

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
DB Services Immobilien GmbH	Ziffer 1	05.02.2008	Die Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauplanung beachtet.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft	Ziffer 2	31.01.2008	Durch die Veränderung der Leipziger Strasse im Mündungsbereich der Zufahrt könnten Rückforderungen durch den Zuschussgeber (Land Hessen) erfolgen, da die Strasse erst vor zwei Jahren mit Fördermitteln fertig gestellt wurde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Zweckverband Raum Kassel	Ziffer 3	04.02.2008	Keine Anregungen.	
Deutsche Telekom AG	Ziffer 4	30.01.2008	Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	Ziffer 5	28.01.2008	Keine Anregungen.	

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz	Ziffer 6	31.01.2008	<p>Die vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM) 623, 624 und 625 sind zu erhalten und ggf. neu in die Geländeoberkante einzupassen.</p> <p>Auf dem Flurstück Kassel-Bettenhausen, Flur 4, Flurstück 12/3, Leipziger Straße 144, 34123 Kassel befindet sich eine festgestellte Altlast. Teile dieses Altlasten-Grundstückes sind von dem Bebauungsplan betroffen. Dieses Altlasten-Grundstück wurde saniert. Das Verfahren der entsprechend HAltIG nach einer Sanierung durchzuführenden Altlastenaufhebung für dieses Grundstück läuft zum jetzigen Zeitpunkt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Die Hinweise zu den festgestellten Altlastenflächen im Geltungsbereich wurden bereits in der Planerstellung berücksichtigt. Auf diesen Aspekt wird in Punkt 5.5 der Begründung eingegangen.</p> <p>Der Hinweis wurde aufgenommen.</p>
Regierungspräsidium Kassel Dez. 21.1 Naturschutz und Landschaftsplanung	Ziffer 7	04.02.2008	Keine Anregungen.	
Stadt Kassel, Untere Naturschutzbehörde	Ziffer 8	26.02.2008	<p>Bedenken gegen eine teilweise Lockerung oder Rücknahme der Festsetzungen bezüglich der Baumpflanzungen und Dachbegrünung.</p> <p>Zunahme der Versiegelung im Zuge der angestrebten Änderung im Planbereich und Abnahme der Anzahl der Bäume</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Fachmarktcenters und die Erweiterung des seit langer Zeit in Bettenhausen ansässigen Automobilhandels planungsrechtlich ermöglicht werden. Für das Fachmarktzentrum wurden in einer Machbarkeitsstudie bereits Anordnung und Flächenbedarf untersucht und ermittelt. Diese Ergebnisse sind in die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung eingeflossen.</p> <p>Danach ist der vollständige Ersatz der sehr hohen Anzahl von festgesetzten Baumstandorten im Planungsgebiet bei Umsetzung der Planung nicht mög-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>(vorher 138, geplant 103) und keine Festsetzung von Dachbegrünungen. Aus diesen Gründen sind die Textlichen Festsetzungen 5.2 (Dachbegrünung) und 6.5 (1 Baum pro 4 Stellplätze) des gültigen Bebauungsplanes beizubehalten.</p>	<p>lich, da andernfalls keine wirtschaftlicher Entwicklung der Flächen mit ausreichender Größe an Verkaufsf lächen und ausreichender Anzahl an Stellplätzen möglich ist.</p> <p>Die Tatsache, dass der größte Teil dieser Festsetzungen innerhalb der mehr als 15 Jahren seit Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht umgesetzt wurde und Neubaumaßnahmen z.B. von der Verpflichtung zur Dachbegrünung befreit wurden, zeigt deutlich, dass sich die Bestandsfestsetzungen mit einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke nicht vereinbaren lassen.</p> <p>Zudem entspricht die Bestandsfestsetzung mit 1 Baum pro 4 Stellplätze nicht der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, in der 1 Baum pro 6 Stellplätze vorgeschrieben ist. Es ist gegenüber potentiellen Investoren nicht zu rechtfertigen, dass dieser Bereich des Stadtgebietes in Bezug auf das Lokalklima so benachteiligt ist, dass eine solche Verschärfung der allgemein für das gesamte Stadtgebiet geltenden Regelung an dieser Stelle gerechtfertigt ist. Die textlichen Festsetzungen werden daher in der vorgelegten Form (mit Verzicht auf Dachbegrünung und mit Festsetzung von 1 Baum pro 6 Stellplätze anstelle der früheren 4 Stellplätze) beibehalten.</p> <p>Sicherlich wäre eine größere Entsiegelung mit einer hohen Anzahl an Baumstandorten und die Festsetzung von Dachbegrünungen im Plangebiet zur Verbesserung des Lokalklimas generell wünschenswert. Allerdings sind in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange andere Planungsziele wie die Stärkung des Stadtteilzentrums und die wirtschaftliche Entwicklung Bettenhausens stärker zu gewichten.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel als höchstes politisches Gremium hat den Offenlagebeschluss des Bebauungsplans am 18.12.2007 gefasst. Grundlage dieses Beschlusses war unter anderem der Entwurf der Begründung, in der im Ka-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>Für das vorgenannte hohe Kompensationsdefizit von 192.612 Biotopwertpunkten werden keinerlei Ausgleichsmaßnahmen benannt. Es ist daher festzustellen, dass die Eingriffsregelung nicht abgearbeitet ist und somit das Abwägungsmaterial unzureichend ist.