernissen zu ermöglichen. Aufgrund der zusätzlichen zeichnerischen Festsetzungen wird ergänzend textlich geregelt, dass die im Bereich der Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzten Bäume auf die gemäß Stellplatzanzahl zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### **Ziffer 12 Liegenschaftsamt (-23-)**

#### **Schreiben vom 27.03.2009**

- 23 - hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken, vorausgesetzt der Vertrag bezüglich der Lärmschutzwand wird von der Bauverwaltung vorbereitet und abgeschlossen (Punkt 8 des Bebauungsplanes und Punkt 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Punkt 6.2 „Hochwasserschutz“:

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs „Hafestraße“ entsteht durch das private Bauvorhaben ein Retentionsdefizit von etwa 420 m<sup>3</sup>, welches auf städtischen Flächen im Bereich der Ahnemündung, Schützenstraße und Ysenburgstraße im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ahnerenaturierung ausgeglichen werden soll. Wir weisen nochmals darauf hin, dass - 23 - mit der Inanspruchnahme städtischer Flächen nur einverstanden ist, wenn der abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin - wie mit der Stadtplanung vereinbart - regelt, dass die ausgehandelte Entschädigung von 12.500 € unter Angabe des Sachkontos 530101000 an - 23 - gezahlt wird.

Die auf Seite 21 der Begründung aufgeführten Flurstücksbezeichnungen sind fehlerhaft. Korrekt ist „Flurstücke 54 (Ahna), 26/1, 21/2, 1028/21, 29/1, 987/24, 983/23, 985/23.“ Das Flurstück 29/1 ist nicht Eigentum der Stadt Kassel. Ob das Flurstück erworben werden kann ist unklar.

Hinweis zu Punkt 7. 3 der Begründung - Leitungsrechte

- 23 - hat die Flurstücke 11/23 und 11/22 an die Eisenkolb GmbH veräußert. In diesem Zusammenhang werden Leitungsrechte für den KEB, die Städtische Werke AG und die Telekom im Grundbuch eingetragen. Dies ist erforderlich, weil der Bestand der Leitungen der Städtischen Werke AG und der Deutschen Telekom AG allein durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gesichert sind.

Darüber hinausgehende Regelungen zur Sicherung der Leitungen werden von - 23 - nicht getroffen. Diese sind direkt von den Leitungsträgern vorzunehmen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:**

Der zwischenzeitlich unterzeichnete Durchführungsvertrag regelt die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen und die Zahlung der Entschädigung im Rahmen des Hochwasserschutzes auf das von -23- angegebene Konto. Die redaktionellen Hinweise zu den Flurstücknummern werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Hinblick auf festzusetzende Leistungsrechte für die Flurstücke 111/23 und 111/22 hat sich zwischenzeitlich folgender Sachstand ergeben:

Bei einem Ortstermin am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde für die Flurstücke 111/22 und 111/20 eine Verlegung aller Leitungen in den öffentlichen Gehweg vereinbart, so dass hier im Bebauungsplan die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Städtische Werke AG nicht erforderlich ist.

Dass in den betreffenden Flurstücken Leitungen der KEB liegen, ist dem Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht nicht bekannt.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **Ziffer 13 Feuerwehr**

### **Schreiben vom 24.03.2009**

Gegen die geplante Bebauung nach anliegendem Plan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen erfüllt werden:

1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ( DVGW, Arbeitsblatt W 405 ) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.
2. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdreheleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/zufahrt).
3. Feuerwehruzufahrten (13t) sind erforderlich, wenn der Verbindungsweg vom Haupteingang zu einer befahrbaren öffentlichen Straße oder einer privaten Zufahrt mehr als 50 m beträgt.
4. Feuerwehruzufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen.
5. Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13:**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen, an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der weiteren Bauplanung beachtet.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

## **Ziffer 14 Kulturamt und Denkmalpflege**

### **Schreiben vom 15.04.2009**

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Grundstück in der Umgebung zweier Kulturdenkmäler liegt und die Planung dies bezüglich der Gestaltung zu berücksichtigen hat.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 14:**

Bei den Kulturdenkmälern handelt es sich um den historischen Gebäudebestand der Justizvollzugsanstalt sowie die am Unterneustädter Kirchplatz gelegene Unterneustädter Schule. Diese Gebäude liegen zwar in der Nachbarschaft, ein direkter baulicher Anschluss des Planvorhabens an die Gebäude ist jedoch nicht vorgesehen. Zudem handelt es sich bei beiden Bauwerken hinsichtlich Architektur/ Funktion um Solitäre, so dass insgesamt kein Erfordernis gesehen wird, bezüglich der Kulturdenkmäler besondere gestalterische Anforderungen an das Planvorhaben zu stellen.

Jedoch wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ/ GFZ und einer eingeschossigen Bauweise eine gute städtebauliche Einfügung des Planvorhabens in die Umgebung erreicht. Zusätzlich ermöglichen die festgesetzten Baum-/ Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie die Begrünung der Dachflächen die Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten im Quartier.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### **Ziffer 15 Jugendamt - Kinderbeauftragte**

#### **Schreiben vom 31.03.2009**

In unmittelbarer Nähe der Fläche auf der der Supermarkt entstehen soll, befindet sich die Unterneustädter Grundschule mit ca. 300 Kindern und einem Hortbetrieb bis 17:00 Uhr. Die Kinder beachten bei ihrem Schulweg nicht immer die empfohlenen mit Ampel-Anlagen gesicherten Überwege. Die Parkplatzeinfahrten und die LKW-Anlieferungen müssen eine Gefährdung der Kinder ausschließen.

### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 15:**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin und das Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel weitergeleitet.

### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

### **Ziffer 16 Bauaufsicht**

#### **Schreiben vom 09.04.2009**

Gegenüber dem vorliegenden Bauantrag 2008-1412 für den Lidl-Markt ergibt sich folgende Befreiung vom Bebauungsplanentwurf:

- Ziffer 1.3.3(3): Die Stellplatzreihe entlang der NW-Grenze weist 2x 8 Stellplätze nebeneinander ohne Grüninsel aus statt max.7.

Des weiteren sind folgende Abweichungen von HBO bzw. Stellplatzsatzung erforderlich:

1. § 3 (2) Satz 2 Stellplatzsatzung: Der 1,5 m breite Mittelstreifen zwischen den inneren Stellplatzdoppelreihen fehlt.
2. § 3 (2) Satz 1 Stellplatzsatzung: Der seitliche 1,5 m breite Grünstreifen fehlt bei den Stellplätzen unmittelbar am Gebäude.
3. § 6 (10) HBO: Für die Stellplätze unmittelbar an der nordwestlichen Grenze.

Der Bebauungsplanentwurf könnte in diesen Punkten der tatsächlichen Planung angepasst werden. Ansonsten bestehen keine Einwände.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 16:**

Im Zuge des bereits genehmigten Bauantrages wurde zu Ziffer 1.3.3(3) eine Befreiung erteilt, zu den nachfolgenden Punkten 1-3 wurden Abweichungen zugelassen, wobei zu Punkt 3 das schriftliche Einverständnis des benachbarten Grundstückseigentümers eingeholt wurde.

Im Bebauungsplan werden die Anregungen wie folgt berücksichtigt:

Bezüglich der gestalterischen Anordnung von Grünstreifen und Parkplätzen wird die textliche Festsetzung 1.3.3 Nr. 3 dahingehend angepasst, dass 5,00 x 1,50m breite Grünstreifen gemäß Senkrechtaufstellung zwischen den Stellplätzen anzuordnen sind und zwischen den Grünstreifen max. acht Stellplätze angeordnet werden dürfen.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Ziffer 17 Stadtreiniger**

##### **Schreiben vom 20.03.2009**

Zu oben genannten Bebauungsplan bestehen von hier keine Bedenken, sofern trotz der geplanten Wegnahme öffentlicher Flächen die erforderlichen Fahrbahnbreiten für unsere Müllfahrzeuge eingehalten werden.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 17:**

Vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren wurde die Straßenplanung im Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt erarbeitet. Demnach sind die Fahrbahnbreiten auch zukünftig für Müllfahrzeuge geeignet.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Ziffer 18 Kasseler Entwässerungsbetrieb**

##### **Schreiben vom 15.04.2009**

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb hat keine grundsätzlichen Einwände zum o.g. Bebauungsplan. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgend aufgelisteten Punkte:

Im Bebauungsplangebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Wallstraße, befinden sich öffentliche Abwasseranlagen (siehe Anlage), die erhalten bleiben müssen. Die Zugänglichkeit zu den Einstiegschächten und die Anfahrbarkeit auch mit schweren LKW sind jederzeit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen ist die „Regelung zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum in der Stadt Kassel“ zu beachten, grundsätzlich muss ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kanalanlagen sichergestellt werden.

Wie in der Abstimmung am 13.08.2008 mitgeteilt, werden durch die Neubebauung des Areals ca. 900m<sup>2</sup> Fläche zusätzlich versiegelt, die nicht ohne geeignete Maßnahmen vom vorhandenen öffentlichen Kanalnetz aufgenommen werden können. Die geplante Dachbegrünung hingegen wirkt sich positiv auf das Abflussgeschehen aus. Im Rahmen des Entwässer-

rungsantrages ist daher abschließend zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses notwendig werden.

Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan geht infolge der vorgesehenen Bebauung ein Hochwasser-Rückhaltevolumen von ca. 420 m<sup>3</sup> verloren. Dieser Verlust an Retentionsraum bzw. die Schaffung von neuem Volumen, z.B. durch die Renaturierung der Ahna im Bereich der „Bleichwiesen“, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörden. Die vorgesehenen Maßnahmen an der Ahna sind eng mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb, als Gewässerunterhalter der Stadt Kassel, abzustimmen.

Die Entwässerung des betreffenden Areals ist im Mischsystem an die vorhandenen öffentlichen Kanäle anzuschließen. Es ist durch den Bauherrn zu prüfen, inwieweit bestehende Hausanschlusskanäle auch zukünftig genutzt werden können und welchen Bauzustand sie aufweisen.

Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser von den Parkplatzflächen erfordert eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel.

#### **Abwägungsvorschlag zu Ziffer 18:**

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergeleitet und bei der weiteren Bauplanung beachtet.

#### **Beschlussentwurf Verwaltung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aufgestellt: 17.09.2009 ANP / Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht