

Begründung
zum
Vorhabenbezogene
Bebauungsplan

Nr. IV/11

"Harleshäuser Straße, Kasseler Bank"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Kirchditmold

Stand: 03.06.2013

Kassel **documenta Stadt**

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



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

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	3
3	UVP- BELANGE.....	4
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	4
5	DAS PLANGEBIET	5
5.1	<i>Lage und Größe des Plangebietes</i>	5
5.2	<i>Realnutzung</i>	5
5.3	<i>Bestandsplan</i>	6
6	DAS VORHABEN.....	7
6.1	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	8
6.2	<i>Gebäudeansichten</i>	9
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	10
7.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009</i>	10
7.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	10
7.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	10
7.4	<i>Bebauungsplan Nr. 4 „Nordwest – Teilgebiet D Kirchditmold“</i>	10
7.5	<i>Heilquellenschutzgebiet</i>	11
7.6	<i>Altlasten</i>	11
7.7	<i>Immissionsschutz</i>	12
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	13
8.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	13
8.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	13
8.3	<i>Artenschutz</i>	14
8.4	<i>Eingriffsregelung</i>	14
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	15
9.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze</i>	15
9.2	<i>Erschließung / Stellplätze</i>	15
9.3	<i>Anpflanzung von Laubbäumen</i>	15
9.4	<i>ÖPNV / Bushaltestelle</i>	16
9.5	<i>Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen</i>	16
9.6	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	16
9.7	<i>Hinweise</i>	17
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	17

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vorhabenträgerin Kasseler Bank eG beabsichtigt auf dem Grundstück an der Harleshäuser Straße im Stadtteil Kirchditmold, in Abstimmung mit der Stadt Kassel die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Bankgeschäftsstelle im Erdgeschoss sowie Büroräume im Obergeschoss.

Das Grundstück (Flurstücke 159/18 und 159/19, Flur 2, Gemarkung Kirchditmold,) befindet sich als Flächen-dreieck zwischen der Harleshäuser Straße, der Christbuchenstraßen und dem Haardtweg, und liegt im Geltungsbereich des seit Mai 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Nordwest – Teilgebiet D Kirchditmold“ der Stadt Kassel.

Um das beschriebene Vorhaben planungsrechtlich abzusichern wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Harleshäuser Straße, die Nutzungsänderung innerhalb eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung einer Bankfiliale sowie Büroräume unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Bankfiliale mit zusätzlichen Räumlichkeiten für Dienstleistungen im Kasseler Stadtteil Kirchditmold 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Aufrechterhaltung der Grundversorgung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt 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. Kapitel 8)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt nur 871 m², so dass der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. IV/11 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat die Vorhabenträgerin, deren Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

Verfahrensdurchführung

▪ Ortsbeirat Kirchditmold

Von der Vorhabenträgerin wurde das Vorhaben in der Sitzung des Ortsbeirates Kirchditmold am 23.02.2012 vorgestellt. Die Planung wurde zur Kenntnis genommen.

▪ Aufstellungs-/Offenlegungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 18.03.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen.

▪ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.03.2013 bis einschl. 03.05.2013 beteiligt. Parallel erfolgte die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.04.2013 bis einschl. 03.05.2013.

Es wurden keine Bedenken geäußert. Von Ämtern bzw. TÖB wurden vorwiegend ergänzende Hinweise vorgebracht, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Während der Offenlage wurden von Seiten der Öffentlichkeit weder schriftlich noch mündlich Stellungnahmen abgegeben.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Harleshäuser Straße im Kasseler Stadtteil Kirchditmold.

Der ca. 871 m² große Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 159/18 und 159/19 der Flur 2 in der Gemarkung Kirchditmold. Er schließt direkt an die Straßenparzelle 159/21 der Harleshäuser Straße an und wird nach Norden von der Christbuchenstraße (Wegeparzelle 20/36) und nach Osten vom Haardtweg (Wegeparzelle 77/16) begrenzt.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2010



