

Begründung

Bebauungsplan

Nr. I/3

"Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Mitte

- ENTWURF -

Stand: 07.04.2014

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB	5
4.1	Verfahrenswahl	5
4.2	Verfahrensdurchführung	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.2	Realnutzung	6
5.3	Bestandsplan	7
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	8
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	9
6.4	Altlasten.....	10
6.5	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	10
6.6	Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom 31. März 2014	10
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	13
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	13
7.2	Untersuchung der Umweltbelange	13
7.3	Artenschutz.....	14
7.4	Eingriffsregelung.....	14
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
8.2	Bauweise, Baugrenzen.....	15
8.3	Verkehrsflächen /Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Stellplätze	16
8.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen	17
8.6	Lärmfestsetzungen	17
8.7	Dachbegrünung, Erhalt von Laubbäumen	17
8.8	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
8.9	Örtliche Bauvorschriften	17
8.10	Hinweise	17
9	ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	17
10	VER- UND ENTSORGUNG	18
11	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	18
12	KOSTEN	18

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die *Projektentwicklung Lutherplatz GmbH & Co. KG* vertreten durch *GHT Gesellschaft für Projektmanagement Hessen-Thüringen mbH* als Tochter der *OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt*, beabsichtigt auf dem Grundstück des nach Nutzungsaufgabe freigewordenen Areals des ehemaligen Stadtbades Mitte einen Neubau zur Unterbringung von Verwaltungen, Läden und Gastronomie zu errichten. Hierzu soll das Areal des ehemaligen Stadtbades Mitte zwischen der Hedwigstraße, Mauerstraße und Kurt-Schumacher-Straße einer Neubebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/6, 14/181 und 14/182 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 36/7, 14/161 und 14/177 (alle Flur 1, Gemarkung Kassel) und liegt in zentraler Innenstadtlage am Nordrand der Kasseler Fußgängerzone.

Zur Realisierung des Planvorhabens wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung und Weiterentwicklung des Standortes schafft. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus Dienstleistung, Verwaltung und kleinteiligem Einzelhandel. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 07. Oktober 2013 für den Bereich zwischen Hedwigstraße, Mauerstraße, Kurt-Schumacher-Straße und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Untere Königsstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Bauleitplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen Hedwigstraße, Mauerstraße und Kurt-Schumacher-Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung des Areals des ehemaligen Stadtbades Mitte.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des in seiner Nutzung aufgegebenen, ehemaligen Areals Stadtbad Mitte geschaffen.
- Die beabsichtigte Neubebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsräumen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut/befestigt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7.2)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 6.400 m², davon entfallen ca. 5.430 m² auf das Baugrundstück. Dem entsprechend kann der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden, zumal es sich größtenteils auch um bisher bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

4.1 Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorliegenden Bebauungsplans Nr. I/3 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits darin, dass die lt. BauGB vorgegebenen Voraussetzungen (s. Kap. 2) gegeben sind; andererseits werden hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des Areal kurzfristig ermöglicht.

4.2 Verfahrensdurchführung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte", und zugleich den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 06.11.2013 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ortsüblich bekanntgegeben und zugleich die Öffentlichkeit informiert, wie sie sich gem. § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren bzw. unterrichten lassen kann.

▪ Ortsbeirat Mitte

Der Ortsbeirat Mitte wird in seiner Sitzung am 28.04.2014 über die wesentlichen Inhalte sowie über Ziel und Zweck der Planung informiert.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Voraussichtlich werden die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB im Juli/August 2014 beteiligt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB soll im Anschluss, voraussichtlich im Zeitraum August/September 2014 folgen.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, am nördlichen Rand der Kasseler Innenstadt, die mit ihrer Fußgängerzone und den zahlreichen (Fach-) Geschäften und Angeboten des tertiären Sektors die urbane Mitte des Oberzentrums der Region beschreibt. Der ca. 6.400 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/6, 14/181 und 14/182 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstücke 36/7, 14/161 und 14/177 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Kassel.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf der Kurt-Schumacher-Straße (L3237) begrenzt, die hier einen sechsspurigen Ausbau (zusätzlich einer Busspur) mit mittig liegenden Gleisanlagen aufweist. Am Kreuzungsbereich zur Unteren- bzw. Oberen Königsstraße befinden sich zudem zahlreiche Haltestellen der städtischen und regionalen Buslinien, Straßenbahnen sowie RegioTrams am Verkehrsknotenpunkt "Am Stern". Über die westlich des Plangebietes angrenzende Mauerstraße erfolgt die Abwicklung eines Großteiles der innerstädtischen Buslinien, als auch die Andienung und Zufahrt zu den Einkaufszentren "Kurfürstengalerie" und "City-Point". Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Hedwigstraße; im Osten folgt er der östlichen Grenze der Wegeparzelle 14/177.

