



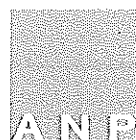
Stadtteil Mitte

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“**

Begründung

09. Oktober 2009

Entwurf



**Bebauungsplan
Nr. I / 49
„Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
der Stadt Kassel**

Begründung

09. Oktober 2009

Entwurf

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

1.	Planungsanlass.....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Planverfahren	6
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	6
3.2	Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
4.	Rechtsverhältnisse.....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplanung.....	7
4.4	Bebauungsplan.....	8
4.5	Satzungen.....	8
5.	Heutige Situation	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Aktuelle Nutzungen	9
5.3	Denkmalschutz	9
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.5	Ver- und Entsorgung	9
5.6	Altlasten.....	9
6.	Naturräumliche Grundlagen	9
6.1	Geologie, Boden	9
6.2	Wasserhaushalt.....	9
6.3	Klima, Lärm.....	10
6.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	10
6.5	Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	10
6.6	Zusammenfassende Bewertung.....	11
7.	Ziele der Planung.....	11
7.1	Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben.....	11
7.2	Erschließung und Verkehr	11
8.	Inhalte des Bebauungsplanes	11
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung und	12
8.1.3	Zahl der Vollgeschosse	12
8.2	Bauweise.....	12
8.3	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	13

9.	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	13
9.1	Eingriffsbeschreibung und Bewertung	13
9.1.1	Boden.....	13
9.1.2	Wasser.....	13
9.1.3	Lokalklima, Lufthygiene, Lärm	13
9.1.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	13
9.1.5	Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	13
9.2	Zusammenfassende Bewertung.....	14
10.	Gesamtabwägung	14
11.	Bodenordnung	14
12.	Kosten und Kostentragung.....	15
13.	Städtebauliche Werte.....	15