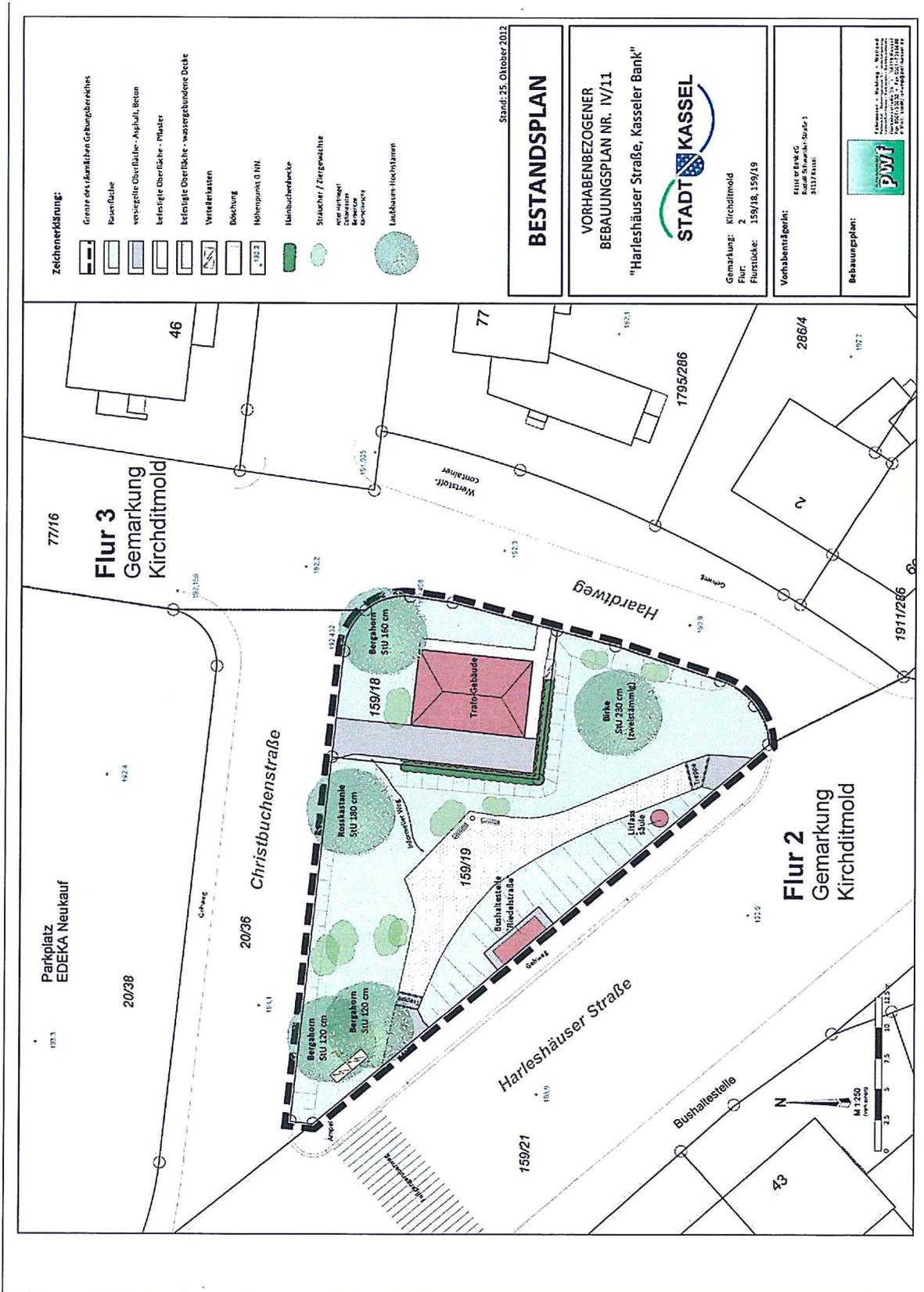
5.2 Realnutzung

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit Walmdach (Trafo- und Gasregelstation der Städtischen Werke AG) und vorgelagerten gepflasterten Wegen. Die Trafo- und Gasregelstation wird über den Haardtweg erschlossen und ist über eine ca. 2,80 m Breite asphaltierte Zuwegung an die Christbuchenstraße angebunden und durch eine Hainbuchenhecke eingefasst.

Weiterhin befindet sich an der Geltungsbereichsgrenze zur Harleshäuser Straße die Bushaltestelle "Riedelstraße" der Buslinien 10 (zur Rasenallee) und 41 (nach Vellmar).

Die verbleibenden Flächen des Plangebietes sind als gestaltete öffentliche Grünfläche angelegt. Über zwei versiegelte Zuwegungen mit Treppenstufen ist fußläufig eine zentral gelegene Aufenthaltsfläche in wassergebundener Decke zu erreichen. Öffentliches Mobiliar bietet hier Raum zum Verweilen. Im nördlichen Bereich befinden sich vier ortsbildprägende Laubbaumhochstämme (Bergahorn und Rosskastanie) und im Südwesten eine zweistämmige Birke. Randlich und auf der Grünfläche wurden (Zier-)Sträucher angelegt. (Vgl. umseitigen Bestandsplan.)

