

Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr



An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:
Büro der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel
Auskunft erteilt: Frau Spangenberg
Tel. 05 61/7 87-12 25
Fax 05 61/7 87-21 82
E-Mail: Elisabeth.Spangenberg@stadt-kassel.de

Kassel, 29. November 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 7. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich
ein für

**Mittwoch, 7. Dezember 2011, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss über
die Aufhebung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel
- 101.17.256 -
- 2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel
- 101.17.257 -
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße
21-23“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel
- 101.17.258 -

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel
- 101.17.259 -
- 5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C „Sondergebiet-
Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“
(Änderung des Geltungsbereiches, Behandlung der bisherigen Anregungen und
Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel
- 101.17.260 -
- 6. Entwicklung Grundstück Stadtbad Mitte**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.244 -
- 7. Sachstand Umbauplanungen Altmarktkreuzung**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.245 -
- 8. Verkehrsentwicklungsplan**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.17.273 -
- 9. Perspektivplan Wohnen**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Joachim Schleißing
- 101.17.277 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift

über die **7. öffentliche Sitzung**
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am Mittwoch, 7. Dezember 2011, 17:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und
Beschluss über die Aufhebung) | 101.17.256 |
| 2. | Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt
Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ | 101.17.257 |
| 3. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2
„Ahrensbergstraße 21-23“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.17.258 |
| 4. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17
„Kasselfeld“
(Aufstellungsbeschluss) | 101.17.259 |
| 5. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C
„Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“
(Änderung des Geltungsbereiches, Behandlung der bisherigen
Anregungen und Offenlegungsbeschluss) | 101.17.260 |
| 6. | Entwicklung Grundstück Stadtbad Mitte | 101.17.244 |
| 7. | Sachstand Umbauplanungen Altmarktkreuzung | 101.17.245 |
| 8. | Verkehrsentwicklungsplan | 101.17.273 |
| 9. | Perspektivplan Wohnen | 101.17.277 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 29. November 2011 ordnungsgemäß einberufene 7. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungswünsche zur Tagesordnung vorgetragen, so dass Vorsitzender Kalb diese in der vorliegenden Form feststellt.

**1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss über
die Aufhebung)**

Vorlage des Magistrats
- 101.17.256 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufhebung des Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 12 der Anlage 2 und der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 8 der Anlage 3 wird zugestimmt.

Die Aufhebung des Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2007 als Satzung beschlossen“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ (Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss über die Aufhebung), 101.17.256, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

**2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“**

Vorlage des Magistrats
- 101.17.257 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ zwischen der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e. V. und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“, 101.17.257, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Müller

- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.17.258 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“, einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 und 2, wird zugestimmt.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.258, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kieselbach

- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.259 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich zwischen Zentgrafenstraße, Dalwigkstraße, Kasselfeld und Hohnemannstraße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den vorhandenen Gärtnereibetrieb und die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, sie städtebaulich verträglich zu gestalten und die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“ (Aufstellungsbeschluss), 101.17.259, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

- 5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“
(Änderung des Geltungsbereiches, Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.260 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs der Stadt Kassel Nr. V/12 C ‚Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße‘ wird zugestimmt.

Dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel Nr. V/12 C ‚Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße‘ einschließlich der Behandlung der Anregungen gemäß der Beteiligung nach § 4 (2) Baugesetzbuch wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP
Ablehnung: Kasseler Linke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ (Änderung des Geltungsbereiches, Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss), 101.17.260, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Drubel

6. Entwicklung Grundstück Stadtbad Mitte

Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.244 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Warum wurde bisher die Machbarkeitsstudie zur Zukunft des Areals „Stadtbad Mitte“ in Gremien der Stadtverordnetenversammlung nicht offiziell vorgestellt?
2. Seit wann liegt die Machbarkeitsstudie vor und wie sehen die Ergebnisse aus?
3. Welche konkreten Planungen hat der Magistrat für die städtebauliche Entwicklung nach einem Abriss des Stadtbades Mitte und dem Verkauf des Grundstückes?

Stadtkämmerer Dr. Barthel bietet für interessierte Stadtverordnete an, Einsicht in die Machbarkeitsstudie zu gewähren.

Nach Beantwortung durch Stadtkämmerer Dr. Barthel erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

7. Sachstand Umbauplanungen Altmarktkreuzung

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.17.245 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie sieht die derzeit geplante neue Umbauvariante für die Altmarktkreuzung aus?
2. Hat der Magistrat die aus den bisherigen verkehrstechnischen Untersuchungen ersichtlichen deutlichen Verschlechterungen für Fußgänger, ÖPNV und allgemeinen Kfz-Verkehr zum Anlass genommen, bei den neuen Planungen Verbesserungen herbeizuführen?
3. Welche planerischen Änderungen sind in Bezug auf die zuletzt vorgestellte und nicht realisierte Umbauvariante vorgesehen?
4. Welche mittleren Verlustzeiten ergeben sich nach den neuen Planungen für sämtliche Wegebeziehungen und Verkehrsarten und wie sehen diese im Vergleich zur bisherigen Planung aus?
5. Welche Qualitätsstufen der Verkehrsabwicklung ergeben sich nach den neuen Planungen für sämtliche Wegebeziehungen und Verkehrsarten und wie sehen diese im Vergleich zur bisherigen Planung aus?
6. Wann wird mit dem Umbau begonnen und wie lange wird er dauern?

Stadtkämmerer Dr. Barthel berichtet in Kurzform über den Sachstand und sagt eine ausführliche und schriftliche Fassung der Antwort für die kommende Woche über die Fraktionsbüros zu.

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Kalb auf Anregung des Stadtverordneten Kieselbach (CDU) fest, dass die endgültige Behandlung des Tagesordnungspunktes in der nächsten Sitzung erfolgen wird.

8. Verkehrsentwicklungsplan

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

- 101.17.273 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Ziele und welches Leitbild wurde im Vorfeld für die Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) definiert?
2. Wie ist der aktuelle Sachstand bei der Erstellung des VEPs?
3. In welcher Form ist eine Beteiligung der Stadtverordneten, der Fachverbände, der Institutionen und der Kasseler EinwohnerInnen vorgesehen?
4. In welcher Form findet eine Abstimmung mit dem ZRK, dem Landkreis und den Landkreiskommunen statt?
5. Wie wird eine Ein- und Anbindung an andere verbindliche und unverbindliche Pläne (Luftreinhalteplan, Lärmaktionsplan, Flächennutzungsplan, Klimaschutzkonzept, VMMS etc.) gewährleistet?

Nach Beantwortung durch Stadtkämmerer Dr. Barthel erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

9. **Perspektivplan Wohnen**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
- 101.17.277 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr den „Perspektivplan Wohnen“ und sich daraus ergebende Maßnahmen für die Stadt Kassel vorzustellen.

Stadtverordneter Rönz begründet den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr.
Perspektivplan Wohnen, 101.17.277, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Knauf

Ende der Sitzung: 17.50 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

zur 7. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität
und Verkehr am

Mittwoch, 7. Dezember 2011, 17:00 Uhr
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Mitglieder

Dominique Kalb, CDU
Vorsitzender



Christian Knauf, SPD
1. stellvertretender Vorsitzender



Dieter Beig, B90 / Grüne
2. stellvertretender Vorsitzender

Ellen Lappöhn, SPD
Mitglied



Wolfgang Rudolph, SPD
Mitglied



Harry Völler, SPD
Mitglied



Volker Zeidler, SPD
Mitglied



Karin Müller MdL, B90 / Grüne
Mitglied



Gernot Rönz, B90 / Grüne
Mitglied



Wolfram Kieselbach, CDU
Mitglied



Dr. Jörg Westerburg, CDU
Mitglied



Norbert Domes, Kasseler Linke
Mitglied



Heinz Gunter Drubel, FDP
Mitglied



Teilnehmer mit beratender Stimme

Jörg-Peter Bayer, Piraten
Stadtverordneter

Jörg-Peter Bayer

Bernd Wolfgang Häfner, Freie Wähler
Stadtverordneter

Olaf Petersen, Piraten
Stadtverordneter

Pasquale Malva,
Vertreter des Ausländerbeirates

Malva

Magistrat

Dr. Jürgen Barthel, SPD
Stadtkämmerer

Barthel

Schriftführung

Elisabeth Spangenberg,
Schriftführerin

Spangenberg

Verwaltung und andere Teilnehmer

- 66 -

Müller

- VR -

Egellhardt-Trj

- 67 -

Reye

Seniorenbeirat

Helwig Thiege

Karin Schöps

PP NH Div VS

Gerd Walter

Dietrich Paul

Scheidtknecht + Beerenpflanz

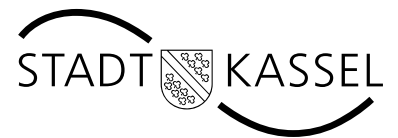
Munferking

Anwesenheitsliste zur

7. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vom 7. Dezember 2011

Seite 2

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt
Kassel, 17. November 2011

Vorlage Nr. 101.17.256

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ (Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss über die Aufhebung)

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufhebung des Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 12 der Anlage 2 und der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 bis 8 der Anlage 3 wird zugestimmt.

Die Aufhebung des Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2007 als Satzung beschlossen“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 15. November 2011 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission hat der Vorlage in ihrer Sitzung am 16. November 2011 zugestimmt.

Der Magistrat wird die Vorlage in seiner Sitzung am 28. November 2011 behandeln. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlagen 2 und 3), die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans (Anlage 4), die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans (Anlage 6) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschluss über
die Aufhebung)**

E r l ä u t e r u n g

Anlass der Planung

Das Planungsgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße 57“ ist überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Einmündungsbereich Niesetalweg ist parallel der Heiligenröder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau/ Gartenmarkt ausgewiesen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ aus dem Jahr 1999 besteht zukünftig kein Planungsbedarf mehr. Die in der Gebietsabgrenzung enthaltenen Flächen sind überwiegend bebaut.

Des Weiteren ist beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig. Die Stadt Kassel hatte im Jahr 2006 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Outdoor- und Fahrradfachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² und Umnutzung eines bestehenden Outdoor- und Fahrradfachgeschäftes in ein Geschäft für Tierbedarf mit Hinweis auf den Bebauungsplan versagt.

Die folgende Klage des Antragstellers beim Verwaltungsgericht Kassel blieb erfolglos. Das Berufungsverfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof wird voraussichtlich zu Ungunsten der Stadt Kassel ausgehen, da der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan für fehlerhaft und damit unwirksam erklären wird. Auf dringenden Rat des Justizariats der Stadt Kassel soll folgendes Verfahren zur Vermeidung von möglichen Entschädigungsforderungen durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch. Auf dieser Grundlage erteilt die Stadt Kassel der Klägerin die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Fahrrad- und Outdoor-Fachgeschäftes in der Heiligenröder Straße 19 sowie die Nutzungsänderung des bestehenden Fahrradfachgeschäftes in ein Fachgeschäft für Tierbedarf auf dem Grundstück Heiligenröder Straße 21. nach Maßgabe des Bauantrages vom 2. November 2006. Im Gegenzug wird die Klage beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof von der Klägerin zurückgezogen.

Es ist vereinbart, dass für die Dauer des Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens das Verwaltungsstreitverfahren ruht.

Verfahren

Mit dem Bebauungsplan werden die Planungsabsichten der Stadt dargelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 29.08.2011 den Aufhebungs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „ Heiligenröder Straße“ gefasst.

Nach § 4 a Abs.2 BauGB kann die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB eines Bebauungsplans gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs.2 durchgeführt werden.

Die Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 12.09.2011 bis einschließlich 14.10.2011 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung vom 12.09.2011 bis einschließlich 14.10.2011 gingen Anregungen ein, deren Berücksichtigung nicht zur Änderung und Ergänzung der Planung führte.

Es wird vorgeschlagen, die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlagen 2 und 3), die Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplans (Anlage 4), die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans (Anlage 6) als Satzung zu beschließen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 27. Oktober 2011

Fachberatung zu den während der öffentlichen Auslegung (12.09. – 14.10.2011) eingegangenen
Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum
Bebauungsplan Nr. VII/57 " Heiligenröder Straße", Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen

Lfd Nr.	Amtsnummer / Amtsbezeichnung	Datum der Stellung- nahme	Stellungnahme (auszugsweise)	Beratung zu den Stellungnahmen
1.	Unity Media Group Ulmenstraße 24 34117 Kassel	05.09.2011	Keine Anregungen	
2.	Städtische Werke Netz + Service GmbH Königstor 3-13 34117 Kassel	13.09.2011	Keine Anregungen	
3.	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft Königstor 3-13 34117 Kassel	19.09.2011	Keine Anregungen	
4.	Deutsche Telekom Netzprodukti- on GmbH Am Fieseler Werk 19-23 34253 Lohfelden	29.09.2011	Keine Anregungen	

Lfd Nr.	Amtsnummer / Amtsbezeichnung	Datum der Stellung- nahme	Stellungnahme (auszugsweise)	Beratung zu den Stellungnahmen
5.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34117 Kassel Dez. 21/ 2 Regionalplanung	22.09.2011	Nach der beabsichtigten Aufhebung des Bebauungsplans würde sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB richten und die verschiedensten Handelsbetriebe könnten dort abseits im Gewerbegebiet zentrenrelevante Sortimente bis zur Grenze der Großflächigkeit anbieten, was aus regionalplanerischer und auch aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht ist. Der Bebauungsplan sollte von daher nicht ersatzlos aufgehoben werden, sondern so geändert bzw. neu gefasst werden, dass das strittige Vorhaben zugelassen werden kann, aber keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig werden müssen.	Den Anregungen wird teilweise entsprochen Im Bereich des Bebauungsplans, welcher nicht von dem strittigen Vorhaben betroffen ist, soll die Ansiedlung von nicht erwünschten zentrenrelevanten Sortimenten durch einen Aufstellungsbeschluss planungsrechtlich geregelt werden. Vorgesehen ist, den Aufstellungsbeschluss im Frühjahr 2012 durch die politischen Gremien der Stadt Kassel beschließen zu lassen
6.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34117 Kassel Dez. 34 Bergaufsicht	12.09.2011	Keine Anregungen	Auch für das Sondergebiet „Baumarkt“ besteht zukünftig ein Regelungsbedarf. Durch eine Neuaufstellung des Bebauungsplans soll diesem Regelungsbedarf Rechnung getragen werden.
7.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34117 Kassel Dez. 27.1 Naturschutz	22.09.2011	Keine Anregungen	

Lfd Nr.	Amtsnummer / Amtsbezeichnung	Datum der Stellung- nahme	Stellungnahme (auszugsweise)	Beratung zu den Stellungnahmen
8.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34117 Kassel Dez. 31.1-31.4 Wasserwirtschaft	23.09.2011	Keine Anregungen	
9.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34117 Kassel Dez. 31.5 Altlasten	22.09.2011	Keine Anregungen	
10.	Regierungspräsidium Kassel Steinweg 6 34117 Kassel Dez. 33 Immissionsschutz	12.10.2011	Bei zukünftigen Baugesuchen ist im Einzelfall zu prüfen, ob der geplante oder erweiterte Betrieb die, für das Wohngebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte einhalten kann. Gegebenfalls sind in jedem Einzelfall Schall-Immissionsprognosen erstellen zu lassen, die eine mögliche Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung durch prognostizieren.	Der Anregung wird entsprochen
11.	Gemeinde Niestetal Heiligenröder Straße 70 34266 Niestetal	11.10.2011	Keine Anregungen	
12.	Magistrat der Stadt Kassel Untere Naturschutzbehörde Umwelt- und Gartenamt	13.10.2011	Keine Anregungen	

Stand: 25.10.2011

Fachberatung zu den während der öffentlichen Auslegung (12.09. – 14.10.2011) eingegangenen
Stellungnahmen der Städtischen Ämter zum
Bebauungsplan Nr. VII/57 " Heiligenröder Straße", Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen

Lfd Nr.	Amtsnummer / Amtsbezeichnung	Datum der Stellung- nahme	Stellungnahme (auszugsweise)	Beratung zu den Stellungnahmen
1.	-60-	08.09.2011	Keine Anregungen	
2.	-23-	05.09.2011	Keine Anregungen	
3.	-KEB-	05.09.2011	Keine Anregungen Hinweis: Zunehmende Flächenversiegelungen führen i.d.R. zu vermehrten Abwasserabflüssen, die ggf. durch geeignete Maßnahmen (z.B. private Rückhalteeinrichtungen) kompensiert werden müssen.	Der Hinweis wird aufgenommen
4.	-62-	01.09.2011	Keine Anregungen	
5.	-Stadtreiniger-	13.09.2011	Keine Anregungen	
6.	-63211-	22.09.2011	Keine Anregungen	
7.	-66-	27.09.2011	Keine Anregungen	
8.	-VF-	14.10.2011	Keine Anregungen	

Stand: 25.10.2011

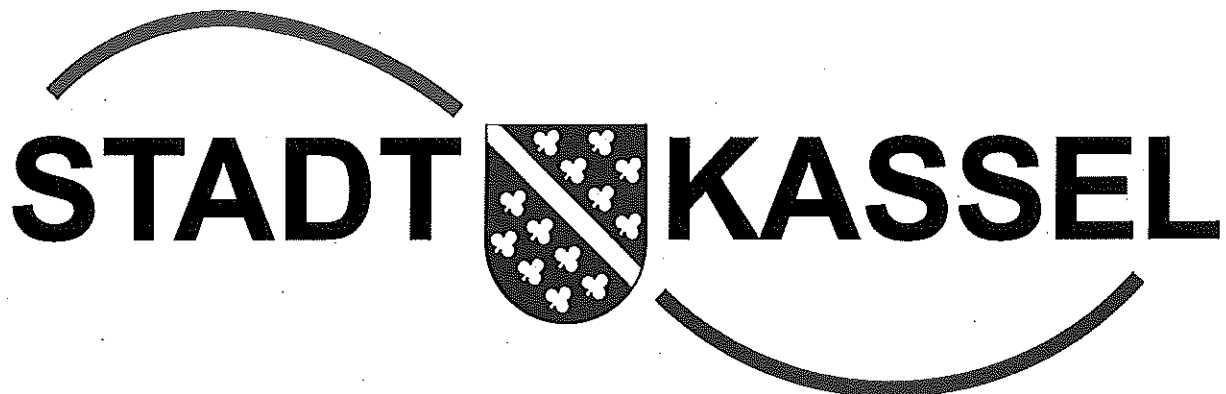
Stadt Kassel

**Bebauungsplan
Nr. VII/57
„Heiligenröder Straße“**

Stadtteil Bettenhausen

Begründung über die Aufhebung

Entwurf



	<p>Erstellt durch: Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Obere Königsstraße 8 34117 Kassel</p>
--	--

Stand: 27.10.2011

1	PLANUNGSANLASS.....	3
2	LAGE DES PLANGEBIETES/ BESTAND.....	3
3	GELTUNGSBEREICH DER AUFHEBUNG.....	4
4	RECHTSKRÄFTIGER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
5	UMWELTBERICHT.....	6
5.1	<i>Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes.....</i>	6
5.2	<i>In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.....</i>	6
5.3	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</i>	7
5.4	<i>Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt.....</i>	8
5.5	<i>Boden.....</i>	8
5.6	<i>Wasser.....</i>	8
5.7	<i>Klima/ Luft.....</i>	8
5.8	<i>Landschaft.....</i>	8
5.9	<i>Kultur- und sonstige Sachgüter.....</i>	9
5.10	<i>Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.....</i>	9
5.11	<i>Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.....</i>	9
5.12	<i>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</i>	9

1 Planungsanlass

Das Planungsgebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße 57“ ist überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Einmündungsbereich Niestetalweg ist parallel der Heiligenröder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau/ Gartenmarkt ausgewiesen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ aus dem Jahr 1999 besteht zukünftig kein Planungsbedarf mehr. Die in der Gebietsabgrenzung enthaltenen Flächen sind überwiegend bebaut.

Des Weiteren ist beim Hessischen VGH ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig, dessen Ausgang vermutlich den Bebauungsplan für fehlerhaft und damit unwirksam erklären wird. Auf dringenden Rat des Justizariats der Stadt Kassel soll folgendes Verfahren zur Vermeidung von möglichen Entschädigungsforderungen durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch. Auf dieser Grundlage erteilt die Stadt Kassel der Klägerin die beantragte Baugenehmigung zur Errichtung eines Fahrrad- und Outdoor-Fachgeschäftes in der Heiligenröder Straße 19 sowie die Nutzungsänderung des bestehenden Fahrradfachgeschäftes in ein Fachgeschäft für Tierbedarf auf dem Grundstück Heiligenröder Straße 21. Nach Maßgabe des Bauantrages vom 02.11.2006. Im Gegenzug wird die Klage beim Hessischen VGH von der Klägerin zurückgezogen.

Es ist vereinbart, dass für die Dauer des Bebauungsplan-Aufhebungsverfahrens das Verwaltungsstreitverfahren ruht.

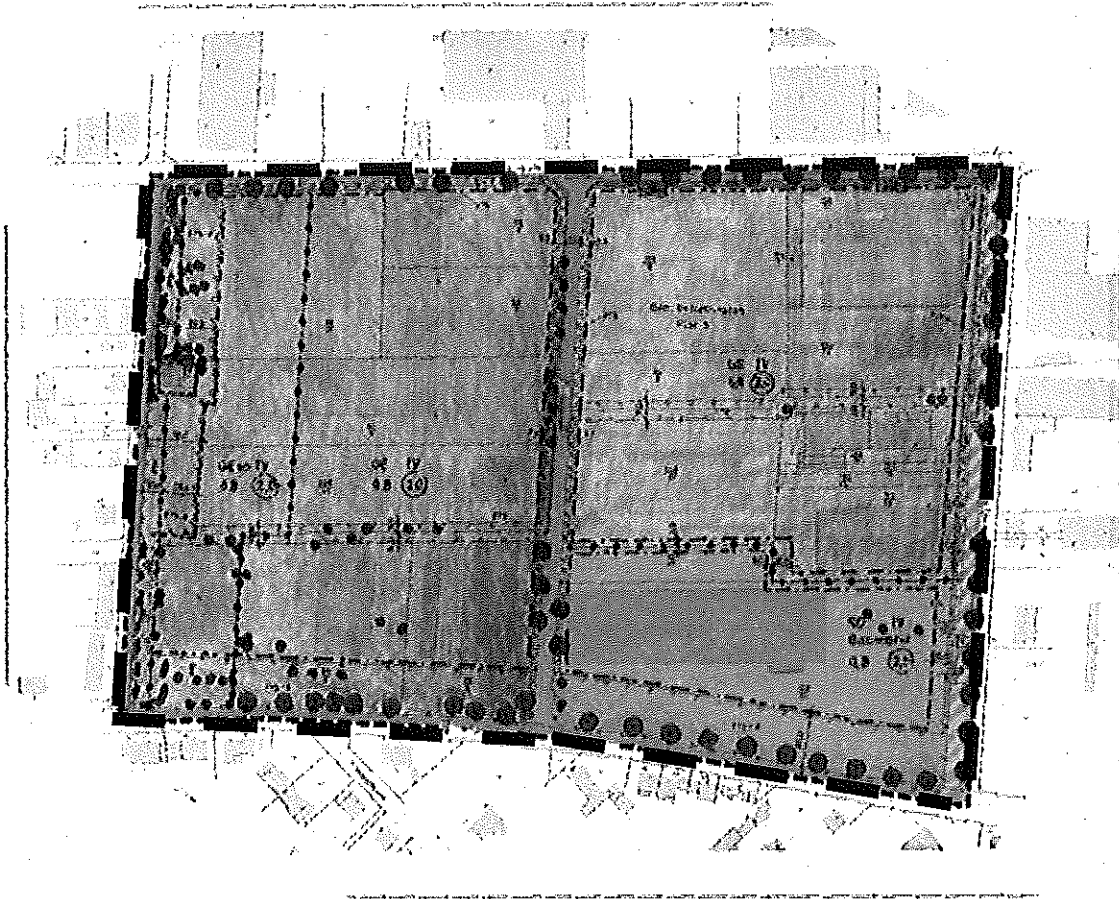
2 Lage des Plangebietes/ Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Heiligenröder Straße im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt
im Norden durch die Osterholzstraße
im Osten durch den Niestetalweg
im Süden durch die Heiligenröder Straße und
im Westen durch die Steinbreite.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend bebaut. Die Nutzung ist bis auf das Sondergebiet Baumarkt gewerblich geprägt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,0 ha.

3 Geltungsbereich der Aufhebung



4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

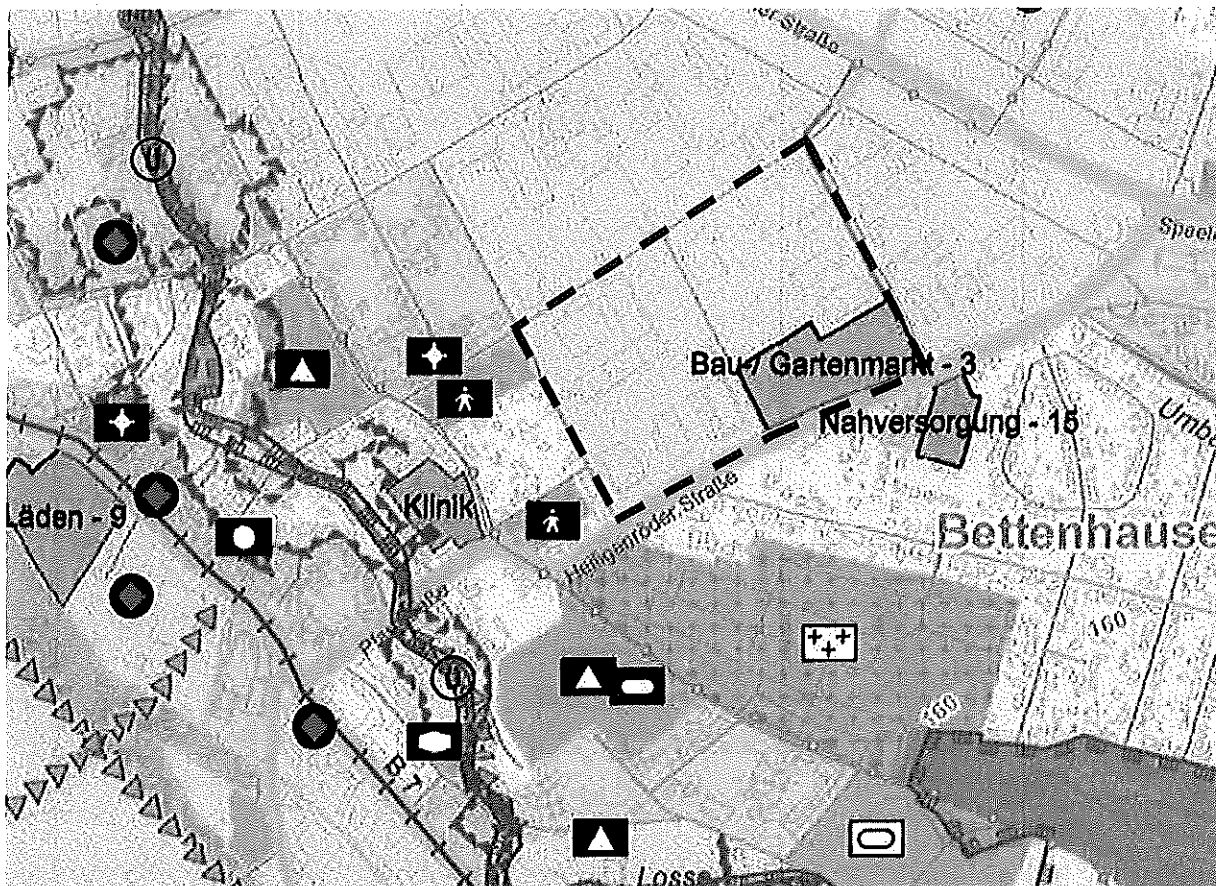


Abbildung: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Einmündungsbereich Niestetalweg ist parallel der Heiligenröder Straße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau/ Gartenmarkt ausgewiesen.

5 Umweltbericht

Für die geplante **Aufhebung** des Bebauungsplanes Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ der Stadt Kassel wird gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 (4) Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/ 57 „Heiligenröder Straße“ der Stadt Kassel vom 27.01.1999 sollen aufgehoben werden. Diese bestehen im Wesentlichen aus folgenden Inhalten:

- Art und Maß der Nutzung:
Gewerbegebiet mit viergeschossiger Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0
Gewerbegebiet emissionsarm mit viergeschossiger Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0
Sondergebiet, Zweckbestimmung Baumarkt mit viergeschossiger Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0;
- Erhaltung von vier großkronigen Laubbäumen entlang der Heiligenröder Straße und Erhaltung von einer Vielzahl von kleinkronigen Laubbäumen bzw. Sträuchern entlang der Steinbreite und der Ruhbreite;
- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Heiligenröder Straße, der Steinbreite, der Osterholzstraße (teilweise), der Ruhbreite und des Niestetalwegs.

5.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel vom 19.10.2007 stellt für den Geltungsbereich bauliche geprägte Fläche und entlang des Niestetalwegs eine Baumreihe mit gewässerbezogenen Maßnahmen dar. Diese werden in der Maßnahme 10222 Priorität II wie folgt konkretisiert:

Aufwertung der Biotopfunktion des Umbachsgrabens:

Soweit möglich Entfernung des technischen Sohl- und Uferverbaus, stärkere Differenzierung im Querprofil, abschnittsweise Entwicklung / Ergänzung von Ufergehölzen; Offenlegung der verrohrten Abschnitte nördlich der Mündener Straße; im Bereich Salzmannshausen Gestaltung und Entwicklung der Gewässerrandzonen als Teil der lokalen Freiraumstrukturen am östlichen Siedlungsrand.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Mensch

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich entlassen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer künftigen Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach muss sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d.h. als Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben würde allein die Umgebung herangezogen werden. Auf Grund der jetzt schon vorhandenen fast vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung des Geltungsbereichs – lediglich nordöstlich der Ruhbreite ist noch eine größere, z.Z. landwirtschaftlich genutzte Fläche als Freifläche vorhanden – ist daher in Zukunft keine Entwicklung zu einer zusätzlichen Verdichtung bzw. Erhöhung der Geschossigkeit zu erwarten.



Abbildung: Luftbild 2009 unmaßstäblich

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden reglementierende Festsetzungen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärm außer Kraft gesetzt. Die mögliche Baugrenze rückt deutlich näher an die Wohnbebauung heran. Die Ablehnung von lärmintensiven Vorhaben in der Nähe zur geplanten Wohnbebauung ist in Zukunft nicht mehr nur durch den Verweis auf den Bebauungsplan möglich. Bei Bauanträgen und Betriebserweiterungen ist dann durch Einzelgutachten die Verträglichkeit nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nachzuweisen.

5.4 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Die im gesamten Geltungsbereich großflächig vorhandene Bebauung bzw. Versiegelung mit den allgemeinen Auswirkungen für den Naturschutz werden auch nach der Aufhebung des Bebauungsplans überwiegend prägend bleiben. Die infolge zukünftiger geringfügiger baulicher Verdichtungen zu erwartenden Eingriffe in den Vegetationsbestand von Randbereichen führen i.d.R. zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume. Ausgenommen hiervon ist die z.Z. noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche nordöstlich der Ruhbreite. Diese Fläche war im Bebauungsplan jedoch auch als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume behalten aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel vom 01.07.2008 ihren Schutzstatus.

5.5 Boden

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt und das natürliche Bodengefüge beeinträchtigt. Die bereits dargestellte zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens.

5.6 Wasser

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, ggf. müssen die vermehrten Abwasserabflüsse durch geeignete Maßnahmen (z.B. private Rückhalteeinrichtungen) kompensiert werden.

5.7 Klima/ Luft

Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt zu keiner erheblichen Verschlechterung der Luftqualität.

5.8 Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung mit dem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt i.d.R. zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

5.10 Maßnahmen bei zukünftigen baulichen Entwicklungen, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

- Sicherung des ortstypischen Orts- und Landschaftsbildes bei der Genehmigung von Bauanträgen
- Schutz und Pflege der ehemals zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume
- Erhalt der ehemals festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Heiligenröder Straße und entlang der Steinbreite

5.11 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Bei der Aufhebung des Bebauungsplans wird das Plangebiet zum unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 (5) BauGB zulässige Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

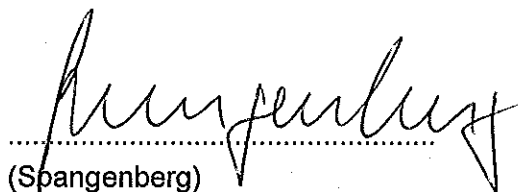
5.12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen. Da erhebliche Umweltauswirkungen durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind, können Maßnahmen zur Überwachung unterbleiben.

Aufstellung:

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadt Kassel

Kassel, den 31.10.11


.....
(Spangenberg)

Festsetzungen durch Text

1. Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fluchtlinienplan Nr. 610 festgesetzt am 30.12.1902 wird außer Kraft gesetzt.
2. In dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsgeschäfte ausgeschlossen.
 - 2.1 In dem Gewerbegebiet mit Einschränkung-emissionsarm (GE em) werden zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung Betriebe und Anlagen mit Verkehrs-, Lärm- und Geruchsintensiven Nutzungen, wie z B. Tankstellen, Waschanlagen, Schrottplätze usw. nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
3. In dem nach § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe sind ausschließlich Baumärkte zulässig.
 - 3.1 Die nicht innenstadtrelevanten Randsortimente wie Teppiche / Bodenbeläge und Wohnleuchten, weiße Ware und Möbel werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Innenstadtrelevante Randsortimente wie Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik werden auf 5 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Die Randsortimente dürfen insgesamt nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche überschreiten.
4. Maßnahmen nach § 9 (1) 20 BauGB
 - 4.1 Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist nach Möglichkeit über ein getrenntes Leitungsnetz zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten.
 - 4.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundener Decke, weiffugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen usw.) hergestellt werden.
 - 4.3 Je angefangene 300 qm versiegelte Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum gemäß der nachstehenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anstelle eines zu pflanzenden Baumes können auch 4 lfm Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen und erforderlichen Kletterhilfen oder 50 qm extensive Dachbegrünung angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

4.4 Artenliste für Vegetationsarbeiten

4.4.1 Großkronige Laubbäume

Für straßenbegleitende Baumpflanzungen und die Überstellung von Parkplätzen, Lagerplätzen und Ausstellungsflächen

Acer platanoides	Spitzahorn
Planatus acerifolia	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Stammumfang 18 - 20 cm	

4.4.2 Großsträucher und kleinkronige Bäume

Für Heckenpflanzungen zwischen den Gewerbebetrieben

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Coryllus avellana	Hasel
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus x berolinensis	Berliner Lorbeerpappel
Sträucher mindestens 2 x verpflanzt, mindestens 125 cm hoch	

Populus ssp. können abhängig von der Entwicklung der Heckenpflanzung, ab dem 10. Jahr nach Pflanzung entfernt werden.

4.4.3 Rankpflanzen

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	Selbstklimmender Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Wisteria sinensis	Glyzine, Blauregen

5. Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a) und b) Baugesetzbuch (BauGB)
- 5.1 Von den Grundstücksflächen sind mindestens 20 % als unversiegelte Grünflächen herzustellen.
- 5.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind schematisch gezeichnet. Der Standort kann verändert werden, wenn die Gesamtzahl der Bäume erhalten bleibt.
- 5.3 Je angefangene vier Pkw-Stellplätze ist ein Baum laut Pflanzliste, Stammumfang mindestens 18 cm, zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 4 qm vorzusehen.
Baumscheiben unter 4 qm bleiben bei der Berechnung der Vegetationsflächen unberücksichtigt.
- 5.4 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bevorzugt die Pflanzen laut Artenliste unter 4.4 zu verwenden.
- 5.5 Flächen, für die eine Pflanzbindung (pfb) gilt, sind mit standortgerechten laubabwerfenden und mit immergrünen Gehölzen zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten, und zwar je 1 qm mit 1 Strauch, Pflanzhöhe mindestens 1 m, je 100 qm 1 Baum, Pflanzhöhe mindestens 1,50 m.
- 5.6 Befestigungen innerhalb dieser Flächen, die ≤ 3 m breit sind, sind bis auf Zu- und Ausfahrten untersagt.
- 5.7 Auf Flächen, für die eine eingeschränkte Pflanzbindung (Pfb-e) gilt, sind ausnahmsweise zulässig:
- Rasenflächen als Ausstellungsbereiche
 - Zu- und Ausfahrten
 - Stellplätze hergestellt mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen o. ä.: wenn mindestens ein 3 m breiter Grünstreifen zum Gehweg hin verbleibt.
 - zur Größe des angrenzenden Baukörpers untergeordnete Vordächer und Windfänge
 - Ausstellungsflächen für Pkw, wobei eine Mindestfläche von 30 % unversiegelt bleiben muß.