5.2 Realnutzung

Auf dem Flurstücke 29/6 bestand bis zum Beginn der Abrissarbeiten im Frühjahr 2014 das ehemalige Hallenbad *Stadtbad Mitte*, auf dessen Areal die Rückbauarbeiten anhalten. Im Nordwesten existiert eine (teilweise unterirdische) Transformatorenstation der KVG. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück (Flurstück 14/181) befindet sich das *Haus der Begegnung*, in dem u.a. das Diakonische Werk der evangelischen Kirche Deutschland sowie die Diakonie-Wohnstätten e.V. ihren Sitz hatten. Die Rückbauarbeiten werden hier voraussichtlich im Sommer 2014 beginnen.

Der südliche Geltungsbereich umfasst einen befestigten Seitenstreifen der Hedwigstraße, der durch reihig gepflanzte Laubbaumhochstämme sowie durch öffentliches Mobiliar (Straßenbeleuchtung, Fahrradbügel) untergliedert ist. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine befestigte, teilweise versiegelte Seitenstraße, welche hier die Grundstücke der Unteren Königsstraße 67 bis 79 rückwärtig erschließt.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme von nur wenigen, kleinteiligen Grünflächen entlang der straßenseitigen Fassaden am *Haus der Begegnung*, zum hohen Anteil überbaut, versiegelt oder befestigt. Darüber hinaus stehen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Süden elf Laub- bzw. Nadelbäume (Silber-Ahorn, Gleditschie, Kastanie, Mehlbeere, Eibe). Die zwar das Stadtbild prägenden Laubbaumhochstämme (Gleditschie, Silber-Ahorn) im Bereich der Hedwigstraße sind auf Grund ihres Alters und der artbedingten Kurzlebigkeit tendenziell bruchgefährdet und nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr für den innerstädtischen Bereich empfehlenswert, da die starkwüchsigen Bäume zu Aufwölbungen im Wurzelbereich neigen; erste Anzeichen sind bereits erkennbar. Dagegen sind die zwei Mehlbeeren und drei Eiben an der Kurt-Schumacher-Straße sowie die Kastanie an der Ecke Mauerstraße/Kurt-Schumacher-Straße erhaltenswert.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich eine Litfaßsäule sowie der überdachte Wartebereich der Bushaltestelle "Am Stern", die von den Buslinien 14 - 19 sowie 32 und 37 angefahren wird.

5.3 Bestandsplan

Der nachfolgend dargestellte Bestandsplan ist eine unmaßstäbliche Wiedergabe der Realnutzung auf Grundlage einer Ortsbegehung im März 2014 und zeigt den baulichen Bestand vor Beginn der Rückbautätigkeiten. Das Gebäude des ehemaligen Hallenbades Stadtbad Mitte ist bereits im großen Umfang abgerissen. Die Rückbauarbeiten am *Haus der Begegnung* werden voraussichtlich im Sommer 2014 folgen.



6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

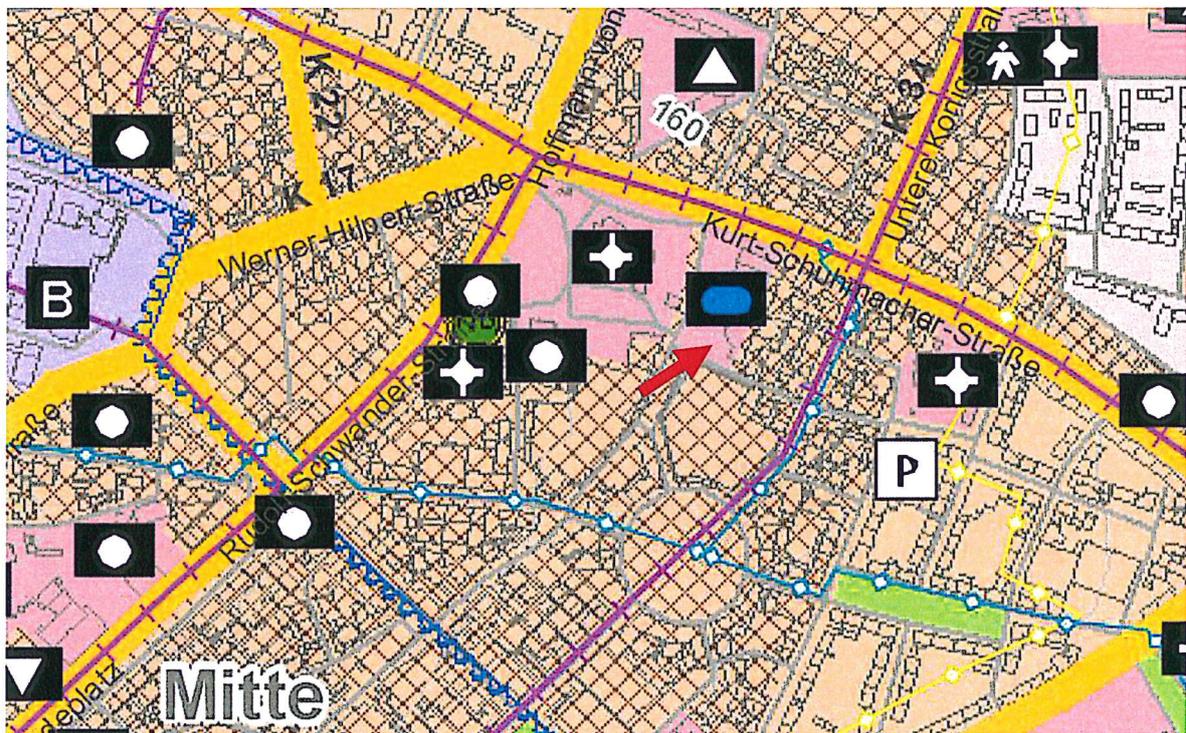
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dar. Die nach Süden und Osten angrenzenden Flächen der Innenstadt sind als Kerngebiet ausgewiesen.

Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bauungsplan)

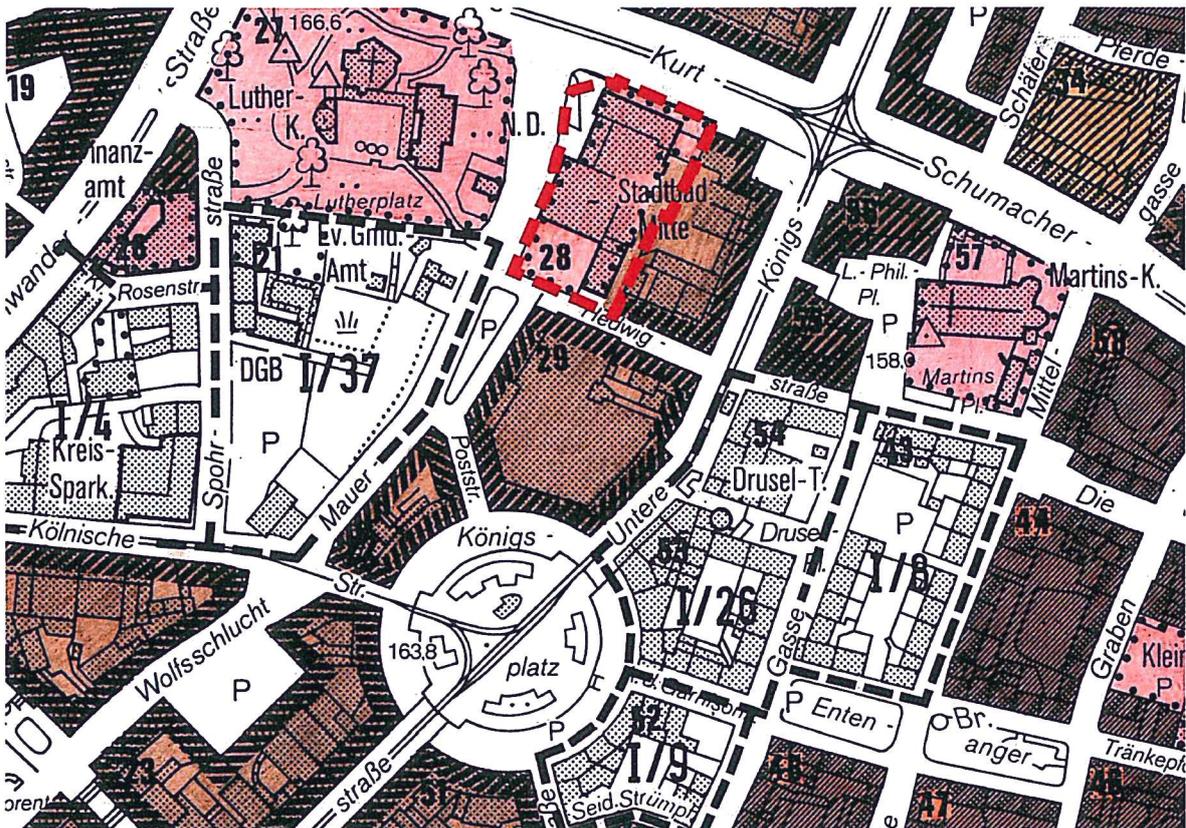
Die Flächen des Plangebietes sind Teil des einfachen Bauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für den überwiegenden Anteil der Flächen des Bauungsplans Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung (hier für das ehemalige Stadtbad Mitte) fest. Die über die Hedwigstraße angebundene Stickerschließung im Osten des Plangebietes ist als Kerngebiet definiert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bauungsplanes Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort erforderlich. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Flächen für Gemeinbedarf" in „Kerngebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt einen Auszug des den nahezu gesamten Innenstadtbereich umfassenden einfachen, rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ und kennzeichnet jene Flächen, welche durch die vorliegende Bauleitplanung überlagert werden. Mit Inkrafttreten des Bauungsplanes Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 1 Mitte vom 25.10.1985 außer Kraft gesetzt.