5.3 Bestandsplan



6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Beschreibung wird auf Kapitel 6.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" und 6.2 "Ansichten" verwiesen.

Die Kasseler Bank eG beabsichtigt, auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Bankgeschäftsstelle und einem Einliegerbüro im Erdgeschoss sowie Büroflächen im Obergeschoss zu errichten.

Das Konzept der Bankgeschäftsstelle sieht folgenden Betrieb vor:

- kundenfreundliches Raumkonzept mit modernem Ambiente und neuester technischer Ausstattung
- barrierefreier Eingang mit Selbstbedienungsbereich und ganztägiger Verfügbarkeit für die Bankkunden
- Servicebereich mit Stehpulten für den Kundenservice und sitzbedienten Arbeitsplätzen Berateräume, Teambüro, Backofficebereich und Sozialräume.

Das Gebäude besteht aus einem dreieckigen, in der Form dem Grundstückszuschnitt folgenden Baukörper mit begrüntem Flachdach. Der Eingang der Bankgeschäftsstelle ist an der Ecke Harleshäuser Straße / Christbuchenstraße angeordnet und wird durch ein eingeschossiges offenes Eingangsbauwerk räumlich gefasst. Der Eingang in das Obergeschoss befindet sich am Haardtweg.

Das Gebäude hat in zwei Vollgeschossen ca. 1.080 m² Geschossfläche und ca. 620 m² überbaute Grundfläche. Im Obergeschoss sind ca. 460 m² Büroflächen zur Vermietung geplant.

Städtebaulich eingebunden folgt die Höhenentwicklung des Gebäudes der umliegenden Bebauung. Aufgrund der Geländetopographie entsteht zum Haardtweg hin ein Untergeschoss, in dem fünf Stellplätze untergebracht sind. Parallel zur Christbuchenstraße sind weitere sechs ebenerdige Stellplätze angeordnet.

Die Grundstückszufahrt erfolgt über den Haardtweg und die Abfahrt über die Christbuchenstraße (Einbahnstraße).

Die vorhandenen Laubbäume können durch die Überbauung der Fläche nicht erhalten werden, so dass an der Christbuchenstraße zwei Laubbäume und am Haardtweg ein weiterer Laubbaum angepflanzt wird. Als Baumart wird im Durchführungsvertrag Acer platanoides 'Columnare' (schmalkroniger Spitzahorn) vorgegeben.

Die auf dem Grundstück befindliche Trafo- und Gasregelstation wurde in Abstimmung mit den Städtischen Werken in den nordöstlichen Grundstücksbereich verlegt, sowie die an der Harleshäuser Straße bestehende Bushaltestelle "Riedelstraße" in Abstimmung mit der KVG in das Gebäude integriert. Überdies beinhaltet das Vorhaben die Integration des Verkehrssteuerungsschranks in das Baukonzept. (vgl. hierzu Kap. 9.4 und 9.5).

6.2 Gebäudeansichten

Ansichten, Perspektiven (ohne Maßstab)

Ohlmeier Architekten, Stand 12.12.2012



Ansicht Harleshäuser Straße / Christbuchenstraße



Vogelperspektive

7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Wohnbauflächen" dar. Das Vorhaben sieht den Bau eines zweigeschossigen Neubaus vor, in dem im Erdgeschoss eine Bankfiliale, sowie im Obergeschoss Büroräume vorgesehen sind. Eine Anpassung des FNP ist nicht erforderlich, da die geplante Nutzung (Verwaltung und Büro) auch in "Wohnbauflächen" möglich ist.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 152 "Siedlungsgebiet Kirchditmold" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen für "Ein- und Mehrfamilienhäuser" dargestellt. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

7.4 Bebauungsplan Nr. 4 „Nordwest – Teilgebiet D Kirchditmold“

Die Flächen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" liegen im Geltungsbereich des seit 07.05.1982 rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 „Nordwest - Teilgebiet D Kirchditmold“ der Stadt Kassel, und sind als *Versorgungsfläche* mit der Zweckbestimmung *Pumpwerk* ausgewiesen. Weitergehende Festsetzungen oder Erläuterungen sind weder dem Planwerk noch der Begründung zu entnehmen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Nordwest – Teilgebiet D Kirchditmold“ (Rechtskraft seit 07.05.1982), außer Kraft.