Hinweis:

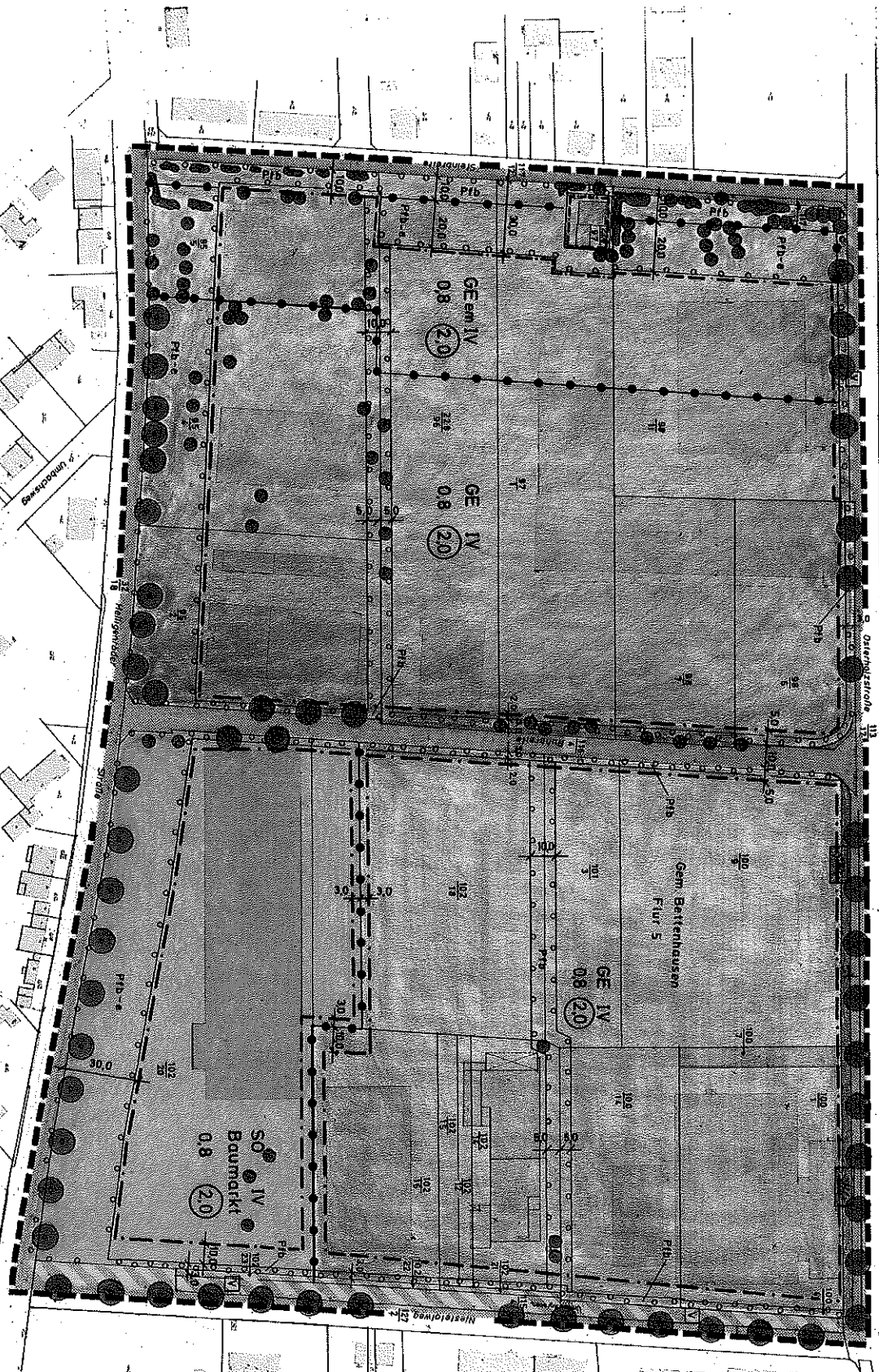
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumsatzung der Stadt Kassel vom 27.01.1995.

Für alle geplanten Bauvorhaben sind Freiflächenpläne zur Artenwahl und Qualität der Pflanzen einschließlich einer Flächenbilanz vorzulegen. Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

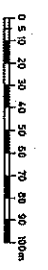
Für die im öffentlichen Raum geplanten Baumpflanzungen entlang des Umbachsgrabens ist eine Befreiung gem. § 71 HWG beim Regierungspräsidium zu beantragen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Ganze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Stadtentwicklungsfläche
- Verknüpfungen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Gewerbegebiet / Gemischtzonen
- Sondergebiet
- z.B. 0,8 Grundflächenzahl
- z.B. 2,0 Geschossflächenzahl
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse des Hochstrahl
- Private Grundstücke
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zum Anpflanzen mit Einstreuungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Einhalten von Bäumen
- Sträucher

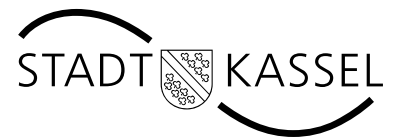


STADT KASSEL
BEBAUUNGSPLAN
HEILIGENRÖDER STRASSE



Geschichtl. 42.01.096 Netzwerk 0811
 Gebänd. 5.95.84
B VII / 57

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 4. November 2011

Vorlage Nr. 101.17.257

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2
„Ahrensbergstraße 21-23“**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ zwischen der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e. V. und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.10.2011 und 31.10.2011 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und der Durchführungsvertrag (Anlage 2) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“

E r l ä u t e r u n g

1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 wird ein Alten- und Pflegeheim (Stiftsheim) von der Evangelischen Altenhilfe Hofgeismar betrieben.

Dieses Stiftsheim soll in westlicher Richtung entlang der Ahrensbergstraße umfangreich erweitert werden. Dazu ist das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals Lottermoser) von den Betreibern des Stiftsheims erworben worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 3 West im Maßstab 1:5000 setzt für das Grundstück Ahrensbergstraße 21 Fläche für Gemeinbedarf (Stiftsheim) und für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Planungsrecht muss den geäderten Planungszielen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, angepasst werden.

Durch die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen E.V. Hofgeismar wurde am 17. November 2009 der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Planungskosten trägt der Investor. Die Verfahrensführung liegt bei der Stadt Kassel.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- Städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbereitete Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen,
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

2. Verfahren

Da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, wurde die Ämter- und Trägerbeteiligung gemäß § 13a (Absatz 2) BauGB parallel zur 1. und 2. Offenlage durchgeführt.

Den Bürgern wurde ebenfalls während der beiden Offenlagen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Ortsbeirat Brasselsberg hat den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ in seiner Sitzung am 08.09.2011 zur Kenntnis genommen

3. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 (1) BauGB muss mit dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden. In dem Durchführungsvertrag wird die Herstellung der Erschließung im öffentlichen Raum in Absprache mit den städtischen Fachämtern insbesondere der Ausbau der Stellplätze entlang der Ahrensbergstraße und die Wiederherstellung der Fahrbahn der Ahrensbergstraße geregelt.

Darüber hinaus wird der Zeitrahmen, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und das Projekt beschrieben. Der Durchführungsvertrag ist als Anlage 2 beigefügt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 23. Juli 2010 / 21. Oktober 2010 / 18. Juli 2011

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“**

zwischen

der Stadt Kassel - vertreten durch den Magistrat -
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e.V.
Brunnenstraße 23
34369 Hofgeismar

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Vorhaben

Erweiterung des Alten- und Pflegeheims (Stiftsheim) Ahrensbergstraße 21

Präambel

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 wird von dem Vorhabenträger bereits ein Alten- und Pflegeheim (Stiftsheim) betrieben.

Dieses Stiftsheim soll in westlicher Richtung entlang der Ahrensbergstraße umfangreich erweitert werden. Dazu ist das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals Lottermoser) von den Betreibern des Stiftsheims erworben worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 3 West im Maßstab 1:5000 setzt für das Grundstück Ahrensbergstraße 21 Fläche für Gemeinbedarf (Stiftsheim) und für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Planungsrecht muss den geänderten Planungszielen angepasst werden.

Durch den Vorhabenträger wurde am 17. November 2009 der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie der vollständigen Tragung der Planungs- und Honorarkosten für die örtliche Bauleitung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Stadt Kassel führt alle erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Beschluss und Inkrafttreten nach § 10 Baugesetzbuch durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die der §§ 3 und 4 Baugesetzbuch, sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) Baugesetzbuch. Der Vorhabenträger legt seinerseits - in enger Abstimmung und auf Verlangen der Stadt Kassel - die für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes erforderlichen Gutachten vor.

In Zusammenhang mit der Erweiterung des Stiftsheims sollen Teile der Ahrensbergstraße umgebaut werden. Dazu ist ein Straßenausbauplan mit der Stadt Kassel, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, abzustimmen (s. Anlage).

§ 1

Gegenstand dieses Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens und die Erschließung des Grundstückes einschließlich Umbau von Teilen der Straßenverkehrsflächen der Ahrensbergstraße nach der vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planung. Details müssen in einem gesonderten Straßenausbauplan festgelegt werden. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“.
2. Die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar sind zusammen ca. 8.750 m² groß, das Grundstück des Zivilschutzbunkers (Flurstück 1/22) ist ca. 1.300 m² groß, der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsfläche an der Ahrensbergstraße (Flurstück 1/31) liegt bei ca. 1.400 m² und der Anteil öffentlicher Grünfläche (Flurstück 1/32) liegt bei ca. 270 m². Das Vertragsgebiet hat somit eine Gesamtgröße von ca. 11.720 m².

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Die Entwurfsplanung für die Umgestaltung eines Teils der Ahrensbergstraße ist in der Anlage beigefügt und wird damit Bestandteil des Vertrages. Die Entwurfsplanung ist mit der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt – abgestimmt.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Wohnanlage in Kassel Wilhelmshöhe auszubauen. Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 soll im Anschluss an das bestehende Pflegeheim Ahrensbergstraße 21 und das Wohnen am Stiftsheim Firnsbachstraße 6 ein weiteres viergeschossiges Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten errichtet werden. Das vorhandene Gebäude (ehemals Lottemoser) soll zu diesem Zweck abgebrochen werden.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Sinne des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21 - 23“ und der Erschließung bis spätestens zum 31.12.2016 und zur Tragung aller Kosten aus diesem Vertrag. Eine Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Der Vorhabenträger trägt außerdem das Honorar für die örtliche Bauleitung für alle mit der Stadt Kassel – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - abgestimmten technischen Maßnahmen. Damit wird die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahme im öffentlichen Raum gewährleistet. Sofern die Arbeiten nicht rechtzeitig oder nicht mängelfrei durchgeführt werden, hat die Stadt das Recht, auf Abhilfe bzw. auf Ersatzvornahme zu bestehen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für eine Verlegung der Leitungen der Städtischen Werke AG (Strom/Wasser/Gas) in den Bereichen zu übernehmen, in denen eine solche Verlegung zwingend erforderlich ist. Detaillierte vertragliche Regelungen und Absprachen hierüber treffen Vorhabenträger und Städtische Werke AG im Binnenverhältnis.
4. Nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsfläche mit den Stellplätzen wird diese der Stadt kostenfrei übergeben.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1, Abs. 7 BauGB, sowie die während des gesamten Planverfahrens des Bebauungsplanes zu fassenden Beschlüsse bei der Stadt verbleiben.

Die im öffentlichen Raum von dem Vorhabenträger neu geschaffenen Stellplätze werden im Baugenehmigungsverfahren als Stellplatznachweis anerkannt.

§ 6

Stellplatznachweis

Für das Bauvorhaben sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel 62 Stellplätze erforderlich. Auf dem Grundstück können nur 36 Stellplätze hergestellt werden. Der Vorhabenträger wird vom Nachweis von 26 Stellplätzen im Sinne des § 2 (1) der Stellplatzsatzung befreit. Die näheren Einzelheiten ergeben sich aus der Baugenehmigung.

Als Ersatzmaßnahme wird die Ahrensbergstraße im Bereich des Grundstücks durch den Vorhabenträger erneuert und mindestens 30 Stellplätze im öffentlichen Raum hergestellt (s. § 7).

Ein Rechtsanspruch auf Nutzung der öffentlichen Stellplätze kann daraus nicht hergeleitet werden.

§ 7 Erschließung

1. Das Vertragsgebiet grenzt östlich an die Firnsbachstraße und nördlich an die Ahrensbergstraße an. Die Erschließung erfolgt über die Ahrensbergstraße.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten einen Teil der Ahrensbergstraße gem. dem in der Anlage 1 beigefügten, mit der Stadt Kassel (Straßenverkehrs- und Tiefbauamt) abgestimmten Straßenausbauplan, auszubauen und mindestens 30 öffentliche Stellplätze herzustellen.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass im Zuge des Straßenumbaus teilweise die Beleuchtungsanlage angepasst werden muss. Entsprechende Regelungen sind mit der Städtische Werke AG zu treffen. Eben solche Regelungen sind für die Leitungsverlegearbeiten in § 4, Abs. 3, zu treffen.
4. Für alle im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen, sofern sie innerhalb des Grundstücks des Vorhabens liegen und dort verbleiben sollen, sind entsprechende Vereinbarungen (Grunddienstbarkeiten) mit den jeweiligen Leitungsträgern (Städtische Werke AG/Deutsche Telekom) herbeizuführen. Diese Regelungen bleiben für die Leitungsträger kostenfrei.
5. Bis zur Abnahme der Maßnahmen im öffentlichen Bereich durch das Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel ist der Vorhabenträger verkehrssicherungspflichtig. Er haftet während der Ausführungsarbeiten für alle von ihm verursachten Schäden an öffentlichen Erschließungseinrichtungen. Danach geht die Verkehrssicherungspflicht, die Reinigung und Unterhaltung wieder auf die Stadt über.

§ 8 Baumschutzmaßnahmen

1. Vor Beginn der Hochbaumaßnahme sind die betroffenen erhaltenswerten Bäume innerhalb der privaten Grundstücksfläche des Vorhabenträgers im Kronenbereich durch einen Fachbetrieb zurückzuschneiden.
2. Während der Bauzeit sind die erhaltenswerten Bäume im und am Straßenraum der Ahrensbergstraße (öffentlich und privat) durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

Die Inhalte der vorgenannten DIN-Norm beziehen sich u. a. auf:

- den Schutz der Bäume und Vegetationsflächen durch Zaun bzw. Ummantelung der Bäume
- die Behandlung von Wurzeln im Baugrubenbereich
- die Fundamentausbildung in der Nähe zu Bäumen
- das Anlegen eines Wurzelvorhangs
- die Belastung der Wurzelbereiche (Druckverteilung)

- die Bewässerung während der Baumaßnahme besonders bei Grundwasserabsenkung und/oder bei freiliegenden Wurzeln.
3. Die unter Nr. 1 und Nr. 2 genannten Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Gartename abzustimmen.

§ 9 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12, Abs. 5 BauGB mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages nebst etwaiger Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 10 Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12, Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11 Verzicht auf Realisierung

Für den Fall, dass die rechtlich gesicherte Baubefugnis durch Insolvenz o.ä. nicht wirksam werden sollte, wird die Stadt Kassel auf die Realisierung des Vorhabens nach diesem Vertrag verzichten.

§ 12 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung. Die Unwirksamkeit einer Bestimmung berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13
Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft.

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Dr. Jürgen Barthel
Stadtkämmerer

Kassel, den

Vorhabenträger

Anlage

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. III/2 'Ahrensbergstraße 21 - 23'**

Anlage

**Umgestaltung
Straßenraum Ahrensbergstraße**

Entwurfsplanung

Erläuterungsbericht



documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Umwelt- und Gartenamt
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e.V.
Brunnenstraße 23
34369 Hofgeismar

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.de
www.bas-kassel.de

Vorbemerkung

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar beabsichtigt das vorhandene Stiftsheim in der Ahrensbergstraße zu erweitern. Auf dem angrenzenden Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehem. Lottermoser) soll ein zusätzlicher viergeschossiger Neubau errichtet werden.

Auf Veranlassung der Evangelischen Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar als Vorhabenträger hat die Stadt Kassel hierzu ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt, um die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit sicher zu stellen. Der Satzungsbeschluss als Abschluss des Verfahrens wird für Herbst 2011 erwartet.

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte nach BauGB wurden keine Anregungen zur geplanten Umgestaltung des Straßenraums abgegeben.

Für die Genehmigungsplanung ist die nach Stellplatzsatzung erforderliche Anzahl von insgesamt 64 Stellplätzen nachzuweisen. Im Interesse des Vorhabenträgers ist es, die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze möglichst zu minimieren.

In Vorgesprächen wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt, dass die im öffentlichen Straßenraum des betreffenden Abschnittes der Ahrensbergstraße befindlichen Stellplätze angerechnet werden können, wenn diese einen Ausbaustandard erhalten, der im Hinblick auf verkehrliche, technische und gestalterische Aspekte mit den beteiligten Fachämtern abgestimmt ist. Dabei kommt dem Schutz der vorhandenen stadtbildprägenden Kastanien eine besondere Bedeutung zu.

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar trägt als Vorhabenträger sämtliche Kosten der Umgestaltung, insbesondere sind dies die Planungs- und die Baukosten.

Das Büro für Architektur und Stadtplanung wurde im Juni 2011 mit der Bearbeitung der Straßenplanung beauftragt.

Grundlagen

Die Vermessung und die Höhenaufnahme wurden im März und Mai 2010 vom Vermessungsbüro Buck erstellt und im Juli 2011 im Hinblick auf die Straßenplanung ergänzt.

Abstimmung mit Behörden

Der Umfang der Umbaumaßnahme sowie die wesentlichen Entwurfsparameter wurden auf Grundlage der von BAS erstellten Vorplanung bei einem Ortstermin am 31.05.2011 festgelegt.

Am Ortstermin nahmen teil:

Frau Nusser - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Herr Harbusch - Umwelt- und Gartenamt

Herr Koch - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Herr Barth, Immotec (Projektsteuerung)

Herr Schmidt-Maas, Arge BAS/PLF (Planungsgemeinschaft Landschaft und Freiraum)

Herr Scharf, Arge BAS/PLF (Büro für Architektur und Stadtplanung)

Im Hinblick auf den Durchführungsvertrag wurden die betroffenen Fachämter auf Grundlage der nach dem Ortstermin entsprechend überarbeiteten Vorplanung (Stand 06.06.2011) vorab um Zustimmung gebeten.

Das Umwelt- und Gartenamt hat per Mail-Nachricht vom 15.06.2011 bestätigt, dass die vorgelegte Planung den Absprachen vor Ort entspricht und aus Sicht der Fachplanung akzeptiert wird.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt hat am 18.07.2011 eine schriftliche Stellungnahme abgegeben und folgende Punkte angemerkt:

- Aus technischen Gründen sollte Pflasterfläche im Fahrbahnbereich vermieden werden (Mehraufwand bei Unterhaltung). Hinweis, dass in diesen Bereichen erhöhter Lärm entstehen kann. Gepflasterter Fahrbahnbereich müsste aus Universalpflaster 10 cm dick hergestellt werden.
- Querende Fußwegverbindung - von Grünfläche über Fahrbahn zu Gebäudeeingang - mit bes. Pflastergestaltung wird aus Verkehrssicherheits-Gründen nicht zugestimmt (Unsicherheit durch unklare Regelung im Verhältnis Fußgänger/Kfz)
- Gehwege sind aus Betonpflaster herzustellen und im Bereich der Lkw-Zufahrten mit Universalpflaster (10 cm dick) und bei Pkw-Zufahrten mit Betonpflaster - verlegt im Fischgrätverband - zu befestigen.
- Stellplätze sind mit breittufig verlegten Öko-Pflaster aus Beton herzustellen.
- Vorhandene Regenwasserabläufe zur Oberflächenentwässerung sind an veränderten Straßenraum anzupassen.
- Hinsichtlich Straßenbeleuchtung ist Abstimmung mit der Städtische Werke Netz + Service GmbH (Herr Kramer, Tel. 5745-1860) durchzuführen.
- Informationen über vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind einzuholen.
- Fahrbahn ist abzufräsen und von Bauanfang bis -ende mit einem neuen Deckenüberzug zu versehen.
- Herstellung / Nachweis der Abstellplätze für Fahrräder ist erforderlich.
- Bei Einfassung mit den teilweise schon vorhandenen Basaltrandsteinen sind deren Abmessungen (Basaltrandsteine „Kälberzähne“ L ~ 30-40 cm, Dicke ~ 7-8 cm, Höhe ~ 25-35 cm) zu beachten. Es ist zu prüfen, ob Einbau im Bereich der Baumstandorte mit einer Anschlaghöhe von ~ 15 cm (Beachtung Einbindetiefe) möglich ist.

Die unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte entsprechend überarbeitete Vorplanung zur Straßenraum-Umgestaltung ist Grundlage für die hier vorliegende Entwurfsplanung und wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die überarbeitete Planung sieht Folgendes vor:

Planungsgegenstand

Der Umbau der Ahrensbergstraße beginnt in Höhe der westlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 1/24 und endet in Höhe der östlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 1/28. Die Ausbaustrecke beträgt somit rund 96 m. Die überplante Fläche umfasst ca. 1.600 m².

Es wird eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6 m hergestellt, die nur im Bereich der Bestandsbäume durch in die Fahrbahn hinragende Baumstandorte auf 5 m verengt wird. Der Achsverlauf variiert daher leicht zwischen den Abschnitten in voller Breite und den Abschnitten mit reduzierter Breite.

Die Höhenlage orientiert sich am bestehenden Fahrbahnverlauf sowie an den anschließenden Geländehöhen. Die Wasserführung bleibt prinzipiell - ebenfalls wie im Bestand vorhanden - als Dachprofil mit beidseitiger Rinne erhalten. Die Regenwasserabläufe werden angepasst.

Da ein grundhafter Ausbau im Hinblick auf das Vorhaben nicht erforderlich ist, soll im Fahrbahnbereich nach Abfräsen der vorhandenen Oberfläche und entsprechenden Anpassungsarbeiten in den Randbereichen lediglich eine neue Asphaltdeckschicht im gesamten Ausbaubereich aufgebracht werden.

Nur in kleinen Teilbereichen im westlichen Abschnitt ist die Fahrbahn auf 6 m mit folgendem Gesamtaufbau zu verbreitern:

- 4 cm Asphaltdecke
- 8 cm Asphaltbinder
- 12 cm Asphalttragschicht
- 40 cm Frostschutzschicht

Derzeit befinden sich im Umbau-Straßenabschnitt max. 22 öffentliche Stellplätze, von denen einige nicht den Regelabmessungen entsprechen bzw. deutlich zu nahe an die vorhandenen Kastanien heranrücken und einige als nicht ausreichend befestigt angesehen werden müssen.

Im gleichen Bereich werden dann insgesamt 31 Stellplätze hergestellt - 26 Senkrechtparkstände auf der nördlichen Straßenseite und 5 Längsparkstände auf der südlichen Straßenseite. Die Senkrechtparkstände werden mit einer Tiefe von 4,50 m zzgl. Überhangstreifen (0,50 m) ausgebaut. Die Längsparkstreifen haben eine Tiefe von 2,25 m ab Fahrbahnrand.

Die nördlichen Senkrechtparkstände werden in Gruppen zu je 3 - 5 Stellplätzen mit einer Breite von 2,50 m zwischen den vorhandenen Kastanien angeordnet, die Stellplätze Nr. 13/14 als überbreite 6-Plätze (3,50 m) einzeln. Die Stellplätze Nr. 15 - 20 entstehen im Bereich der bisher asphaltierten Wendefläche, die zurückgebaut werden soll. Nach der Reduzierung verbleibt eine ca. 15m x 15m große Fläche (inkl. überfahrbarer Gehweg) zum Wenden und Rangieren z. B. für Müllfahrzeuge.

Es wird davon ausgegangen, dass dort, wo Stellplätze auf bisherigen Fahrbahnflächen entstehen, die Tragschichten erhalten bleiben, so dass hier lediglich Bettung und Betonpflasterdecke neu herzustellen sind.

Dies gilt auch für die zukünftigen Gehwegflächen. Auch hier ist nur die obere Asphaltdecke (gegebenenfalls inkl. Tragschicht) in einer Stärke bis etwa 12 - 15 cm abzutragen, so dass der neue Betonplattenbelag inkl. Bettung wieder höhengleich verlegt werden kann.

In den Bereichen, wo Stellplätze auf bisher unbefestigten Flächen entstehen, ist der Gesamtaufbau komplett neu herzustellen und setzt eine Auskofferung bis auf ca. 50 - 55 cm unter GOK voraus.

Der Neuaufbau von Stellplätzen ist wie folgt vorgesehen:

- 10 cm Betongroßpflaster mit Fuge
- 4 cm Pflasterbett
- 12 cm Schottertragschicht
- 30 cm Frostschutzschicht

Grundstückszufahrten sind für das Stiftsheim sowie im Bereich des Zivilschutzbunkers zu berücksichtigen. Im Zuge der geplanten Erweiterung des Stiftsheims ist eine neue Grundstückszufahrt etwa an der Stelle vorgesehen, wo sich auch heute die Grundstückszufahrt für das ehemalige Lottemoser-Grundstück befindet.

In den Zufahrtsbereichen ist der Auf- bzw. Unterbau entsprechend dem o. g. Fahrbahnaufbau herzustellen und im Gehwegverlauf durch Formatwechsel der Betonplatten / des Betonpflasters hervorzuheben. Hier ist ein 10 cm starkes Universalpflaster (Beton) zu verwenden, welches im Hinblick auf die höhere Belastung - auch durch Lkw-Verkehr und Rangiervorgänge - im Fischgrätverband zu verlegen ist.

Zwei Kastanien werden nach Rücksprache mit dem Umwelt- und Gartenamt aufgrund ihres Zustands im Rahmen der Umbaumaßnahmen entfernt.

Zum vorhandenen Grünzug werden 2 Ersatzbäume (Kastanien) sowie einige Sträucher (Felsenbirne, Hartriegel) als Sichtschutz gepflanzt.

Die Baumstandorte werden durch entsprechende Borde geschützt (Anschlaghöhe 12 cm bis max. 15 cm). Nach Möglichkeit sollen hierbei die vorhandenen Basalt-Randsteine ('Kälberzähne') wieder verwendet werden, gegebenenfalls ergänzend durch Nachlieferung. Als seitliche Einfassung der Stellplätze schließen Basalt-pflastersteine an, die nach hinten fast auf Null höhengleich auslaufen.

Auch das Überfahren der nördlich angrenzenden Grünfläche wird durch größere Sandsteinblöcke oder Holzpoller verhindert.

Im betreffenden Straßenabschnitt befinden sich derzeit 4 Straßenlaternen im Gehwegbereich, die im Zuge der Umgestaltung durch neue Mastleuchten nach Absprache mit der Städtische Werke Netz + Service GmbH ersetzt werden sollen.

Materialien

Fahrbahn:	Asphaltdeckschicht, Rundborde (Beton, 100/12/20) und Hochborde (Beton, 100/12/25)
Rinne:	2-zeilig (Betonstein, 16/16/10), im Bereich der Baumstandorte 1-zeilig
Option: Aufmerksamkeitsbereich vor dem Eingang und Fußgängerquerung	entfällt
Gehweg:	Betonplatten 30/30/8, diagonal verlegt
Überfahrbare Gehwegbereiche	Universal-/Betonpflaster 20/10/10, im Fischgrätverband diagonal verlegt
Baumstandorte:	Basalt-Borde ('Kälberzähne', aus Bestand bzw. aus Nachlieferung)
Stellplätze:	Öko-Großpflaster Beton 16/16/10, breittufig verlegt, anthrazit Markierung durch gleiche Steine, hellgrau Randsteine (Basalt-Borde) höher gesetzt nach hinten auslaufend
An-/Überfahrtschutz:	Sandsteinblöcke (60/40/40) oder Holzpoller (d = 12 cm)

im Bestand vorhanden und zum Wiedereinbau vorgesehen:

- ca. 80 lfdm. Grauwacke-Läufersteine, ca. 15/15 cm + unbekannte Anzahl unter Asphaltdecke
- bis max. ca. 30 lfdm. Basaltborde ('Kälberzähne'), ca. 8-10/35-45 cm, Höhe nicht bekannt, muss beim Ausbau geprüft werden

Funktion / Schallschutz

Die Ahrensbergstraße ist im Umbaubereich eine reine Anliegerstraße ohne übergeordnete verkehrliche Bedeutung. Das Stiftsheim, der benachbarte Zivilschutzbunker sowie das westlich anschließende Hospiz (in gleicher Trägerschaft wie das Stiftsheim) sind die einzigen Anlieger. Im Zuge der Umgestaltung wurden zur Bemessung die Anlieferung/Andienung des Stiftsheimes sowie die Fahrzeuge der Müllabfuhr berücksichtigt. Auf die Ausgestaltung einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage kann nach Rücksprache mit den Stadtreinigern verzichtet werden, zum Wenden müssen die Fahrzeuge (gegebenenfalls unter Einbeziehung des Zufahrtbereiches) zurückstoßen.

Der Umbau vergrößert zwar die Parkplatzkapazitäten von derzeit 20 - 22 Stellplätze (teilweise nicht als solche ausgewiesen und/oder ausgebaut) auf dann 31 Stellplätze, verändert aber die grundsätzliche Bedeutung dieses Straßenabschnittes nicht.

Die Verkehrsbewegungen werden aufgrund der baulichen Erweiterung spürbar zunehmen, ohne dass sich hieraus eine Notwendigkeit für besondere schallschutztechnische Untersuchungen ergibt.

Kosten

Für die Straßenbaumaßnahme wurden Baukosten in Höhe von rund 150.000 € ermittelt.

Eine detaillierte Kostenberechnung zur hier vorliegenden Entwurfsplanung befindet sich im Anhang.

Zeitplanung

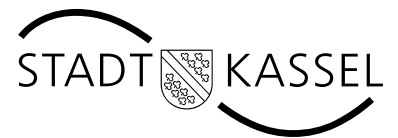
Die Umgestaltung des Straßenraumes kann sinnvollerweise erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahme im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen erfolgen - voraussichtlich im Herbst 2012 / Frühjahr 2013. Die Ahrensbergstraße ist während der Bauphase als Zufahrt unverzichtbar.

Es wird empfohlen, die beiden Kastanien wegen der Berücksichtigung der Brutzeiten vorbereitend schon im Winterhalbjahr 2011/12 zu fällen und entsprechende Rückschnitte zum Schutz der vorhandenen Bäume im Vorfeld der Bauarbeiten vorzunehmen.

Kassel, den 15.08.2011

Holger Möller

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 14. November 2011

Vorlage Nr. 101.17.258

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“, einschließlich der Behandlung der Anregungen zu den Ziffern 1 und 2, wird zugestimmt.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Brasselsberg wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 08.09.2011 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.10.2011 und 14.11.2011 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text (Anlage 4) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21-23“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

E r l ä u t e r u n g

1. Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 21 wird ein Alten- und Pflegeheim (Stiftsheim) von der Evangelischen Altenhilfe Hofgeismar betrieben.

Dieses Stiftsheim soll in westlicher Richtung entlang der Ahrensbergstraße umfangreich erweitert werden. Dazu ist das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals Lottermoser) von den Betreibern des Stiftsheims erworben worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 3 West im Maßstab 1:5000 setzt für das Grundstück Ahrensbergstraße 21 Fläche für Gemeinbedarf (Stiftsheim) und für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Das Planungsrecht muss den geäderten Planungszielen, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, angepasst werden.

Durch die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen E.V. Hofgeismar wurde am 17. November 2009 der Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 4. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Da es sich hier eindeutig um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche kleiner als 20.000 m²) soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Planungskosten trägt der Investor. Die Verfahrensführung liegt bei der Stadt Kassel.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- Städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen,
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

3. Verfahren und 1. Offenlage

Da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt, wurde die Ämter- und Trägerbeteiligung gemäß § 13a (Absatz 2) BauGB parallel zur Offenlage durchgeführt.

Den Bürgern wurde ebenfalls während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Februar 2011 wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 7. März bis zum 8. April 2011 öffentlich ausgelegt. Die Offenlage wurde in der HNA Nr. 48 vom 26./27. Februar 2011 ortsüblich bekanntgegeben.

Während der 1. Offenlage wurden Anregungen vorgetragen, die zur Änderung der Festsetzungen in Plan und Begründung führten und damit eine 2. Offenlage bedingten.

Von Privatpersonen sind keine Anregungen eingegangen.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Verwaltung zur 1. Offenlage

Von Trägern öffentlicher Belange und Ämtern der Verwaltung wurden während der 1. öffentlichen Auslegung Anregungen vorgetragen, die zu Änderungen im Plan oder Klarstellungen in der Begründung führten.

Im Einzelnen sind dies:

4.1. Begründung

- Aufnahme eines weiteren Hinweises zu Denkmalschutz den Bunker betreffend (Kap. 5.1)
- Aufnahme eines Hinweises zum Funkmess- und Ortungssystem (Bundesnetzagentur) (Kap. 3.3)
- Aufnahme eines Hinweises zur Abstimmung Baumpflanzung mit Ver- und Entsorgungsunternehmen (Kap. 5.4.2 und 6.9)
- Aufnahme eines Hinweises zum Nichtvorhandensein von Altablagerungen, Altstandorten, Grundwasserschadensfällen (Kap. 3.4.1)
- Aufnahme eines Hinweises zum Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (Kap. 5.3)
- Darstellung der Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Kastanien in der Ahrensbergstraße (Kap. 5.4.2)
- Änderung bzw. Ergänzung des Begründungstexts zum Thema Lärmschutz (Kap. 4.4) sowie Einfügen eines Kapitels (Kap. 6.8 neu) zur Begründung der neu aufgenommenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz
- Änderung bzw. Korrektur des Begründungstexts zur Festsetzung 'Ausschluss fossiler Brennstoffe', wo eine sachliche Klarstellung geboten ist (Kap. 6.8)
- Ergänzung der Hinweise zu den Belangen der Feuerwehr (Kap. 3.3 und 5.2)
- Aufnahme eines Hinweises zur (Nicht-)Bedeutung der Flächen für Kinder und Jugendliche (Kap. 3.4.2)
- Aufnahme eines Hinweises zur Berücksichtigung des Sicherheitsbedürfnisses älterer Menschen die Bepflanzung betreffend (Kap. 5.4.2)
- Aufnahme eines Hinweises zur Entwässerung in den Mischwasserkanal in der Ahrensbergstraße (Kap. 5.3)

4.2 Planbild

Dachbegrünung für alle Neubauten

4.3 Festsetzungen durch Text

Die Festsetzungen durch Text müssen aufgrund der Anregungen wie folgt konkretisiert werden:

- Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz am Gebäude
- Ergänzung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen in Bezug auf Carports

Diese Festsetzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung und betreffen nur die Baumaßnahme selbst.

4.4 Hinweise

- Korrektur Höhekote des Heilquellenschutzgebietes betreffend.