Abb.2: Auszug der Planzeichnung zum Bauungsplan Nr. 1 Mitte mit Überlagerung des Änderungsbereiches



6.4 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6.5 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als dem "sportlichen Zweck dienende Gebäude" ausgewiesen und mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dargestellt. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben: *"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich."* Hier wird u.a. auch die angrenzende Mauerstraße benannt.

Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen: *"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc..."*.

6.6 Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom 31. März 2014 (LK Argus Kassel GmbH, Ludwig-Erhard-Straße 8, 34131 Kassel)

Die nördlich des Plangebietes verlaufenden Hauptverkehrsstraßen "Lutherstraße" bzw. "Kurt-Schumacher-Straße" (L3237) stellen einen Teilabschnitt des innerstädtischen Verkehrsringes der Stadt Kassel dar, der für die Abwicklung des motorisierten Individual- als auch des öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb der bestehenden Verkehrssystematik unerlässlich ist. Darüber hinaus erfolgt über die westlich des Plangebietes angrenzende Mauerstraße die Abwicklung eines Großteiles der innerstädtischen Buslinien, als auch die Andienung und Zufahrt zu den Einkaufszentren "Kurfürstengalerie" und "City-Point".

Im Rahmen der parallel zum Bauleitplanverfahren betriebenen Vorhabensplanung (siehe Kap. 1) wurde das Kasseler Büro *LK Argus Kassel GmbH* mit der Erstellung einer Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsknotenpunkte, unter Einbezug der durch die Planung implizierten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, bewerten zu können. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Untersuchung die bestehende Lärmsituation erfasst, und unter Annahme der Vorhabensplanung bewertet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen aus der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung vom 31. März 2014 auszugsweise wiedergegeben.

Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor.

VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Ergebnisse und Empfehlungen