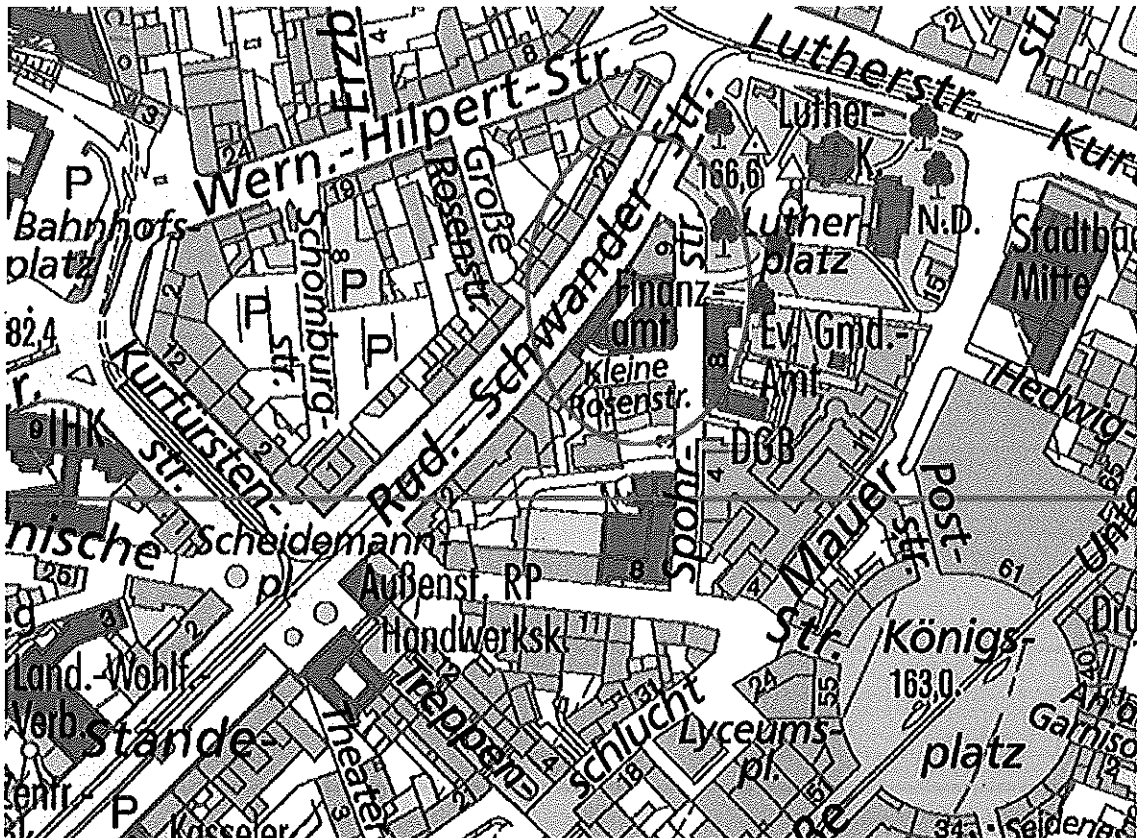
1. Planungsanlass

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird der geänderten Nutzung im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Im Plangebiet befand sich bisher das Finanzamt Spohrstraße. Durch den Neubau eines Finanzzentrums am Altmarkt wurden die Kasseler Finanzämter zentralisiert und die Gebäudenutzung an der Spohrstraße damit aufgegeben. Für die jetzt leer stehenden Gebäude wird eine private Nachfolgenutzung mit einer Mischung aus Büroflächen und Kultureinrichtungen angestrebt. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ erforderlich, der in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen festsetzt.

Durch die Überplanung wird für bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich eine neue, kerngebietstypische Nutzung ermöglicht und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Das Bauleitplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 12, und umfasst mit einer Fläche von ca. 0,36 ha die Flurstücke 87/28 (teilw.), 107/3, 107/5, 109/6, 109/7 (teilw.), 134/15 (teilw.).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Rudolf-Schwander-Straße
- Im Süden durch die Kleine Rosenstraße
- Im Osten durch die Spohrstraße

3. Planverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich in der Kasseler Innenstadt und wird bereits baulich genutzt. Es handelt sich damit um ein Bauleitplanverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann. Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Anwendung des § 13a BauGB ist dabei möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Da die Flächen im Geltungsbereich bereits vollständig bebaut und zu großen Teilen versiegelt sind, keine Vorhaben mit Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

3.2 Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Gemäß § 13a BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung spezifischer Schutzgüter sowie eine Beschreibung des Eingriffes durch das Planungsvorhaben erfolgt im Bebauungsplan.



4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der zur Genehmigung vorliegende Entwurf des Regionalplans Nordhessen 2009 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den nördlichen Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ und den südlichen Teil des Geltungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Diese Darstellung stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ überein. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Landschaftsplanung

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus (ZRK (Hrg.) 2007) beschreibt den Teilraum „Innenstadt mit Randlagen“ mit folgenden Charakteristika:

- Durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägter zentraler Bereich der Stadt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen.
- Hoher Versiegelungsgrad, Überwärmungsgebiet, Bestand einer Reihe von begrünten Plätzen, Quartiers-, Stadt- und Spielplätzen als siedlungsbezogene Freiräume

Der Landschaftsplan formuliert für den Teilraum folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan:

- Durch begrünte Straßen, eine Reihe kleiner 'Quartiersplätze' und die 'großen' Stadtplätze (Königsplatz, Friedrichsplatz) gegliederter Siedlungsraum mit hoher Freiraumqualität.
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen mildern bestehende bioklimatische Belastungen
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Schutz von Boden, Grundwasser.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert. Die Querbarkeit der Randstraßen für Fußgänger wird verbessert.



4.4 Bebauungsplan

Im Plangebiet besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 28.03.1984 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um mit planungsrechtlichen Mitteln die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten zu steuern.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ im nördlichen Teil ein Kerngebiet fest, in dem Spielhallen nach § 1 Abs.4 Nr.2 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind.

Im südlichen Teil, in dem sich bisher das Finanzamt befand, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird der Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ in diesem Bereich aufgehoben.

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5. Heutige Situation

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte und ist umschlossen von der Rudolf-Schwander-Straße, der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße.

Der Baublock ist mit einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung vollständig bebaut. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner befestigter Innenhof, der bisher als Stellplatzfläche genutzt wurde. Grünflächen oder öffentliche Freiflächen sind nicht vorhanden.

Die Bestandsgebäude weisen 3-5 Vollgeschosse auf. Zur Rudolf-Schwander-Straße befinden sich im Bereich des Bebauungsplans durchgängig Gebäude mit Flachdächern. Zur Spohrstraße und zur Kleinen Rosenstraße weist die Bebauung Satteldächer auf.

