

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. Nr. II/12 'Luisenstraße, Westendstraße'
Änderungen für Satzungsbeschluss
Stand 22.09.2016

Planzeichnung

Die Flurstücks- und Gemarkungsgrenzen werden in den Vordergrund verschoben sowie ihre Farbe zur besseren Lesbarkeit geändert

Knotenlinien zur klareren Abgrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, öffentlich und Fußweg, privat werden eingefügt bzw. angepasst.

Die Bemaßung der Baufenster im WA 3 wird überarbeitet und ergänzt zur eindeutigeren Lagebestimmung.

Die Ecke im in Ost-West-Richtung verlaufenden Fußweg wird ausgerundet als Anpassung an die Freiraumplanung.

Aufgrund der Anregungen aus den betroffenen Fachämtern (Umwelt- und Gartenamt, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) entfällt der zeichnerisch festgesetzte ‚Ersatzbaum‘ an der Westendstraße.

Festsetzungen

Die Festsetzung 11.2 wird wie folgt ergänzt:

„Schlafräume sind zusätzlich mit Lüftungseinrichtungen zu versehen, welche ebenfalls den Anforderungen der DIN 4109 zu entsprechen haben, **wenn die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 nicht eingehalten werden.**“

Die Festsetzung 12.1 wird um folgenden Text ergänzt:

„Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen der straßen- und wegebegleitenden Baumreihen sind nur Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. Die zu verwendenden Arten für die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich privater Fußwege sind mit dem Umwelt- und Gartenamt abzustimmen.“

Die Artenliste unter Hinweis 12. und in Kap. 5.3 wird um folgenden Baum ergänzt:

Paulownia tomentosa Blauglockenbaum

Begründung

Kapitel 1.2 der Begründung wird ergänzt.

...“Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bis zur Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB für die öffentlichen Grünflächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gilt. Alle Eingriffe in den Gehölzbestand, Boden, Topographie etc. im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen in den Grünflächen bedürfen vorab einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.“ ...

NEU	VORHER
Kapitel 2.2 der Begründung wird wie folgt geändert: ... „Eine neue Fassung des Kommunalen Entwicklungsplanes 'Zentren' (KEP Zentren) wurde am 10.02.2016 beschlossen.“ ...	Eine neue Fassung des Kommunalen Entwicklungsplanes 'Zentren' (KEP Zentren) liegt als Entwurfsfassung vor.
Kap. 2.4 der Begründung wird wie folgt überarbeitet und ergänzt: ... „Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen "100 Kommunen für den Klimaschutz" und 100 % Erneuerbare Energie Regionen" nachkommen und den CO ₂ -Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die "Energieoptimierte Planung und Energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten". Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.“ ...	Im November 2012 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel beschlossen. Ziel ist, die CO ₂ -Emissionen alle 5 Jahre um 10 % zu senken.
Kapitel 3.2 der Begründung wird wie folgt ergänzt: „... , welcher ehemals 3 x 2 Kegelbahnen angegliedert waren und deren Räumlichkeiten heute als Fechtbahn genutzt werden.“ ...	Unter der Sporthallenebene befindet sich an der Westendstraße auf Straßenniveau der Zugang zu einer Gaststätte (Gastraum < 100 m ²), welcher 3 x 2 Kegelbahnen angegliedert sind.

Kapitel 3.6.1 der Begründung wird zusätzlich wie folgt ergänzt:

„ ... Der Umfang der Maßnahmen hängt von der Gestaltung der Spielflächen ab und ist bei Konkretisierung der Pläne mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 abzustimmen. ...

Diese sind ebenfalls mit dem Fachbereich- Altlasten/ Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel - ggfs. unter Einbeziehung des Dezernates 32.1 - Abfallwirtschaft - abzustimmen.

Aushubmaßnahmen im Plangebiet sind zu diesem Zweck in Hinsicht auf Entsorgungsrelevanz und Arbeitsschutz fachgutachterlich zu begleiten. Alle Aushubmaterialien sind nach abfalltechnischen Gesichtspunkten zu beproben und unter Beteiligung der zuständigen Abfallbehörde den Analyseergebnissen entsprechend zu entsorgen. Näheres hierzu ist dem Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, das als pdf-Datei unter [www.rp-kassel.de \(/Umwelt & Verbraucher/Abfall/Bau- und Gewerbeabfall/Downloads\)](http://www.rp-kassel.de (/Umwelt & Verbraucher/Abfall/Bau- und Gewerbeabfall/Downloads)) heruntergeladen werden kann, zu entnehmen. Es wird empfohlen, den Fachgutachter bereits in die Planung einzubeziehen.“