5. 2. Offenlage

Auf Grund der unter Punkt 4 aufgeführten Änderungen musste der Bebauungsplan Entwurf erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die 2. öffentliche Auslegung fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 132 vom 08.06.2011 auf zwei Wochen verkürzt in der Zeit vom 16. Juni bis 1. Juli 2011 statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

In dieser Zeit wurde von einem Träger öffentlicher Belange noch Anregungen zum Schallschutz vorgetragen, die redaktioneller Natur sind und in die Festsetzungen durch Text Nr. 5.3 und in die Begründung unter Punkt 6.8 wie folgt eingearbeitet werden sollen (s. a. Ziffer 1 Behandlung der Anregungen Anlage 2):

5.1 Festsetzung durch Text Nr. 5.3

5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res.}$ nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.'

5.2 Begründung 6.8

'... Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Damit kann eine Einordnung in Schallschutzstufe II nach der VDI-Richtlinie, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' erreicht und ein mindestens durchschnittlicher Standard gewährleistet werden. ...'

6. Durchführungsvertrag

Gem. § 12 (1) BauGB wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In dem Durchführungsvertrag wird die Herstellung der Erschließung im öffentlichen Raum in Absprache mit den städtischen Fachämtern insbesondere der Ausbau der Stellplätze entlang der Ahrensbergstraße und die Wiederherstellung der Fahrbahn der Ahrensbergstraße geregelt. Darüber hinaus wird der Zeitrahmen, bis zu dem das Projekt errichtet werden soll, festgelegt und das Projekt beschrieben.

gez.
Spangenberg

Kassel, 23. Juli 2010 / 21. Oktober 2010 / 10. August 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. III/2 „Ahrensbergstraße 21 – 23“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Im Beteiligungsverfahren zu den beiden Offenlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Anregungen vorgetragen, die nach der ersten Offenlage weitestgehend berücksichtigt wurden (s. Erläuterung). Die noch nicht behandelten Anregungen sind unter den Ziffern 1 und 2 aufgeführt.

Ziffer 1 Umwelt- und Gartenamt

mit Schreiben vom 01.07.2011

Ziffer 1.1 Lärmschutz

Textliche Festsetzung 5.3

Hier wird die DIN 4100 erwähnt. Es kann sich aber hierbei nur um die VDI 4100 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung, Richtlinie 2007-08' handeln. Diese liegt -6721- nicht vor, nur ein Entwurf aus dem Jahr 1989. Aus dem einer Internetrecherche ergibt sich, dass die erwähnte Schallschutzstufe II für den Luftschallschutz gegen von außen eindringenden Geräusche identisch ist mit der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Einen erhöhten Schutz vor von außen eindringendem Lärm bietet die Schallschutzstufe III (5dB erhöht).

Eine Erhöhung des Schallschutzes der VDI Schallschutzstufe II, gegenüber der DIN 4109 ergibt sich für den Luft- und Trittschallschutz innerhalb des Gebäudes, was sehr zu begrüßen ist, wobei aber die Standardwerte der DIN 4109 von der Rechtsprechung nicht mehr als Stand der Technik angesehen werden.

- Soll ein erhöhter Schutz vor 'Außenlärm' erreicht werden, ist statt Schallschutzstufe II die Stufe III der VDI 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' zu nennen.

- Soll ein erhöhter Schallschutz innerhalb des Gebäudes (Geräusche aus angrenzenden Zimmern, haustechnische Anlagen usw.) erreicht werden, ist die Festlegung der Schallschutzstufe II nach VDI 4100 zu begrüßen. Hier muss aber dann der Text von 5.3 dahingehend geändert werden, dass nicht nur die Gesamtaußenbauteile, sondern das gesamte Gebäude danach auszulegen ist. Zudem ist die genaue Bezeichnung und Ausgabe der VDI 4100 aufzunehmen.

Nicht klar ist, ob die Festsetzungen auch für die Sanierung bzw. einen Neubau der Bestandsgebäude anzuwenden sind. Ist dies nicht so, soll als weiterer Punkt Folgendes aufgenommen werden:

- Die Punkte 5.1 bis 5.4 sind ebenfalls bei der Sanierung oder Abriss und Neubau der bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebietes zu beachten.

Stellungnahme:

Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird die textliche Festsetzung 5.3 im Sinne der Stellungnahme wie folgt korrigiert:

'5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - **Tabelle 8**' ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ **nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Aus-**

gabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.'

Die Begründung wird in Kap. 6.8 entsprechend ergänzt:

'... Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile **wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Damit kann eine Einordnung in Schallschutzstufe II nach der VDI-Richtlinie, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' erreicht und ein mindestens durchschnittlicher Standard gewährleistet werden. ...'**

Damit wird ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Für eine verpflichtende Festlegung eines erhöhten Schallschutzes entsprechend Schallschutzstufe III bezogen auf die Außenbauteile besteht aus Sicht der Stadt keine planerische Notwendigkeit.

Gleiches gilt auch für den Luft- und Trittschallschutz innerhalb des Gebäudes. Er ist städtebaulich nicht relevant und daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die vorgenannten Maßnahmen sind insbesondere bei dem aktuell geplanten Neubau zu berücksichtigen, sollten aber auch Maßstab im Falle anderer Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sein.

Bei der Sanierung der bestehenden Gebäude sind jedoch Abstriche hinzunehmen, da es insbesondere durch Eingriffe bzw. Vorgaben in die Grundrissgestaltung (Festsetzung 5.1) zu einem unkalkulierbaren Mehraufwand kommen könnte, der gegenwärtig nicht gerechtfertigt scheint und zu einer unverhältnismäßigen Härte führen könnte.

Eine verpflichtende Regelung durch Festsetzung soll daher nur für Neubauten gelten. Zu diesem Zweck wird hinter Satz 1 der Festsetzung Nr. 5 klarstellend folgender Halbsatz eingefügt:

'5. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden

Als Ergebnis orientierender schalltechnischer Berechnungen ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch den öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Der Anregung wird entsprochen.

Ziffer 1.2 Luftreinhaltung

Textliche Festsetzung 6.1 in Verbindung mit Begründung Ziffer 6.9

Der Ausschluss von Kohle, Koks Torf und Grillkohle ist fachlich nicht haltbar. Wie in unseren vorherigen Stellungnahmen schon dargestellt, handelt es sich um Brennstoffe, die in Kassel nicht oder nicht mehr verwendet werden. Auch ist Schwefeldioxid wegen der niedrigen Werte schon seit Jahren als Luftschadstoff nicht mehr von Bedeutung.

Anders ist die Situation bei Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM 10) zu beurteilen.

Hier treten hohe Werte und Grenzwertüberschreitungen auf. Bei den Emissionen der Gebäudeheizung kommt den Holzheizungen eine besondere Bedeutung zu. Es ist also notwendig, hier besonders einzugreifen. Dies wird in der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes (Entwurf 2011) für den Ballungsraum Kassel gefordert.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen schlagen wir deshalb als Festsetzung vor:

'Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen die Verwendung von festen Brennstoffen nach § 3 (1) Nr. 1 bis 8 und 13 der 'Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) nicht zulässig. Brennstoffe nach § 3 (1) Nr. 3a (1. BImSchV) dürfen zum gelegentlichen Grillen verwendet werden.'

Stellungnahme:

Es ist geplant, die Erweiterung an die von der Kapazität her ausreichende Heizzentrale und das vorhandene Blockheizkraftwerk des Stiftsheim an zu anschließen.

Wegen der besonderen Kasseler Situation sollten dennoch fossile Brennstoffe insbesondere im Hinblick auf die Feinstaub-Belastung, aber auch im Hinblick auf die - allerdings ohnehin allgemein zurückgehende - Schwefeldioxid-Belastung ausgeschlossen werden.

Die vorgeschlagene Formulierung würde die möglichen Brennstoffe in ungewollter Weise reduzieren, da unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit auch nachwachsende Rohstoffe zulässig sein sollen, wenn diese in Bezug auf das Abgasverhalten (Feinstaub und Kohlenmonoxid) gleichwertig zu beurteilen sind.

Vor diesem Hintergrund wird am Ausschluss fossiler Festbrennstoffe festgehalten, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1. BImSchV durch ihre verbrennungsbedingte Feinstaubproduktion und den Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

Die Beschränkung der Brennstoffe bezieht sich nur auf Heizanlagen. Es ist nicht Absicht der Stadt Kassel, das gelegentliche Grillen zu reglementieren.

Im Rahmen einer redaktionellen Änderung wird daher die textliche Festsetzung 6.1 im Sinne der Stellungnahme klarstellend wie folgt ergänzt:

'6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) **zum Betrieb von Heizanlagen** ist nicht zulässig.'

Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II. Auf weitergehende Festsetzungen kann daher verzichtet werden.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe oder die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie, Biogas und Erdwärme und die Kraft-Wärme-Kopplung.

Der Anregung wird teilweise entsprochen

Ziffer 1.3 Landschaftsplanung

Es wird nochmals dringend davon abgeraten, für Neuanpflanzungen auf den vorgesehenen Flächen Bäume 1. Ordnung festzusetzen.

Für eine Entwicklung und einen dauerhaften Erhalt reicht die Dimensionierung der Pflanzflächen nicht aus.

Stellungnahme:

Auf die Differenzierung 'Bäume I. Ordnung / II. Ordnung' soll verzichtet werden.

Im Rahmen einer redaktionellen Änderung werden die textlichen Festsetzungen 7.2 und 9.3 entsprechend geändert.

Die vorgenannten textlichen Festsetzungen zu Bepflanzungen enthalten somit weiterhin angemessene Spielräume für die Gestaltung der Außenanlagen.

Details sind im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung für die Freianlagen zu bestimmen.

Der Anregung wird entsprochen.

Ziffer 2 Gesundheitsamt Region Kassel

Mit Schreiben vom 20.06.2011

Aufgrund der vorhandenen hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr wurden im geänderten Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz vor gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm festgesetzt.

Da Pegelminderungsmaßnahmen am Emissionsort nicht möglich sind und städtebauliche Gründe zwingend für eine Nutzung am vorgesehenen Standort vorliegen, können nur Maßnahmen zum passiven Schallschutz umgesetzt werden.

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 01.04.2011, ist nach Aufnahme von Festsetzungen zum passiven Schallschutz aus Sicht des Gesundheitsamtes der vorgesehene Standort zur Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes nur bedingt geeignet.

Stellungnahme:

Den Anregungen der Stellungnahme vom 01.04.2011 wurde durch Aufnahme von Maßnahmen zum passiven Schallschutz in die Entwurfsfassung zur erneuten Beteiligung (Festsetzung Nr. 5 neu) teilweise gefolgt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Stiftsheims am bisherigen Standort mit der Absicht, entstehende Synergien für einen längerfristig zukunftsfähigen Betrieb der vorhandenen Einrichtung nutzen zu können. Alternative und eventuell unter dem Aspekt der Lärmbelastung geeignetere Standorte kommen daher nicht in Frage.

Deswegen müssen die Voraussetzungen für diesen Standort möglichst optimiert werden. Hierzu ist die Lärmbelastung durch Verkehrslärm in einer Weise bei der Planung zu berücksichtigen, dass bezogen auf das Vorhaben gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden und eine hohe Wohnqualität geschaffen wird.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Druseltalstraße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation der Druseltalstraße grundsätzlich gelöst werden.

Da auch aktiver Schallschutz durch Errichtung einer Schallschutzwand/-wall aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ausscheidet, sind in der Konsequenz die Möglichkeiten eines passiven Schallschutzes zu nutzen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. In die Abwägung ist die wirtschaftliche Realisierbarkeit einzubeziehen.

Im Hinblick auf erforderlichen passiven Schallschutz wurden daher textliche Festsetzungen aufgenommen und die Begründung in den Kap. 4.4 bzw. 6.8 entsprechend ergänzt.

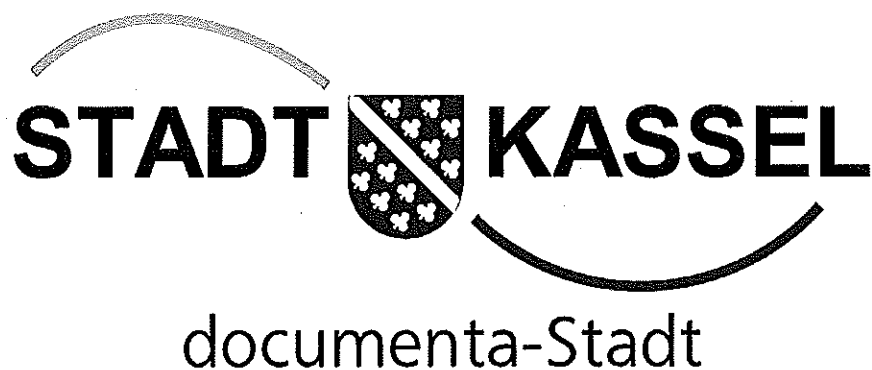
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 10. August 2011

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. III/2
'Ahrensbergstraße 21 - 23'**
beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

**Begründung
mit integriertem Grünordnungsplan**





documenta - Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalpflege
- Stadtplanung -
Rathaus der Stadt Kassel
Obere Königstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar e.V.
Brunnenstraße 23
34369 Hofgeismar

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.de
www.bas-kassel.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung, Verfahren	5
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Bestand	10
3.1	Städtebau und Nutzungen	10
3.2	Erschließung und Verkehr	12
3.3	Technische Infrastruktur	14
3.4	Natur- und Umweltschutz	17
4.	Übergeordnete Planungen, Planungsrecht	24
4.1	Regionalplan Nordhessen	24
4.2	Flächennutzungsplan (ZRK)	24
4.3	Landschaftsplan (ZRK)	25
4.4	Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr	26
4.5	Denkmalschutz	28
4.6	Bestehendes Planungsrecht	29
4.7	Satzungen	30
5.	Planungsziele und Konzept, Beschreibung des Vorhabens	35
5.1	Städtebaulich-bauliches Konzept	35
5.2	Erschließung und Verkehr	40
5.3	Technische Infrastruktur	42
5.4	Grünordnungsplan	42
6.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	51
6.1	Geltungsbereich	51
6.2	Art der baulichen Nutzung	52
6.3	Maß der baulichen Nutzung	53
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	55
6.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	56
6.6	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	57
6.7	Versorgungsanlagen	57
6.8	Maßnahmen zum passiven Schallschutz	58
6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Luftverunreinigende Stoffe	59
6.10	Grünordnerische Festsetzungen	60
6.11	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	61
7.	Durchführung und Kosten	64
	Anhang	
	textliche Festsetzungen	

1. Ziel und Zweck der Planung, Verfahren

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar beabsichtigt die Wohnanlage in Kassel-Wilhelmshöhe auszubauen.

Auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 soll im Anschluss an das bestehende Pflegeheim Ahrensbergstraße 21 und das 'Wohnen am Stiftsheim' Firnsbachstraße 6 ein weiteres viergeschossiges Gebäude zur Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten errichtet werden. Das vorhandene Gebäude (ehem. 'Lottermoser') soll zu diesem Zweck abgebrochen werden.

Die Situation zeichnet sich durch seine exponierte Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld aus und das Vorhaben wäre nach den Vorgaben des Bebauungsplanes III-West von 1982 planungsrechtlicher Sicht abzulehnen.

Weil aber die Erweiterung der Alten- und Pflegeeinrichtung im Allgemeinen wie auch das geplante zusätzliche Gebäude aus stadtentwicklungspolitischer und städtebaulicher Sicht positiv einzuschätzen sind, hat sich die Stadt Kassel zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Geländes zu schaffen. Sie hat auf Antrag des Vorhabenträgers durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 04. Oktober 2010 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 'B-Plan Nr. III/2 Ahrensbergstraße 21 - 23' beschlossen.

Mit der Absicht, das Neubauvorhaben in eine geordnete städtebauliche Entwicklung der gesamten Anlage einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss größer gefasst und bezieht sowohl die Bestandsgebäude des Stiftsheims wie auch Anteile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Ahrensbergstraße) und der öffentlichen Grünfläche sowie das Grundstück des Zivilschutzbunkers mit ein (vgl. Kap. 2).

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Neubebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Wirkung des neuen Baukörpers in der gebauten Umgebung,
- gestalterische Einfügung des neuen Baukörpers in die topografisch stark vorbestimmte Umgebung,
- Sicherung von zukünftigen Entwicklungsoptionen
- Sicherung einer städtebaulich verträglichen Erschließung und
- Sicherung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Weitere Hinweise zum Verfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) BauGB einen mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie den mit der Stadt Kassel geschlossenen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens voraus.

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die nach § 9a BauGB erlassene Verordnung gebunden ist.

Darüber hinaus hat die Stadt Kassel, das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt im 'vereinfachten Verfahren' nach §13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft. Insbesondere liegt die Summe aller geplanten Grundflächen unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² (Größe des Geltungsbereiches < 1 ha).

Durch die Planung wird weiterhin kein Vorhaben begründet, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfordert. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt wurden. Hierauf wurde bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen. Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.
- kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 (1) Bundesnaturschutzgesetz wurde parallel zum Bebauungsplan die Grünordnungsplanung erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte durch Information des Ortsbeirates am 04.11.2010 sowie durch Aushang der Planunterlagen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 07.03.2011 bis einschließlich zum 08.04.2011. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die betroffenen **Träger öffentlicher Belange** wurden mit Schreiben vom 23.02.2011 um Stellungnahme gebeten. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endete am 08.04.2011. Die mitgeteilten Anregungen wurden in die Abwägung entsprechend § 1 (7) BauGB eingestellt. Die hier vorliegende Fassung berücksichtigt das Abwägungsergebnis.

Aufgrund der Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange wurden neben den in der ersten Entwurfsfassung bereits enthaltenen Hinweisen zur vorhandenen Lärmbelastung durch die Druseltalstraße zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse einzelne textliche Festset-

zungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wurde - einer weiteren Anregung folgend - eine Textfestsetzung zur Dachbegrünung aufgenommen.

Wegen der vorgenannten Änderungen wurde entsprechend § 4a (3) BauGB eine erneute Beteiligung (vom 16.06. - 01.07.2011) in beschränkter Form durchgeführt. Hieraus haben sich keine materiell-rechtlich wirksamen Änderungen sondern lediglich redaktionelle Überarbeitungen ergeben.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2585).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542),
in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163) m.W.v. 18.08.2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGB-NatSchG) vom 20.12.2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 629).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I, S. 429).

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (HDSchG) in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

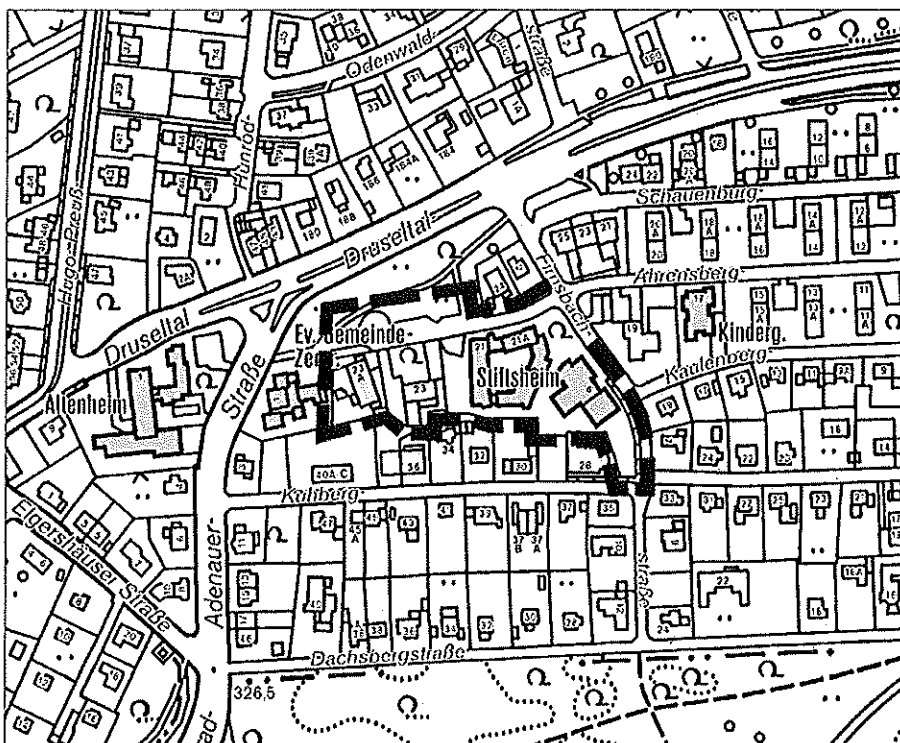
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im höher gelegenen Abschnitt des Stadtteils Wilhelmshöhe. Es befindet sich im Bereich der Ahrensbergstraße unweit der Druseltalstraße oberhalb der Firnsbachstraße. In südlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an die Kuhbergstraße heran. Die Entfernung des Geltungsbereiches bis zur Druseltalstraße beträgt etwa zwischen 25m und 190 m. Von der Grenze des Planungsgrundstücks sind es etwa 50 m bis zur Druseltalstraße

Zwischen dem Plangebiet und der Druseltalstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand.

Das Plangebiet ist eingebettet in eine durch Wohnnutzung geprägte z. T. villenartige Baustruktur aus verschiedenen Bau- und Stilepochen. Einzelne Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Dies trifft auch auf den Luftschutzbunker zu, der sich auf dem westlich des Alten- und Pflegeheims angrenzenden Grundstück befindet.

Mit der Absicht, die geplante Neubebauung des Grundstücks Ahrensbergstraße 23 in eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gesamtanlage 'Stiftsheim' einzubinden, wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss so groß gefasst, dass zusätzlich sowohl die bestehenden Einrichtungen (Ahrensbergstraße 21 - BA 2191/94 und Firnsbachstraße 6 - BA 2011/98) wie auch die angrenzende Fläche des Zivilschutzbunkers in den Geltungsbereich aufgenommen wurden.



Abgrenzung Geltungsbereich

Anlage zum Aufstellungsbeschluss, unmaßstäblich (Magistrat der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz)

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch eine im Abstand von 15,25 m parallel zur südlichen Grenze der Ahrensbergstraße (1/31, teilweise innerhalb des Gel-

tungsbereichs) gezogene imaginäre Linie im Abschnitt zwischen dem Schnittpunkt mit der östlichen Grenze des Flurstücks 1/28 (Ahrensbergstraße 23 A) und dem Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstücks 1/24 (Ahrensbergstraße 24). In einem Teilabschnitt von 20,65 m Breite vergrößert sich der Abstand der imaginären Linie von 15,25 m auf 25,25 m (58,00 m Abstand zur westlichen Grenze des Flurstücks 1/24).

- im Osten durch die Firnsbachstraße (Flurstück 28/17, außerhalb des Geltungsbereichs)
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 40/2, 1/27 und 1/30 (alle innerhalb) bzw. die nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 40/3, 899/40, 39/3 und 39/2 (alle außerhalb), durch die östliche Grenze des Flurstücks 37/4 und die südlichen Grenzen der Flurstücke 36/2, 37/4 und 1/22 (alle innerhalb)
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/22 (innerhalb), in einem kurzen Teilstück von ca. 4 m auch der westlichen Grenze der Straßenparzelle 1/31 sowie einer imaginären Verbindung zwischen der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1/22 und der oben beschriebenen Parallele (im Abstand von 15,25 m) zur südlichen Grenze der Straßenparzelle .

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen und umfasst in der Summe folgende Flurstücke:

40/2, 1/27, 1/30, 1/18, 37/4, 36/2 (jeweils vollständig), 1/22 (Zivilschutzbunker, ebenfalls vollständig), Teile der Straßenparzelle 1/31 (Ahrensbergstraße) und Teile der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32).

Die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar sind zusammen ca. 8.750 m² groß, das Grundstück des Zivilschutzbunkers (Flurstück 1/22) ca. 1.300 m², der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Ahrensbergstraße (Flurstück 1/31) liegt bei ca. 1.400 m² und der Anteil öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32) bei ca. 270 m².

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt somit insgesamt ca. 11.720 m², rund 1,17 ha.

3. Bestand

3.1 Städtebau und Nutzungen

Das Plangebiet liegt am Rand eines durch verschiedene Baustrukturen geprägten Wohnquartiers, welches durch verhältnismäßig harte Kanten definiert wird: die Konrad-Adenauer-Straße im Westen, die Druseltalstraße im Norden, die Heinrich-Schütz-Allee im Osten und die zusammenhängenden Grünbereiche im Süden (Dönche und Ausläufer). Während sich in östlicher Richtung (unterhalb der Firmsbachstraße) ein Hochhaus sowie eine strenge Zeilenbebauung (Mehrfamilienhäuser) anschließen, befinden sich vor allem südlich des Plangebiets im Bereich von Kuhbergstraße und Dachsbergstraße überwiegend freistehende zumeist 2-geschossige Wohngebäude als Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser mit gehobenem Standard auf großen Grundstücken.

Die allgemeine Lagequalität resultiert aus der Topografie, denn zwischen den Gebäuden eröffnen sich teilweise hervorragende Blicke über die tiefer liegenden Stadtteile, und aufgrund der Nähe zu den großen Freizeit- und Naherholungsbereichen 'Habichtswald' und 'Dönche', die von hier beide fußläufig erreichbar sind.

Der geplante Erweiterungsbau soll auf Flächen westlich der vorhandenen Einrichtungen des Stiftsheims errichtet werden.

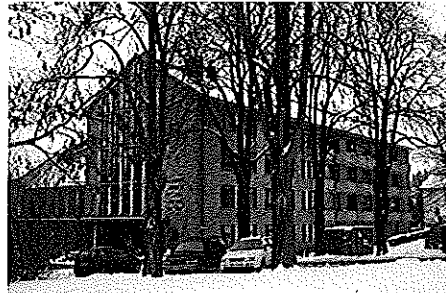


Luftbild (Quelle: google earth, 2009)

Die Stiftsheim-Anlage setzt sich im Wesentlichen aus zwei Gebäudekomplexen zusammen, die wiederum in Teilbaukörper aufgelöst sind:

- das Alten- und Pflegeheim, erbaut in den 50er Jahren, 1993 umfassend modernisiert
- das Haus am Stiftsheim, 1999 erbaut.

Mit vier bis fünf Vollgeschossen stellen die Baukörper eine recht dominante Sonderform im Quartier dar.

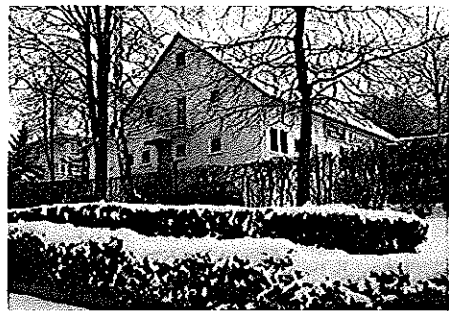


Stiftsheim
Ahrensbergstraße 21



und Haus am Stiftsheim
Firnsbachstraße 6

Die für die geplante Erweiterung hauptsächlich beanspruchten Grundstücke (Flurstücke 1/30 und 1/18) sind derzeit noch in Teilen bebaut. Das eingeschossige Gebäude muss zur Umsetzung des Vorhabens abgeräumt werden.



Giebelansicht Ost und



Traufseite Nord bzw. Eingangsseite West

Im Hinblick auf die Bestimmung des Volumens des geplanten neuen Baukörpers wurden die Bestandsgebäude des Stiftsheims sowie ihre Höhenlage im Plangebiet erfasst:

Hausnummern	Traufhöhe NHN max. gerundet	Firsthöhe NHN max. gerundet	Gelände- höhe im Bereich Eingang NHN	Traufhöhe bezogen auf Gelände max. in Metern	Gebäude- höhe (First) bezogen auf Gelände max. in Metern
Firnsbach 6	323.50	323.50	307.00	16.50	16.50
Ahrensberg 21	324.00	328.00	311.50	12.50	16.50
Neubau Ahrensberg 23	327.50	327.50	314.75	12.75	12.75

Bestandshöhen und *Planungshöhe Neubau*

Anmerkungen

Die Höhenangaben 'Gelände' beziehen sich jeweils auf die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gehweg. Die ermittelte Gebäudehöhe bezieht sich bei geneigten Dächern auf den First.

Wegen der topografischen Situation ist vor allem beim Gebäude Firnsbachstraße 21 zu berücksichtigen, dass bei der Ermittlung der auf GOK bezogenen Höhenangaben Differenzen von mehreren Metern auftreten (der Eingang befindet sich fast an der höchsten Stelle).

Auf dem westlich angrenzenden Grundstück befindet sich - noch im Geltungsbereich - ein unter Denkmalschutz stehender Zivilschutzbunker, dessen etwa 25 m lange 'rohe' Betonfassade sich dem für die Neubebauung vorgesehenen Grundstück 'präsentiert'. Das Bunkergebäude nimmt aufgrund seines Erscheinungsbildes wie auch wegen der Nutzung ebenfalls eine Sonderstellung im Plangebiet ein.

Hieran schließt das Hospiz Kassel (Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar in gemeinsamer Trägerschaft mit dem Hospizverein Kassel e.V.) an. Auch der in verschiedene Gebäudeteile gegliederte ein- bis zweigeschossige Komplex hat mit der auffälligen roten Klinkerfassade einen besonderen Solitärcharakter.

Nutzung

Das Quartier wird durch die verschiedenen Formen von Wohnnutzung bei einem insgesamt geringen Durchmischungsgrad geprägt.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Quartier derzeit nicht möglich. Zur Lebensmittelversorgung müssen die Geschäfte auf der Marbachshöhe (ca. 1,8 km) oder die Lebensmittelmärkte im Stadtteil Brasselsberg (ca. 1,4 km) oder in der Kurhausstraße (ca. 800 m, jeweils Luftlinie) aufgesucht werden.

Während einige Gastronomiebetriebe in der Nähe zu finden sind, die jedoch zunehmend auf Wochenend- und Ausflugstourismus ausgerichtet sind, fehlen auch Kulturangebote gänzlich.

Im Quartier liegt ein Kindergarten des Ev. Fröbelseminars (zwischen Ahrensbergstraße und Kaulenbergstraße).

Westlich des Zivilschutzbunkers schließt als weitere soziale Einrichtung das Hospiz Kassel an.

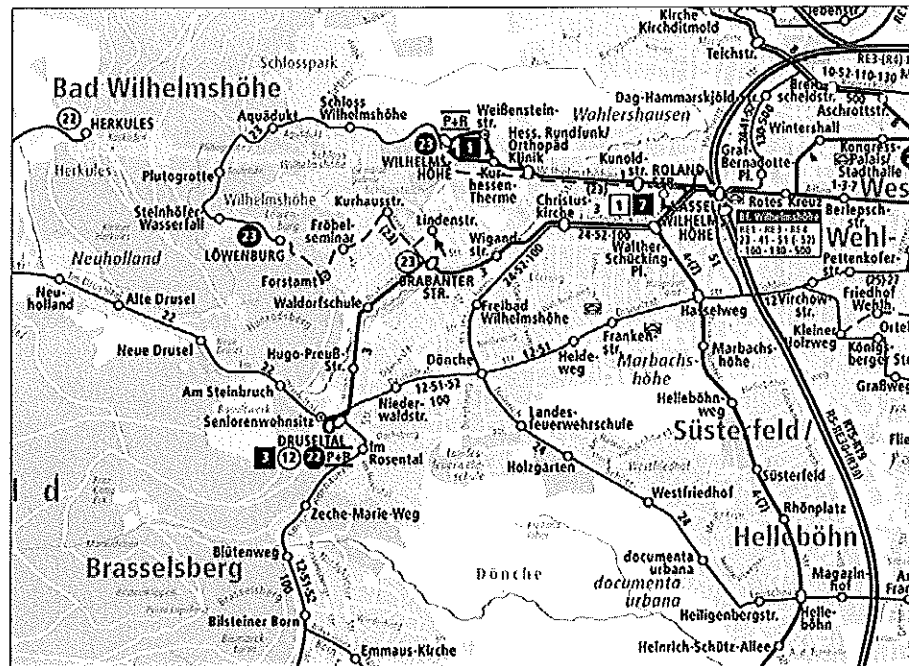
3.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt nicht zentral, ist aber für alle Verkehrsarten erschlossen. Aufgrund der eher peripheren Lage im Stadtgebiet sind die Entfernungen zu den nächsten Versorgungseinrichtungen beträchtlich.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im KVG-Bereich und ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle 'Niederwaldstraße'. Hier halten die Buslinien 12 der KVG, sowie die Buslinien 51, 52 und 100 der RBK.

Zu den ebenfalls fußläufig erreichbaren Haltestellen der Straßenbahnlinie 3 ('Druseltal' und 'Hugo-Preuß-Straße') sind es nur wenige hundert Meter. Hierfür müssen allerdings die vierspurige Druseltalstraße oder die ebenfalls viel befahrene Konrad-Adenauer-Straße überquert werden.



Ausschnitt Netzplan der KVG, Stand 01/2010

KFZ-Verkehr

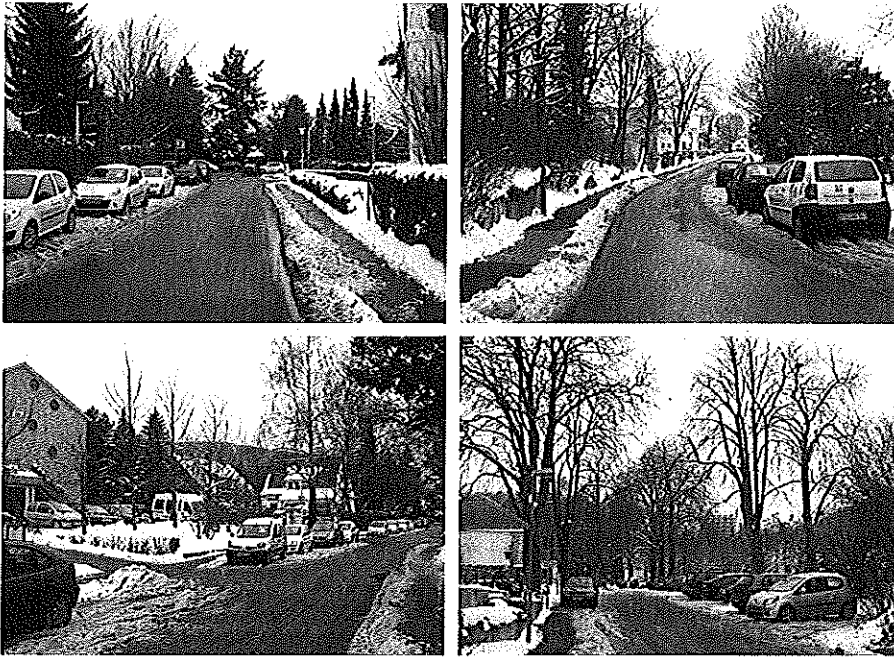
Über die nahe vorbeiführende Druseltalstraße (L 3298) ist das Grundstück für die Kfz-Erschließung sowohl für den überregionalen wie auch für den lokalen Verkehr besonders gut angebunden. Die Autobahn-Anschlussstelle Kassel-Wilhelmshöhe (BAB 45 Kassel-Dortmund) kann über die Konrad-Adenauer-Straße in wenigen Minuten erreicht werden. Auch der Bahnhof Wilhelmshöhe und die Kasseler Innenstadt sind über Druseltalstraße-Kohlenstraße schnell zu erreichen.

Im Quartier wird der Verkehr über ruhige Wohnstraßen verteilt. Diese untergeordneten Anliegerstraßen sind Teil der flächendeckenden Tempo-30-Zonen.

Die Ahrensbergstraße ist als Sackgasse ausgebildet, der Anschluss an die Konrad-Adenauer-Straße ist für Kfz-Verkehr nicht nutzbar. Etwa in Höhe des Bunker-Grundstücks befindet sich eine asphaltierte Wendefläche (Durchmesser ca. 18 m), die - weil sie offensichtlich keine verkehrstechnische Funktion mehr erfüllt - für den ruhenden Verkehr genutzt wird. Die Zufahrt auf das Bunker-Grundstück liegt auf der westlichen Gebäudeseite.