7.5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung vom 19.04.2013 ergab die fachtechnische Prüfung der vorgelegten Unterlagen, dass keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtigen Tatbestände berührt werden, die dem Bauvorhaben entgegenstehen würden, so dass bei Einhaltung der Heilquellenschutzgebietsverordnung keine Bedenken gegen die Durchführung des Planungsvorhabens bestehen.

7.6 Altlasten

Mit Stellungnahme vom 24.04.2013 teilt das Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel Folgendes mit:

"In der beim HLOG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altablagerungen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden.

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es in der Nähe des v. g. Planungsraumes folgenden Eintrag im ALTIS gibt:

ALTIS-Nummer:	611.000.092-001.001
Art der Fläche:	Altstandort
Rechtswert:	3531120
Hochwert:	5687950
UTM Nord:	5686114,628
UTM Ost:	32531033,741
Adresse:	Harleshäuser Straße 60
Beschreibung:	Ehem. Gaswerk Kirchditmold
Beginn/Ende:	15.06.1901 – 15.06.1915
Status:	Altlastenverdacht aufgehoben
Erfassungsdatum:	15.02.1992

Bei Untersuchungen konnten keine auf die ehemalige Nutzung zurückzuführenden Belastungen festgestellt werden. Punktuell gefundene erhöhte PAK-Werte im Randbereich zur Harleshäuser Straße sind nicht der früheren Gaswerksnutzung sondern Kriegseinwirkung (Brand-/Trümmerschutt) zuzuordnen.

Auswirkungen auf das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Ergeben sich bei bodeneingreifenden Maßnahmen dennoch Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5 - Altlasten, Bodenschutz unverzüglich zu informieren.

Aus der Nutzungsphase des Trafo-Gebäudes können schädliche Bodenveränderungen resultieren. Als typische Schadstoffe sind hier MKW und PCB zu nennen (aus den verwendeten Betriebsmitteln (Öl)). Auch ist im Bereich der Bauwerksabdichtung mit teerpechhaltigen Anstrichen zu rechnen. Für den Rückbau sind daher die Gebäudesubstanz und der Boden zu untersuchen. Eine bodenfachkundliche Baubegleitung ist hierfür erforderlich. Die anfallenden Aushubmassen und Abfälle sind ordnungsgemäß nach den geltenden abfallwirtschaftlichen und -rechtlichen Regelungen zu verwerten bzw. zu beseitigen. Näheres hierzu findet sich im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel."

Entsprechend dieser Information wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 Immissionsschutz

Entsprechend der Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes - Immissionsschutz - vom 02.05.2013 wird auf Folgendes hingewiesen:

"Nach der Lärmkartierung des Landes Hessen aus dem Jahr 2012 ist das Plangebiet aufgrund des Verkehrslärms von der Harleshäuser Straße (DTV > 21.000 Kfz/Tag) stark belastet. Es wird ein Mittelungspegel am Tage zwischen 70 und 75 dB(A) angegeben. Der Orientierungswert der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ nennt als Orientierungswerte für Mischgebiet am Tag 60 dB(A), für Gewerbegebiete 65 dB(A)."

Da die Fassade zur Harleshäuser Straße stark von Verkehrslärm belastet ist, sind bauseitig entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Ausgabe 1989 „Schallschutz im Hochbau“ notwendig; dies wurde als zu beachtender Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 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.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 7.4 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da diese innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Nordwest - Teilgebiet D Kirchditmold“ der Stadt Kassel liegt. Dessen Festsetzungen sind für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange maßgebend.

Wie in Kapitel 5.2 und 5.3 aufgezeigt, besteht der größte Teil des Geltungsbereiches aus gestalteten Grünflächen mit fünf ortsbildprägenden Laubbäumen (Bergahorn, Rosskastanie, zweistämmige Birke) und (Zier-)Sträuchern, sowie aus überbauten und befestigten Flächen.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen werden auf der Fläche des Geltungsbereiches ein zweigeschossiges Gebäude für eine Bank- und Büronutzung errichtet, sowie ein vorhandene Trafo- und Gasregulation verlagert.¹ Notwendige Stellplätze für Kunden und Angestellte werden als ebenerdige Stellplätze im Bereich der Christbuchenstraße, sowie im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht. Die Außenanlagen werden als wasser- und luftdurchlässige Wege- und Aufstellflächen untergliedert. Es werden drei Laubbäume mit einem Stammumfang von 30 cm in einer Baumscheibe von je 4,5 m² angepflanzt. Als Baumart wird im Durchführungsvertrag *Acer platanoides* 'Columnare' (schmalkroniger Spitzahorn) vorgegeben.