Die Kap. 5.1 und 6.10 der Begründung werden wie folgt ergänzt:

Wohnbebauung auf der Sporthalle

... „Bei einer Aufstockung der Sporthalle mit Wohnetagen muss eine schalltechnische Trennung erfolgen, um Luft- und vor allem Körperschallübertragungen zu vermeiden.“

Kap. 5.1 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

... „Um der verkehrspolitischen Zielsetzung (Verkehrsentwicklungsplan) zu einer Verbesserung der Voraussetzungen der Verkehrsmittel des Umweltverbundes Rechnung zu tragen, sollen Fahrrad-Abstellplätze für den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Bedarf der Bewohner (2 St. je WE) hergestellt werden. Bei dem geplanten Wohnhaus sollten möglichst zusätzlich leichtzugängliche (nutzerfreundliche) Fahrradbügel im witterungsgeschützten Bereich der Hauseingänge (auch für Besucher) angeordnet werden.“...

Kapitel 5.3 der Begründung wird unter der Zwischenüberschrift ‚Sicherung von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher)‘ zusätzlich ergänzt:

„Im Rahmen der Entwurfsplanung sind möglichst viele Bestandsbäume zu berücksichtigen, dies gilt vor allem für die ‚Beuys-Bäume‘ und die kartierten Höhlenbäume (Fledermäuse) im Plangebiet. **Die artenschutzrechtlichen Hinweise sind zu beachten.**“...

Kapitel 5.3 der Begründung wird unter der Überschrift „Sicherung von Gehölzbeständen (Bäume und Sträucher)“ wie folgt ergänzt:

... „Bei dem vorgesehenen Eingriff sind die Vorgaben der DIN 18 915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten", der DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 anzuwenden. Dies bedeutet u. a. Absperrung der gesamten Kronentraufe der Bäume und Schutz vor Befahren bzw. Ablagerungen. Die Baumschutzmaßnahmen sind von einer Fachfirma auszuführen. Die Maßnahmen sind bei Planung und Ausschreibung vorzusehen und in entsprechendem Umfang durchzuführen.“

Kap. 5.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt:

- „Kontrolle und Prüfung

Nach Umsetzung der Maßnahmen ist in einem Abstand von ca. 5 Jahren eine Kontrolle vorzusehen um festzustellen, ob die Baumaßnahmen dem Tierbestand nicht geschadet haben.

Insbesondere sind hier die Höhlenbäume der Fledermäuse zu prüfen.

Weiterhin ist zu prüfen, dass die Umsetzung der grünordnerischen Festlegungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauvorhaben spätestens 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme fertiggestellt sind.“

Kapitel 5.3 der Begründung wird ergänzt.

... „Anbringung von Nisthilfen

Von Seiten der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. wird im Rahmen des Verfahrens angeregt, die Anbringung von Nisthilfen für Turmfalken, Wanderfalken und Mauersegler an den Gebäuden in Abstimmung mit Eigentümern und Naturschutzbehörden zu prüfen. Dies könnte dem Artenschutz und der Bereicherung der städtischen Fauna dienen und zu einem attraktiven Wohnumfeld beitragen.“ ...

Kap. 5.4 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

... „Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente

Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten.

Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der der EnEV (Energieeffizienz) und das EE-WärmeG (Energieeffizienz / fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen). ... Entsprechende Nachweise hierzu sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu erbringen.“ ...

Kapitel 5.4 der Begründung wird zusätzlich wie folgt ergänzt:

„Die Träger der technischen Infrastruktur sind frühzeitig in die Erschließungsplanungen einzubinden, damit evtl. notwendige Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vorhandener Versorgungsleitungen abgestimmt werden können und das Versorgungskonzept entwickelt werden kann.“

Kap. 6.3 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

„Aus städtebaulicher Sicht könnte ein die heutige Kubatur der Sporthalle übertreffendes Gebäude hinsichtlich der Raumwirkung für den Kreuzungsbereiches Königstor/Westendstraße durchaus positive Wirkung erzielen. Vom Grundsatz her berücksichtigen die festgelegten Höhen für das Baufeld ‚Sporthalle‘ im Sinne der Definition eines planungsrechtlichen Rahmens dabei aber auch die Dimension der gegenüberliegenden Königstorschule.