- *Durch das geplante Vorhaben Geschäftshaus Lutherplatz wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 555 – 782 Kfz/d erzeugt (Berechnungsgrundlage Nutzungskennzahlen Planungsstand 03/2014)*
- *Daraus ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Mehrbelastung von max. 85 Kfz. Bezogen auf die Summe der Knotenzufahrten ist dies am Knoten Mauerstraße/Hedwigstraße eine Mehrbelastung von + 17,6 % und am Knoten Lutherstraße/Kurt-Schumacher-Straße/Mauerstraße von + 5,6%.*
- *Der Knoten Mauerstraße/Hedwigstraße hat auch mit der ermittelten Mehrbelastung die Qualitätsstufe A. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen können abgewickelt werden.*
- *Die Verkehrsqualität am Knoten Lutherstraße/Kurt-Schumacher-Straße/Mauerstraße ist hauptsächlich von der verkehrsabhängigen LSA-Steuerung bzw. der Bevorrechtigung der Straßenbahn bestimmt und kann nur mit aufwendigen Berechnungsverfahren ermittelt werden. Die gegenüber der Zählbelastung aus 2010 niedrigere Prognosebelastung der Lutherstraße in der nachmittäglichen Sp-h weist auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit hin. Es sollte geprüft werden, ob zur besseren Erreichbarkeit des Standortes die Einrichtung einer Fußgängerquerung über die Kurt-Schumacher-Straße möglich ist.*
- *Die rückwärtige Erschließung des Gebäudes ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich. Die Anfahrt von Lkw bzw. Lastzügen muss rückwärts erfolgen, da ein Wenden auf der Grundstücksfläche nicht möglich ist. Diese ist nochmals zu überprüfen, wenn Aussagen zur Nutzung der Erdgeschosszone, der Lage der Anlieferungsstellen / Rampen und der Anlieferungsfahrzeuge vorliegen!*

Den Empfehlungen des Gutachtens wird vom zuständigen Fachamt der Stadt Kassel im letztgenannten Punkt nicht gefolgt. Aus verkehrstechnischen Gründen (u. a. Schleppkurven, Rangierverkehr der rückwärtigen Belieferung der Geschäfte in der Unteren Königsstraße) ist die geplante Rückwärtsfahrt nicht zulässig. Um dieses zu vermeiden, ist der Rangierbereich in einem Ladehof anzuordnen. Mögliche weitere verkehrstechnische Details, auch im Bereich von Verkehrssicherheit und Verkehrsleistungsfähigkeit, werden im Erschließungsvertrag geregelt.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Ergebnisse und Empfehlungen

- *die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sind (im Tagzeitraum) an der Fassade zur Kurt-Schumacher-Straße sowie an der Fassade zur Mauerstraße überschritten*
- *aktive Maßnahmen zur Lärminderung im Rahmen des Projektes sind nicht bekannt/ sind nicht vorgesehen*
- *Maßnahmen am Gebäude selbst werden erforderlich: relevant ist hierbei aufgrund der vorgesehenen Büronutzung ausschließlich der Tagzeitraum*
- *Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (Stand 1989)*
- *der hierbei maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 durch energetische Addition der einzelnen Beurteilungspegel verschiedenartiger Quellen*
- *der maßgebliche Außenlärmpegel für den Straßenverkehr ergibt sich aus den Berechnungsergebnissen für den Tagzeitraum mit einem Zuschlag von 3 dB(A) (5.5.2 der DIN 4109)*

- für ggf. auftretenden Gewerbelärm wird nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.6 der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt

Vorschlag textliche Festsetzungen

- Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume (Büronutzung) ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes nach DIN 4109 zu planen und auszuführen.
- Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist von den Lärmpegelbereichen (LPB) IV bis V auszugehen. Dabei sind für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile folgende Lärmpegelbereiche an den entsprechenden Fassadenseiten zu berücksichtigen:
 - Nordfassade entlang der Kurt-Schumacher-Straße: LPB V
 - Westfassade entlang der Mauerstraße, nördliches Gebäudeteil: LPB V
 - Westfassade entlang der Mauerstraße, südliches Gebäudeteil: LPB V im EG bis 2. OG, LPB IV ab 3. OG

Weitere Empfehlungen

- Für die anderen Fassadenteile liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag vor. Unabhängig davon wird empfohlen, in der Bauausführung auch für die weiteren außenliegenden Fassaden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.
- Die Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster der anderen außenliegenden Fassadenteile sollten überwiegend den Lärmpegelbereichen III (Süd- und Ostfassade) und IV (an den Gebäudeecken zur Nordfassade und Westfassade) entsprechen.
- Die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bis Lärmpegelbereich IV für Büroräume ist bereits durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, gegeben.