In dem entlang der Rudolf-Schwander-Straße orientierte Gebäude des ehemaligen Finanzamtes befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerdurchgang, der eine wichtige Verbindung zum nordwestlich gelegenen Stadtgebiet herstellt.



5.2 Aktuelle Nutzungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit kerngebietstypische Büronutzungen. Im südlichen Teil erstreckte sich bisher über mehrere Gebäude des Finanzamt Spohrstraße. Dieses steht seit einiger Zeit leer. Wohnnutzungen oder Einzelhandel ist bisher nicht im Plangebiet vertreten.

5.3 Denkmalschutz

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ein nach Hessischem Denkmalrecht geschütztes Einzelkulturdenkmal.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen sowohl innerhalb Kassels als auch überörtlich für den Kfz-Verkehr sehr gut angebunden. In der direkten Umgebung befinden sich weiterhin zahlreiche Haltestellen des ÖPNV. Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom und Strom ist im Plangebiet vorhanden.

5.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

6. Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet wird nachfolgend hinsichtlich seiner Naturausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet. Der derzeitige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird folgendermaßen bewertet:

6.1 Geologie, Boden

Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig etwa 100 % der Gesamtfläche überbaut oder voll versiegelt. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiets als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Kasseler Grabens und weist Ton- und Schluffsteine des Oberen Bundsandsteins, Feinsandsteine und Mergelsteine des Keupers sowie örtlich außerdem Ton- und Mergelsteine des Lias auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Altlastenflächen.

6.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet besteht gegenwärtig zu etwa 100 % aus voll versiegelten oder überbauten Flächen. Auf diesen versiegelten oder überbauten Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt vollständig unterbunden.



Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor. Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.3 Klima, Lärm

Klima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 3“ ein.

In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 8 zugeordnet, die im wesentlichen Bereiche mit hoher bis sehr hoher Überwärmung gekoppelt an mittlere bis hohe bioklimatisch-lufthygienische Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

Den entlang der Straßen vorhandenen Bäumen kommt deshalb sowohl in gestalterischer als auch kleinklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu.

Lärm

Das Plangebiet wird nordwestlich von der stark befahrenen Rudolf-Schwander-Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Plangebietes deutlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Die Verkehrsbelastung der Spohrstraße ist deutlich geringer, so dass die nach Osten orientierten Gebäude deutlich geringeren Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt werden. In der Kleinen Rosenstraße herrscht nur sehr geringer Anliegerverkehr.

6.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Der Anteil an Vegetationsflächen am Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Es handelt sich ausschließlich um einige wenige Bäume im Straßenraum der Spohrstraße sowie Sträucher in größeren Pflanzkübeln entlang der Rudolf-Schwander-Straße.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotop und keine Naturdenkmäler vorhanden.

6.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Erholung/ Freiraumnutzung

Öffentlich zugängliche Flächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Aufenthalt oder spezifischen Formen der Freiraumnutzung dienen bzw. in nennenswertem Umfang für solche Nutzungen geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung geprägt. Dagegen tritt die Vegetation entlang der Straßenräume nur untergeordnet in Erscheinung. Sie trägt dennoch im Bereich der Rudolf-Schwander-Straße und im Bereich der Spohrstraße positiv und strukturierend zum Straßenbild bei.



6.6 Zusammenfassende Bewertung

Sehr hohe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächenanteile bei gleichzeitig nicht vorhandenen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes gehen mit entsprechenden Belastungen bzw. Funktionseinschränkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt einher. Lediglich die bestehenden Straßenbäume tragen in geringem Umfang zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Belastungssituation bei.

Erholungs- und Freiraumnutzungen haben aufgrund der Gebietsstruktur im Geltungsbereich direkt keine Bedeutung. Die Dominanz der versiegelten Grundstücks- und Verkehrsflächen, die nur in geringem Anteil vorhandene Vegetation und die generell öffentlich größtenteils nicht zugänglichen Flächen schränken die Aufenthaltsqualitäten des Bereichs stark ein.