Bestand Königstorschule: Traufhöhe ca. 16,30 m / Firsthöhe ca. 24,50 m

Die denkmalpflegerischen Belange wären dann in einem gegebenenfalls nachfolgenden Genehmigungsverfahren für ein konkretes Bauvorhaben – vor allem wenn es sich um eine Aufstockung handeln würde – zu beurteilen.“

NEU	VORHER
<p>Kap. 6.5 der Begründung wird entsprechend überarbeitet:</p> <p>„In nordwestlicher und nördlicher Richtung ist zu vermeiden, dass sich die Abstandsflächen der beiden Bestandsgebäude 'Friedrich-Ebert-Straße 67' und 'Westendstraße 1 – 5' mit der des geplanten Gebäudes überschneiden. Der gedrehte Gebäudekörper berücksichtigt aber genau dies. Für eine mögliche Überschneidung kann eine Abweichung von § 6 (3) HBO in Aussicht gestellt werden, wenn ein entsprechender Abweichungsantrag, gem. § 63 HBO gestellt wird und die betroffenen Eigentümer/in, in diesem Fall der Antragsteller, bzw. das Liegenschaftsamt, eine positive Erklärung gem. 62 HBO abgegeben hat. Auch in südlicher Richtung kann gegebenenfalls ein geringerer Abstand (Überschneidung beider Abstandsflächen) entsprechend zugelassen werden. Dies ist auch hinsichtlich der ebenfalls angedachten Aufstockung/Überbauung der Sporthalle (Eigentümerin: Stadt Kassel) für Wohnzwecke zu beachten.“</p>	<p>In nordwestlicher und nördlicher Richtung ist zu vermeiden, dass die beiden Bestandsgebäude 'Friedrich-Ebert-Straße 67' und 'Westendstraße 1 – 5' in der Abstandsfläche stehen. Der gedrehte Gebäudekörper berücksichtigt aber genau dies. Eine mögliche Unterschreitung (Überlappung beider Abstandsflächen) könnte gegebenenfalls – Eigentümerin ist hier dieselbe Wohnungsbaugesellschaft – durch entsprechende Baulasteintragungen abgesichert werden. Auch in südlicher Richtung kann gegebenenfalls ein geringerer Abstand (Überlappung beider Abstandsflächen) durch entsprechende Baulasteintragungen gesichert werden. Dies ist insbesondere hinsichtlich der ebenfalls angedachten Aufstockung/Überbauung der Sporthalle (Eigentümerin: Stadt Kassel) für Wohnzwecke zu beachten.</p>

Kapitel 6.10 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

„Lärm durch Veranstaltungen auf dem Stadtplatz Annastraße

Die Herstellung der Voraussetzungen für eine multifunktionale Nutzung ist ein wesentlicher Bestandteil bei der Gestaltung des 'Stadtplatzes Annastraße'. Die Belebung des Platzes ist Teil des Gesamtkonzeptes. Eine vorausschauende Regelung zur Konfliktvermeidung auf der Bebauungsplanebene im Sinne der Stellungnahme würde eine Beschränkung hinsichtlich der Art und/oder des Umfangs von Aktivitäten/Veranstaltungen bedeuten und diesem Ziel zuwider laufen.

Möglicherweise entstehende Konflikte sind auf nachrangigen Ebenen (z.B. über das Ordnungsrecht) zu regeln. Veranstaltungen sind auf der Grundlage der bestehenden rechtlichen Bestimmungen anzumelden und die geltenden Immissionsrichtwerte sind insbesondere hinsichtlich der Wohnnachbarschaft einzuhalten.“

Kapitel 6.11 der Begründung wird ergänzt.

... „Bis zur Feststellung der Planreife nach § 33 BauGB gilt für die öffentlichen Grünflächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Alle Eingriffe in den Gehölzbestand, Boden, Topographie etc. im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen in den Grünflächen bedürfen vorab einer naturschutzrechtlichen Genehmigung.“ ...

Kap. 8. der Begründung wird wie folgt ergänzt:

... „Der für die Abwicklung des Grundstücksgeschäfts erforderliche Vertrag soll neben dem Grundstückswertausgleich und der Zuordnung der Kosten für das Neuordnungsverfahren auch Regelungen zur Umsetzung des Hochhaus-Projektes (Realisierungszeitraum), zur Qualitätssicherung (in Bezug auf die Architektur **und die Gestaltung des Außenraumes bzw. der Bepflanzung**) sowie zur Herstellung der privaten Verkehrsflächen, deren öffentlicher Nutzbarkeit und deren spätere Unterhaltung aufnehmen.“