Im Bereich des vorhandenen Stiftsheims gibt es Parkplätze direkt auf dem Grundstück, die von der Firsbach- bzw. von der Ahrensbergstraße aus angefahren werden können. Darüber hinaus wird in den angrenzenden Straßenräumen jeweils einseitig (längs) geparkt. Im oberen Abschnitt der Ahrensbergstraße wurden darüber hinaus im Randbereich der öffentlichen Grünfläche (Nordseite Ahrensbergstraße) eine Reihe von Senkrechtparkständen eingerichtet.

Diese werden überwiegend durch Personal, Besucher und Bewohner genutzt. Ein nicht unerheblicher Anteil der im Umfeld abgestellten Fahrzeuge ist dem Einsatzwagen-Fuhrpark der Diakonie zuzurechnen.



Firnsbachstraße und Ahrensbergstraße - verschiedene Abschnitte

Fuß- und Radverkehr

Für den Fuß- und Radverkehr sind die topografischen Voraussetzungen nicht optimal. Das Plangebiet liegt am Fuße des Habichtswaldes. In fast alle Richtungen sind größere Steigungen zu überwinden - dies gilt auch für die alltäglichen Wegebeziehungen (z. B. zu Versorgungseinrichtungen). Während die Druseltalstraße in diesem Abschnitt nicht gefahrlos überquert werden kann, steht den Fußgängern in westlicher Richtung ein durch Ampel gesicherter Überweg über die Konrad-Adenauer-Straße zur Verfügung.

Die Nähe zu den großen Naturräumen, der in westlicher Richtung ansteigende Habichtswald' und die nach Süden abfallende offene Dönche-Landschaft, ist für den Freizeit und Erholung suchenden Menschen als großer Standortvorteil zu werten.

3.3 Technische Infrastruktur

Nach Auskunft des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) befinden sich in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen **Mischwasserkanäle** etwa in der Fahrbahnmittle der Firnsbachstraße (DN 300, aus Richtung Druseltalstraße und ab Einmündung Kaulenbergstraße), in der Kuhbergstraße und in der Ahrensbergstraße (DN 250), wo der Kanal im ersten Teilstück (bis Schacht 29853195) jedoch nicht parallel zu den Grundstücksgrenzen verläuft. Die Sohle liegt in der Firnsbachstraße mindestens 2,10 m und maximal 3,20 m unter Gelände, in der Kuhbergstraße um 3,30 m unter GOK und in der Ahrensbergstraße zwischen 2,90 m und 3,40 m unter GOK. Die Grundstücksanschlüsse des Stiftsheims führen zur Ahrensbergstraße ab. Im Vorbereich des Stiftsheimes (Ahrensbergstraße 21 und 21A) liegen hierzu Entsorgungsleitungen zwischen Gehweg und Gebäude, ein Teilstück zusätzlich auf der westlichen Seite von Gebäude Nr. 21.

Der Anschluss für das Grundstück Ahrensbergstraße 23 (ehemals 'Lottermoser') führt etwa von der nordöstlichen Gebäudeecke zum Kanal in der Ahrensbergstraße.

Nach den vorliegenden Unterlagen der Städtische Werke AG befinden sich keine **Fernwärmeleitungen** im näheren Einwirkungsbereich des Plangebiets.

Gasleitungen der Städtische Werke AG liegen im östlichen Straßenrandbereich der Firnsbachstraße (NG 150, mit einem Versatz im Kreuzungsbereich Kuhbergstraße) sowie im südlichen Straßenrandbereich der Ahrensbergstraße (NG 125). Die zuletzt genannte Gasleitung endet mit dem westlichen Abschluss von dem Gebäude mit der Hausnummer 21. Von der Ahrensbergstraße aus wird die Liegenschaft bisher mit zwei Anschlüssen versorgt (etwa Mitte Hausnr. 21A und westlich der Treppenanlage Hausnr. 21). In der Kuhbergstraße befindet sich die Gasleitung auf der südlichen Straßenseite.

Die **Wasserversorgungsleitungen** der Städtische Werke AG befinden sich in der Firnsbachstraße ebenfalls auf der östlichen Straßenseite (DN 100). In der Kuhbergstraße liegt die Leitung im nördlichen Straßenrandbereich. Im Kreuzungsbereich Firnsbachstraße / Ahrensbergstraße verspringt die Leitung in den westlichen Straßenrandbereich und bleibt im Verlauf der Ahrensbergstraße (DN 100) parallel zur Gasleitung auf der südlichen Straßenseite. Der Grundstückanschluss befindet sich östlich der Treppenanlage zu Hausnummer 21. Hier verspringt die Wasserleitung in den Gehwegbereich und wird als DN 50 weiter geführt. In Höhe des Flurstücks 1/30 wird von der geradlinigen Leitungsführung abgewichen - hier rückt die Leitung mit einem Knick in den nördlich angrenzenden Baumstreifen ab und entfernt sich in diesem Abschnitt von den südlich angrenzenden privaten Grundstücken. Die Versorgungsleitungen enden mit dem Hausanschluss am Bunker auf dessen westlicher Gebäudeseite.

Löschwasserversorgung: Unter Berücksichtigung der Planungsziele ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h (oder 1.600 l/min.) auszugehen. Nach Auskunft der Städtische Werke Netz + Service GmbH steht die entsprechende Löschwassermenge im Trinkwassernetz zur Verfügung. Das Trinkwasserversorgungssystem kann hierzu an mehreren Stellen im Umkreis über Hydranten angezapft werden.

Im Geltungsbereich befindet sich die **Trafostation** mit der Bezeichnung 'Nr. 3946 Firnsbachstraße'. Die Station befindet sich auf Flurstück 1/27 in der westlichen Ecke an der Firnsbachstraße und wurde auf der Grundlage eines Vertrages von 1963 für eine Stationsgröße von 30 m² grundbuchrechtlich gesichert. Die ursprüngliche Stationsgröße konnte zwischenzeitlich deutlich reduziert werden. Sie ist mit ihrem aktuellen Flächenbedarf (inkl. Schutzbereich) planungsrechtlich zu sichern.

Die **Stromversorgung** des Plangebiets und der näheren Umgebung wird hierdurch sichergestellt. Die Station wird wiederum durch eine Mittelspannungsleitung versorgt, welche - von der Druseltalstraße kommend - zusammen mit anderen Niederspannungsleitungen im Bereich des östlichen Gehweges in der Firnsbachstraße liegt. Ein Leitungspaket kreuzt in Höhe der Trafostation die Firnsbachstraße. Um die Station herum ist mit Leitungen zu rechnen. Weiter in südlicher Richtung verlaufen

die Kabel im westlichen Gehwegbereich der Firnsbachstraße - versorgen die Straßenbeleuchtung in diesem Abschnitt - und um die Ecke herum bis fast zur Geltungsbereichsgrenze im nördlichen Gehwegbereich der Kuhbergstraße.

In Richtung Ahrensbergstraße kreuzen die Leitungen von der Firnsbachstraße im südlichen Kreuzungsbereich zur nordöstlichen Ecke des Geltungsbereiches, wo sich ein Verteilerschrank der Deutsche Telekom AG befindet. In der Ahrensbergstraße verlaufen die Kabel im südlichen Gehwegbereich und speisen die Straßenbeleuchtung.

Die Stromversorgung für das Gebäude Ahrensbergstraße 23 kommt ebenfalls von der Trafostation an der Firnsbachstraße. Von hier aus verläuft die Trasse zwischen den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen parallel zur Grenze der Flurstücke und dann weiter nahe der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes.

Die Stromversorgung des Zivilschutzbunkers erfolgt von der Konrad-Adenauer-Straße aus. Die Kabeltrasse verläuft in der öffentlichen Grünfläche und kreuzt die Ahrensbergstraße etwa an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Der Hausanschluss befindet sich auf der Südseite des Gebäudes

Die **Telekommunikationslinien** der Deutschen Telekom AG und die Leitungen der Unitymedia GmbH & Co.KG. werden im Gehwegbereich um das Grundstück herumgeführt. An der Ecke Firnsbachstraße / Ahrensbergstraße steht im Gehwegbereich ein großes Multifunktionsgehäuse der Deutsche Telekom AG mit wichtiger Übertragungstechnik.

In der längs der Firnsbachstraße im westlichen Gehwegbereich verlaufenden Trasse sind entsprechende hochwertige Kabel verlegt. Bei der im südlichen Gehwegbereich der Ahrensbergstraße verlaufenden Trasse handelt es sich Unitymedia-Anlagen.

Hausanschlüsse bestehen für alle vorhandenen Gebäude. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude und Nebengebäude zu Ahrensbergstraße 23 (ehem. 'Lottemoser') wie auch für das Bunkergebäude.

An die genannten Leitungen können die für die Versorgung des Vorhabens erforderlichen neuen Leitungen angeschlossen werden. Die zur Ver- und Entsorgung auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23 noch vorhandenen Leitungen sind vorhabenbezogen anzupassen bzw. im Zuge der Bauarbeiten – soweit nicht bereits erfolgt - ordnungsgemäß vom öffentlichen Netz zu trennen.

Die Liegenschaft wird derzeit über ein eigenes Blockheizkraftwerk versorgt. Im Zuge der weiteren Bearbeitung ist auf der Fachplanungsebene zu prüfen, ob und wie der Neubau hieran angeschlossen werden kann.

Die nächstgelegene ortsfeste Station des Funkmess- und Ortungssystems (FuMOS) der Bundesnetzagentur (BNetzA) befindet sich in der Heinrich-Schütz-Allee (FuÜSt22). Die Entfernung beträgt ca. 1,7 km (Luftlinie) bei freier Sichtverbindung.

Die Bundesnetzagentur hat im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass im Falle der Errichtung von neuen Funkanlagen (Richtfunk, Mobilfunk, Rundfunk usw.), die Möglichkeit einer elektro-

magnetischen Störung der empfindlichen Empfangs- und Messeinrichtungen (die hiervor gesetzlich geschützt sind) besteht.

Als wichtigste Parameter aus betrieblicher Sicht wurden hierzu genannt:

1. Die räumliche Entkopplung der oben genannten technischen Einrichtungen (Entfernung, freie Sichtlinie, Fresnelzone) zu den Bauwerken, die vorh. Morphologie und Topographie sowie die Bauwerkshöhen der vorh. und der geplanten Bebauung.
2. Eine „funktechnische Entkopplung“ zu Sendefunkanlagen. Hierfür wird zur elektro-magnetischen Verträglichkeit der empfindlichen Empfangseinrichtungen ein Hochfrequenz-Schutzabstand für Sendefunkanlagen definiert.

Darüber hinaus wird bei Bauwerken mit mehr als 20 m Höhe eine Beeinflussung mit vorh. oder bereits in Planung befindlicher Richtfunkstrecken von der hierfür zuständigen Dienststelle der BNetzA geprüft. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Betreiber geplanter ortsfester Sendefunkanlagen (z. B. für GSM/UMTS Mobilfunk, Rundfunksender oder Richtfunkstrecken) verpflichtet sind, rechtzeitig vor Inbetriebnahme, einen Antrag zur Ausstellung einer Standortbescheinigung, gemäß der Verordnung zum Nachweis der Begrenzung elektromagnetischer Felder (BEMFV), bei der Bundesnetzagentur vorzulegen.

3.4 Natur- und Umweltschutz

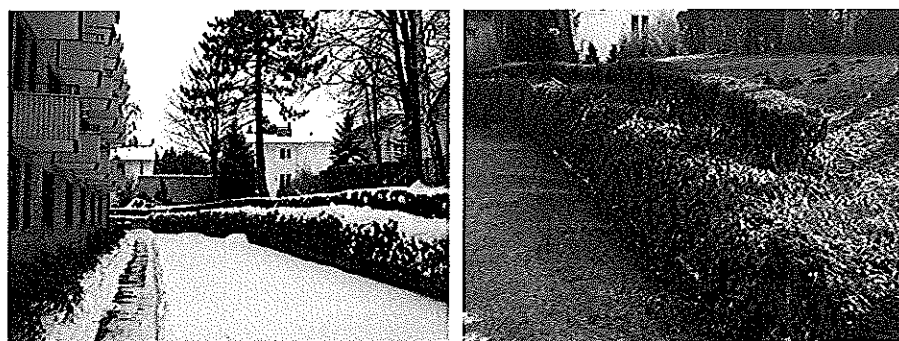
3.4.1 Naturräumliche Situation

Topografie

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten stark ab. Von der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (ca. 316 m üNN) bis zur Firnsbachstraße (ca. 307 m üNN) beträgt die Höhendifferenz ca. 9 m. Hieraus ergibt sich in der Diagonale ein Gefälle von durchschnittlich ca. 7 %.

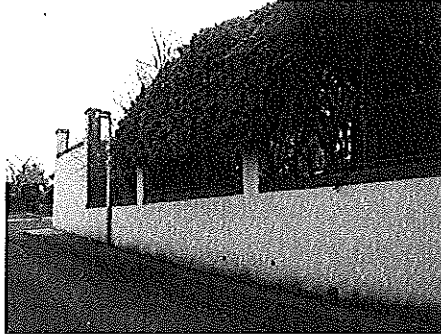
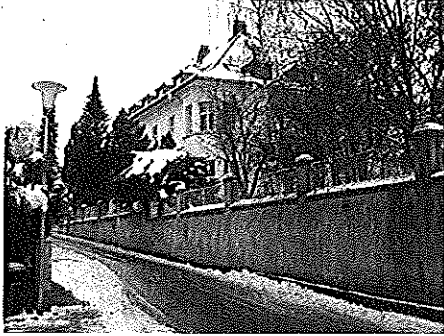
Der Teil des Geltungsbereichs, der für den aktuell geplanten Erweiterungsbau relevant ist, steigt von der Ahrensbergstraße zur südlich-südwestlichen Grundstücksgrenze an. Die Höhenlage befindet sich etwa zwischen 313 m üNN und 316 m üNN.

Zwischen dem Grundstück 'Ahrensbergstraße 21' und 'Ahrensbergstraße 23' wurde eine bis ca. 1,70 m hohe Böschung angelegt.



Böschungskante zwischen Stiftsheim und ehem. 'Lottermoser'

An der südöstlichen Ecke liegt das Plangebiet deutlich oberhalb des zugehörigen Straßenniveaus und wird durch eine hohe Mauer gefasst, die am höchsten Punkt ca. 3,50 m misst (inkl. Brüstungshöhe).



Mauer in der Kuhbergstraße und

in der Firnsbachstraße

Die Anschlüsse an den vorhandenen Gebäudebestand sind als Vorgaben bei der Entwurfsgestaltung für den Neubau zu berücksichtigen. Aufgrund der angestrebten Nutzung ist auch eine barrierefreie Erschließung zwingend herzustellen.

Geologie und Boden

Das Plangebiet ist nach der Karte 'Geologie und Boden' dem geologischen Strukturraum 'Vulkanischer Habichtswald und Lange Berge' zuzuordnen (Umweltatlas, HLUG, 2009). Zu rechnen ist mit 'Ton Schluff, oft mit Steinen, Grus und mit Sand' (Karte 'Geotope in Hessen', Umweltatlas, HLUG, 2009).

Vorhabenbezogene Baugrunduntersuchungen sind im Hinblick auf die Baumaßnahme (Standicherheit) durchzuführen.

Im Planungsbereich und in dessen näherer Umgebung (ca. 100m) sind weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

Große Teile des Geltungsbereiches sind bebaut. Die Summe der Grundfläche der vorhandenen baulichen Anlagen des Stiftsheimes liegt bei insgesamt rund 2.350 m² (von zusammen ca. 6.980 m²). Dies entspricht etwa 34 %.

Auch die Fläche, die mit diesem Bebauungsplan einer Neubebauung zugeführt werden soll (insgesamt rund 1.770 m²), ist im hinteren Grundstücksbereich bebaut. Die Grundfläche des Gebäudes, welches im Zuge der Überplanung abgebrochen werden soll, umfasst ca. 460 m². Weitere ca. 270 m² auf diesem Grundstück sind asphaltiert und ca. 400 m² mit einer verdichteten Schotterschicht befahrbar gemacht worden. Nur knapp 1/3 der Fläche ist nicht versiegelt.

Die Grundfläche des Bunkers ist etwa 440 m², ein Nebengebäude hierzu noch mal etwa 40 m² groß. Die Außenflächen auf Ost- und der Südseite sind teilweise befestigt, die Flächen auf den beiden anderen Seiten weitgehend unversiegelt, so dass der Versiegelungsgrad bei dieser Teilfläche (ca. 1.300 m²) deutlich unter 50 % liegt.

Wasser und Wasserhaushalt

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, befindet sich jedoch innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung 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 zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Beschränkungen für die Planungen ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B1 wären lediglich Bohrungen, die in eine Tiefe bis 100 m über NHN (also mehr als 200 m) in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmennutzung), genehmigungspflichtig.'

Zur Lage des Grundwasserspiegels gibt es keine Informationen. Aufgrund der topografischen Situation ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Lokales Klima

Obwohl das Plangebiet in Stadtrandlage (gesamstädtisch betrachtet) am Fuße des Habichtswaldes liegt, ist eine besondere klimawirksame Bedeutung nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben. Der für die Luftqualität im Kasseler Becken besonders wichtige hangabwärts fließende Frischluftstrom aus dem Druseltal folgt auch beim Eintritt in den besiedelten Bereich dem Verlauf des Baches. Dies geht aus der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (FNP 2007) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) hervor, in der keinerlei Hinweise bezogen auf das Plangebiet enthalten sind.

In der Themenkarte 'Klimaschutzflächen' zum Flächennutzungsplan (2008) ist die 'Klimaökologische Wertigkeit' der Flächen im Verbandsgebiet dargestellt.

Die Fläche des Vorhabens gehört demnach nicht zum Luftleitbahnsystem und ist auch nicht Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets. Das Plangebiet wird hiernach vollständig dem besiedelten Bereich ohne weitere Klimafunktion zugeordnet. Die klimarelevante Bedeutung ist daher zu vernachlässigen.

Das Luftleitbahnsystem Druseltal wie auch die beiden großflächigen Kaltluftentstehungsgebiete Habichtswald und Dönche liegen in weniger als 100 m Entfernung, sind aber durch das Vorhaben nicht direkt betroffen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind negative stadtklimatische Auswirkungen auch durch eine deutlich umfangreichere Neubebauung nicht zu erwarten.

3.4.2 Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete, Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen.

Seit dem Jahr 2004 ist der Kernbereich der Dönche im Rahmen des Europäischen Schutzprogramms 'Natura 2000' als Flora - Fauna - Habitat (FFH) Gebiet ausgewiesen und geschützt.

Die Fläche ist identisch mit der des Naturschutzgebietes.

Die Entfernung bis zum Plangebiet beträgt rund 0,5 km.

In der Themenkarte 'Freiraumstrukturen' zum Flächennutzungsplan (2008) sind die 'Strukturelemente im Freiraum' für das Verbandsgebiet dargestellt.

Von Bedeutung für das Plangebiet sind der Habichtswald als 'Waldfläche', die Dönche als 'Grünfläche mit hoher Bedeutung' und der Bereich Druseltalstraße als 'bedeutsame innerörtliche Grünverbindung'.

Das Grundstück, welches für den Erweiterungsbau vorgesehen ist, wurde seit Jahrzehnten baulich genutzt. Die Fläche stellt somit schon über einen sehr langen Zeitraum keinen Naturraum mehr dar, sondern einen durch die anthropogenen Einflüsse geprägten stark beeinträchtigten Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Fläche ist insgesamt zu etwa 2/3 versiegelt. Neben dem Gebäude (Grundfläche ca. 460 m²) sind wesentliche Flächenanteile durch Zufahrten und Stellplätze wie auch für Anlieferverkehr (zusammen fast 700 m²) in der Vergangenheit versiegelt worden. Vor dem Gebäude befindet sich eine Rasenfläche mit wenigen Ziersträuchern von nur geringem naturschutzfachlichen Wert.

Auf dem Grundstück stehen nur wenige größere Bäume:

- 1 Walnussbaum, an der nordwestlichen Gebäudeecke, der aufgrund seiner Schiefelage besonders auffällt, wegen der ungeeigneten Standortbedingungen aber kaum zu halten ist,
- einige Laubbäume (Ahorn, Birke, Buche, Linde) an der östlichen und südlichen Gebäudeseite bzw. Grundstücksgrenze, z. T. erhaltenswert
- einige größere Nadelgehölze (Kiefer, Tanne) und kleinere Koniferen, die ebenfalls nicht erhaltenswert sind.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine durchgängige etwa 2 m hohe Buchenhecke.

Das bundeseigene Grundstück des Zivilschutzbunkers - vor allem auf der westlichen und südlichen Gebäudeseite - wurde anscheinend über einen längeren Zeitraum nicht unterhalten, so dass sich die Vegetation hier ungebremst entwickelt hat. Lediglich die dem Stiftsheim zugewandte Ostseite wurde offensichtlich von den Nachbarn als Verkehrsfläche mitgenutzt. Neben einigen Großbäumen im Bereich der Zufahrt (Ahorn, Kastanie, Birke, Buche) dominieren mehrere große Kastanien und die sich entlang der Grundstücksgrenze zum Hospiz entwickelte Baum-/Gehölzreihe das Erscheinungsbild (überwiegend Buche, Ahorn und Holunder, ergänzt durch Brombeere).

Während die Baumreihe entlang der Grenze in seiner Struktur durchaus als erhaltenswert einzustufen ist, sollten einige der Einzelbäume aufgrund ihrer Entwicklung bzw. ihres Zustands gefällt werden. Im hinteren Grundstücksbereich ist vor allem eine Kastanie zu erhalten.

Die Freifläche stellt sich sehr unterschiedlich dar. Im hinteren Teil der Fläche (im Südwesten) haben sich durch Sukzession waldartig nachwachsende Sekundärgehölze entwickelt, im vorderen westlichen Grundstücksbereich hat sich eine durch Brennessel und Giersch dominierte Ruderalflora entwickelt. Der geschotterte Zufahrtsbereich auf der westlichen Gebäudeseite wird zunehmend überwachsen.

Die Freiflächen im übrigen Plangebiet gehören überwiegend zur bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung (Ausnahme: Bunkergrundstück). Sie werden überwiegend gärtnerisch gepflegt und können teilweise durch die Bewohner genutzt werden. Die hausnahen Bereiche werden durch offene Rasenflächen und Ziersträucher bestimmt, in den Randbereichen wurden an einigen Stellen Sträucher gepflanzt, die in wenigen Fällen auch als Hecke bezeichnet werden können. Sehr dominant sind die bewachsene Böschungskante an der Grundstücksgrenze zwischen Ahrensbergstraße 21 und 23 sowie der im südlichen Grundstücksbereich vorhandene Geländeversprung, der vollflächig mit Efeu bewachsen ist.

Im Zusammenhang mit den Stellplatzanlagen an der Ahrensbergstraße bzw. an der Firnsbachstraße sind Baumpflanzungen (Ahorn, Buche) vorgenommen worden, die in Reihe oder als Gruppe trotz des noch jungen Alters bereits eine stadträumliche Bereicherung darstellen.

Darüber hinaus sind als markante Einzelbäume im Bereich des Stiftsheim zu nennen:

- 3 Kastanien an der nordwestlichen Gebäudeecke Ahrensbergstraße 21 (hiervon 1 Baum im Gehwegbereich, 2 Bäume auf dem Grundstück)
- 4 größere Einzelbäume zwischen Ahrensbergstraße 21 und 23: 2 x Ahorn, 1 x Birke, 1 x Kiefer
- 3 ältere Obstbäume im südlichen Grundstücksbereich

Nur in der südlichen Ecke Firnsbachstraße / Kuhbergstraße hat sich ein 'ungepflegterer' Bereich entwickelt. Hier befinden sich die Überreste eines früheren Nebengebäudes. Über eine kleine (zugewachsene) Treppe kann die begehbare Dachebene (ca. 2,50 - 3,00 m über Straßenniveau) erreicht werden. In unmittelbarer Nähe steht eine große Tanne.

Einen positiven Einfluss auf die Fläche haben die Großbäume (überwiegend Kastanien) außerhalb des Grundstücks im Straßenraum der Ahrensbergstraße sowie in der nördlich angrenzenden Grünfläche. Die Bäume stellen für die städtebauliche Situation eine wertvolle Bereicherung dar und sollten - trotz teilweise festzustellender Beeinträchtigungen bei Wuchs und Zustand - unbedingt erhalten werden. Für einige der Kastanien sind die derzeitigen Standortbedingungen unzureichend.

Die nördlich angrenzende Grünfläche ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Druseltalstraße jedoch kein attraktiver Aufenthaltsort.

Fauna

Das Plangebiet ist kein ausgewiesenes Natura 2000-Gebiet und eindeutig keiner der Kategorien von natürlichen Lebensräumen entsprechend Natura 2000 / FFH-Richtlinie - Anhang I zuzuordnen.

Trotz innerstädtischer Situation ist das Plangebiet in Bezug auf die Lebensbedingungen von Tieren nicht als kleines Inselgrundstück zu beschreiben. Die Vernetzung mit anderen größeren Grünflächen - der Habichtswald und die Dönche befinden sich jeweils nur wenige hundert Meter entfernt - ist eine besondere Standortqualität.

Aufgrund vergleichbarer Bedingungen sind diese Flächen für alle genannten Tierarten als Ergänzungsräume und Ausweichflächen anzusehen.

Es gibt darüber hinaus aber - auch im Hinblick auf § 44 (1) BNatSchG - keine Erkenntnisse darüber, ob das Plangebiet streng geschützten Arten oder nach Anhang IV der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) geschützten Arten und/oder europäischen Vogelarten als Lebensraum dient.

Während die gepflegten Flächen des Alten-/Stiftsheims und der auch bisher in der Unterhaltung stehenden Erweiterungsfläche nur an den Rändern eine höhere Vielfalt ermöglichen, kann als sicher angenommen werden, dass verschiedene euryöke bzw. ubiquitäre Arten (Kleinsäuger, Reptilien, Vögel und Insekten) die über Jahre vor allem auf dem Bunkergrundstück durch unterlassene Pflege entstandenen Standortbedingungen für sich nutzen. So ist in jedem Fall davon auszugehen, dass grundsätzlich geeigneter Lebensraum für die im Folgenden genannten potenziell vorkommenden Arten durch die Planung für zukünftige Erweiterungsoptionen (über die bereits vorliegenden konkrete Gebäudeplanung hinaus) verloren geht. Amphibien sind im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen dagegen sicher nicht zu erwarten.

Als typische im Siedlungszusammenhang auftauchende Säugetiere sind beispielsweise Igel (z. B. Braunbrustigel, *Erinaceus europaeus*), Eichhörnchen (*Sciurus vulgaris*) und Mäuse zu erwarten. Das Vorkommen von 'Gasttieren' wie Waschbären (*Procyon lotor*), Mardern (z.B. Steinmarder, *Martes foina*) und Gartenschläfern (*Eliomys quercinus*) ist für die waldnahen Siedlungsgebiete der Stadtteile Brasselsberg, Wilhelmshöhe und Wahlershausen bekannt.

Durch das Vorhandensein von typischen Spuren (Maulwurfshügel) ist auch die Anwesenheit von Maulwürfen (*Talpa europaea*, RL Deutschland, 'besonders geschützt' nach Bundesartenschutzverordnung 2005, Anlage 1) gesichert. Der Maulwurf gilt als besonders anpassungsfähige Art, der Bestand insgesamt daher als nicht gefährdet.

Fledermäuse

Weil auch die örtlichen Voraussetzungen grundsätzlich den Lebensraumbedingungen für bestimmte Fledermausarten entsprechen (das nur selten genutzte Bunkergebäude und der Baumbestand wären geeignete Sommerquartiere oder auch Wochenstuben, die angrenzenden Grünbereiche wären gute Jagdreviere), kann auch das Vorkommen einzelner Arten (z.B. *Myotis myotis*, ebenfalls einige streng geschützte Arten entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie oder Rote Liste entspr. Anhang II der FFH-Richtlinie) nicht generell ausgeschlossen werden, auch wenn bisher hierfür keine Nachweise vorliegen.

Zauneidechse

Anthropogen geschaffene Strukturen wie Treppen und Mauern sowie die brachgefallenen Flächen sind Bedingungen, die auch verschiedene andere Tiere als Lebensraum nutzen. Gerade die besonnten versiegelten Flächen wie die großen Fassadenflächen und Treppenbauwerke des Bunkers sowie die brachgefallenen Nebengebäude auf dem Grundstück könnten z. B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*, streng ge-

geschützte Art entspr. Anhang IV Art der FFH-Richtlinie) genutzt werden. Ein entsprechendes Nahrungsangebot wäre ebenfalls gegeben.

Das Vorhandensein von Eidechsen im Plangebiet ließ sich jedoch nicht bestätigen. Bei den verschiedenen Bestandsaufnahmetermi- nen (Frühjahr - Herbst 2010) wurden - auch an den für Eidechsen typischen Sonnenplätzen (südexponierte Fassaden- und Dachflächen, Mauerkrone) - keine Exemplare angetroffen.

Dies könnte möglicherweise daran liegen, dass die Lebensbedingungen auch für die natürlichen Feinde wie z. B. Marder, Igel oder Amsel als gut zu bezeichnen sind.

Vögel und Insekten

Außerdem sind vor allem Vögel und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Spinnen) zu nennen, die diesen städtischen (Frei-)Raum und seine Freiraumpotenziale nutzen werden. Eine gesonderte Bestandsaufnahme wurde hierzu nicht durchgeführt, da streng geschützte Arten nicht erwartet werden.

Im Plangebiet werden die im Siedlungszusammenhang typischerweise auftretenden Arten (als regelmäßige Brutvögel) vermutet:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilp-Zalp. Für alle genannten Vögel ist ein Brutpaarbestand in Hessen von mehr 10.000 Brutpaaren anzunehmen, sie gelten derzeit als nicht gefährdet und werden als 'besonders geschützt' nach § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG geführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG voraussichtlich nicht ausgelöst werden. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) werden keine der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erfüllt.

Daher ist eine Beantragung und Prüfung einer Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.

Freiraum / Erholung / Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz bzw. im Besitz der Bundesrepublik Deutschland, entzieht sich einer öffentlichen Nutzung und hat aus diesem Grund keine Bedeutung für die Bevölkerung in Hinblick auf eine öffentliche Freiraumnutzung oder im Sinne von Erholung.

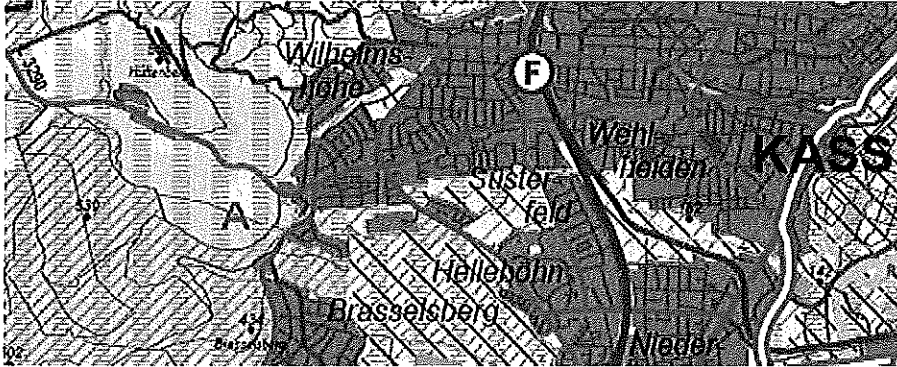
Insbesondere ist nicht bekannt, dass es sich bei dem bundeseigenen Grundstück des Zivilschutzbunkers um Streifräume oder beliebte Aufenthaltsflächen von Kindern oder Jugendlichen aus dem Stadtteil handeln könnte, die dann durch die geplanten Maßnahmen ggf. verloren gehen würden.

Das Erscheinungsbild der für die Erweiterung vorgesehenen Fläche wird maßgeblich durch die etwa 25 m lange und etwa 7 m hohe Ansichtseite des Bunkerbauwerks bestimmt (Höhe Betonwand geschätzt).

4. Übergeordnete Planungen, Planungsrecht

4.1 Regionalplanung

Den am 02.07.2009 von der Regionalversammlung Nordhessen beschlossenen Regionalplan Nordhessen 2009 hat die Landesregierung am 11.01.2010 genehmigt. Mit der Bekanntmachung ist der Regionalplan Nordhessen 2009 in Kraft getreten.

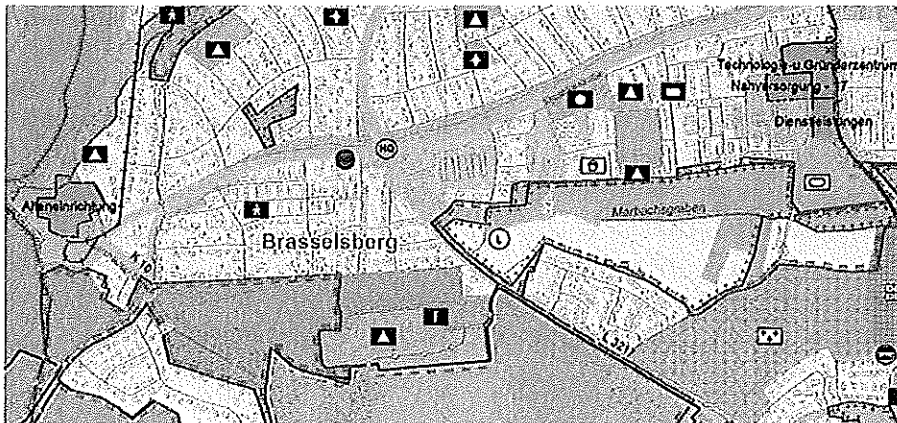


Regionalplan-Darstellung (www.rp-kassel.de), unmaßstäblich

Mit der beabsichtigten Bebauung an der Ahrensbergstraße werden Flächen beansprucht, die durch die Regionalplanung als 'Siedlungsfläche-Bestand' gewertet werden. Das Vorhaben wird aufgrund der kleinräumigen Planung keine raumplanerisch wirksame Bedeutung entfalten. Die Planungsziele stehen daher den Vorgaben der Regionalplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan (ZRK)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde im August 2008 von der Verbandsversammlung beschlossen und vom Regierungspräsidium Kassel (unter Auflagen) im Januar 2009 genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung für den Flächennutzungsplan wurde nach ZRK-Hauptsatzung am 08.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Damit wurde der Flächennutzungsplan rechtswirksam.



Flächennutzungsplan-Darstellung (ZRK), unmaßstäblich

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Wohnbaufläche reicht im Osten bis zur Heinrich-Schütz-Allee, im Westen bis zur Konrad-Adenauer-Straße und grenzt im Süden an eine Waldfläche im Übergang zur 'Dönche' (Naturschutzgebiet). Die Wohnbaufläche umfasst damit sowohl das Bunker-Grundstück wie auch die Fläche des Hospizes. In nördlicher Richtung schließt bis zur Druseltalstraße eine schmale straßenbegleitende Grünfläche an.

Die zuvor genannten Straßenzüge sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt.

Im Quartier ist der Standort einer Kindertagesstätte gekennzeichnet.

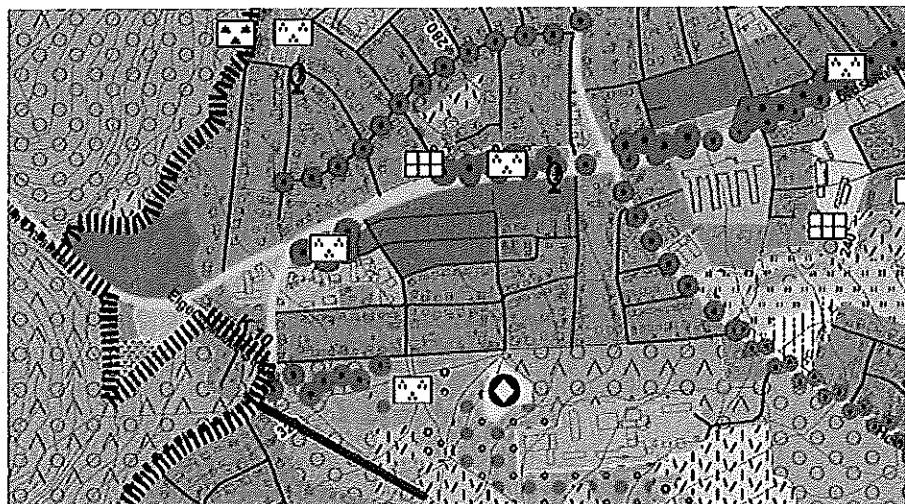
Die mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan verbundene Planung lässt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche) entwickeln. Das Alten- und Pflegeheim ist grundsätzlich als wohngebietsverträglich (z. B. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO) anzusehen. Es fügt sich auch in das Nutzungsspektrum der Umgebung ein.