7. Ziele der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben

Im Bereich des Bebauungsplans ist keine Änderung der baulichen Struktur, sondern lediglich eine Änderung der Nutzung innerhalb der bereits bestehenden Gebäude vorgesehen. Die Nutzungsänderung, bedingt durch die Verlagerung des ehemaligen Finanzamtes, erfordert eine planungsrechtliche Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Um die geplanten privaten Nutzungen wie Büroflächen und die Ansiedlung eines Varietés zu ermöglichen, ist anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist keine Änderung der Nutzung oder des Gebäudebestandes geplant. Hier erfolgt lediglich eine Festsetzung des bereits bestehenden Gebäudes und damit eine Konkretisierung der Festsetzungen des alten einfachen Bebauungsplanes.

7.2 Erschließung und Verkehr

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich bleiben in der bestehenden Form und Abgrenzung erhalten. Die Rudolf-Schwander-Straße und die Spohrstraße wurde in den letzten Jahren neu gestaltet. Die in der Spohrstraße bestehenden Straßenbäume werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans als zu erhaltend festgesetzt.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Kerngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung folgt den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Einzelhandel, Spielhallen“, der mit Ausnahme der Flächen des ehemaligen Finanzamtes Spohrstraße den nördlichen Teil dieses Plangebietes und auch die benachbarten Bauflächen als Kerngebiet festsetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht zudem den aktuell vorhandenen bzw. den im alten Finanzamt beabsichtigten Nutzungen.

Im Plangebiet sollen von den nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen künftig nicht zulässig sein.



Der Ausschluss dieser Nutzungen greift ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Einzelhandel, Spielhallen“ auf, der im gesamten Baublock Spielhallen ausschließt.

Nach der Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des ehemaligen Finanzamtes in einen Kernbereich, wird diese Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ auf den gesamten Geltungsbereich übertragen. Der Ausschluss der nicht zulässigen Nutzungen wird dabei gegenüber der ursprünglichen Festsetzung stärker differenziert, um die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen genauer zu bezeichnen.

Der Ausschluss von Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordellen, bordellartige Betrieben, Wettbüros und Spielhallen begründet sich mit dem städtebaulichen Ziel, dass sich vorrangig Einzelhandel, Büros und kirchliche, kulturellen, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen im Zentrum der Stadt ansiedeln sollen, um die Innenstadt als kulturelles und geschäftliches Zentrum für die gesamte Stadt und die Region zu erhalten und zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dabei aus Gründen der Kriminalprävention und der Gefahr von einseitigen Beeinträchtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt negativ zu bewerten und werden daher in diesem Bereich des Stadtgebietes städtebaulich nicht gewünscht. An zahlreichen anderen Stellen im Stadtgebiet sind diese Nutzungen planungsrechtlich zulässig und städtebaulich verträglich, so dass ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen und ein Ausschluss im Plangebiet gerechtfertigt werden kann.

Weiterhin sind von den nach BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie von den nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Tankstellen begründet sich ebenfalls mit der Zielsetzung, im Plangebiet kulturelle und geschäftliche Nutzungen anzusiedeln. Zudem ist baulich eine mehrgeschossige und aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung im Plangebiet gewünscht. Tankstellen widersprechen typologisch dieser städtebaulichen Zielsetzung und werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung und

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Finanzamtes, wird entsprechend der Bestandsbebauung, die 3-4 Vollgeschosse aufweist, eine Geschossflächenzahl von 3,8 festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, in dem die sich die bestehende Bebauung über 4-5 Vollgeschosse erstreckt, wird eine Geschossflächenzahl von 5,0 festgesetzt.

8.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Aus diesem Grund werden im südlichen Teil maximal 4 Vollgeschosse und im nördlichen Teil maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt.

8.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich zum einen mit der Orientierung an der bestehenden Bebauung und der in diesen zentralen Bereich gewünschten städtischen Dichte. Zum anderen dient die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dem Schutz vor dem Verkehrslärm, der insbesondere von der Rudolf-Schwander-Straße ausgeht. Durch die geschlossene Bauweise werden die inneren Blockbereiche und die dorthin orientierten Gebäudeseiten vor diesen Lärmimmissionen geschützt.



8.3 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerdurchgang, der zur Hälfte im Plangebiet liegt. Der Teil des Durchgangs, der im Geltungsbereich liegt, soll in Form eines Geh- und Leitungsrechtes in der bestehenden Breite planungsrechtlich gesichert werden.

9. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die absehbaren Wirkungen des Bauleitplanverfahrens dargestellt und der Abwägungsprozess zusammenfassend wiedergegeben.

9.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die geplante neue Nutzung der innerstädtischen Flächen abgesichert. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

9.1.1 Boden

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, kommt es durch die Planung gegenüber der bisherigen Versiegelung nicht zu einer Erhöhung der überbauten oder versiegelten Flächen. Auf das Schutzgut Boden sind daher keine negativen Wirkungen zu erwarten.

9.1.2 Wasser

Wie auch beim Schutzgut Boden ergibt sich im Vergleich durch die Planung keine Erhöhung des Anteils an überbauten oder versiegelten Flächen.

Im Vergleich zum Bestand hat die Planung keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

9.1.3 Lokalklima, Lufthygiene, Lärm

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bauflächen befinden sich überwiegend auf Flächen mit gegenwärtig sehr geringer kleinklimatischer Bedeutung und Wertigkeit. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil an klimatisch wirksamen Flächen und Elementen nicht verändern. Die in geringem Maß kleinklimatisch wirksamen Straßenbäume in der Spohrstraße werden als zu erhaltend festgesetzt und damit gesichert. Im Vergleich zum Bestand sind keine nachteilige Wirkungen der Planung auf das Lokalklima zu erwarten.

9.1.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Im Vergleich zum Bestand wird sich durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben der Anteil der Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes nicht verändern. Die bestehenden Straßenbäume werden planungsrechtlich gesichert.

9.1.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

In Bezug auf Erholung, Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteilige Veränderung ergeben.



9.2 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Überplanung und planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Bebauung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung ist gegenüber dem heutigen Bestand nicht möglich. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

10. Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange erfolgt nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst sehr zentral gelegene und bereits vollständig bebaute Flächen innerhalb der Kasseler Innenstadt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern ausschließlich die bereits bestehende Bebauung und ermöglichen keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und die fehlenden Vegetationsflächen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt vorhanden. Erholungs- und Freiraumnutzungen existieren im Plangebiet nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

Das Fehlen von unbebauten Flächen und größeren Innenhöfen im Geltungsbereich ist durch den dreieckigen Zuschnitt des Straßenblocks bedingt. Die Schaffung zusätzlicher Grünflächen oder öffentlich zugänglicher Bereiche ist aufgrund der privaten Nutzerstruktur und der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Zudem entspricht die Bebauung typologisch und bezüglich der Geschosshöhen der im Bereich der Innenstadt üblichen und städtebaulich gewünschten Bebauung.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Spohrstraße werden planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Plangebiet nicht möglich.

Die Änderungen der Art der baulichen Nutzung ist aus stadtentwicklungspolitischen Gründen erforderlich, um eine Nachnutzung der derzeit leerstehenden und zukünftig nicht mehr benötigten Flächen für den Gemeinbedarf zu ermöglichen. Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung dient der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), indem zentral gelegene Flächen mit bereits vorhandenen und teilweise denkmalgeschützten Immobilien umgenutzt werden.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass durch das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Bäumen o.ä. entstehen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet ohnehin die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist generell nicht erforderlich.

11. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine Veränderungen der Grundstückszuschnitte notwendig.



12. Kosten und Kostentragung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem Grundstückseigentümer des ehemaligen Finanzamtes übernommen. Die rechtliche Vereinbarung hierzu erfolgt auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel

13. Städtebauliche Werte

Fläche Plangebiet gesamt		ca. 3.580 m²
davon:		
Kerngebiet		ca. 2.450 m²
max. überbaubare Fläche GRZ 1,0	ca. 2.450 m ²	
verbleibende Grundstücksflächen	0 m ²	
Verkehrsfläche		ca. 1.130 m²

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 09.10.2009

Gez. Bergholter

(Bergholter)

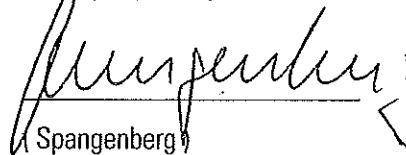
aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 09.10.2009

Gez. Spangenberg



Spangenberg