Dem entsprechend werden die Grünflächen aufgegeben, und in Übereinstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt die hier vorhandenen fünf Laubbäume sowie die (Zier-)Sträucher gefällt. Der Fällantrag wurde am 15.05.2013 genehmigt.

Gegenüber der bau- und planungsrechtlich gesicherten Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Inanspruchnahme und Überbauung von bisher offenen Boden- und Versickerungsflächen betroffen, jedoch sieht bestehendes Planungsrecht für den Bereich bereits eine Überbauung durch Versorgungsanlagen (Pumpwerk) vor. Überdies werden durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert. So sind Wege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, und das Dach des Gebäudes zu begrünen.

¹ Hinweis: für nähere Informationen zum Vorhaben siehe Kapitel 6

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Gebäudekubatur ein städtebaulich positiver Abschluss geschaffen wird.

8.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen im August 2012. 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 auf einem Flächendreieck zwischen der Harleshäuser Straße, der Christbuchen Straße und dem Haardtweg, im Stadtteil Kirchditmold. In direkter Nachbarschaft sind ein Nahversorger mit Kundenparkplatz, eine Tankstelle sowie überbaute Grundstücke mit Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden.

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als gestaltete Grünfläche (Scherrasen) genutzt, auf der sich neben einer Trafo- und Gasregelstation sowie versiegelten und befestigten Wegeflächen noch fünf ortsbildprägende Laubbäume (Bergahorn, Rosskastanie, Birke) sowie verschiedene (Zier-)Sträucher wie roter Hartriegel, Cotoneaster, Berberitze, Kornellkirsche befinden. Im Zuge der Baufeldräumung wird das Plangebiet seine ökologische Bedeutung verlieren.

Entsprechend der Ausprägung des Geltungsbereiches und der direkt angrenzenden anthropogen stark überformten Siedlungsbereiche ist überwiegend von dem 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 nur 871 m² große 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 zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

8.4 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.

9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. IV/11 "Harleshäuser Straße, Kasseler Bank" sieht gegenüber dem planungsrechtlich gesicherten Bestand eine Nutzungsänderung vor. Die bisher rechtskräftige Festsetzung als *Versorgungsfläche - Zweckbestimmung Pumpwerk* " wird aufgehoben und es wird die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes mit einer Bankfiliale und Einliegerbüro im Erdgeschoss sowie Büroflächen im Obergeschoss zugelassen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) von 620 m² und Geschossfläche (GF) von 1.080 m² orientiert sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung, und erfolgte in Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Kassel.

Die vorgesehene zwingend zweigeschossige Bebauung führt zu einem städtebaulich positiven Abschluss am Haardtweg und vermittelt zu dem jenseits der Christbuchenstraße vorhandenen Nahversorger. Desweiteren erschafft die Gebäudekubatur eine straßenraumbildende Figur an der Harleshäuser Straße, die durch Festsetzung eines gebäudebezogenen Baufensters planungsrechtlich gesichert wird.

Die festgesetzte Gebäudehöhe sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an die Planungen der Vorhabenträgerin sowie an die Geländetopographie.

Erforderliche Abstandsflächen sind aufgrund der örtlichen Situation (öffentliche Verkehrsflächen angrenzend) nicht einzuhalten.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Harleshäuser Straße sowie über den Haardtweg als Zufahrt und die Christbuchenstraße als Abfahrt.

Durch seine Insellage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Fußwege bzw. Fuß- und Radwegenetz angebunden. Als Fußwegangebot wird eine ca. 1 m breite Fläche im Bereich der Stellplätze entlang der Christbuchenstraße vorgesehen.

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung eines Gebäudes mit Bankfiliale und Büroflächen mit einer gesamten Nutzfläche von 467 m² vor. Für diese Baumaßnahme ist die aktuelle Stellplatzsatzung, in ihrer Fassung vom 01.03.2004, in Ansatz zu bringen, wonach je 35 m² Fläche (Nutzfläche) ein Stellplatz nachzuweisen ist.