Analog zum Augustinum (Druseltal) wäre alternativ auch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche nach § 11 (1) und (2) denkbar. Die Ausweisung als 'Sondergebiet' würde eine auf das Vorhaben bezogene Definition der zulässigen Nutzungen ermöglichen, jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern. Diese Anpassung könnte im vorliegenden Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) entsprechend § 13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung erfolgen.

4.3 Landschaftsplan (ZRK), 2007

Die ZRK-Landschaftsplan-Inhalte wurden teilweise in die Flächendarstellung des FNP übernommen: der Siedlungsflächenbestand, die übergeordneten Straßenzüge als Verkehrsflächen und die Grünflächen.

Die Siedlungsfläche zwischen Druseltalstraße im Norden und Dönche im Süden gliedert sich in 'Ein- und Mehrfamilienhäuser', 'Zeilenbau', 'Reihenhäuser' und 'öffentliche Gebäude, große private Verwaltungsgebäude'. Das Plangebiet wird vollständig der zuletzt genannten Kategorie zugeordnet.

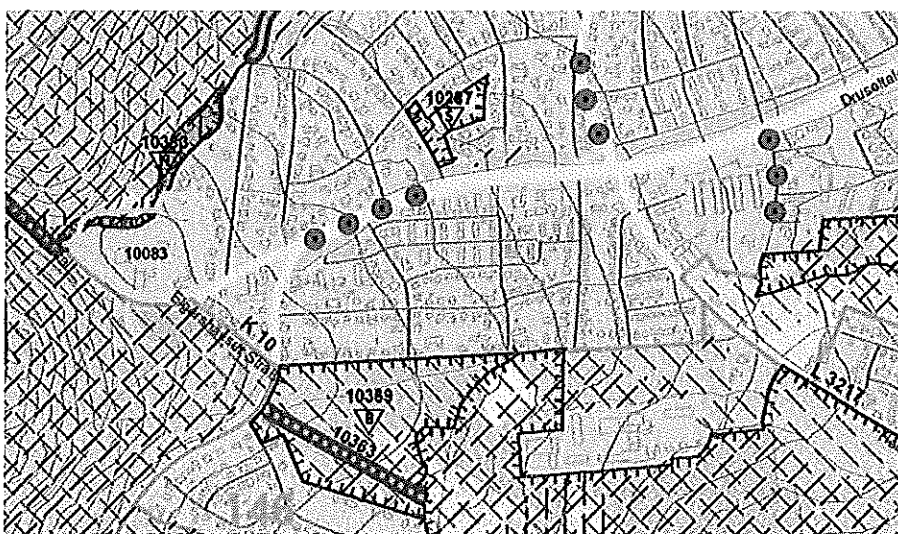


Auszug Karte Realnutzung, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Zusätzlich beinhaltet die zeichnerische Darstellung (Karte 'Realnutzung') als Symbol den markanten Baumbestand in der Grünfläche ('Parkanlage') auf der Südseite der Druseltalstraße.

In der Karte 'Erholung, Freizeit, Landschaftsbild' sind der Radweg in der Konrad-Adenauer-Straße und in der Dachsbergstraße sowie die Wanderwege im Habichtswald und in Richtung Dönche in die zeichnerische Darstellung aufgenommen worden.

In der Karte 'Maßnahmen' sind bezogen auf den Geltungsbereich direkt keine Aussagen enthalten. Die Fläche wird als 'baulich geprägte Fläche - Bestand' gekennzeichnet. Eine Baumreihe ist für den Bereich Druseltalstraße dargestellt.



Auszug Karte Maßnahmen, ZRK Kassel, unmaßstäblich

Im Hinblick auf das Vorhaben lassen sich weitere Restriktionen für die Bebauung des Grundstücks aus der Landschaftsplanung nicht ableiten, wenn die schützenswerten Grünstrukturen berücksichtigt werden.

4.4 Lärmaktionsplan Nordhessen - Teilplan Straßenverkehr

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm besteht auf Grundlage des § 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Verpflichtung eine Lärminderungsplanung durchzuführen. Diese umfasst eine Lärmkartierung sowie die Erstellung von Lärmaktionsplänen.

Der Lärmaktionsplan Nordhessen des Regierungspräsidiums Kassel liegt derzeit als Entwurf der Öffentlichkeit zur erneuten Stellungnahme vor (Bearbeitung: LK Argus, Kassel/Berlin).

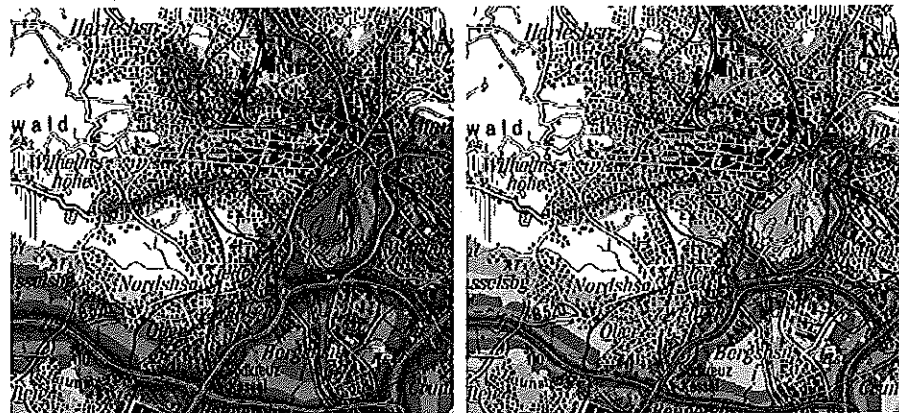
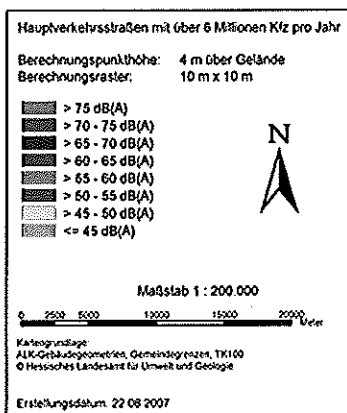
Zur Lärmvorsorge gehört es, bei der Ausweisung neuer Baugebiete an bestehenden Straßen durch vorbeugende Bauleitplanung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden (Vorsorgegrundsatz). Als Zielwerte gelten hierbei die Orientierungswerte der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau',

z.B. für

Reine Wohngebiete	50 db(A) tags / 40 db(A) nachts
Allgemeine Wohngebiete	55 db(A) tags / 45 db(A) nachts
Mischgebiete	60 db(A) tags / 50 db(A) nachts

Die hessischen Regierungspräsidien haben sich entschieden, nur die kartierten Bereiche der 1. Stufe (Hauptverkehrsstraßen mit über 6 Mio. Kfz/Jahr) näher zu untersuchen, in denen so genannte Prüfwerte von $L_{DEN} = 65 \text{ dB (A)}$ und $L_{Night} = 55 \text{ dB (A)}$ für Wohnbevölkerung überschritten sind. Sie werden als Lärmbelastungspunkte bezeichnet.

Voraussetzung hierfür ist zusätzlich eine lokale Betroffenenzahl von mindestens 50 Personen.



Lärmkartierung Hessen, Straßenlärm in db (A) - links L_{DEN} , rechts L_{Night}
Ausschnitt Kartendarstellung HLUg2007

Der Straßenzug Kohlenstraße - Druseltalstraße zählt als Landesstraße gemäß Umgebungslärmrichtlinie zu den zu betrachtenden Hauptverkehrsstraßen.

Zur Belastungssituation sind in nachfolgender Tabelle die Betroffenenzahlen für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} aufgeführt. Die Lärmkonfliktpunkte sind nach Lärmkennziffer sortiert. Der Höchstwert liegt für die betrachteten Straßen bei einer LKZ von 1.300 (Ysenburgstraße, K 44), der niedrigste Wert bei einer LKZ von 10 (Oberzwehren, A 49).

		Betroffenenzahl L_{DEN}			Betroffenenzahl L_{Night}			LKZ pro 100 m
		65 – 70 dB (A)	70 – 75 dB (A)	> 75 dB (A)	55 – 60 dB (A)	60 – 65 dB (A)	> 65 dB (A)	
Ortsteil	Straße							
...								...
Tischbeinstraße	L 3298	30	220	80	110	210	0	180
Kohlenstraße								
Druseltalstraße								
...								...

L_{DEN} Lärm-Tagesmittelwert (24 Stundenwert, L Day, Evening, Night)
 L_{Night} Lärm-Nachtwert (22 bis 6 Uhr)

Verkehrslärm Druseltalstraße

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Druseltalstraße ist vor dem Hintergrund der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und zur Schaffung einer hohen Wohnqualität im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Gerade die nächtliche Lärmbelastung ist eindeutig mit gesundheitlichen Schäden in Verbindung zu bringen.

Für die geplante Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) ist die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und ihrer Orientierungswerte zu beurteilen. Sie liegen für Allgemeine Wohngebiete bei

tags	55 dB
nachts	45 dB

Im Hinblick auf die Nutzung kann jedoch auch eine besonders hohe Schutzbedürftigkeit mit entsprechend niedrigeren Werten angenommen werden - z. B. 45/35 dB(A), wie es die eher auf Anlagengeräusche ausgelegte TA Lärm bei empfindlichen Nutzungen vorsieht.

Für das Grundstück wurde zur orientierenden Abschätzung eine einfache Modellrechnung durchgeführt (vgl. Anlage 2). Aus der überschlägigen Ermittlung ergeben sich folgende Beurteilungspegel am Immissionsort (Grundstücksgrenze):

tags	65,7 dB
nachts	55,2 dB

Die zuvor genannten Orientierungswerte der DIN 18005 werden hier um rund 10 dB überschritten. Bei Berücksichtigung der niedrigeren TA Lärm-Werte wird die Abweichung noch größer.

Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz wurden vorab geprüft, weil theoretisch verfügbare Flächen (Grünanlage) vorhanden wären. Wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken wurden Überlegungen für eine Schallschutzwand/-wall an dieser exponierten Stadteingangssituation jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - nicht weiter verfolgt.

Im Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung des Vorhabens sind daher Maßnahmen verbindlich vorzusehen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wie:

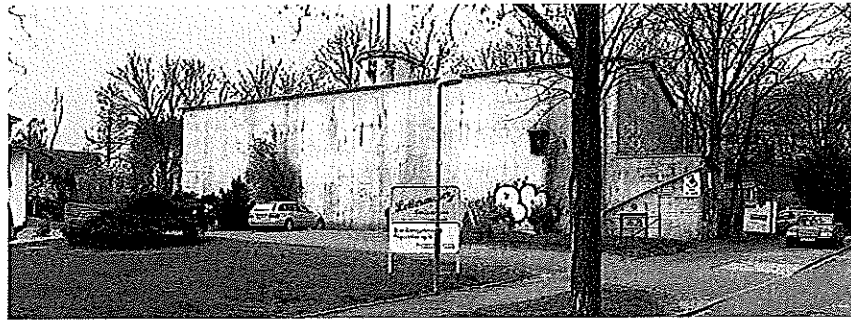
- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Druseltalstraße bzw. von der Grundstücksgrenze nach Süden
- Grundrissgestaltung: Orientierung der empfindlicheren Nutzungen (Wohn- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Seiten
- technisch unterstützte Lüftungssysteme
- passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude (DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')

Die vorgenannten Maßnahmen sind für die geplanten Gebäude umzusetzen. Bei Sanierung der bestehenden Gebäude oder Abriss und Neubau sind diese Anforderungen ebenfalls zu beachten.

4.5 Denkmalschutz

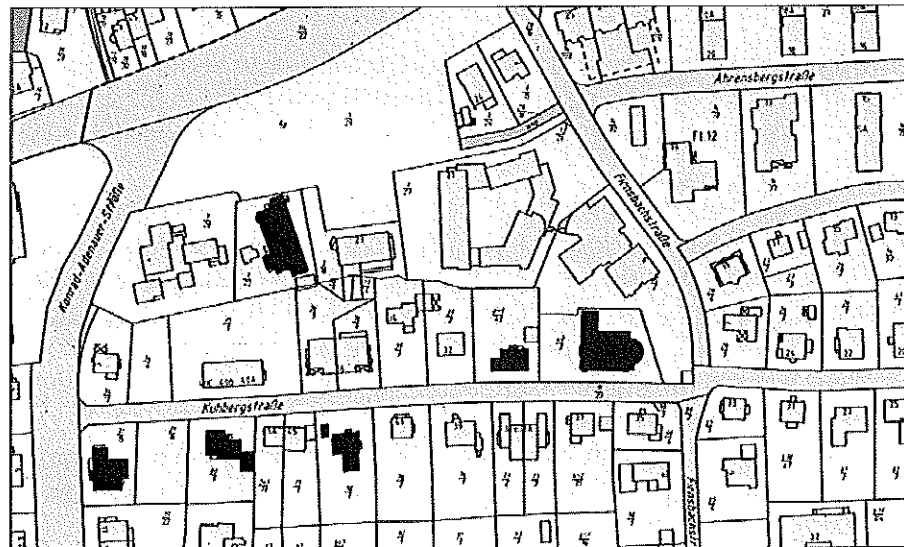
Der Luftschutzbunker auf dem Grundstück Ahrensbergstraße 23A ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen Gründen (§ 2 Abs. 1 HDSchG).

Ansonsten befinden sich im Geltungsbereich keine Denkmäler.



Zivilschutzbunker, Ansicht von Osten
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Unter Schutz stehen auch die beiden Wohngebäude Kuhbergstraße 28 (repräsentativer zweigeschossiger Herrensitz, erbaut um 1920) und Kuhbergstraße 30 (schlichtes zweigeschossiges Wohnhaus von 1951), deren Grundstücke grenzen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an.



Kartendarstellung Kulturdenkmäler, unmaßstäblich
(aus: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, 2008)

Das Gebäude Ahrensbergstraße 21 (Stiftsheim) ist nach der neuesten Denkmaltopografie (2009 erschienen) nicht als Kulturdenkmal geschützt.

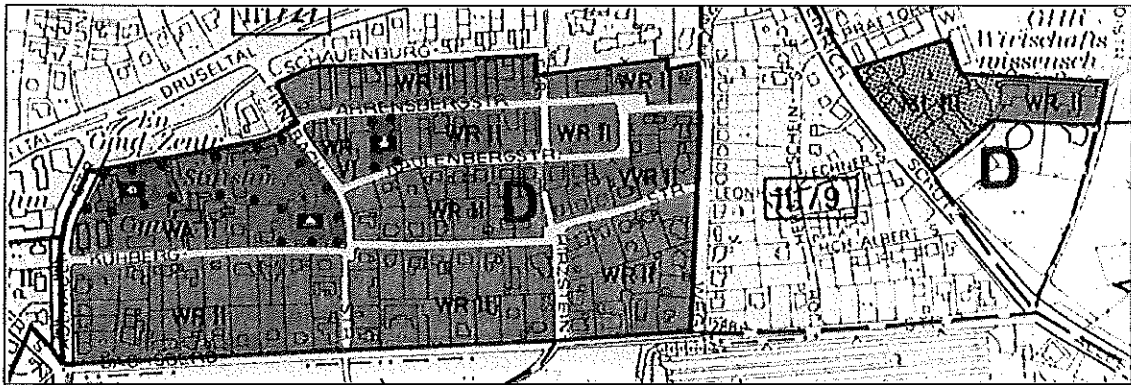
4.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **Bebauungsplanes III-West - Bereich D** aus dem Jahr 1982. Dieser Bebauungsplan liegt im Maßstab 1 : 5.000 vor und genügt den heutigen planungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt.

Größere Teilflächen, die für das hier vorliegende Projekt beansprucht werden, sind in dem o. g. Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen (Bestandsgebäude des Stiftsheims), jedoch mit der

Zweckbestimmung 'Schule'. Die Fläche des Bunkers ist ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die übrigen Flächen des Plangebiets (Erweiterungsbereich) und der näheren Umgebung sind als 'Reines Wohngebiet' bzw. 'Allgemeines Wohngebiet' entsprechend §§ 3 und 4 BauNVO (Fassung 1977) festgesetzt. Für die Wohngebietsflächen wird die Höhe der Bebauung auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt.



Ausschnitt B-Plan III-West von 1982

Das durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 für die 'Wohngebiete 'WA' und 'WR' bestimmt.

Im vorliegenden Fall löst das geplante Vorhaben die Notwendigkeit zur Änderung des vorhandenen Planungsrechts aus, weil erstens die beabsichtigte Erweiterung des Stiftsheimes eine Zuordnung in den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO zwar ermöglicht, aus planungsrechtlicher Sicht aber nicht sinnvoll erscheint, und zweitens die für die Wohngebiete festgesetzte maximale Vollgeschosshöhe durch das geplante Volumen des Vorhabens überschritten wird.

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan überschreibt in seinem Geltungsbereich die Inhalte des Bebauungsplanes III-West.

Die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes berührt durch die Einbeziehung von angrenzenden Grünflächenanteilen auch den Bebauungsplan Nr. III/27 'Druseltaalstraße / Heinrich-Schütz-Allee'.

In dem seit 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/27 werden die betroffenen Flächen als 'Grünfläche' bzw. 'Parkanlage' festgesetzt.

4.7 Satzungen

Für den Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Die sog. '**Stellplatzsatzung**' (vom 01.03.2004) regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe und Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Insbesondere ist die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Stellplätze und Abstellplätze zu berücksichtigen. Hiernach ergeben sich in Bezug auf die Wohnnutzung z.B. für

- Ein- und Zweifamilienhäuser, auch MFH: 1 Stpl. je WE
- Altenwohnheime, Altenheime
(auch Pflegeheime) 1 Stpl. je 10 Betten

Weiterhin ist (ergänzende Festsetzungen) zu berücksichtigen,

- dass für Rollstuhlfahrer ab 20 Stellplätze mindestens ein Platz, insgesamt mindestens 1 v. H. der notwendigen Stellplätze und
- dass für Fahrräder pro Wohnung 2 Abstellplätze, im übrigen 20 % der notwendigen Stellplätze zu schaffen sind.

Hieraus ergibt sich folgender zusätzlicher vorhabenbezogener Bedarf, wenn für das Wohnen als Bezugsgrößen zugrunde gelegt werden:

- 14 Wohneinheiten und 24 Betten (1. Bauabschnitt)
- Stellplätze für Kfz

1 Stpl. je WE	14 Stellplätze
1 Stpl. je 10 Betten	2 Stellplätze
- Summe Bedarf nach Satzung 16 Stellplätze
- hiervon als Stellplätze für Behinderte

1 Stpl. je 20 Stpl., mind. 1 % der notw. Stpl. (17 : 20)	1 Stellplätze
--	---------------
- zusätzlich Stellplätze für Fahrräder

1 Stk. je WE oder mind. 20% der notw. Stpl. (17 x 20%)	3 Stellplätze
--	---------------

und folgender Gesamtbedarf

- 52 Wohneinheiten und 91 Betten
- Stellplätze für Kfz

1 Stpl. je WE	52 Stellplätze
1 Stpl. je 10 Betten	9 Stellplätze
- Summe Bedarf 'Wohnen' nach Satzung 61 Stellplätze

In Bezug auf den ambulanten Pflegedienst der Diakonie ist auf Grundlage der Satzung die Bürofläche maßgebend.

Dies bedeutet bei 100 m² ergibt sich hieraus (1 Stpl. je 35 m²) der rechnerische Bedarf : 3 Stellplätze

- Summe Bedarf 'Gesamt' nach Satzung 64 Stellplätze

Zusätzliche Anforderungen

- Stellplätze für Behinderte

1 Stpl. je 20 Stpl., mind. 1 % der notw. Stpl. (64 : 20)	3 Stellplätze
--	---------------
- Stellplätze für Fahrräder

1 Stk. je WE oder mind. 20% der notw. Stpl. (64 x 20%)	13 Stellplätze
--	----------------

Während Pkw-Stellplätze abgelöst werden können, ist die Zahl der Fahrradstellplätze zwingend herzustellen.

Im Hinblick auf die Nachweispflicht ist ergänzend jedoch auch der tatsächliche Bedarf zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5.2). Dies betrifft in Bezug auf das Stiftsheim den Bedarf von Bewohnern, Besuchern und Personal sowie in Bezug auf den ambulanten Pflegedienst (Diakonie) deren tatsächliche Anzahl vorhandener Einsatzfahrzeuge.

Die **Baumschutzsatzung** (vom 19.05.2008) regelt den Schutz von Bäumen in den im Zusammenhang bebauten Bereichen, hierzu zählt auch der Stadtteil Wilhelmshöhe.

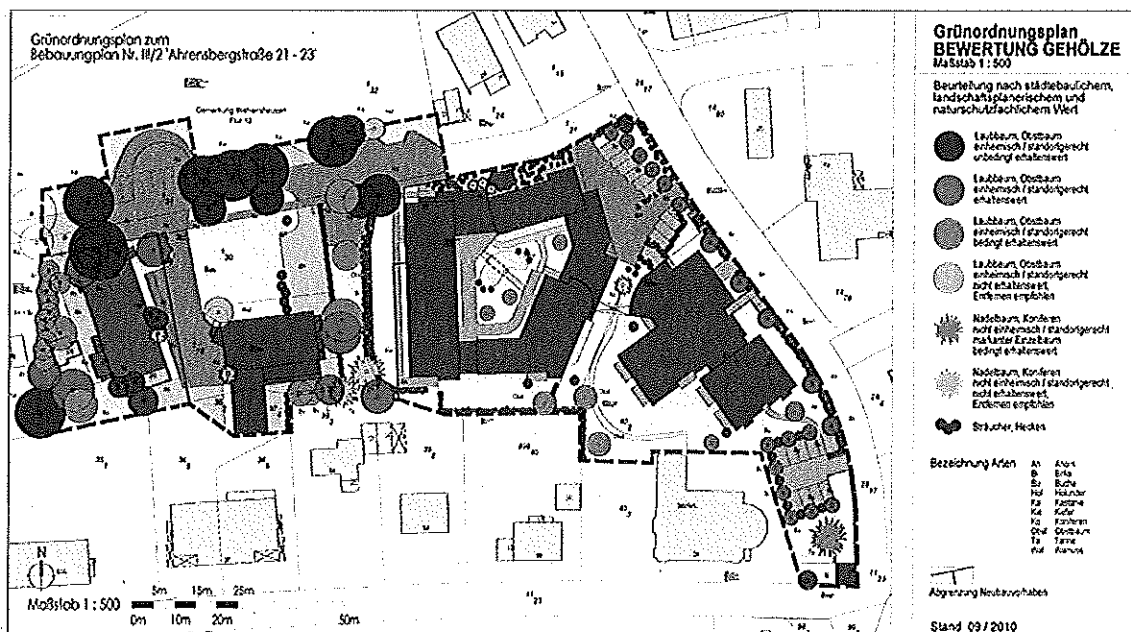
Im Landschaftsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Erhaltung und Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen als Entwicklungsmaßnahme dargestellt. Zur Umsetzung dieser Vorgaben bezweckt die Satzung den Schutz von Bäumen sowohl im baulich hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich der Kernstadt, wie auch in den Zentren der Stadtteile, da hier Defizite bei der Durchgrünung bestehen, und in den Siedlungsgebieten, die durch einen umfangreichen erhaltenswerten Baumbestand charakterisiert sind.

Bäume sind nach Maßgabe dieser Satzung wegen ihrer Schönheit, Seltenheit oder natürlichen Eigenart zu schützen und dienen der

- Erhaltung / nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen für die Bewohner,
- Gliederung / Pflege des Stadtbildes,
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Erhaltung / Verbesserung des Stadtklimas,
- Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen und zur
- Erhaltung eines Lebensraumes für Tiere.

Die Satzung macht die Verantwortung der Eigentümer für Grünstrukturen auf den privaten Flächen deutlich und schützt damit den Gehölzbestand in Kassel. Der Eingriff in den geschützten Baumbestand ist genehmigungspflichtig.

Auf dieser Grundlage befinden sich im Geltungsbereich einige schutzwürdige Bäume (Laubbäume ab 80 cm, Nadelbäume ab 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe).



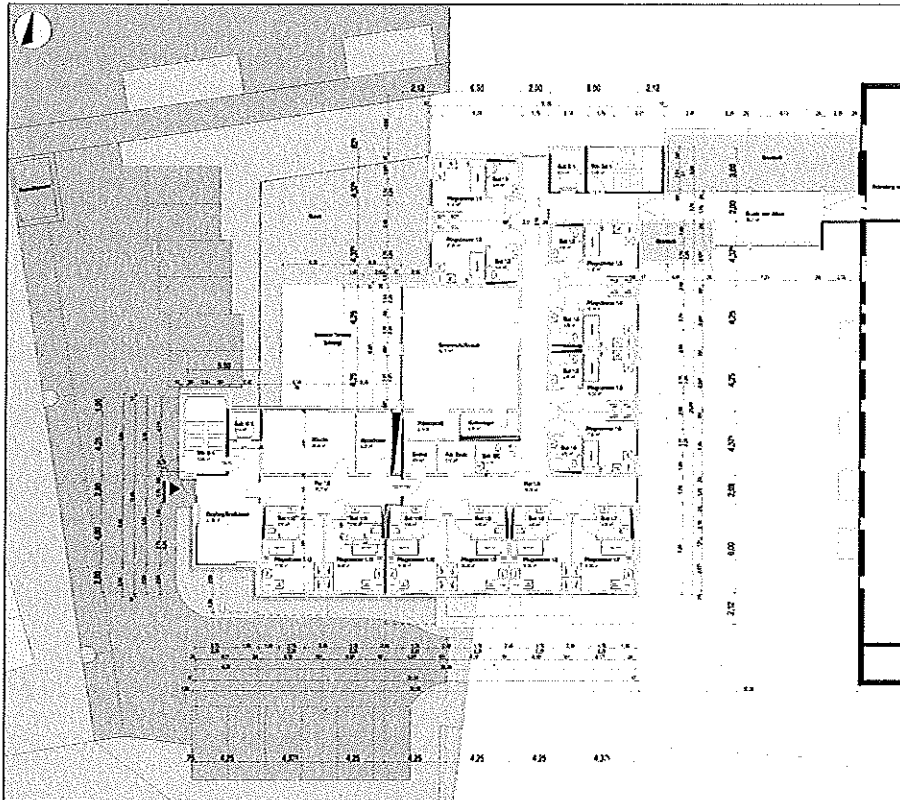
Darstellung Gehölzbestände, Stand 09/2010

Für die unter Schutz stehenden Bäume im Bereich des geplanten Neubaus wurden in Vorgesprächen Fällgenehmigungen in Aussicht ge-

stellt. Dies betrifft eine der 3 Kastanien an der Ahrensbergstraße (steht im zukünftigen Eingangsbereich des Erweiterungsbaus), den Walnussbaum (am heutigen Eingangsbereich von 'Lottermoser') sowie die Birke, den Ahorn und eventuell die Kiefer (alle auf der Ostseite von 'Lottermoser').

Die entsprechend den Vorgaben des Landschaftsplanes festgesetzten Bäume befinden sich im Bereich der öffentlichen Grünfläche und somit außerhalb des Geltungsbereichs des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Hierzu ist anzumerken, dass entsprechend § 3 (2) Nr. 2 der Satzung Bäume in öffentlichen Grünanlagen, auf Friedhöfen, auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, an Gewässern und auf städtischen Flächen, soweit sie sich nicht in privater Nutzung befinden, aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgenommen sind. Ihr Erhalt und Schutz hat daher im Sinne von § (2) Nr. 3 der Satzung durch anderweitige Schutzvorschriften, insbesondere solche des Naturschutzrechts, des Denkmalschutzrechts sowie durch Festsetzungen in Bebauungsplänen zu erfolgen.



Erdgeschoss



Untergeschoss

Entwurfsverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

5. Planungsziele und Konzept, Beschreibung des Vorhabens

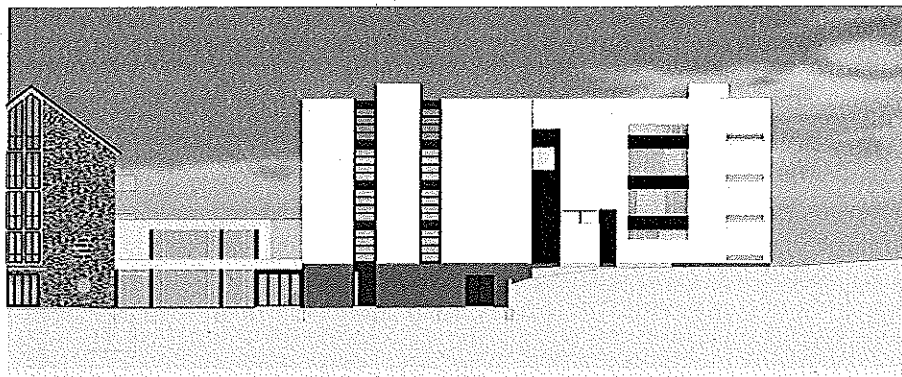
5.1 Städtebaulich-bauliches Konzept

Die Evangelische Altenhilfe Gesundbrunnen e.V. Hofgeismar (Vorhabenträger) möchte mit einem Neubau das Angebot der vorhandenen Alten- und Pflegeeinrichtung ('Stiftsheim') ausbauen und so den Standort an der Ahrensbergstraße stabilisieren.

In einem 1. Bauabschnitt soll zunächst ein Gebäude errichtet werden, das nach gegenwärtiger Planung

- weitere 24 Pflegezimmer und
- weitere 14 Wohneinheiten aufnehmen soll.

Es ist ein viergeschossigen Neubau mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ($< 5^\circ$) geplant. Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds ergibt sich aufgrund der exponierten Lage (Ansicht von der Druseltaalstraße), wegen der Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Luftschutzbunker und wegen der funktionalen Verknüpfungen mit den Bestandsgebäuden. Der Neubau soll sich in der Maßstäblichkeit an den beiden vorhandenen Gebäudekomplexen des Stiftsheims orientieren. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohnhaus (Kuhbergstraße 34) beträgt mehr als 18 m.



Ansicht Nord

Der Neubau soll als schlichter verputzter Baukörper durch über die Fassade hinausragende Balkonvorbauten strukturiert werden.

Der Rohbau wird teilweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen und - unterzügen errichtet.

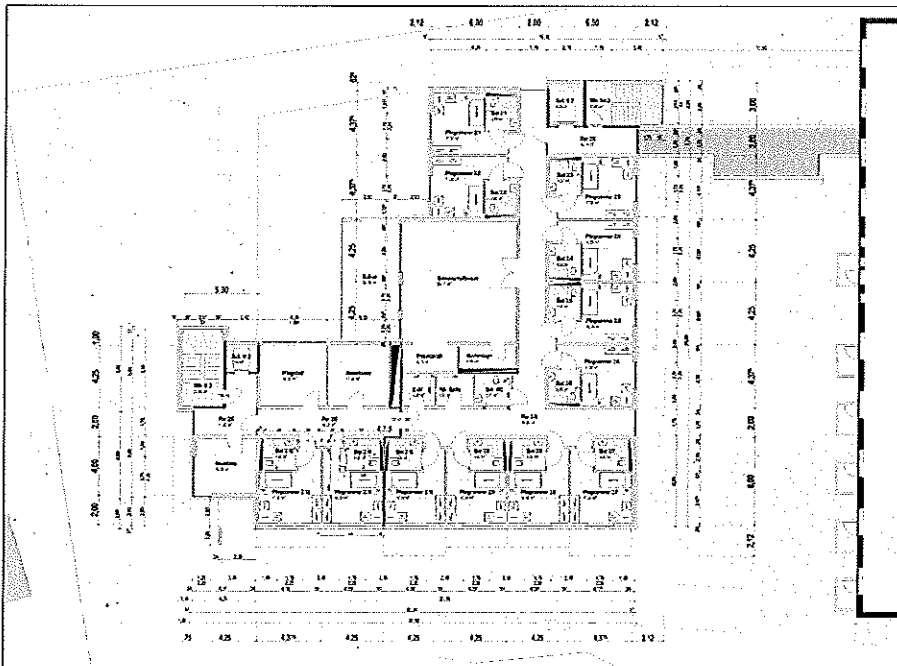
Der natürliche Geländeverlauf erlaubt die Verknüpfung des zukünftigen Erdgeschosses mit der Ebene des 1. Obergeschosses des Bestandsgebäudes. Der vorliegende Entwurf sieht einen eher filigran gehaltenen flachen Verbindungsbau ('Glasgang') zwischen Bestand und Erweiterung vor, der die Eingangs- und Wartesituation verbessern soll und der logistischen und technischen Anbindung dient.

Der unmittelbar am Eingangsbereich anschließende Treppenhausteil dient der vertikalen Erschließung des Erweiterungsbaus. Ein zweites Treppenhaus befindet sich an der Westseite des Neubaus. Der Entwurf beinhaltet im EG und im 1. OG jeweils eine Wohngruppe mit 12 Pflegezimmern, deren Aufenthaltsbereich (Gemeinschaftsraum) sich zum geschützten Innenhof (Terrasse) und nach Westen orientiert.

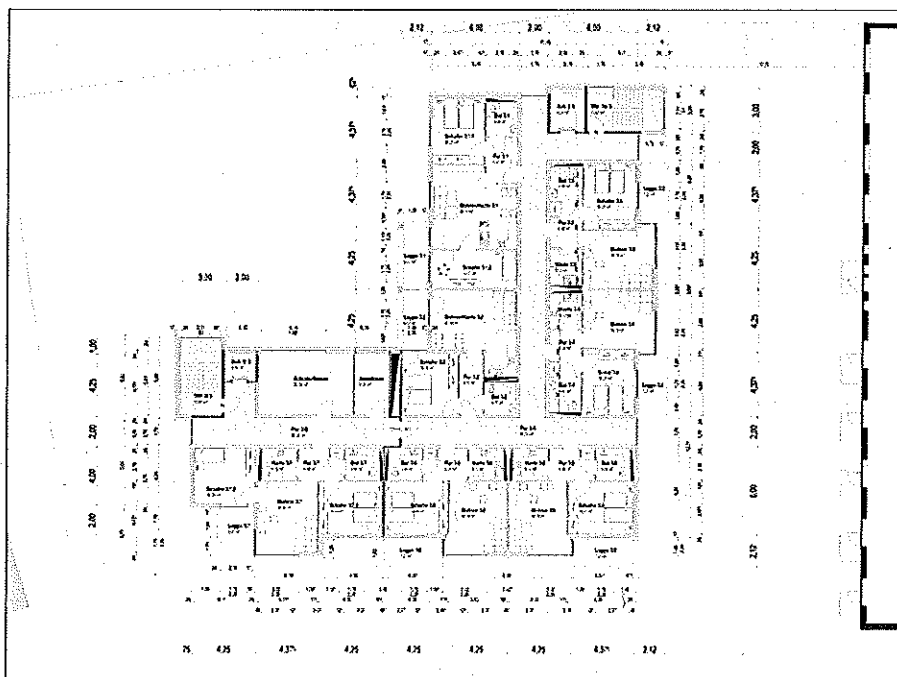
Die Wohnungen im 2. und im 3. Obergeschoss basieren auf dem gleichen Tragsystem - so können bei geänderten Nutzungsanforderungen

die Wohnungen in Pflegezimmer bzw. umgekehrt verändert werden. Über dem Wohnbereich der Wohngruppe – und damit nah am Treppenhaus - was die Spesenanlieferung erleichtert - befindet sich im 2. Obergeschoss der Speiseraum für die Wohnungsnutzer.