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden nach Prüfung durch das Fachamt der Stadt Kassel in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ergänzend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Wohnungen für Betriebsinhaber u.ä. möglichst nicht in den Lärmpegelbereichen LPB V vorzusehen sind. Indessen wurde – in Abstimmung mit dem Fachamt – der Empfehlung des Gutachtens, die Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster der anderen außenliegenden Fassadenteile (Süd- und Ostfassade) dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, nicht gefolgt, sondern hierfür der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches, mit Ausnahme von nur wenigen, kleinteiligen Grünflächen entlang der straßenseitigen Fassaden am *Haus der Begegnung*, überbaut, versiegelt oder befestigt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Süden elf Laub- bzw. Nadelbäume.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf dem Areal des ehemaligen Stadtbades Mitte unter Einbezug des nördlich benachbarten Grundstückes (Flurstück 14/181) die Errichtung von Hochbauten mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,65 ermöglicht, die Überschreitung bis GRZ 1 ist für die Anlage von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Laub- und Nadelbäume werden, mit Ausnahme der nicht erhaltenswerten Gleditschien und Silber-Ahorne (s. Kap. 5.2) im Bereich der Hedwigstraße, durch Festsetzung gesichert. Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut "Boden" ist durch Festsetzung vorgegeben, Flachdächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen intensiv (Mindestaufbau von 30 cm durchwurzelfähigem Substrat) und von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen extensiv (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen, sowie die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage bepflanzt herzustellen.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die Neubebauung des Areals ein städtebaulich positiver Abschluss im Bereich der Kreuzung Mauerstraße / Kurt-Schumacher-Straße geschaffen wird.

7.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im März 2014. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des verdichteten Innenstadtbereiches im Nahbereich der stark befahrenen Kurt-Schumacher-Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt westlich der Mauerstraße eine gestaltete, öffentliche Grünfläche auf dem Gelände der Lutherkirche. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

7.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen und in Weiterführung der im Nahbereich vorhandenen baulichen Ausprägung und Nutzungen gemäß § 7 BauNVO als MK - Kerngebiet festgesetzt. Um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, werden nach BauNVO zulässige Nutzungen (Tankstellen, sowie Spielhallen in den Erdgeschossflächen), für diesen Standort und in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, (vgl. Kap. 6.3), ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten auf 0,65 festgesetzt, wobei eine Überschreitung bis GRZ 1,0 für die Anlage von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zugelassen wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 3,0 festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte GRZ und GFZ den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Kerngebiete.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Firsthöhe erfolgten in städtebaulicher Anpassung an die Umgebung und den Innenstadtbereich. Die einzuhaltenden erforderlichen Abstandsflächen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen und ggf. die nachbarschaftliche Zustimmung einzuholen.

8.2 Bauweise, Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Zur Sicherung einer "offenen" Bebauung im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise mit der Vorgaben einer maximalen Gebäudelänge von 88 m entlang der Mauerstraße (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) festgesetzt. Da die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise an diesem Standort nicht zum Ziel führt, eine zusammenhängende Gebäudekubatur zu realisieren, wird entsprechend des § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, und Regelungen zur Gebäudestellung in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge getroffen. Um jedoch eine unmaßstäbliche Überbauung durch ein kompaktes Gebäude zu verhindern, erfolgt ergänzend eine textliche Festsetzung, innerhalb der überbaubaren Fläche Raum zur Ausbildung von Innenhöfen zu lassen.

Baugrenze

Zur Erhaltung der städtebaulichen Prägung des Gebietes wurde mit der westlichen Baugrenze die Gebäudeflucht des südlich benachbarten City-Point fortgeführt, und die westliche Baugrenze nahe an die Grundstücksgrenze herangeführt. Im südlichen Bereich des Kerngebietes wurde die Baugrenze zurückgesetzt, um eine Platzsituation in Ergänzung an die Seitenflächen der Hedwigstraße ermöglichen.

Die vorgegebene Baugrenze sowie die geschlossene Bauweise tragen hierbei zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und seiner Umgebung bei.

8.3 Verkehrsflächen /Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Stellplätze

Verkehrsflächen

Die östlich des Kerngebietes verlaufende Seitenstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der rückwärtigen Erschließung der Ladengeschäfte der Unteren Königstraße sowie auch der Andienung der Läden und Zufahrt der Tiefgarage im neugeplanten Kerngebiet. Um die verkehrlich schwierige Situation in der Mauerstraße, der Kurt-Schumacher-Straße sowie auch in der Hedwigstraße nicht weiter zu verschärfen, werden im Bebauungsplan ausschließlich in der Seitenstraße Einfahrtsbereiche zugelassen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich

Die im Süden des Kerngebietes festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platzbereich" dient der Sicherung des nördlichen Seitenbereiches der Hedwigstraße. In Verbund mit der direkt angrenzenden Grundstücksfreifläche des ausgewiesenen Kerngebietes soll hier das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine qualitätsvolle Aufweitung des Straßenraumes in Form eines gestalteten Platzbereiches herzustellen. Auf Grund der nutzungsbedingten sowie ästhetischen Anforderungen für "öffentliche" Bereiche in unmittelbarer Innenstadtlage, ist für die Gestaltung der Freifläche ein Planverfahren vorgesehen. Hierdurch kann durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität erreicht werden.