</p> <p>Ein rechnerischer Ausgleich (bezogen auf den rechtsverbindlichen B-Plan) wäre beispielsweise mit einer Dachbegrünung auf ca. 12.000 m² Fläche möglich. Das entspricht in etwa der Hälfte der in die Bilanzierung eingestellten Gesamtdachfläche.</p> <p>Anhang 1 zum Grünordnungsplan Die für die Einzelbäume eingesetzten Flächenanteile sind nicht nachvollziehbar. Durch einen Rechenfehler in Spalte 8, 1. Zeile ist der Biotopwert für den Bebauungsplan alt mit 315.011 Punkten zu niedrig angesetzt und müsste richtigerweise 342.362 lauten. Dadurch erhöht sich das auf Seite 24 unten genannte Kompensationsdefizit von 165.000 Punkten auf 192.614.</p>	<p>pitel 9.2 zusammenfassend die Gründe für den Verzicht auf die geforderten Ausgleichsmaßnahmen enthalten waren. Die städtischen Gremien haben damit bewusst die dargelegte Bewertung und Begründung zur Kenntnis genommen und durch ihren Beschluss unterstützt. Die geforderte Abwägung der Belange durch die Gremien, der auch die Kompensation der Eingriffe innerhalb eines Bauleitplans unterliegt, ist damit erfolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird unter Punkt 5.2 entsprechend der Stellungnahme dahingehend ergänzt, dass mögliche Ausgleichsmaßnahmen benannt und die Folgen auf den Verzicht dieser Maßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Die für die Einzelbäume angesetzten Flächenanteile beziehen sich in Spalte 5.8 auf die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten 138 Bäume. Für diese wird, sofern die Festsetzung vollständig erfüllt worden wäre, ein geschätzter Wert von heute durchschnittlich 5 m² Fläche angenommen. Dieser Durchschnittswert beinhaltet die Annahme, dass einige Bäume kurz nach der Rechtskraft des Bebauungsplans und einige erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.</p> <p>Für die Neuplanung wird davon ausgegangen, dass 14 großkronige Bäume mit einer Fläche von je 10 m² und 30 kleinere Bäume mit einer Fläche von je 5 m² erhalten bleiben. Außerdem wird angenommen, dass 60 Bäume neu gepflanzt werden, deren Fläche mit 4</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
				<p>m² angesetzt wird. Die Gesamtzahl der Bäume entspricht damit den im Entwurf des Bebauungsplans insgesamt zu pflanzenden 104 Bäumen (nicht wie in der Stellungnahme erwähnt 103 Bäume). In der Bilanzierung des Grünordnungsplans befand sich tatsächlich ein Rechenfehler. Allerdings erhöht sich das Kompensationsdefizit von 165.000 Punkten lediglich auf 181.705 Biotopwertpunkte. Die Bilanzierung wird entsprechend geändert.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p>
Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt	Ziffer 9	26.02.2008	Siehe Ziffer 8	<p>Siehe Ziffer 8</p> <p>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</p>
Stadt Kassel, Amt für Straßen- und Verkehrswesen	Ziffer 10	20.02.2008	Keine Anregungen.	
Feulner GmbH, Wertheim	Ziffer 11	29.02.2008	Ergänzung des Baufeldes um eine Fläche von ca. 150 m ² , vorgelagert den zur Leipziger Straße ausgerichteten Stellplätzen. Integration des Werbepylons in das Bau- feld.	<p>Die Anordnung eines straßenbegleitenden Baufeldes im Sondergebiet Einzelhandel und die Integration des zulässigen Werbepylons in ein dort geplantes Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Im Entwurf des Bebauungsplans wird daher ein ca. 150 m² großes Bau- feld an der neuen gemeinsamen Zufahrt zum Sondergebiet und zum angrenzenden Gewerbegebiet ergänzt.</p> <p>Als zulässige Höhe der Bebauung wurde in diesem Bau- feld die im hinteren Teil des Grundstücks geltende maximale Höhe von 10,00 m und eine maximale Zweigeschossigkeit der Bebauung festgesetzt, da städtebaulich nur ein kleinerer ergänzender Baukörper zum L-förmigen Fachmarktzentrum gewünscht ist und keine höhere, straßenbegleitende Bebauung wie in den beiden dreigeschossig festgesetzten Be-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
				<p>reichen links und rechts des neuen Baufeldes. Die festgesetzte GRZ von 0,8 und das zulässige Maß der Überschreitung der GRZ um bis zu 20% durch Platzflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten im Sondergebiet Einzelhandel bleiben bestehen. Damit verändert sich im Sondergebiet Einzelhandel die insgesamt zulässige Versiegelung und im Gegensatz dazu der Anteil an unversiegelten Flächen durch die Ergänzung des Baufeldes an der Leipziger Straße nicht. Um der recht hohen zulässigen Versiegelung teilweise entgegen zu wirken, wird für das zusätzliche Baufeld darüber hinaus eine Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

I:\630\630_V_Stadtplan\Vorlagen\STAVO\Vorlagen an - 16 -\2008-06-16\101.16.945-Anlage2.doc