Erschlossen werden die Etagen des Betreuten Wohnens primär über das nordwestliche Treppenhaus, das durch seine Anordnung einen barrierefreien Zugang von der Straße und einen möglichst kurzen Fußweg vom neuen Parkplatz ermöglicht.



1. Obergeschoss

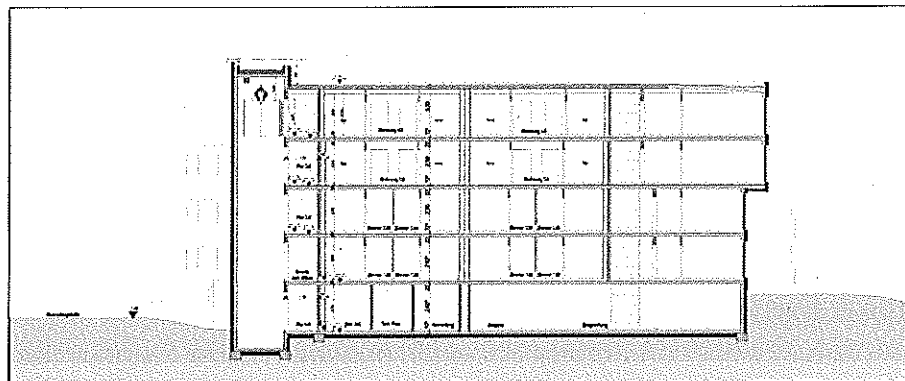


2. Obergeschoss

Entwurfsverfasser: ARS Architekten Schröder (Kassel)

Der Gebäudeentwurf berücksichtigt die Vorgaben, die sich aus der Konzeption für die Gesamtanlage ergeben, insbesondere

- die unterschiedlichen Geländeneiveaus und die unterschiedlichen baulichen und städtebaulichen Strukturen,
- die vorgegebenen Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude,
- die interne Gebäude-Organisation in Bezug auf die funktionalen Bezüge, u. a. auch Berücksichtigung der Lärmbelange
- die attraktive Gestaltung der Ansichtsseite zur Druseltalstraße,
- die Anordnung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr
- die Gestaltung der Freiflächen am Gebäude inkl. der vorgegebenen Baumstandorte (Bestand).



Schnitt

Am südwestlichen Treppenhaus kann eine spätere Erweiterung anschließen. Möglich sind hier eine Verbindung zum Bunkerbauwerk (ebenfalls über eine Brücke) oder auch eine Verlängerung des 'Westflügels' bis zur Ahrensbergstraße.

Flächenbilanz in Bezug auf Bestand + konkretes Vorhaben (1. BA) Firnzbachstraße 6 und Ahrensbergstraße 21 -23

Grundflächen Neubau

Hauptbaukörper A, viergeschossig, ca.	490 m ²
Eingangshalle mit Verbindungsbau 'Glasgang', ca.	125 m ²
Hauptbaukörper B/C, viergeschossig, ca.	240 m ²
Summe Grundflächen	855 m ²

Geschossflächen Neubau

Hauptbaukörper A-C, viergeschossig	2.920 m ²
Eingangshalle (Untergeschoss)	125 m ²
Verbindungsbau 'Glasgang' (Erdgeschoss)	35 m ²
Summe Geschossflächen	3.080 m ²

Zusammenstellung Grundstücksflächen

Ahrensbergstraße 21	4.250 m ²
Firnzbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	2.730 m ²
Ahrensbergstraße 23 („Lottermoser“)	1.135 m ²
Ahrensbergstraße („Stadt Kassel“)	635 m ²
Summe Grundstücksflächen	8.750 m ²

Zusammenstellung Grundflächen

Ahrensbergstraße 21	1.400 m ²
Firnsbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	920 m ²
Erweiterung Ahrensbergstraße 23	855 m ²
Summe	3.175 m ²

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ)

Grundfläche : Summe Baugrundstücke	
3.175 : 8.750	0.36

Zusammenstellung Geschossflächen

Ahrensbergstraße 21	5.960 m ²
Firnsbachstraße 6 „Haus am Stiftsheim“	4.040 m ²
Erweiterung Ahrensbergstraße 23	3.080 m ²
Summe	13.080 m ²

Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ)

Geschossfläche : Summe Baugrundstücke	
13.080 : 8.750	1.49

Die im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht überschritten und muss im Rahmen der 'Überschreibung' nicht verändert werden.

Die Geschossflächenzahl liegt dagegen über dem bisher festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche ist jedoch in etwa dem gleichen Verhältnis auch durch die bestehende Bebauung des Stiftsheimes vorgegeben.

Städtebauliche Kennziffern zum geplanten Neubau (1. BA)

Anzahl Vollgeschosse	IV
Gebäudehöhe	
OK Rohfußboden EG(über NHN), ca.	315,00 m
Gebäudehöhe (über NHN), ca.	327,50 m
Gebäudehöhe (über GOK), ca.	12,50 m
Grundfläche Gebäude, ca.	855 m ²
davon ca. 150 m ² auf Flurstück 1/27 (Ahrensbergstraße 21)	
Grundstücksgröße, ca.	2.180 m ²
davon ca. 410 m ² auf Flurstück 1/27 (50 % der Flächen bis zum Gebäude Ahrensbergstraße 21)	
GRZ	0.39
Geschossfläche, gesamt, ca. (nur Vollgeschosse, ohne Untergeschoss)	2.750 m ²
GFZ (nur Vollgeschosse)	1.28
Hauptnutzfläche nach DIN 277, ca.	1.570 m ²

Aus der folgenden Übersicht wird deutlich, dass sich das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter Fläche nur geringfügig (< 10 %) verändern wird.

Flächenbilanz zur Liegenschaft 'Stiftsheim' insgesamt

	Bestand		Planung	
versiegelte Flächen	4.990 m ²		5.250m ²	
Grundflächen Gebäude, Mauern, Treppen		2.910 m ²		3.200 m ²
Erschließungsflächen, voll versiegelt		1.580 m ²		1.660 m ²
Erschließungsflächen, teil versiegelt		500 m ²		390 m ²
unversiegelte Flächen	3.760 m ²		3.500 m ²	
Gartenflächen, Rasen		2.900 m ²		2.640 m ²
Gartenflächen, Zierpflanzen		420 m ²		340 m ²
Gartenflächen, standortgerecht bepflanzt		440 m ²		520 m ²
Summe	8.750 m ²		8.750m ²	

Die zuvor genannten späteren Erweiterungsmöglichkeiten (weitere Bauabschnitte) sind nur eingeschränkt Gegenstand des hier vorliegenden Verfahrens:

- Ergänzung des neuen Baukörpers um einen 'Westflügel', der sich am südwestlichen Treppenhaus anschließend parallel zum Bunker bis zur Ahrensbergstraße erstreckt.
- Anschluss an das Bunkergebäude (Brücke) und Einbeziehung des Bunkers in die Nutzungskonzeption.

Im Falle der Weiterentwicklung sind die hieraus resultierenden Rahmenbedingungen neu zu bewerten. Dies betrifft insbesondere das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung wie auch die Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zur möglichen Nutzung des denkmalgeschützten Bunkers liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Informationen zum Bauwerk weder ein Nutzungskonzept vor noch können belastbare Zahlen (zum Maß der Nutzung) genannt werden.

Bauliche Veränderungen am Hochbunker erfordern aufgrund des Schutzstatus die Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörden. Wegen der speziellen Ausgangssituation sollte die Abstimmung grundsätzlicher Entwurfsparameter bereits möglichst frühzeitig im Vorfeld angestrebt werden.

Für eine ebenfalls viergeschossige 'Westflügel'-Erweiterung kann folgende Größenordnung angenommen werden:

Grundfläche Gebäude, ca.	160 m ²
Geschossfläche, gesamt, ca. (nur Vollgeschosse, ohne Untergeschoss)	640 m ²
Gesamtnutzfläche, ca.	450 - 500 m ²
Anzahl Wohnungen ca.	10
oder alternativ Anzahl Pflegebetten ca.	20

5.2 Erschließung und Verkehr

Verkehrliche Belange sind von dem geplanten Vorhaben nur indirekt betroffen. Auswirkungen auf übergeordnete Verkehrsabläufe sind nicht zu erwarten.

Die mit der zusätzlichen Bebauung verbundene Verkehrszunahme wird von untergeordneter Bedeutung sein und keine verkehrstechnischen Probleme im übergeordneten Straßennetz auslösen. Auch im untergeordneten Straßennetz oder an den Kreuzungspunkten/Einmündungen werden bauliche Veränderungen nicht erforderlich.

Alle vorhandenen Kfz-Fahrbeziehungen bleiben erhalten.

Bei der Neugestaltung des Straßenraums 'Ahrensbergstraße' werden die Anforderungen von Seiten der Stadtreiniger (3-achsiges Müllfahrzeug, 26 t) mit den entsprechenden Bewegungsflächen eingearbeitet.

Auch die bestehenden Fußweganschlüsse werden berücksichtigt.

Die bestehende ÖPNV-Anbindung wird durch die Planung nicht berührt. Das Vorhaben führt möglicherweise zu einer höheren Fahrgastzahl auf den am Plangebiet vorbeiführenden ÖPNV-Linien. Die Auswirkungen werden aber auch an diesem Punkt zu vernachlässigen sein.

In Bezug auf den ruhenden Verkehr ergeben sich dagegen erhebliche Veränderungen. Durch die Erweiterung könnte sich der Parkdruck auf die betroffenen Anliegerstraßen des Quartiers weiter erhöhen.

Daher soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Lösung für den bereits konkretisierten 1. Bauabschnitt festgeschrieben werden, die sich am rechnerisch zu ermittelnden Bedarf entsprechend der Stellplatzsatzung für die Wohnnutzung und den ambulanten Pflegedienst (vgl. Kap. 4.7) orientiert. Spätere Erweiterungen wären dann zu gegebener Zeit im Hinblick auf die Stellplatzsituation neu zu beurteilen.

Nach der Satzung wäre die Bürofläche der Diakoniestation zugrunde zu legen. Hieraus ergeben sich bei rund 100 m² Hauptnutzfläche lediglich 3 Stellplätze (1 Stpl. je 35 m²). Tatsächlich ist von derzeit 15 - 18 Fahrzeugen auszugehen. Der Standort der Einsatzfahrzeuge ist noch in der Diskussion, evtl. ist eine Verlagerung geplant. Dennoch wird ein Mehrbedarf der mobilen Pflege mit seinem heutigen Fahrzeugbestand in begrenztem Umfang berücksichtigt.

Der auf Grundlage der Satzung hochgerechnete Bedarf aus Bestand und Planung ergibt dann insgesamt folgende Zahlen:

• Wohnen	
> 52 Wohneinheiten, 1 Stpl. je WE	52 Stpl.
> 91 Betten, 1 Stpl. je 10 Betten	9 Stpl.
• ambulanter Pflegedienst	
> Ansatz nach Satzung, je 35 m ² Bürofläche	3 Stpl.
• Summe Bedarf	64 Stpl.

Neben den 18 Stellplätzen, die im Bestand auf den Grundstücken Firmsbachstraße 6 und Ahrensbergstraße 21 vorhanden sind, sollen weitere 18 Stellplätze in der Freifläche zwischen Neubau und Bunker bzw. südlich des Neubaus entstehen (vgl. Erdgeschoss-Grundriss, Kap. 5.1).

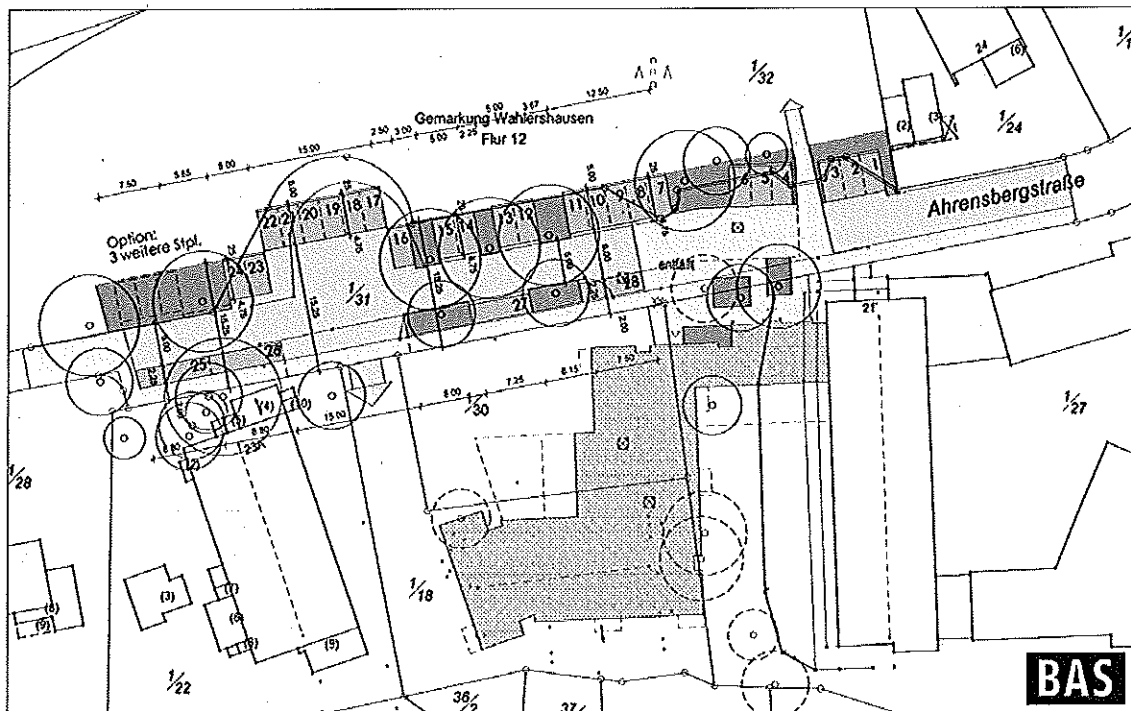
Durch verbindliche Zuordnung der öffentlichen Stellplatzflächen 'Ahrensbergstraße' und eine Optimierung der Flächenaufteilung kann das Stellplatzangebot noch einmal deutlich verbessert werden.

Ein öffentliches Bedürfnis bezogen auf diese Stellplätze scheint nicht zu bestehen, so dass eine Berücksichtigung beim Stellplatznachweis durch die Verwaltung in Aussicht gestellt wurde. Bedenken gegen den dargestellten Ausbau wurden seitens der zuständigen Fachämter bisher nicht geäußert.

Hier können insgesamt bis maximal 31 Stellplätze angerechnet werden (vgl. Zeichnung), wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Ablösevereinbarung nach abschließender Prüfung erzielt wird.

Die Änderung setzt jedoch eine Einbeziehung der planungsrechtlich als Grün- bzw. Parkfläche festgesetzten Flächen in den Geltungsbereich voraus.

In der Summe wären somit **67 Stellplätze** verfügbar und stehen dem ermittelten Bedarf von **64 Stellplätzen** gegenüber.



Gestaltungsvorschlag BAS, 10/2010

Mindestens 3 Stellplätze werden als 'Stellplätze für behinderte Menschen' ausgewiesen.

Die 13 nachzuweisenden Fahrradstellplätze - abgeleitet aus der Summe der Kfz-Stellplätze, 64 x 20 %) sollen vor den verschiedenen Eingangsbereichen angeordnet werden.

Feuerwehr

Die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bestimmungen sind zu berücksichtigen. Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m benötigen einen zweiten Rettungsweg. Die baulichen Anforderungen in Bezug auf den zweiten Rettungsweg werden durch § 13 (3) HBO geregelt und müssen entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Vor diesem Hintergrund sieht der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gebäudeentwurf für die Stiftsheimerweiterung eine Umfahrung für die Feuerwehr von der Ahrensbergstraße auf der westlichen Gebäudeseite mit einer Aufstellfläche auf der südlichen Gebäudeseite vor und stellt neben der Absicherung des geplanten Neubaus auch zukünftig die Rettungswege – Erreichbarkeit des Treppenhauses an der südwestlichen Gebäudeecke des Bestandsgebäudes – sicher.

Details wird das Brandschutzkonzept regeln.

Bei der Planung der öffentlichen und privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen bzw. im Rahmen der Genehmigungsplanung soll berücksichtigt werden, dass sowohl die Feuerwehrezufahrten wie auch erforderliche Aufstellflächen nach DIN 14090 auszuführen sind.

Da das neue Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegt, soll durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sichergestellt werden.

5.3 Technische Infrastruktur

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist ein Ausbau vorhandener Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass an die jeweils vorhandenen Leitungsnetze der öffentlichen (Stadt Kassel) und der verschiedenen privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen in der Ahrensbergstraße bzw. in der Firsbachstraße angeschlossen werden kann. Alle erforderlichen Anschlüsse der technischen Infrastruktur sind vorhabenbezogen neu herzustellen.

Das gilt für die Hausanschlüsse zur Stromversorgung, zur Gasversorgung, zur Wasserver- und Entsorgung (Kanal) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb hat darauf hingewiesen, dass die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ahrensbergstraße zu erfolgen hat. Die geplante Grundstücksentwässerung ist dem KEB rechtzeitig als Antrag zur Genehmigung vorzulegen.

Im Hinblick auf die Genehmigungsplanung ist nach den aktuell verbindlichen Vorgaben der ENEV 2009 ein Energiekonzept zu erstellen.

Die Planung sieht vor, auch die Erweiterung über die bereits vorhandene Heizzentrale und das vorhandene BHKW des Stiftsheims (Energieträger: Gas, Betreiber: Hessenenergie) zu versorgen.

Darüber hinaus gehende besondere Bedarfe, die sich aus der Art der Einrichtung ergeben, sind rechtzeitig zu ermitteln und im Rahmen der Erarbeitung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung mit den jeweils betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

Planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht hierbei nicht.

5.4 Grünordnungsplan

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen.

Geboten sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung von Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Zu be-

rücksichtigen sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Durch die Planung begründete Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Innenentwicklung auf der Grundlage von § 13a BauGB ergeben könnten, müssen nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB jedoch nicht ausgeglichen werden, da sie als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung werden auch die durch das Projekt verursachten positiven und negativen Auswirkungen im naturschutzfachlichen Sinn bewertet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts werden beurteilt und mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen benannt. Das Vorhaben soll - soweit es die geplante Nutzung zulässt - durch begleitende grünordnerische Maßnahmen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan integriert den hierzu parallel erstellten Grünordnungs-/Landschaftsplan gemäß § 11 Bundesnaturschutzgesetz.

Bezogen auf die Schutzgüter Fauna und Flora sowie die Artenvielfalt liegen bisher keine Erkenntnisse zum Plangebiet vor. Hier könnte auch eine auf den Standort bezogene Untersuchung voraussichtlich keine Informationen liefern.

Auf zusätzliche Fachgutachten soll verzichtet werden, weil:

- der mit der Planung vorbereitete Eingriff auf bereits baulich beanspruchten Flächen stattfindet und eindeutig keinen Lebensraumtyp vollständig zerstört,
- die von der Planung betroffenen Flächen eindeutig keine speziellen oder besonderen Lebensraumqualitäten bieten, aus der sich eine Einzigartigkeit ableiten ließe,
- für die Beurteilung der von der Planung betroffenen Flächen auch auf Erfahrungswerte bezogen auf Flächen mit vergleichbaren Standortbedingungen herangezogen werden können,
- der heutige Zustand der durch die Planung betroffenen Flächen ausschließlich durch anthropogene Nutzung entstanden ist und daher vom Grundsatz her nicht unwiederbringlich verloren, sondern theoretisch wieder herstellbar wäre.

Um eine genauere Beurteilung über die Eingriffe im Plangebiet zu erhalten, sind im Folgenden die Ergebnisse des Grünordnungsplans nachrichtlich dargestellt.

Eine exakte Biotoptypen-Ermittlung im Sinne einer rechnerischen Bilanzierung auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV - Anlage 3) ist für das hier vorliegende Vorhaben nicht erforderlich. Eine überschlägige Flächenbilanz befindet sich in Kap. 5.1.

Bestand und Prognose-Zustand wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung zeichnerisch dargestellt und in verkleinerter Form in die hier vorliegende Begründung des Bebauungsplanes übernommen (vgl. Abbildungen).

5.4.1 Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

Die wesentlichen durch die Umsetzung des Vorhabens bedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Prognose) werden im Folgenden kurz dargestellt.

Landschaftsbild, städtebauliches Erscheinungsbild

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird das städtebauliche Erscheinungsbild verändern. Der viergeschossige großvolumige Neubau ersetzt das noch vorhandene deutlich niedrigere ein- bis zweigeschossige Gebäude (mit Satteldach).

Das neue Gebäude korrespondiert deutlich besser mit dem vorhandenen Baukörper des Stiftsheims. Es tritt in direkte Beziehung zum Gebäude Ahrensbergstraße 21 und vermittelt zu dem westlich anschließenden massiven Hochbunker. Wichtige Sichtbeziehungen sind von der geplanten Bebauung nicht betroffenen.

Insbesondere zur Druseltalstraße entfaltet der Baukörper eine für den öffentlichen Raum wahrnehmbare Wirkung ohne dass hiervon besondere negative Beeinträchtigungen oder positive Effekte für die städtebauliche Situation zu erwarten sind.

Menschen und ihre Gesundheit

Die Erweiterung des bereits bestehenden Wohnangebots für ältere und/oder pflegebedürftige Menschen stärkt die Wohnfunktion im Stadtteil Wilhelmshöhe und trägt dazu bei, die vorhandene Lebensqualität für Senioren zu stabilisieren. Die Nähe zu den beiden großen Naturräumen - Dönche und Habichtswald - ist unter Beachtung der Luftqualität im Kasseler Becken eine besonders geeignete Standortvoraussetzung innerhalb der Stadt.

Vorhandene Arbeitsplätze werden gesichert. Zusätzlich werden neue geschaffen.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit entstehen nur während der Bauphase durch Lärm und Dreck, ansonsten sind durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Verträglichkeit der Einrichtung mit der umgebenden Wohnnutzung grundsätzlich gegeben ist.

Erholung und Freizeit

Das Plangebiet hat zur Zeit keine Bedeutung für Erholung und Freizeit. Daran wird auch das geplante Bauvorhaben nichts ändern.

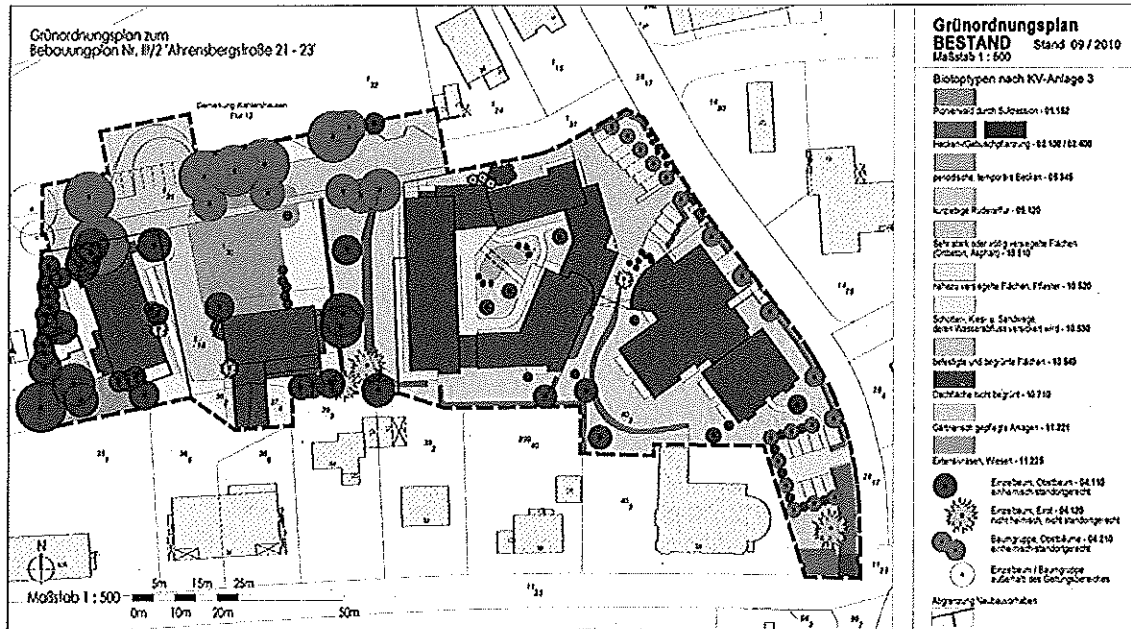
Biotopstrukturen - Fauna und Flora

Gebiete mit Natura 2000-Schutzstatus (weder FFH-Gebiete noch Gebiete nach Vogelschutz-Richtlinie) sind von der Planung nicht betroffen. Ebenso werden regionalplanerische Ziele oder übergeordnete Ziele der Landschaftsplanung nicht beeinträchtigt.

Es werden keine einzigartigen Lebensräume durch das Vorhaben zerstört oder so betroffen, dass einzelne Tierpopulationen oder Pflanzenarten in ihrer Existenz bedroht werden. Aufgrund der bisherigen Nutzung und dem Charakter der Flächen liefert die Fläche keine Anhaltspunkte für solche Lebensraumtypen, die wegen ihrer Besonderheit unbedingt

schützenswert wären. Damit löst insbesondere das bereits konkret geplante Neubauvorhaben (1. Bauabschnitt) voraussichtlich keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG aus.

Aus diesem Grund erscheint es angemessen, auf spezielle Untersuchungen im Hinblick auf bestimmte Arten zu verzichten.



Grünordnungsplan- Bestand, Stand 09/2010

Fauna (Tiere)

Die durch die Planung verursachten Nachteile für die vorhandene Fauna werden die Tierarten am meisten treffen, die gerade die anthropogen geprägten Nischenräume und Brachflächen suchen. Diese gelten überwiegend als besonders anpassungsfähig. Die aufgrund der lokalen Standortbedingungen dargestellten potenziellen Vorkommen (vgl. Kap. 3.4.2) - überwiegend euryöke / ubiquitäre Arten - sind durch die übergeordnete Naturschutzgesetzgebung jedoch nicht besonders geschützt, ihre Bestände meist nicht bedroht.

Der Umfang des Verlustes von Flächen, welche mögliche Lebensstätten verschiedener Tiere sein könnten, betrifft mit dem brachliegenden Grundstück des Zivilschutzbunkers (wie auch mit dem Gebäude selbst) nur einen kleineren Teilbereich des Plangebietes, so dass die Gefährdung einzelner Populationen daher ausgeschlossen werden kann. Zudem bietet das fast unmittelbar an andere größere Grünssysteme (Dönche, Habichtswald) anschließende Plangebiet wichtige geeignete Kompensationsräume.

Flora (Vegetation)

Entsprechend der Bewertung des Baumbestands können die wesentlichen markanten Einzelbäume und Baumgruppen (überwiegend Kastanien) in die Planung integriert werden. Dies ist sowohl im Hinblick auf das Stadt- und Landschaftsbild wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bemerken.

Die gärtnerisch gepflegten und nur wenig genutzten Außenanlagen des Alten- und Stiftsheims bleiben unverändert erhalten. Auch die Flächen der geplanten Erweiterung werden zukünftig einen vergleichbaren Charakter bekommen, wenngleich sie sich in größerem Maße dem öffentlichen Straßenraum zuwenden und daher noch mehr repräsentativ erscheinen werden. Der Anteil der 'grünen Flächen' wird bezogen auf die Fläche des konkreten Erweiterungsbaus etwas geringer ausfallen als bisher. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind jedoch nicht betroffen.

Der aus naturschutzfachlicher Sicht sensibelste Bereich betrifft die für zukünftige Erweiterungsoptionen in den Geltungsbereich einbezogene Bunker-Fläche, welcher aber durch den 1. Bauabschnitt nicht betroffen ist. Spätestens wenn zu einem späteren Zeitpunkt jedoch durch die Aufgabe der Zivilschutznutzung eine erneute Erweiterung des Stiftsheims möglich werden sollte, ist der durch Sukzession entstandene Charakter der Fläche nicht mehr mit der Nutzung vereinbar.

Im Interesse des Vorhabenträgers wird bereits im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Gehölzbestandes eine Verbesserung des Erscheinungsbildes angestrebt. Ein entsprechendes Angebot wurde sowohl den aus eigentumsrechtlicher Sicht zuständigen Bundesbehörden wie auch den für den Katastrophenschutz vor Ort zuständigen Behörden vorgetragen.

Sollte auch diese Fläche in die 'parkartige Pflege' einbezogen werden können, würde dies zweifellos den Verlust von Naturschutzqualität bedeuten. Aufgrund des Flächenumfanges bliebe der Eingriff jedoch auch an dieser Stelle räumlich sehr begrenzt.

Negative Auswirkungen in erheblichem Umfang sind daher insgesamt für Fauna und Flora aus den vorgenannten Gründen nicht zu erwarten. Im Gegenteil: Mit der Verbesserung der Wuchsbedingungen für die Kastanien im Bereich der Ahrensbergstraße können bestehende Missstände aufgehoben und vorhandene Qualitäten gesichert werden.

Boden

Der überwiegende Teil der für die Umsetzung des Vorhabens benötigten Grundstücke ist auch heute schon versiegelt bzw. befestigt. Er beträgt fast 2/3. Diese Form von Flächenrecycling ist grundsätzlich zu begrüßen.

Der Versiegelungsgrad wird sich aber durch die Erweiterung des Stiftsheimes weiter erhöhen. Neben der Gebäudegrundfläche sind insbesondere die darüber hinausgehenden Flächenbefestigungen für Zufahrten und Stellplätze als negativer Eingriff und Verschlechterung des Status quo zu bewerten.

Mit der steigenden Bodenversiegelung gehen außerdem nachteilige Veränderungen für das Kleinklima (Aufheizung) und für den Wasserhaushalt einher (Reduzierung Grundwasserneubildungsrate, Erhöhung Abflussgeschwindigkeit).

Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut 'Boden' von einer Zustandsverschlechterung in begrenztem Umfang auszugehen.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Lage im Heilquellenschutzgebiet ergeben sich beispielsweise Einschränkungen für die Verwendung von Erdwärmesonden. Sie bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Bei Bohrtiefen von mehr als 100 m über NHN ist eine Sondergenehmigung erforderlich. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall nach Vorlage eines entsprechenden Antrags.

Der derzeitige Versiegelungsgrad beeinträchtigt eine flächige Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser, allerdings ist bisher immerhin rund 1/3 der Fläche versickerungsfähig. Der Anteil an offener Fläche wird durch die Neubebauung weiter reduziert. Die Grundwasserneubildungsrate wird zurückgehen.

Weil der durchschnittliche Grundwasserspiegel weit unter der Geländeoberfläche liegt, können darüber hinausgehende negative Veränderungen für das Grundwasser ausgeschlossen werden.

Die Veränderungen für das Schutzgut 'Wasser' sind insgesamt negativ zu beurteilen, in ihrem Ausmaß aber nicht von erheblicher Bedeutung, da keine grundsätzlich nachteiligen Veränderungen entstehen.

Luft, Klima

Das Plangebiet hat zur Zeit keine besondere Bedeutung für das Klima. Auch das geplante Bauvorhaben wird die klimatische Situation nicht wesentlich verändern, auch wenn mit dem wachsenden Anteil an versiegelter Fläche kleinräumig wirksame negative Auswirkungen nicht auszuschließen sind.

Wechselwirkungen

Das Vorhaben führt zu keinen über die normalen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus gehenden nachteiligen Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern.

Sach- und Kulturgüter

Im Geltungsbereich gibt es außer dem nach hessischem Denkmalschutzrecht geschützten Bunkerbauwerk keine schutzwürdigen Sach- und Kulturgüter.

Der Hochbunker wirkt per se als selbstbewusstes Solitärbauwerk. Eine Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Gebäudes durch den konkret geplanten Erweiterungsbau ist aufgrund der baurechtlich einzuhaltenden Abstände nicht zu erwarten. Ob und wie das Gebäude im Zusammenhang mit den ebenfalls hier durch die Planung abgesicherten weiteren Optionen integriert werden kann, bedarf aufgrund des Schutzstatus zu gegebener Zeit auch der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist vom Erhalt auszugehen.

Zusammenfassung

Die Veränderungen für die Schutzgüter sind ausgehend von der geringen Bedeutung des Plangebiets für Natur- und Landschaftsschutz in seinem heutigen Zustand zu beurteilen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass negative Beeinträchtigungen insbesondere in Verbindung mit der steigenden Versiegelung festzustellen sind.

Die mit dem 1. Bauabschnitt verbundenen Nachteile für die Schutzfaktoren 'Boden', 'Klima' und 'Wasser' erscheinen vor dem Hintergrund einer sinnvollen baulichen Erweiterung aber vertretbar, da grundsätzlich die Inanspruchnahme einer bereits beanspruchten Fläche der Erweiterung auf bisher freien Flächen vorgezogen werden muss.

Erst wenn mit den späteren Erweiterungsoptionen auch die etwas ungepflegten und der Sukzession überlassenen Flächen angegangen werden, werden in geringem Umfang auch wertvollere Flächen (aus naturschutzfachlicher Sicht) beansprucht.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Lebensbedingungen für Tiere nicht nachhaltig verschlechtern, da geeignete Ausweichräume zur Verfügung stehen.

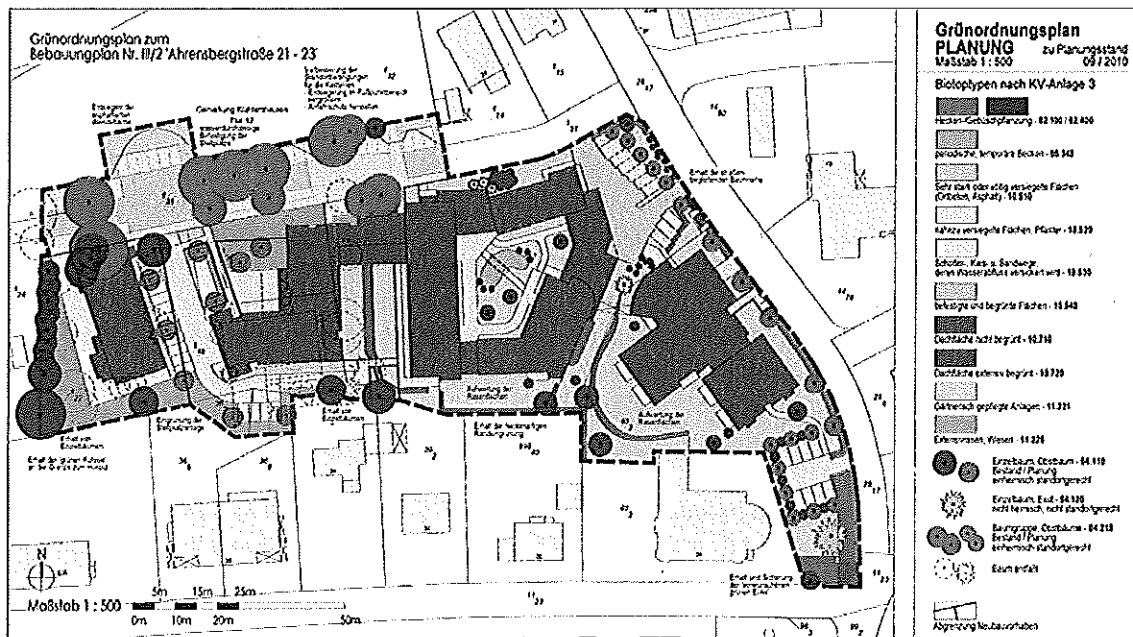
Positive Effekte ergeben sich insbesondere durch die stadträumliche Verbesserung sowie die Stärkung und Ergänzung des besonderen Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft.

Positiv ist außerdem, dass im Zusammenhang mit der Maßnahme die Standortbedingungen für den schützenswerten Baumbestand in der Ahrensbergstraße verbessert werden sollen.