Die im Bereich Hedwigstraße vorhandenen Laubbäume sind nach fachlicher Bewertung (s. Kap. 5.2) alle entbehrlich, so dass auf eine Festsetzung dieser im Bebauungsplan verzichtet und damit der Spielraum für eine alternative Platzgestaltung möglichst groß gehalten wird.

Tiefgarage / Stellplätze

Durch Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in einer zu errichtenden Tiefgarage innerhalb des Kerngebietes zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine oberirdischen Flächen durch parkende Kfz in Anspruch genommen werden, wodurch einerseits die städtebaulich gewünschte Verdichtung am Standort ermöglicht wird und andererseits die verbleibenden Freiflächen für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen können.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen, notwendige Größen und deren Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im südlichen Bereich des Kerngebietes eingetragene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung der Zugänglichkeit des hier zu gestaltenden Platzbereiches (s. Kap. 8.3). Durch das im nordöstlichen Geltungsbereich dargestellte Gehrecht soll eine Option für die Herstellung eines fußläufigen Durchgangs zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Leitungsrechte dienen dem Leitungsträger und ermöglichen dessen Zugriff auf die hier vorhandenen technischen Infrastrukturen (Verlegung und Unterhaltung).

Zur Sicherung und Umsetzung der festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind diese ins Grundbuch einzutragen.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich eine (teilweise unterirdische) Transformatorenstation der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die aus technischen und wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich erhalten und weiter betrieben werden soll.

Die Integration der Station in das Gebäude wird geprüft und wurde im Rahmen des begleitenden Projektbeirats erörtert. Die mögliche Integration in das Gebäude ist im Erschließungsvertrag näher zu regeln.

8.6 Lärmfestsetzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Zur Klärung der bestehenden Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan eingeflossen sind. (Siehe Kap. 6.6)

8.7 Dachbegrünung, Erhalt von Laubbäumen

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung wird die Begrünung von Dachflächen und Platzflächen vorgegeben. Desweiteren sind die als zu erhalten eingestuften Laubbäume (Mehlbeere, Kastanie) und Nadelbäume (Eiben) entlang der Kurt-Schumacher-Straße als zu erhalten festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der in der Hedwigstraße vorhandenen Bäume wird zugunsten einer zukünftigen qualitätsvollen Platzgestaltung verzichtet (s. Kap. 8.3).

8.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der in Kassel überwiegend wegen der anstehenden Böden nicht möglichen Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um den gesetzlichen Vorgaben (hier Wasserhaushaltsgesetz) zur Beachtung dieses Belanges zu entsprechen.

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Wesentlichen als Gestaltungsfestsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zur qualitätsvollen Einfügung in den umgebenden Bestand und Aufwertung der örtlichen Situation.

8.10 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

9 ERSCHLISSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße im Norden, die Mauerstraße im Westen, die Hedwigstraße im Süden und eine Seitenstraße (Sticherschließung) im Osten. Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwege-

netz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe sowie im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen (Kurt-Schumacher-Str., Mauerstraße) sowie Straßenbahnhaltstellen (Untere Königsstraße).

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

11 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzten Flächen der *Städtischen Werke AG Kassel* und des *Evangelischen Werkes für Diakonie und Entwicklung e.V. Berlin* werden veräußert. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.400 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Kerngebiet, gesamt <i>hiervon durch Hochbauten überbaubar (GRZ 0,65)= ca. 3.531 m²</i>	ca.	5.432 m ²
Baugebiet	ca.	5.432 m²
Öffentliche Verkehrsflächen - Erschließungsstraße	ca.	724 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich	ca.	185 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	909 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	51 m²
Gesamt	ca.	6.392 m²

12 Kosten

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 09.04.2014

gez. Sonja Rühling
(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 09.04.2014

gez. Flore
(Flore)