

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 42 „Salzmann Areal“ (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

### **Begründung der Vorlage**

#### **Planungsanlass**

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Salzmann-Fabrik in Kassel- Bettenhausen ist die Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sowie deren Ergänzung durch Neubauten zu einem Wohnquartier. Einzelne Gebäudeteile sollen zudem gewerbliche Nutzungen beinhalten.

Die ehemalige Salzmann-Fabrik wurde bis Mitte 2012 durch verschiedene Kultur- und Gewerbebetriebe genutzt. Danach sollte das Areal zunächst zu einem Dienstleistungszentrum umgebaut werden, Teilbereiche der vorhandenen rückwärtigen Gebäudesubstanz wurden hierfür bereits abgebrochen.

Das bisherige Nutzungskonzept konnte nicht realisiert werden; der aktuelle Vorhabenträger plant, das denkmalgeschützte, zweiflüglige Fabrikgebäude an der Sanderhäuserstraße als Wohngebäude mit ca. 160 Wohnungen sowie etwa 5.000 m<sup>2</sup> Kultur- und Gewerbeflächen umzunutzen. Durch die Errichtung eines 6-7geschossigen Parkhauses mit ca. 600-700 Stellplätzen im Westen entsteht ein lärmgeschützter Innenhof mit attraktiven Freiflächen, der im Süden durch ein ergänzendes 4- bis 5geschossiges Gebäude begrenzt wird. Das bestehende Kesselhaus soll ebenfalls als Wohn- oder Gewerbestandort umgenutzt werden und wird zukünftig östlich und westlich mit 3- bis 4geschossigen Wohngebäuden eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von ca. 10 Stadthäusern vorgesehen.

Die Melsunger Straße wird bis zur Agathofstraße hin geöffnet, südlich davon sind zwei 3- bis 4geschossige Wohngebäude, die sich nach Süden hin als Hofstruktur öffnen, geplant. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Quartier ergänzen das Erschließungskonzept.

#### **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Bettenhausen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 35.286 m<sup>2</sup> und umfasst die Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2, 406/42 und 407/41, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 3/14, 3/20, 3/26, 3/48, 3/55, 3/56, 66/4, 68/5 und 405/68
- im Osten durch die Agathofstraße (Flurstück 68/8)
- im Süden durch die beiden angrenzenden bebauten Flurstücke 41/10 sowie 41/6 und
- im Norden durch die Sandershäuser Straße (L562) (Flurstück 107/42, Flur 1).

## Planverfahren

### Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung ehemaliger gewerblicher Bauflächen in innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt und auf Grund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Bedingungen sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Im rund 3,5 ha großen Geltungsbereich entstehen knapp 16.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht.

Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, sind alle Voraussetzung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### 3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VIII/42 wird zeitgleich mit dem Beschluss zur Offenlage gefasst.

#### 3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch einen gemeinsamen Abstimmungstermin am 16.02.2015 im Rathaus der Stadt Kassel.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem ergänzende Regelungen getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.

gez.  
Mohr

Kassel, 2. März 2015