5.4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter können durch geeignete Maßnahmen in Abwägung mit den funktionalen Erfordernissen aufgrund der geplanten Nutzung reduziert bzw. teilweise kompensiert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen stehen im Einklang mit den Vorgaben übergeordneter Zielvorstellungen für den bebauten Siedlungsbe- reich und berücksichtigen die standortbedingten Potenziale.



Grünordnungsplan- Planung, Stand 09/2010

Die Maßnahmen beziehen neben der engeren Vorhaben-Fläche sowohl die Grundstücksanteile der vorhandenen Einrichtung mit ein wie auch das Grundstück des Zivilschutzbunkers und die in den Geltungsbereich aufgenommenen Teilflächen der Ahrensbergstraße.

Weitere oder gänzlich andere Möglichkeiten für eine Verbesserung bestehen in dem räumlich begrenzten Geltungsbereich nicht, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Lösung gewährleistet werden soll und können auch nicht durch weitere Flächeninanspruchnahme in der näheren Umgebung geschaffen werden.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden folgende Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan entsprechend übernommen wurden:

- Sicherung von möglichst großen unversiegelten Flächenanteilen
Durch verbindliche Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung ist eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen.
Zu diesem Zweck ist auch die Fläche für den ruhenden Verkehr (auf den Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum) auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Hier ist insbesondere auch der Rückbau der asphaltierten Wendeanlage zu nennen.
- Sicherung erhaltenswerter Gehölzstrukturen im Plangebiet
 - südöstliche Ecke und westlicher Rand des Geltungsbereiches
 - markante Einzelbäume
 - Kastaniengruppe im Straßenraum der Ahrensbergstraße
 - Baumreihen an der Firsbachstraße
 - Hecken an verschiedenen Grundstücksgrenzen
- Verbesserung der Standortbedingungen für die Bestandsbäume im Bereich der Ahrensbergstraße
 - Vergrößerung unversiegelter Flächen im Fußbereich der Bäume
 - Herstellen eines Anfahrsschutzes
- Festlegen einer heimischen standortgerechten Artenauswahl für die Bepflanzung

Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung einheimischer standortgerechter Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Bei zukünftigen Bepflanzungen soll auch dem Sicherheitsbedürfnis älterer Menschen Rechnung getragen werden. Diese wünschen sich in der Regel 'überschaubare' Grundstückseinfriedungen - eine niedrig wachsende Bepflanzung gewährt eine größtmögliche Einsehbarkeit. Bepflanzungen sollten daher in bestimmten Teilbereichen so angelegt werden, dass die Sicht wenig beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Ausführungsplanung für die Außenanlagen sind stellenweise entsprechend Bäume (Hochstämme) und niedrig wachsende Büsche hoch wachsenden Sträuchern vorzuziehen.

Bei Neuanpflanzungen sind grundsätzlich die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Hierzu ist die Abstimmung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen erforderlich.

Es wird empfohlen, die im Folgenden jeweils angegebenen Mindestqualitäten zu berücksichtigen, um möglichst kurzfristig bereits einen umweltnützlichen Effekt durch die Bepflanzung zu erreichen.

Artenliste bevorzugt zu verwendender Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus campestris	Feld-Ulme

Mindestqualität: Hochstamm, STU 16-18 cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Rankpflanzen, z.B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein 'Veitchii'

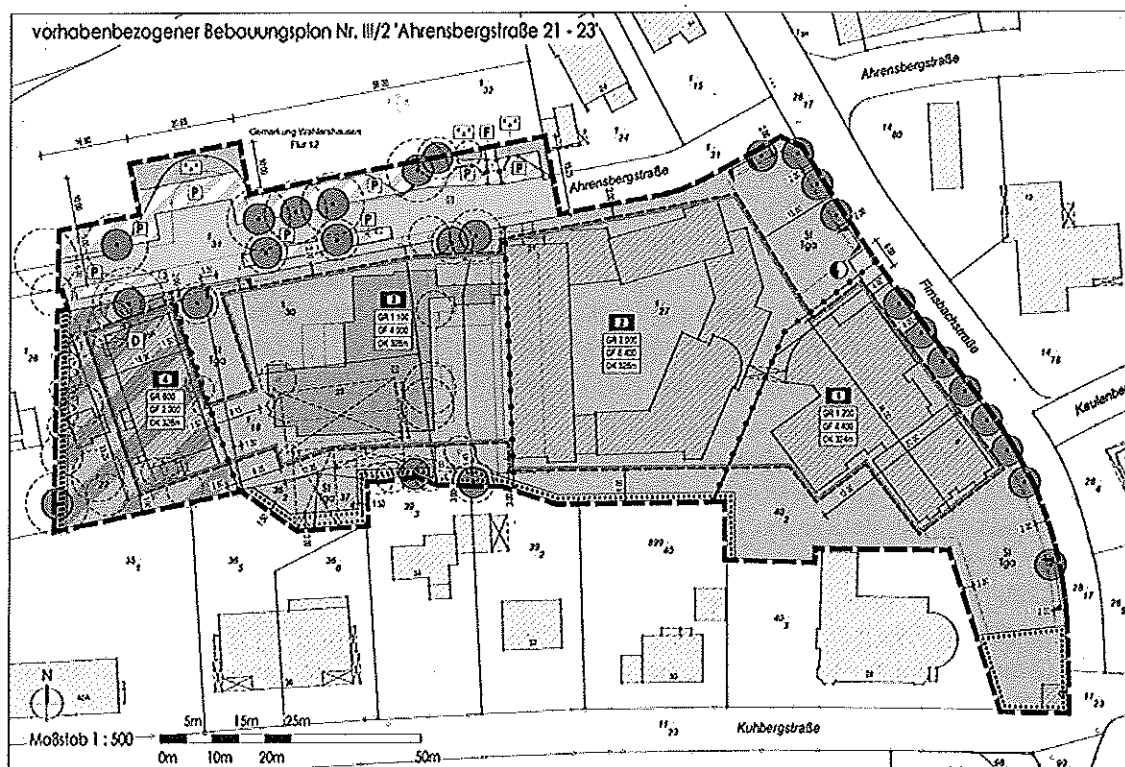
Arten, die Rankhilfen benötigen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

6. Inhalte des Bebauungsplans, Begründung der Festsetzungen

Die Summe der Festsetzungen soll dazu dienen, die zuvor beschriebenen Ziele der Planung zu erreichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen in Anlehnung an § 9 (1) BauGB vorgenommen.

Zum besseren Verständnis wird als Verkleinerung aus dem Originalmaßstab 1 : 500 ein unmaßstäblicher Ausschnitt der Planzeichnung eingefügt.



Planzeichnung, Stand 05/2011

6.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt sowohl die für die Umsetzung des konkreten Vorhabens beanspruchte Fläche wie auch mögliche Entwicklungsoptionen. Er schließt darüber hinaus die öffentlichen Flächen mit ein, die für die Sicherung ausreichender Stellplatzkapazitäten benötigt werden. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke aus Flur 12 der Gemarkung Wahlershausen:

40/2, 1/27, 1/30, 1/18, 37/4, 36/2 (jeweils vollständig), 1/22 (Zivilschutzbunker, ebenfalls vollständig), Teile der Straßenparzelle 1/31 (Ahrensbergstraße) und Teile der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 1/32).

Der Geltungsbereich ist insgesamt ca. 11.720 m², rund 1,17 ha groß.

Hiervon entfallen auf die Grundstücke der Ev. Altenhilfe Gesundbrunnen Hofgeismar ca. 8.750 m² (ca. 74,7 %) und auf das Grundstück der Bundesrepublik Deutschland ca. 1.300 m² (ca. 11,0 %). Der Flächenanteil der öffentlichen Verkehrsflächen liegt bei ca. 1.400 m² (ca. 12,0 %) und bei den öffentlichen Grünflächen bei ca. 270 m² (ca. 2,3 %).

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III-West, dessen Inhalte mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend überschrieben werden. Zusätzlich werden an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze kleinere Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. III/27 'Druseltalstraße / Heinrich-Schütz-Allee' überschrieben.

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung sind durch die beiden angrenzenden Straßen (Firnzbachstraße, Ahrensbergstraße) gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht gesehen, da auf den in Frage kommenden Flächen weder kurz- noch mittelfristig Entwicklungspotenzial zu erwarten ist.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Alten- und Pflegeheim (sowohl Bestand wie auch geplante Erweiterung) ist als dominierende Nutzung für das Plangebiet 'Wohnen' festgeschrieben. Das Angebot unterteilt sich in Formen von selbst bestimmtem Wohnen (Wohnungen) und von betreutem Wohnen (Pflege, Einzelzimmer, die zu Wohngruppen zusammengefasst sind). Zusätzlich besteht ein Angebot an einzelnen Tagespflegeplätzen.

In der Anlage sind verschiedene ergänzende Nutzungen untergebracht: Der als Mieter im Bestand vorhandene Friseur soll auch weiterhin in erster Linie für die Bewohner, aber auch für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Die Stiftsheim-Cafeteria soll sich in Verbindung mit Kiosk-Funktion ebenfalls mit ihrem Angebot zukünftig mehr öffnen und dazu beitragen, die Infrastruktur im Stadtteil-Einzugsbereich zu verbessern.

Der ambulante Pflegedienst der Diakonie ist mit seinen Büroräumen im Bestand untergebracht. Derzeit werden von hier aus Personen im ganzen Stadtgebiet betreut. Hierzu unterhält die Diakonie momentan 18 Dienstfahrzeuge. Ein Fortbestand am Standort wird angestrebt, Veränderungen in einem für die Planung relevanten Umfang derzeit nicht geplant.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (W-Fläche) erfordert eine Zuordnung in eine der Wohngebietskategorien nach BauNVO:

- 'Reine Wohngebiete' (§ 3 BauNVO) oder
- 'Allgemeine Wohngebiete' (§ 4 BauNVO).

Während in 'Reinen Wohngebieten' soziale und gesundheitliche Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig sind, wäre ein Alten- und Pflegeheim im 'Allgemeinen Wohngebiet' auch allgemein zulässig - unabhängig davon, ob die Einrichtung nur den Bewohnern des Gebietes oder einem größeren Kreis der Bevölkerung dient. Dies würde im Übrigen auch für eine Mischgebietsausweisung nach § 6 BauNVO gelten.

Insbesondere wegen der Größenordnung der Einrichtung (Bestand + Erweiterung), aber auch weil die dem Stiftsheim angelagerten zusätzlichen Nutzungen (mobiler Pflegedienst) im Grenzbereich zu gewerblichen Einrichtungen liegen, wurde alternativ auch eine Ausweisung als 'Sonstiges Sondergebiet' nach § 11 BauNVO geprüft. Die zusätzlich festgesetzte Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeeinrichtung' würde in diesem Fall die Hauptnutzung für die Fläche vorgeben (analog zur F-Plan-Darstellung für das Augustinum, Druseltal).

Weil aber der 'vorhabenbezogene Bebauungsplan' auch eine Festlegung der baulichen Nutzung ohne Verwendung der Nutzungskategorien aus der Baunutzungsverordnung ermöglicht, hat sich die Stadt entschieden, hiervon Gebrauch zu machen und die zulässigen Nutzungen vorhabenbezogen genau zu definieren.

Sollte sich im weiteren Verfahren eine Anpassungsnotwendigkeit bezogen auf den Flächennutzungsplan ergeben, kann dies bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) auch nachfolgend auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird zusätzlich auf die Begrifflichkeit aus der Baunutzungsverordnung zurückgegriffen, um eine aus planungsrechtlicher Sicht gebräuchliche Definition zu verwenden. Der Katalog der durch Festsetzung definierten zulässigen Nutzungen ist abgeschlossen.

Für die 'mobilen Serviceeinrichtungen' wird zusätzlich eine Größenbeschränkung aufgenommen, die zum Schutze der Nachbarschaft ein späteres ungebremstes Wachstum der Einrichtung bzw. ihrer angelagerten Nutzungen verhindern soll. In Bezug auf die mobilen Hilfsdienste wird als relevanter Faktor die maximal zulässige Anzahl der Dienstfahrzeuge begrenzt, weil diese am ehesten geeignet sind, den vorhandenen ruhigen Wohngebietscharakter zu stören bzw. nachbarschaftliche Interessen zu beeinträchtigen.

Einen Sonderfall stellt die Fläche des Luftschutzbunkers dar. Sie wird aktuell noch durch Einrichtungen des Katastrophenschutzes genutzt.

Ein konkretes Nutzungskonzept des Vorhabenträgers liegt weder für das Gebäude noch für das Grundstück vor. Dennoch soll mit dem Bebauungsplan nun eine planungsrechtliche Regelung für eine mögliche Nachfolgenutzung im Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim auf der Grundlage von § 9 (2) BauGB festgeschrieben werden. Somit ergibt sich eine zeitliche Abfolge von zulässigen Nutzungen in Abhängigkeit vom Fortbestand der Bestandsnutzung, die in der Folge auch differenzierte Festlegungen an anderer Stelle erfordern (z.B. zum Maß der baulichen Nutzung).

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der verbindlichen Festlegung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung kann eine aus städtebaulicher Sicht verträgliche und aus wirtschaftlicher Sicht sinnvolle Ausnutzung der Fläche ermöglicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl für die Bestandsgebäude (Teilflächen 1 und 2) und die aktuell geplante konkrete Erweiterung des Stiftsheims (Teilfläche 3), aber auch für die möglichen optionalen Bauvorhaben im Bereich des Zivilschutzbunkers (Teilfläche 4) separat festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Grundfläche der Hauptgebäude GR,
- die Grundfläche der Nebenanlagen,
- die Geschossfläche GF sowie
- die gestaffelten Höhenfestsetzungen (Gebäude- bzw. Firsthöhen).

Der Bebauungsplan definiert verbindliche Obergrenzen für die voneinander unabhängigen baulichen Entwicklungsstufen der Liegenschaft. Zu diesem Zweck werden adäquate Teilflächen gebildet.

	Größe, ca., in m	GR Hauptge- bäude, in m ²	GR Nebenflä- chen, in m ²	GF, in m ²	Höhe, in m ÜNNH.
Teilfläche 1 (Firsbach 6)	2.790	1.200	600	4.400	324
Teilfläche 2 (Ahrensberg 21)	3.240	2.000	1.000	6.400	328
Teilfläche 3 (Ahrensberg 23)	2.740	1.100	900	4.000	328
Teilfläche 24 (Ahrensberg 23a)	1.160	600	300	2.000	328
Gesamt Baugrundstücke	9.930	4.900	2.800	16.800	

Grundfläche (GR)

Die Grundfläche gibt (als absoluter Wert) an, wie viel Fläche auf den jeweiligen Teil-Grundstücken und im Geltungsbereich insgesamt maximal überbaut werden darf. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der Grundfläche der Hauptgebäude und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Der angegebene Wert von insgesamt 4.900 m² (bezogen auf die Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 9.930 m²) bezieht sich ausschließlich auf die Grundfläche der Hauptgebäude mit entsprechendem Entwicklungsspielraum und liegt mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,49 etwas oberhalb des Orientierungswerts nach § 16 BauNVO für Wohngebiete.

Bei der Bestimmung der Grundfläche sind nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zu ermitteln.

Die festgesetzte maximale Gebäudegrundfläche darf durch die zuvor genannten Anlagen entsprechend § 19 (4) Satz 2 um 50 % überschritten werden. Dies ist für die Flächen der bestehenden Gebäude (Teilflächen 1 und 2) und in Bezug auf das Bunker-Grundstück (Teilfläche 4) auch unter Berücksichtigung etwaiger Veränderungen und zur Erhaltung gestalterischer Spielräume ausreichend und bedarf daher keiner zusätzlichen Regelung im Bebauungsplan.

Für die Umsetzung des konkreten Vorhabens (Teilfläche 3) müssen jedoch größere Flächenanteile - insbesondere zur Herstellung notwendiger Stellplatzflächen mit Zufahrten und Feuerzufahrten - in Anspruch genommen werden. Hierbei wird auch ausdrücklich eine Option auf die Erstellung einer Tiefgarage berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird daher für diese Teilfläche ein höherer maximaler Wert als absolute Fläche festgesetzt.

Die 'Summen-GRZ' (Hauptgebäude + Nebenanlagen, auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) für die Teilfläche 3 von 0.73 bleibt dabei ebenfalls unterhalb der sog. Kappungsgrenze von 0.8.

Geschossfläche (GF)

Die Geschossflächenzahl gibt (als Verhältniswert) an, wie viel Bruttogeschossfläche in den anrechenbaren Vollgeschossen (entsprechend Landesbauordnung) in den einzelnen Teilbereichen und auf dem Gesamtgrundstück maximal hergestellt werden darf.

Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (OK)

Es sind vier Vollgeschosse geplant. Auf eine verbindliche Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan jedoch wird verzichtet, weil eine ausreichende städtebaulich verträgliche Lösung sowie die erforderliche nachbarschützende Sicherung dadurch nicht erreicht werden können. Hierzu soll stattdessen eine verbindliche Höhenbegrenzung als absolutes Höhenmaß aufgenommen werden.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Die max. Gebäudehöhe wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Sie ist für den jeweils gekennzeichneten Bereich anzuwenden. Im Falle von geneigten Dächern ist die Höhe der Firstlinie maßgebend. Die festgesetzte Gebäude- bzw. Firsthöhe gilt als maximaler Wert und darf nicht überschritten werden. Weil untergeordnete Bauteile meist keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, sind sie von der Höhenbeschränkung ausgenommen.

Mit der maximal möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks wird das geplante Neubausvolumen berücksichtigt.

Die von dem viergeschossigen Baukörper ausgehende stadträumliche Wirkung (zur Druseltalstraße) stellt eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand dar.

Gleichzeitig werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse mit der Beschränkung der Höhenentwicklung Grenzen gesetzt, die sowohl die Wohn- und Arbeitsplatzqualität innerhalb der Stiftsheim-Anlage wie auch der anschließenden Wohnbebauung gewährleisten. Die nach Hessischer Bauordnung einzuhaltenden Abstände können insbesondere zur südlichen Grundstücksgrenze (angrenzende Wohnbebauung) auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Festlegung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Mit der Platzierung der Baufenster erhalten sowohl der Bestand wie auch der konkret geplante Neubau und spätere zukünftige bauliche Entwicklungsoptionen die notwendige planungsrechtliche Absicherung.

Die überbaubaren Flächen im Bereich der Bestandsgebäude orientieren sich an den derzeitigen Gebäudeabmessungen. Geringe Toleranzen - beispielsweise durch nachträgliche Wärmedammaßnahmen - sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster möglich. Ein weitergehender gestalterischer Veränderungsspielraum ist nicht vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen für den Neubau (das Vorhaben) ermöglichen die Umsetzung des vorliegenden Gebäudeentwurfs. Eine hiervon abweichende Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück ist innerhalb des Baufensters möglich.

Die zeichnerische Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt neben den Hauptgebäudekörpern auch die 'Zwischenbauteile, Verbindungsgänge und -brücken. Die Abmessung des Erdgeschossgrundrisses wird nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die zulässigen Abweichungen durch untergeordnete Bauteile räumen einen angemessenen Spielraum für die geplante Fassadengliederung ein und sind bis zum vorgegebenen Maß städtebaulich verträglich und ohne Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen.

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden verbindliche Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, die in die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche greifen.

Weil sich die unregelmäßige Anordnung von Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirkt und weil die Anordnung von Garagen in hinteren Grundstücksbereichen wegen der dann notwendigen längeren Zufahrtswege zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit so beschränkt, dass Garagen-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche, also in Tiefgaragen, errichtet werden dürfen.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Verkehrserschließung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Teilstück der Ahrensbergstraße, welche mit den entsprechenden Flächenanteilen und einer Regelbreite von 6,00 m als 'öffentliche Straßenverkehrsfläche' ausgewiesen wird. Das Plangebiet ist aufgrund der Situation ausreichend in das Straßensystem eingebunden und verkehrlich angebunden. Die Ausweisung weiterer Verkehrsflächen ist daher nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung (Reduzierung der Zufahrtswege) erscheint es sinnvoll, die Zufahrtsmöglichkeiten zum Grundstück verbindlich vorzugeben. Die zeichnerisch festgelegten Bereiche berücksichtigen die Zufahrtsmöglichkeiten zu den vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen. Aufgrund der Höhenlage des Grundstücks eignet sich vor allem die Zufahrt von der Firnsbachstraße in Höhe des Gebäudes Firnsbachstraße 6 auch als Tiefgarageneinfahrt.

Im Straßenraum der Ahrensbergstraße befinden sich öffentliche Parkplätze, die auch heute schon vom Personal, von Bewohnern und Besuchern des Stiftsheimes genutzt werden. Ein öffentliches Interesse an diesen Parkplätzen scheint nicht zu bestehen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist eine Umgestaltung des Straßenraumes geplant, um sowohl die Stellplatzsituation wie auch die Standortbedingungen der Bäume andererseits zu verbessern. Der zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 'Parkplatz' liegt ein hierzu mit den zuständigen Stellen abgestimmtes Konzept zugrunde (vgl. Zeichnung Kap. 5.2).

Mit der Ausdehnung des Geltungsbereichs auf diese Straßenrandbereiche und durch ergänzende Regelungen im Durchführungsvertrag sollen erstens die generelle Anrechenbarkeit (im Hinblick auf den Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren) für die Alten- und Pflegeeinrichtung grundsätzlich geklärt werden, zweitens der Umbau des Straßenraumes und die Herstellung der Stellplätze geregelt werden und drittens Fragen der Unterhaltung zwischen Stadt und Träger der Einrichtung für die Zukunft geregelt werden.

6.6 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sind in Verbindung mit der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Sie sind gemäß § 23 (5) BauNVO allgemein, d. h. ohne weitere Einschränkung, sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen erlaubt.

Weil sich Garagen in vielen Fällen negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken und weil die Anordnung von Garagen wegen der dann notwendigen Zufahrtswege und Aufstellflächen zu einem unverhältnismäßigen Verbrauch von Grundstücksfläche führt, wird deren Zulässigkeit beschränkt. Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO - Garagen nur als Tiefgaragenstellplätze - also unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sind (vgl. auch Kap. 6.4).

Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze sollen außer in den als Baufenster durch Baugrenze bestimmten überbaubaren Flächen nur dort zulässig sein, wo die entsprechenden Flächen besonders gekennzeichnet sind. Es werden zusätzlich zu den im öffentlichen Straßenraum (Ahrensbergstraße) zugeordneten Stellplätzen insgesamt drei größere Stellplatzanlagen als 'Flächen für Nebenanlagen - Zweckbestimmung Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch festgesetzt (vgl. Kap. 6.4):

- zwischen geplantem Neubau und Hochbunker (18 Stpl., Planung)
- an der Ecke Ahrensbergstraße / Firnsbachstraße (10 Stpl., Bestand)
- südlich des Gebäudes Firnsbachstraße 6 (8 Stpl., Bestand)

Hierdurch wird die Anzahl oberirdischer Stellplätze auf ein städtebaulich verträgliches Maß (Summe insgesamt ca. 65 - 70 Stück) begrenzt.

Die Anordnung in den Randbereichen bzw. an der vorderen Grundstücksgrenze minimiert den erforderlichen Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr.

Bauliche Lösungen als Carports (überdachte Stellplätze) sind prinzipiell möglich. Sie können, wenn sie zur Architektur des jeweiligen Bauwerks passen, zudem einen positiven und raumwirksamen Beitrag zur Gestaltung des Raumes leisten.

6.7 Versorgungsanlagen

Die vorhandene Trafostation an der Firnsbachstraße wird als 'Fläche für Versorgungsanlagen' nachrichtlich übernommen und durch zeichnerische Festsetzung im Bestand gesichert. Die bisher vorhandene grundbuchrechtliche Sicherung wird somit auch in das Planungsrecht übernommen.

Eine Veränderung ist weder aufgrund des Vorhabens notwendig noch von Seiten des Versorgungsunternehmens aus anderen Gründen derzeit geplant.

6.8 Maßnahmen zum passiven Schallschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB 'die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... zu berücksichtigen'.

Die durch die Verkehrsbelastung der Druseltalstraße und der Konrad-Adenauer-Straße begründete Lärmsituation wurde daher im Hinblick auf das geplante Vorhaben bewertet. Die im Ergebnis festgestellte Überschreitung der anzunehmenden Belastungsgrenzen (DIN 18005, TA Lärm) erfordert schallmindernde Maßnahmen.

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kann weder die verkehrliche Bedeutung der Druseltalstraße in Frage gestellt werden noch kann die hieraus resultierende allgemein belastende Lärmsituation der Druseltalstraße grundsätzlich gelöst werden.

Weil die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall wegen städtebaulicher und landschaftsplanerischer Bedenken an dieser exponierten Stadteingangssituation jedoch - unabhängig von ihrem Nutzen - als mögliche Lösung für einen aktiven Lärmschutz ebenfalls nicht weiter verfolgt wurde, werden im Bebauungsplan Maßnahmen des passiven Schallschutzes am Gebäude mit dem Ziel verbindlich festgesetzt, eine hohe Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Die Festsetzungen greifen auf verschiedenen Ebenen der Gebäudeplanung. Sie betreffen die Gebäude-Organisation (Grundrissgestaltung), die Haustechnik (Lüftungssystem) sowie die Art und Dimensionierung von Bauteilen bzw. - Baustoffen, deren Qualität in Abhängigkeit der tatsächlichen Lärmbelastung nach den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' zu bestimmen ist.

Die Anordnung der sensibleren Individualräume an den lärmabgewandten Seiten trägt dem Ruhebedürfnis der Bewohner Rechnung. Die gemeinschaftlich genutzten Aufenthaltsräume sind in dieser Hinsicht als deutlich weniger empfindlich einzustufen, so dass durch geschickte Grundrissanordnung eine geminderte Beeinträchtigung durch Lärmimmission erreicht werden kann.

Ein automatisiertes Lüftungssystem kann die ausreichende Belüftung der Räume sichern, ohne dass hierzu die Fenster geöffnet werden müssen. Auch hierdurch wird die Anzahl der Situationen reduziert, in denen man sich dem Lärm zwangsläufig aussetzen hat.

Als Vorgabe für die Qualität der Außenbauteile wird auf die Forderungen der DIN 4109 verwiesen. Damit kann eine Einordnung in Schallschutzstufe II nach der VDI-Richtlinie, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' erreicht und ein mindestens durchschnittlicher Standard gewährleistet werden.

Mit einer schallschutztechnischen Vorbetrachtung wurde die grundsätzliche Erreichbarkeit der geforderten Werte nachgewiesen. Die Bestimmung der hierfür notwendigen exakten Schalldämm-Maße der Gesamtaußenbauteile setzt jedoch einen höheren Detaillierungsgrad bei der Gebäudeplanung voraus, als er zu diesem Zeitpunkt vorliegt.

Daher ist der erforderliche Nachweis erst im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Luftverunreinigende Stoffe

Weil der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' aufgestellt wird, unterliegen Eingriffe nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht der Ausgleichspflicht, da sie im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder als zulässig gelten. Entsprechend entfällt eine Kompensationspflicht.

Im Geltungsbereich ergibt sich keine sinnvolle Möglichkeit, im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auszuweisen und mit entsprechenden umweltnützlichen Maßnahmen zu belegen.

Einzelne Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 23a BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie beziehen sich in zweierlei Hinsicht auf die Verwendung luftverunreinigender Stoffe (Textfestsetzung Nr. 5).

Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen eine wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.

Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen - begründet schon durch die Festsetzung des Belastungsgebietes Kassel 1975, seit 1990 'Untersuchungsgebiet Kassel' und ab 2002 'Ballungsraum Kassel'. In der Folge wurden bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt, der vierte wird voraussichtlich 2011 in Kraft treten. Auch der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als 'Vorranggebiet Luftreinhaltung' aus.

Vor diesem Hintergrund werden fossile Festbrennstoffe als Energieträger für Heizanlagen ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1.BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden. Für alle anderen Brennstoffe und Feuerungsanlagen gelten uneingeschränkt die mit der BImSchV (Stand März 2010) festgelegten Grenzwerte der Stufe I bzw. Stufe II.

Der festgesetzte Brennstoff-Ausschluss stellt für den Vorhabenträger weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Bei der Brennstoffwahl stehen die klassischen fossilen Energieträger Erdöl und Gas ebenso zur Verfügung, wie nachwachsende Rohstoffe oder die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie, Biogas und Erdwärme und die Kraft-Wärme-Kopplung.

Unabhängig davon kann auf Feuerungsanlagen ganz verzichtet werden und zur Wärmeversorgung können z. B. Wärmepumpen eingesetzt werden.

Der Gesundheitsschutz der Bevölkerung ist Grund für den Ausschluss von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die mit leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen arbeiten. Die 2. BImSchV (derzeit gültige Fassung vom 10.12.1990, zuletzt geändert durch Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004) schafft den gesetzlichen Rahmen für den Umgang mit den gesundheitsgefährdenden Substanzen, sie regelt aber nicht deren Verwendungsorte.

Weil Gefahren für die Bevölkerung wie auch für die sonstigen Umweltgüter (insbesondere das Klima und das Grundwasser) aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, sollen die vorgenannten Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Plangebiet generell nicht zugelassen werden.

Betroffen von der Festsetzung sind beispielsweise Wäschereien, die z. B. im Allgemeinen Wohngebiet ansonsten allgemein zulässig wären.

Die Festsetzung dient der Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung und die sonstigen Umweltgüter.

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden verbindliche Vorgaben im Hinblick auf vorhandene und zukünftige Bepflanzungen getroffen.

Der geringe Umfang möglicher umweltnützlicher Maßnahmen ergibt sich aus den Vorgaben des geplanten baulichen Vorhabens und den vorhandenen Standortqualitäten, die nur begrenzt Fläche für grünordnerische Maßnahmen lassen.

Für zwei Bereiche wird der Erhalt der vorhandenen Bepflanzung festgesetzt:

- Der hochgewachsene Gehölzsaum am westlichen Rand des Geltungsbereiches ist in seiner Grundstruktur zu erhalten, weil er als raumbildende Kante ein für das städtebauliche und landschaftsplanerische Erscheinungsbild wichtiges Element darstellt.
- Die dicht eingewachsene südöstliche Ecke des Geltungsbereiches stellt im Siedlungszusammenhang einen besonderen Naturschutzwert dar - insbesondere als weitgehend ungestörter Lebensraum für potenzielle Tiervorkommen.

Die anderen Festsetzungen beziehen sich auf die Baumstandorte sowie die Artenauswahl und die Pflanzqualität der Bepflanzung.

Im Rahmen der Freianlagen-Planung soll auch das Sicherheitsbedürfnis älterer Menschen (größtmögliche Einsehbarkeit) berücksichtigt werden. Die vorgesehenen Bepflanzungen sollten daher in bestimmten Teilabschnitten so angelegt werden, dass die Sicht möglich wenig beeinträchtigt wird. Bäume (Hochstämme) und niedrig wachsende Büsche sind dort hoch wachsenden Sträuchern vorzuziehen, damit die Grundstückseinfriedungen möglichst 'überschaubar' bleiben. Näheres regelt die Ausführungsplanung.

Mit den Festsetzungen werden die Mindestanforderungen an eine fachgerechte Ausführung vorgegeben und Dauer und Wert der Pflanzmaßnahmen sichergestellt.

Pflanzenauswahl, Artenliste

Bei allen Pflanzungen wird auf die Artenliste verwiesen, in der heimische, standortgerechte Gehölze zusammengestellt sind. Die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten bildet die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften. Darüber hinaus ist eine dem Standort angepasste Vegetation am wenigsten krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Vegetation wird die bestmögliche Kombination aus wirtschaftlicher Effektivität und ökologischen Aspekten erzielt.

Qualität der Pflanzungen

Über die festgesetzte Pflanzenqualität soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen.

Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bepflanzungen zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Pflanzabstand zu Leitungen

Durch die Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen wird sichergestellt, dass eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln vermieden wird und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches möglich ist.

6.11 Gestaltungsfestsetzungen gemäß Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen auf Grundlage des § 81 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung der Einfriedungen, der Stellplätze und der Grundstücksfreiflächen zu wirken.

Die **Einfriedung von Grundstücken** nimmt erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild von Straßenräumen und Gartenbereichen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ein hoher Öffentlichkeitsgrad gegeben.

Die festgesetzte Höhe der Einfriedungen entspricht den Vorgaben der Hessischen Bauordnung.

Durch die eingeschränkte Zulässigkeit sowie die Vorgaben zur Materialwahl der Einfriedungen soll ein Erscheinungsbild erzielt werden, welches sich in die Umgebung einfügt. Dies gilt verstärkt für die dem öffentlichen Raum zugewandten Grundstücksgrenzen (zur Firnsbachstra-

Be und zur Ahrensbergstraße). Die Grenze zu den im Süden angrenzenden Privatgrundstücken ist dagegen für das städtebauliche Erscheinungsbild von geringerer Bedeutung, muss jedoch aus Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarbebauung ebenfalls mit entsprechender Qualität ausgeführt werden.

Ein Verzicht auf die Herstellung von Einfriedungen zum Straßenraum wäre aus städtebaulicher Sicht zur Schaffung einer halböffentlichen Vorzone wünschenswert, steht aber dem Abgrenzungswunsch von Eigentümern und Nutzern oft entgegen. Hinzu kommt, dass in dem topografisch bewegten Gelände an verschiedenen Stellen Mauern zur Abfangung bestehender oder entstehender Niveauunterschiede unerlässlich sind (z.B. Ecke Firnsbachstraße / Kuhbergstraße). In diesen Fällen mit funktionalen Zwängen ermöglicht der Bebauungsplan auch abweichende Bauweisen.

Mit der Herstellung 'grüner' Einfriedungen kann darüber hinaus ein umweltnützlicher Effekt erzielt werden.

Als Grundlage für die Ermittlung der notwendigen Anzahl der **Stellplätze** ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel maßgeblich.

Die ebenfalls festgelegten Mindeststandards für die Größe, Beschaffenheit und Gestaltung sind auch bei der Herstellung von Stellplätzen im Plangebiet anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere die Oberflächengestaltung bzw. Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze und die in Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume.

Damit trotz der neuen Bebauung ein möglichst hoher Anteil vegetationsfähiger Fläche erzielt wird, sind grundsätzlich **Flachdächer und flach geneigte Dächer extensiv zu begrünen**. Weil sich bei vergleichbaren Projekten in Bezug auf die Höhe regelmäßig nur eine eingeschränkte Vegetationsentwicklung aufgrund der Wind- und Sonnenexposition realisieren lässt, kommt auch im vorliegenden Fall wegen des deutlich geringeren Pflege- und Unterhaltungsaufwands nur eine extensive Begrünung in Frage.

Insgesamt vermindert die vorgesehene Dachbegrünung den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich kann das begrünte Dach einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Da der Vorhabenträger gleichzeitig auch plant, Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie auf Teilflächen des Daches anzuordnen, die aus ökologischer Sicht ebenfalls positiv zu bewerten aber mit einer Begrünung nur bedingt vereinbar sind, wird zu diesem Punkt eine Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Vorgaben in Bezug auf die **Grundstücksfreiflächen** sichern ein Mindestmaß an unversiegelter Fläche. Sie tragen dazu bei, das Erscheinungsbild der Umgebung auch auf den Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu übertragen. Nicht zuletzt wegen der geplanten - teilweise auch öffentlichen - Erdgeschossnutzung (z. B. Cafeteria mit Publikums- bzw. Kundenverkehr) genügt eine durchweg gärtnerische Gestaltung den funktionalen Anforderungen

(auch Stellplatzerfordernis, Feuerwehrezufahrt) nicht. Es ist jedoch beabsichtigt, über die Festsetzung eines verbindlichen Anteils an unversiegelter Fläche zu einer insgesamt gartenähnlichen Gestaltung zu kommen, die neben den Ansprüchen an das Erscheinungsbild auch unterschiedliche Art und Intensität von Nutzungsansprüchen berücksichtigt.

Die Mülltrennung hat zu einer Zunahme der je Grundstück erforderlichen Mülltonnen geführt. Die für die Müllsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Die Standorte sind so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert oder entsprechend abgepflanzt im westlichen Grundstücksrandbereich.