9.3 Anpflanzung von Laubbäumen

In Übereinstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt können die vorhandenen Laubbäume durch Überbauung in Anspruch genommen werden. Als Ersatz hierfür und da grünordnerische Vorgaben innerhalb von Stellplatzsatzungen keine Rechtswirksamkeit erwirken, werden zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Anpflanzung von mind. drei Laubbaumhochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 30 cm festgesetzt. Als Baumart wird im Durchführungsvertrag *Acer platanoides* 'Columnare' (schmalkroniger Spitzahorn) vorgegeben. Durch die gewählte Baumart und Baumgröße wird zumindest eine gewisse Einbindung ins Ortsbild gewährleistet. Die anzupflanzende Baumart wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

9.4 ÖPNV / Bushaltestelle

An der Harleshäuser Straße befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches die Bushaltestelle "Riedelstraße" der Buslinien 10 (zur Rasenallee) und 41 (nach Vellmar). Am 30.10.2012 erfolgte ein Abstimmungsgespräch mit der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, Abt. Infrastruktur, mit dem Ergebnis, dass die Bushaltestelle an der Örtlichkeit verbleibt und ein Unterstand in das geplante Gebäude integriert wird. Der Bereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Bushaltestelle gekennzeichnet. Da sich die Bushaltestelle auf privatem Grundstück befindet, wird zur Sicherung der Nutzungsrechte in den Bebauungsplan ein Hinweis zum Abschluss eines Gestattungsvertrages sowie zum Eintrag einer entsprechenden Grunddienstbarkeit aufgenommen.

9.5 Ver- und Entsorgung / Flächen für Versorgungsanlagen

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

Im Geltungsbereich selbst befinden sich die Trafo- und Gasregelstation, inklusive Leitungsanlagen, der Städtischen Werke AG Kassel, der Verkehrssteuerungsschrank der Stadt Kassel, ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 250, Kommunikationsleitungen der Dt. Telekom AG sowie die Bushaltestelle der Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG (KVG).

Die im Geltungsbereich vorhandene Trafo- und Gasregelstation, inklusive Leitungsanlagen, der Städtischen Werke AG wird nach Abstimmung am 30.11.2012 aus technischen und wirtschaftlichen Gründen um einige Meter nach Norden verlegt, da sich hier der Hauptanschluss für die Gasregelanlage befindet und auch verbleiben soll. Der Bereich wird im Bebauungsplan als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung *Elektrizität und Gas* eingetragen.

Vor Stilllegung und Verdämmen des öffentlichen Schmutzwasserkanal ist ein neuer Hausanschluss für das Gebäude „Harleshäuser Str. 41“ mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation in der Riedelstraße herzustellen. Die anfallenden Kosten werden von der Kasseler Bank getragen. Eine entsprechende schriftliche Vereinbarung zwischen KASSELWASSER und Kasseler Bank liegt vor.

Die vorhandenen Kommunikationsleitungen der Dt. Telekom müssen in Abstimmung mit der Dt. Telekom AG auf Kosten des Investors verlegt werden. Dies wird über eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Kasseler Bank und der Dt. Telekom geregelt.

Da sich die Anlagen und Leitungen auf privatem Grundstück befinden wird zur Sicherung der Nutzungsrechte der Städtischen Werke AG Kassel, der Stadt Kassel und der KVG in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass ein Gestattungsvertrag abzuschließen, sowie eine entsprechende Grunddienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen ist.

9.6 Örtliche Bauvorschriften

Dachform / Dachbegrünung

Die festgesetzte zulässige Dachform sowie die extensive Dachbegrünung erfolgte mit dem Ziel, den Neubau städtebaulich verträglich in den baulichen Bestand einzufügen und einen orts- bzw. landschaftsbildverträglichen städtebaulichen Abschluss zu ermöglichen.

Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden zeichnerisch dargestellt und insgesamt 11 Stellplätze, wovon einer behindertengerecht herzustellen ist, festgesetzt. Desweiteren ist beabsichtigt entsprechend der Stellplatzsat-

zung 3 Fahrradabstellplätze (20% der erforderlichen Stellplätze) am Eingang der Bankfiliale vorzusehen. Die Fahrradabstellplätze werden textlich festgesetzt, da eine Verortung im Plan zum gegenwärtigen Planungsstand nicht zweckmäßig ist.

9.7 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von der Vorhabenträgerin vor Baubeginn erworben.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 871 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen (Gebäude, Trafo)	140 m ²	606 m ²
befestigte Flächen (inkl. Stellplätze)	126 m ²	253 m ²
Grünflächen (inkl. Sträucher)	605 m ²	12m ²
<i>Laubbäume</i>	<i>5 Stck.</i>	<i>3 Stck.</i>
Gesamtfläche	871 m²	871 m²

Bearbeitung:



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

Kassel, den 03. Juni 2013

gez. Sonja Rühling
(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 14. Juni 2013

gez. Spangenberg
(Spangenberg)