7. Durchführung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wurde auf der Grundlage der Anwendung des § 13 BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

04.10.2010	Aufstellungsbeschluss Stadtverordnetenversammlung
04.11.2010	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss Ortsbeirat Brasselsberg
25.11.2010	Bau- und Planungskommission
06.12.2010	Magistrat
27.01.2011	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr
07.02.2011	Stadtverordnetenversammlung
07.03. - 08.04.2011	Öffentliche Auslegung
08.04.2011	Fristende Trägerbeteiligung, parallel zur öffentlichen Auslegung (Anschreiben vom 23.02.2011)
16.06. - 01.07.2011	erneute öffentliche Auslegung
01.07.2011	Fristende für erneute Trägerbeteiligung, parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung (Anschreiben vom 08.06.2011)
Herbst 2011	Beschluss Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss (geplant)

Sämtliche Kosten der Maßnahme trägt der Vorhabenträger.

Hierunter fallen vor allem die Kosten

- für den Grunderwerb,
- für die Bauleitplanung,
- für die Aufbereitung des Grundstücks sowie
- für die Realisierung der Hochbaumaßnahme (inkl. Außenanlagen).

Mit der Realisierung des Vorhabens soll im Jahr 2011 begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit der Gesamtmaßnahme ausreichend sichergestellt ist.

Vorgezogen wären natürlich bereits vorlaufende Ordnungsmaßnahmen - vor allem der Abbruch des vorhandenen Gebäudes (ehem. 'Lottermoser') und eventuell die Grundstücksvorbereitung - möglich. Aus Sicht des Investors erscheint dieser erste Schritt der Umsetzung jedoch nur sinnvoll, wenn das geplante Bauvorhaben rechtlich abgesichert ist, so dass von dieser Seite der Einstieg in die Realisierung auch erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. bei Erreichen einer ausreichenden Planungssicherheit erfolgen soll.

Die Neuordnung im öffentlichen Straßenraum erfolgt sinnvollerweise erst nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen, weil ansonsten nicht auszuschließen wäre, dass die neu hergestellten Flächen durch Bauverkehr und Baumaßnahmen wieder beschädigt werden.

Verbindliche Absprachen zwischen Stadt und Vorhabenträger zur Zeitplanung und zur Kostenregelung finden sich im städtebaulichen Vertrag zur Durchführung des Vorhabens.

Im vorliegenden Fall sind neben der Herstellung der Flächen im Straßenraum der Ahrensbergstraße auch die Zuordnung und Unterhaltung der Stellplätze zu regeln.

Die Vorgaben zur Gestaltung werden im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert, der ebenfalls verbindlicher Bestandteil des hier vorliegenden Bebauungsplanes ist.

aufgestellt

Kassel, den 15.08.2011

gez. Spangenberg
(Stadt Kassel)

Kassel, den 15.08.2011

gez. Möller
(Planverfasser)

Anhang

Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem einzigen Zusatz 'Alten- und Pflegeheim' sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.
Hierzu zählen insbesondere folgende Nutzungen:
- Wohnnutzung
 - Büro- und Geschäftsräume
 - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
 - Versorgungseinrichtungen, die dem täglichen Bedarf dienen
 - stationäre und mobile Serviceeinrichtungen.
- 1.2 Für die nach 1.1 zulässigen mobilen Serviceeinrichtungen gilt eine Begrenzung der (dienstlichen) Einsatzfahrzeuge:
Die Summe aller Einsatzfahrzeuge darf 20 Kfz nicht überschreiten.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Zusatz 'Einrichtungen für den Katastrophenschutz - Perspektive: Alten- und Pflegeheim' dienen der Unterbringung von Einrichtungen in Zusammenhang mit dem zivilen Katastrophenschutz.
Darüber hinaus sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die - entsprechend 1.1 - der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.
Auf die Nutzung 'Einrichtung für den Katastrophenschutz' folgt die Nutzung 'Alten- und Pflegeheim'. Wenn die Flächen nicht mehr für den Katastrophenschutz beansprucht werden, richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach 1.1.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 1.200 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 2.000 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 1.100 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 600 m² nicht überschreiten.
- Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (wie Zufahrten, Stellplätze, Außenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO in der Teilfläche 3 insgesamt 900 m² nicht überschreiten.
- 2.2 Die Vollgeschossfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 4.400 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 6.400 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 4.000 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 2.000 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (OK) beträgt
- für Teilfläche 1 (Finsbachstraße 6) 324 m ÜNHN,
 - für Teilfläche 2 (Ahrensbergstraße 21) 328 m ÜNHN,
 - für Teilfläche 3 (Ahrensbergstraße 23) 328 m ÜNHN,
 - für Teilfläche 4 (Ahrensbergstraße 23a) 328 m ÜNHN.

Von den in Satz 1 genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Oberirdische Stellplätze - auch überdachte Stellplätze (Carports) - und Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der als 'Flächen für Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch ausgewiesenen Teilflächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden

Als Ergebnis orientierender schalltechnischer Berechnungen ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch den öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Daher gilt für Neubauten:

- 5.1 Die individuellen Wohn- und Schlafräume mit einer nicht nur vorübergehenden Nutzung sind überwiegend nach den zu den Lärmquellen (Konrad-Adenauer-Straße und Druseltalstraße) abgewandten Seiten, also nach Süden und Osten, auszurichten.
- 5.2 Für die Belüftung von Gebäuden mit Wohnnutzung ist ein automatisches System der Wohnraumbelüftung vorzusehen, so dass zur Frischluftversorgung nicht notwendigerweise Fenster zu öffnen sind.
- 5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß R_w , res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.
- 5.4 Ein entsprechender Nachweis zu 5.1. bis 5.3 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.'

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

- 6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

7. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Die standortgerechten einheimischen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

- 7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume	Sträucher
Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Feld-Ulme (<i>Ulmus campestris</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

sowie Obstgehölze (Bäume und Sträucher)

Bei allen Pflanzungen sind als Pflanzmaterial mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.

- 7.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 7.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.
- 8.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Gestaltung von Stellplätzen - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
- 9.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- 9.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.
- Als Pflanzmaterial sind standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 7.2 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

10. Dachbegrünung- § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 10.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen sind die Dachflächenanteile, die für Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 11.2 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.
- 11.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind die unter 7.2 genannten Arten zu verwenden.

Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
4. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.

Anlage 2 - Ermittlung Verkehrslärmbelastung Druseltalstraße

Verkehrslärm Druseltalstraße

Die vorhandene Lärmbelastung durch den Straßenverkehr auf der Druseltalstraße ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung (überwiegend Wohnnutzung) ist die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu berücksichtigen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen für Allgemeine Wohngebiete bei

tags	55 dB
nachts	45 dB

Für den vorliegenden Fall wurde eine vereinfachte Modellrechnung durchgeführt:

Bezüglich der Verkehrsmengen auf der Druseltalstraße wird auf die Angaben aus dem Generalverkehrsplan GVP von 2003 zurückgegriffen. Diese werden mit neueren Zahlen abgeglichen. Für den Abschnitt zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Heinrich-Schütz-Allee werden im Rahmen der Analyse auf der Basis der Grundwerte (von 1995) 19.400 Kfz angegeben.

Für die verschiedenen Hochrechnungsszenarien wurde jeweils das Jahr 2010 angenommen. Die Verkehrsbelastung auf der Druseltalstraße wurde hier mit 23.600 Kfz (Hochrechnung Status quo-Fall) bzw. 24.000 (Prognose für 2010 Planfall 1) und 23.700 Kfz (Prognose für Planfall 2) ermittelt.

Tatsächlich wurden bereits 2004 bei einer Verkehrszählung der Stadt Kassel rund 24.800 Fahrzeuge ermittelt - hier waren bereits alle Prognose-Fälle überschritten.

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wird eine Verkehrsmenge von gerundet 25.000 Pkw (mit einem Lkw-Anteil von 20% tags und 10% nachts) angenommen. Eine Steigerung der absoluten Verkehrsmenge um 10 % - 20 % wirkt sich nur mit etwa 1-2 dB aus.

Der errechnete Beurteilungspegel am Immissionsort berücksichtigt neben der Verkehrsstärke verschiedene 'Korrekturfaktoren' wie die zulässige Höchstgeschwindigkeit (50 km/h), die Oberflächenbeschaffenheit der Fahrbahn (glatte Asphaltdecke), die Steigung bzw. das Gefälle (angenommen 7 %) sowie einen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks von 60 m - 80 m (bei annähernder Höhengleichheit von Lärmquelle und Immissionspunkt).

Die Berechnung des Beurteilungspegels ergibt sich aus den folgenden Gleichungen:

Berechnung der Schallemission

Ermittlung des längenbezogenen Schallleistungspegels

$$L_w = L_m^{(25)} + \Delta L_{Stro} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg} + 17,6 \text{ dB(A)}$$

Ermittlung des maßgeblichen Beurteilungspegels

$$L_t = L_{m,E} - L_{s,L} + \Delta L_k \quad \text{mit}$$

$$L_{m,E} = L_m^{(25)} + \Delta L_{Stro} + \Delta L_v + \Delta L_{Stg} + \Delta L_{S10}$$

Hieraus ergeben sich folgende Werte:

	für 60 m	für 80 m
tags	65,7 dB	63,7 dB
nachts	55,2 dB	53,2 dB

Aus dieser überschlägigen Ermittlung ergibt sich, dass die o. g. Orientierungswerte der DIN 18005 unter Annahme der zuvor genannten Bedingungen folglich um rund 8 - 10 dB überschritten werden.

Im Bebauungsplan bzw. bei der Realisierung des Vorhabens sind daher Maßnahmen vorzusehen, die geeignet sind, die Wohnqualität und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wie:

- Gebäudeanordnung: Abrücken der Bebauung von der Druseltalstraße
- Grundrissgestaltung: Orientierung der Wohn- und Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiv an der Lärmquelle) oder passiv (am Gebäude)

Anhang

Anlage 1 - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem einzigen Zusatz 'Alten- und Pflegeheim' sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.
Hierzu zählen insbesondere folgende Nutzungen:
- Wohnnutzung
 - Büro- und Geschäftsräume
 - Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume
 - Versorgungseinrichtungen, die dem täglichen Bedarf dienen
 - stationäre und mobile Serviceeinrichtungen.
- 1.2 Für die nach 1.1 zulässigen mobilen Serviceeinrichtungen gilt eine Begrenzung der (dienstlichen) Einsatzfahrzeuge:
Die Summe aller Einsatzfahrzeuge darf 20 Kfz nicht überschreiten.
- 1.3 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit dem Zusatz 'Einrichtungen für den Katastrophenschutz - Perspektive: Alten- und Pflegeheim' dienen der Unterbringung von Einrichtungen in Zusammenhang mit dem zivilen Katastrophenschutz.
Darüber hinaus sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die - entsprechend 1.1 - der Zweckbestimmung 'Alten- und Pflegeheim' dienen bzw. zuzuordnen sind.
Auf die Nutzung 'Einrichtung für den Katastrophenschutz' folgt die Nutzung 'Alten- und Pflegeheim'. Wenn die Flächen nicht mehr für den Katastrophenschutz beansprucht werden, richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach 1.1.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 1.200 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 2.000 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 1.100 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 600 m² nicht überschreiten.
- Die maximale Grundfläche für die sonstigen befestigten Flächen (wie Zufahrten, Stellplätze, Außenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) darf entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauNVO in der Teilfläche 3 insgesamt 900 m² nicht überschreiten.
- 2.2 Die Vollgeschossfläche der Hauptgebäude darf
- in der Teilfläche 1 insgesamt 4.400 m² und
 - in der Teilfläche 2 insgesamt 6.400 m² und
 - in der Teilfläche 3 insgesamt 4.000 m² und
 - in der Teilfläche 4 insgesamt 2.000 m² nicht überschreiten.
- 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (OK) beträgt
- für Teilfläche 1 (Firmsbachstraße 6) 324 m üNHN,
 - für Teilfläche 2 (Ahrensbergstraße 21) 328 m üNHN,
 - für Teilfläche 3 (Ahrensbergstraße 23) 328 m üNHN,
 - für Teilfläche 4 (Ahrensbergstraße 23a) 328 m üNHN.

Von den in Satz 1 genannten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Abluftanlagen etc. ausgenommen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Die zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster dürfen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer um bis zu 1,50 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen

- 4.1 Oberirdische Stellplätze - auch überdachte Stellplätze (Carports) - und Tiefgaragenstellplätze sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der als 'Flächen für Stellplätze / Tiefgaragenstellplätze' zeichnerisch ausgewiesenen Teilflächen zulässig.
- 4.2 Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Gebäuden

Als Ergebnis orientierender schalltechnischer Berechnungen ist im Plangebiet mit einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 durch den öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen.

Daher gilt für Neubauten:

- 5.1 Die individuellen Wohn- und Schlafräume mit einer nicht nur vorübergehenden Nutzung sind überwiegend nach den zu den Lärmquellen (Konrad-Adenauer-Straße und Druseltalstraße) abgewandten Seiten, also nach Süden und Osten, auszurichten.
- 5.2 Für die Belüftung von Gebäuden mit Wohnnutzung ist ein automatisches System der Wohnraumbelüftung vorzusehen, so dass zur Frischluftversorgung nicht notwendigerweise Fenster zu öffnen sind.
- 5.3 Für die Gesamtaußenbauteile ist unter Berücksichtigung der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8' ein resultierendes Schalldämm-Maß R_w , res. nachzuweisen, das den Forderungen der DIN 4109 entspricht und die Einhaltung der Schallschutzstufe II nach VDI-Richtlinie 4100, Ausgabe 2007-08 'Schallschutz von Wohnungen, Kriterien für die Planung und Beurteilung' gewährleistet.
- 5.4 Ein entsprechender Nachweis zu 5.1. bis 5.3 ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.'

6. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen

- 6.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.
- 6.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

7. Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 7.1 Die standortgerechten einheimischen Gehölze innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen.

- 7.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume	Sträucher
Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)
Feld-Ulme (<i>Ulmus campestris</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
	Traubenholunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)

sowie Obstgehölze (Bäume und Sträucher)

Bei allen Pflanzungen sind als Pflanzmaterial mindestens Bäume mit einem Stammumfang 12/14 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.

- 7.3 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.
- 7.4 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.
- 7.5 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

8. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen - § 81 (1) Nr. 3 HBO

- 8.1 Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:
- Mauern
 - lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Metallzäune mit senkrechter Gliederung
- Zur Einfriedung der Grundstücke sind an den nicht in Satz 1 genannten Grenzen ausschließlich folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken der unter 7.2 genannten Arten
 - Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
 - Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken
- 8.2 Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1,50 m.
- 8.3 Wenn die topografischen Verhältnisse es erfordern, kann von den in 8.1 und 8.2 genannten Vorgaben für die Gestaltung abgewichen werden.

9. Gestaltung von Stellplätzen - § 81 (1) Nr. 4 HBO

- 9.1 Die Flächen der Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Stellplatzflächen in Bauwerken und die Stellplatzflächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern.
- 9.2 Die unbefestigten Flächen im Bereich von Stellplätzen sind mit einer extensiven Wieseneinsaat zu begrünen und extensiv zu unterhalten. Die Baumstandorte sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 m² zu versehen. Abweichungen aufgrund örtlich entgegenstehender Bedingungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelne Baumstandorte sind vor dem Befahren zu schützen.
- 9.3 Zur Gliederung und Eingrünung der Parkplätze ist je 6 Stellplätze 1 standortgerechter Baum zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume können hierauf angerechnet werden.
- Als Pflanzmaterial sind standortgerechte heimische Laubgehölze der unter 7.2 genannten Arten mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Beim Ausfall von Gehölzen sind diese entsprechend nachzupflanzen.

10. Dachbegrünung- § 81 (1) Nr. 5 HBO

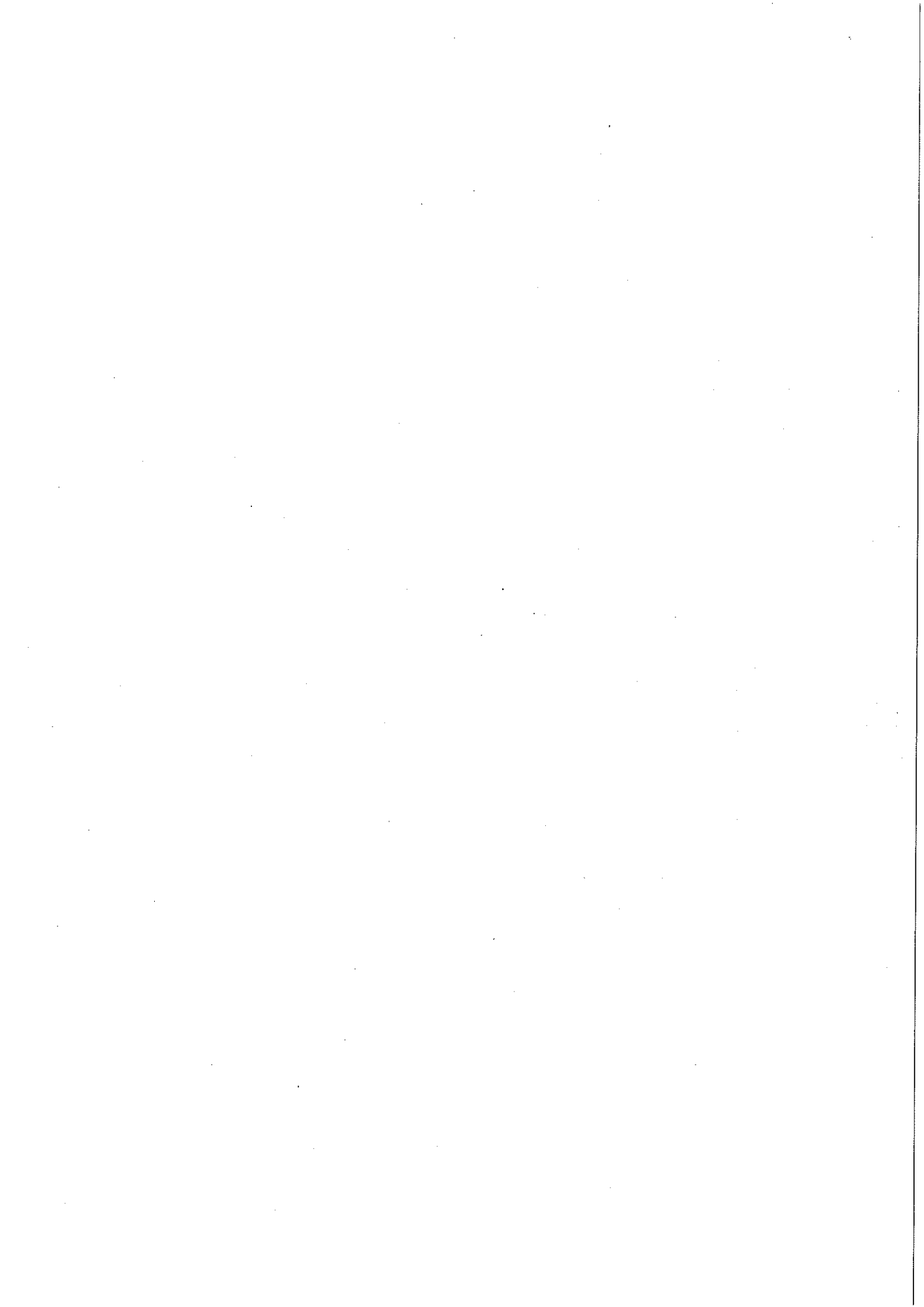
- 10.1 Flachdächer sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Ausgenommen sind die Dachflächenanteile, die für Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie genutzt werden.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 81 (1) Nr. 5 HBO

- 11.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
- Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind Fußwege nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.
- Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.
- 11.2 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Mülltonnen sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.
- 11.3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze zulässig. Neben allen heimischen Obstbaumsorten sind die unter 7.2 genannten Arten zu verwenden.

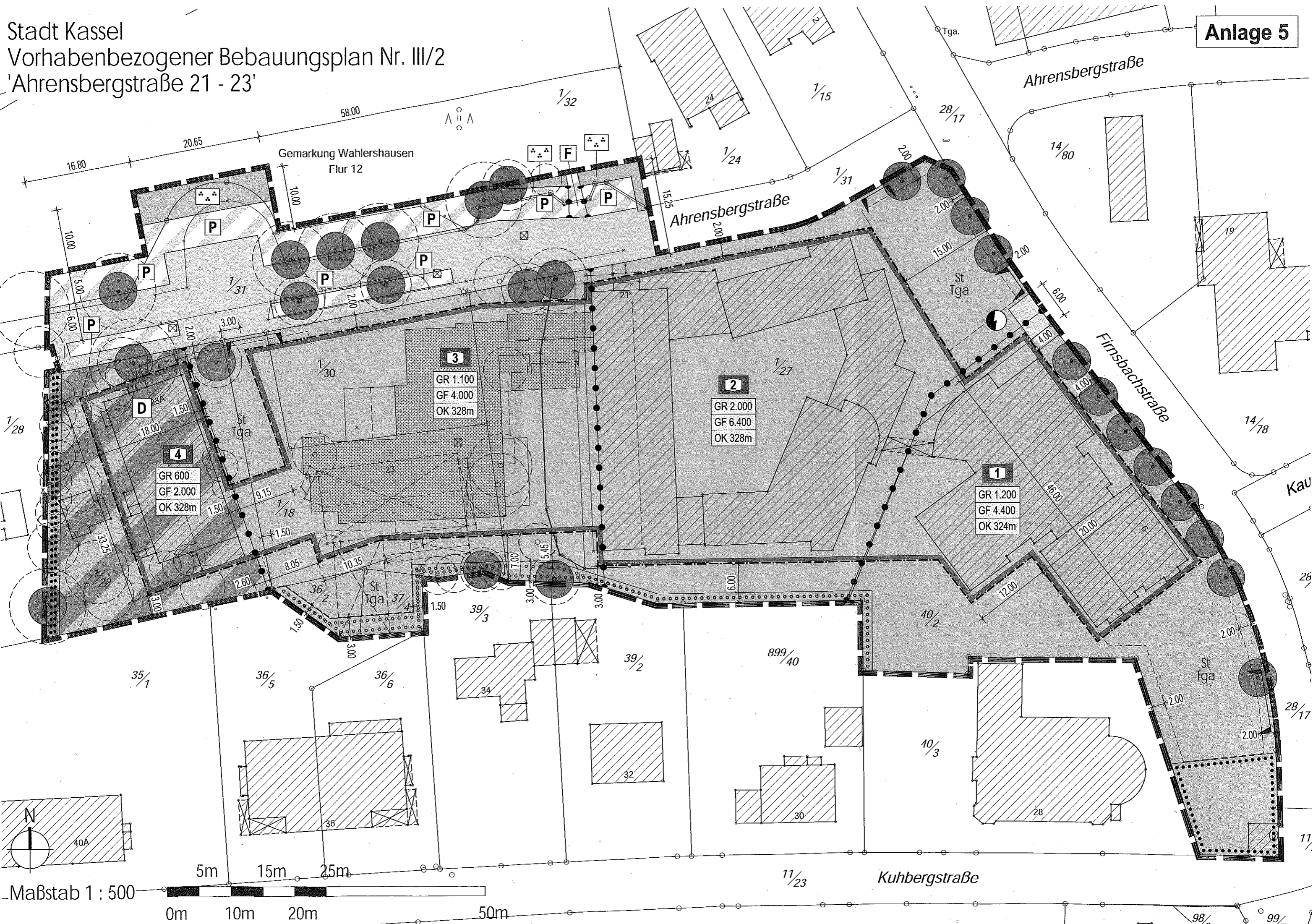
Hinweise

1. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
2. Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
4. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B1 - innere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3'.



Stadt Kassel
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/2
 'Ahrensbergstraße 21 - 23'


Anlage 5




Zeichnerische Festsetzungen


Legende nach PlanZVO

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 Alten- und Pflegeheim
Teilflächen 1 - 3
(vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.1 - 1.2)

 Einrichtung für den Katastrophenschutz
> Perspektive: Alten- und Pflegeheim
Teilfläche 4
(vgl. textl. Festsetzung Nr. 1.3)


Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. Nutzungsschablone mit Angabe
GR = max. zulässige Gebäudegrundfläche
GF = max. zulässige Geschossfläche
OK = max. zulässige Gebäudehöhe
für die jeweils bezeichnete Teilfläche


z.B. **GR 1.100** maximal zulässige Gebäudegrundfläche
in m² (§ 16 und 19 BauNVO)

z.B. **GF 4.000** maximal zulässige Geschossfläche
in m² (§ 16 und 20 BauNVO)

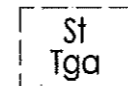
z.B. **OK 328** maximal zulässige Gebäudehöhe
in Metern über NHN (§ 16 und 18 BauNVO)

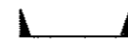
 Abgrenzung unterschiedliches Maß
der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)


Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


 Fläche für oberirdische Pkw-Stellplätze
und/oder Tiefgaragenstellplätze

 Zufahrtsbereiche

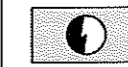
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 öffentliche Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg'

 öffentliche Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung 'Stellplätze'

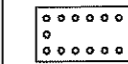
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

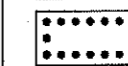
 Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Trafostation


Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünfläche mit der
Zweckbestimmung: Parkanlage

Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen und Sträuchern

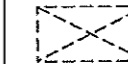
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

 zu erhaltende Bäume

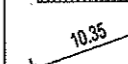
Hinweise

 vorhandene Gebäude

 Kulturdenkmal nach HDSchG

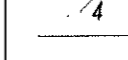
 Abbruch vorhandene Gebäude

 Grundfläche des geplanten Gebäudes (EG)
1. Bauabschnitt

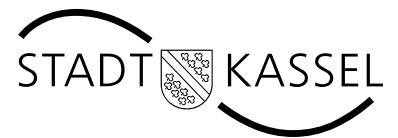
 Maßkette, Angaben in Meter

 Kronendurchmesser markanter Einzelbäume

 Flurstücksnummer

 Flurstücksgrenze

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 14. November 2011

Vorlage Nr. 101.17.259

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für den Bereich zwischen Zentgrafenstraße, Dalwigkstraße, Kasselfeld und Hohnemannstraße soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, den vorhandenen Gärtnereibetrieb und die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, sie städtebaulich verträglich zu gestalten und die Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25.10.2011 und 14.11.2011 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 2), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und ein Übersichtsplan (Anlage 4) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“ (Aufstellungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

1. Gegenwärtige Situation

Der Planbereich liegt im Stadtteil Kirchditmold und ist geprägt durch die straßenbegleitende, geschlossene Wohnbebauung in der Dalwigkstraße, freistehende Wohnhäuser in Zentgrafenstraße, Hohnemannstraße und Kasselfeld sowie durch den Gärtnereibetrieb Uffelman mit Wohnhaus, Verkaufsräumen und Produktionsflächen.

Darüber hinaus befindet sich an der Ecke Hohnemannstraße/Zentgrafenstraße ein Getränkemarkt.

Ca. 40 % des Planungsgebietes werden von Gärtnereiflächen eingenommen, 50 % davon zur Produktion von Schnittblumen.

Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1989 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 4 NW, Teil C, im Maßstab 1 : 5000, der als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet (WR) festsetzt. Der Bebauungsplan negiert damit den Gärtnereibetrieb, der seit 1934 hier ansässig ist.

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar.

2. Anlass der Planung

Auf dem Gelände des heutigen Betriebsstandortes der Gärtnerei Uffelman befinden sich gegenwärtig vier Gewächshäuser, das Wohnhaus und diverse Nebengebäude. An das Wohnhaus ist ein kleiner Verkaufsbereich angegliedert, der verkehrsunünstig nur über die Anliegerstraße Kasselfeld für Kunden und Lieferanten zu erreichen ist.

Zur Sicherung des Betriebes und seines Standortes sowie zur Verbesserung der Erschließung und der Lage des Verkaufsraumes ist die Errichtung eines modernen Gewächshauses auf der unbebauten Fläche an der Hohnemannstraße geplant. Hier soll ein ca. 340 m² großer Bereich für „warme Produktion“ und ein ca. 220 m² großer Bereich für „kalte Produktion“ entstehen, an den sich rund 230 m² Verkaufsfläche sowie eine Außenverkaufsfläche als Vorzone anschließen.

Da diese Maßnahme mit dem gültigen Planungsrecht nicht vereinbar ist, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Gärtnereibetrieb und die geplante bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern, diese Entwicklung

städtebaulich verträglich zu gestalten und die Einfügung in die Umgebung sicherzustellen. Hierdurch sollen zum einen die Modernisierung und behutsame Erweiterung des bestehenden Betriebs auf einen zeitgemäßen technischen Standard ermöglicht und zum anderen die sonstigen im Gebiet vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Für den gesamten Geltungsbereich soll sich die künftig zulässige und festzusetzende Nutzungsart aus der bestehenden baulichen Umgebung ableiten, um den vorhandenen Charakter des Gebiets zu wahren.

Aufgrund seiner Vorprägung bietet sich für das Plangebiet eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO an. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Gebäudehöhen) soll sich an der vorhandenen und angrenzenden baulichen Struktur orientieren.

Um Aussagen zum Immissionsschutz treffen zu können, werden im Rahmen eines anzufertigenden Gutachtens die schallschutzrechtlichen Anforderungen und Maßnahmen untersucht und dargestellt. Hierbei soll sowohl die Gärtnerei mit ihren Betriebsabläufen betrachtet, als auch der vorhandene Getränkemarkt einbezogen werden. Die wesentlichen Schallquellen bei den Nutzungen sind voraussichtlich die Anlieferung und Ablieferung sowie der Kundenverkehr.

4. Verfahren

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 25. August 2011 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt. Unter Anwendung des § 13 a BauGB soll er als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da der Geltungsbereich eine Größe von ca. 18.400 m² umfasst, so dass die maximal überbaubare Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13 a BauGB nicht erreichen wird. Die Durchführung einer Vorprüfung i. S. des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine planungsrechtliche Änderung im beplanten Innenbereich des bebauten Siedlungsgebiets der Stadt, die deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt wird.

Des Weiteren wird der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder die die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigen (§ 13 a Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

Damit werden die Anforderungen, die an die Zulässigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß des Verfahrens nach § 13 a BauGB gestellt werden, erfüllt.

Der Vorhabenträger beauftragt ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Da der Geltungsbereich aufgrund der Sicherung der städtebaulichen Ordnung, über die Gärtnereifläche hinaus, den gesamten Baublock einbezieht, wird ein Teil der Planungskosten von der Stadt Kassel übernommen. Die Aufteilung der Kosten soll nach Flächenanteilen (41 % Gärtnerei, 59 % Stadt Kassel) erfolgen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 12. September 2011

Blumenhaus - Gartenbaubetrieb

Uffelmann

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und
Denkmalschutz
Frau Fischer-Ebel
34112 Kassel

Inf. Michael Uffelmann

Zentgrafenstraße 119
Gärtnerei: Kasselfeld 17
Telefon Gärtnerei 0561/64378
Blumenhaus 0561/64361
Telefax
0561/602110
E-Mail info@blumen-uffelmann.de
Internet www.blumen-uffelmann.de
34130 Kassel
Euroop Dienst

25.8.2011

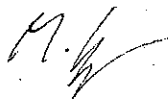
Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir gemäß § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich Kasselfeld/Hohnemannstraße. Wir beabsichtigen auf unserem Betriebsgelände die Errichtung eines Gewächshauses mit Verkaufsräumen an der Hohnemannstraße.

Wir sind bereit und in der Lage, auf der Grundlage der im weiteren Verfahren noch abzustimmenden Planung das Vorhaben durchzuführen.

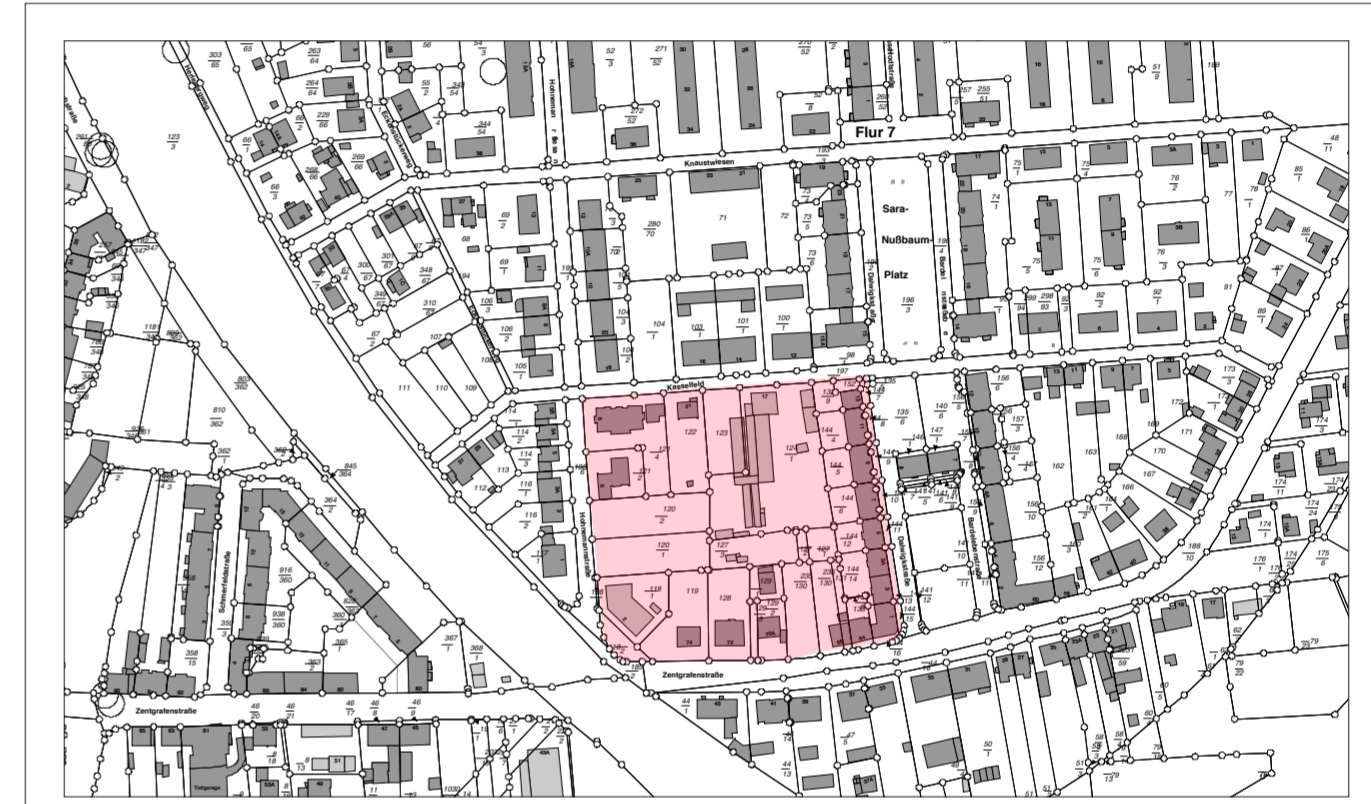
Freundliche Grüße



Michael Uffelmann



- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Gebäude, Planung
- Gebäude Bestand
- Gewächshaus
- private Grünfläche
- private Grünfläche Gärtnerei Uffelmann
- Zuwege, Zufahrten, Stellplätze
- gepl. Gebäudeabriss
- Baum, Planung
- Baum, Bestand
- Baum, Bestand (außerhalb Plangebiet)



Übersichtsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV / 17 „Kasselfeld“

**Vorhaben und Erschließungsplan als Bestandteil A
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

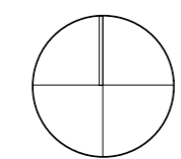
Datum: 28.7.2011

Architektur+Städtebau
Bankert, Linker & Hupfeld

Karthäuserstraße 7-9
34117 Kassel
(05 61) 7 66 39 4-0
architekturundstaedtebau.de



documenta - stadt
-Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz-





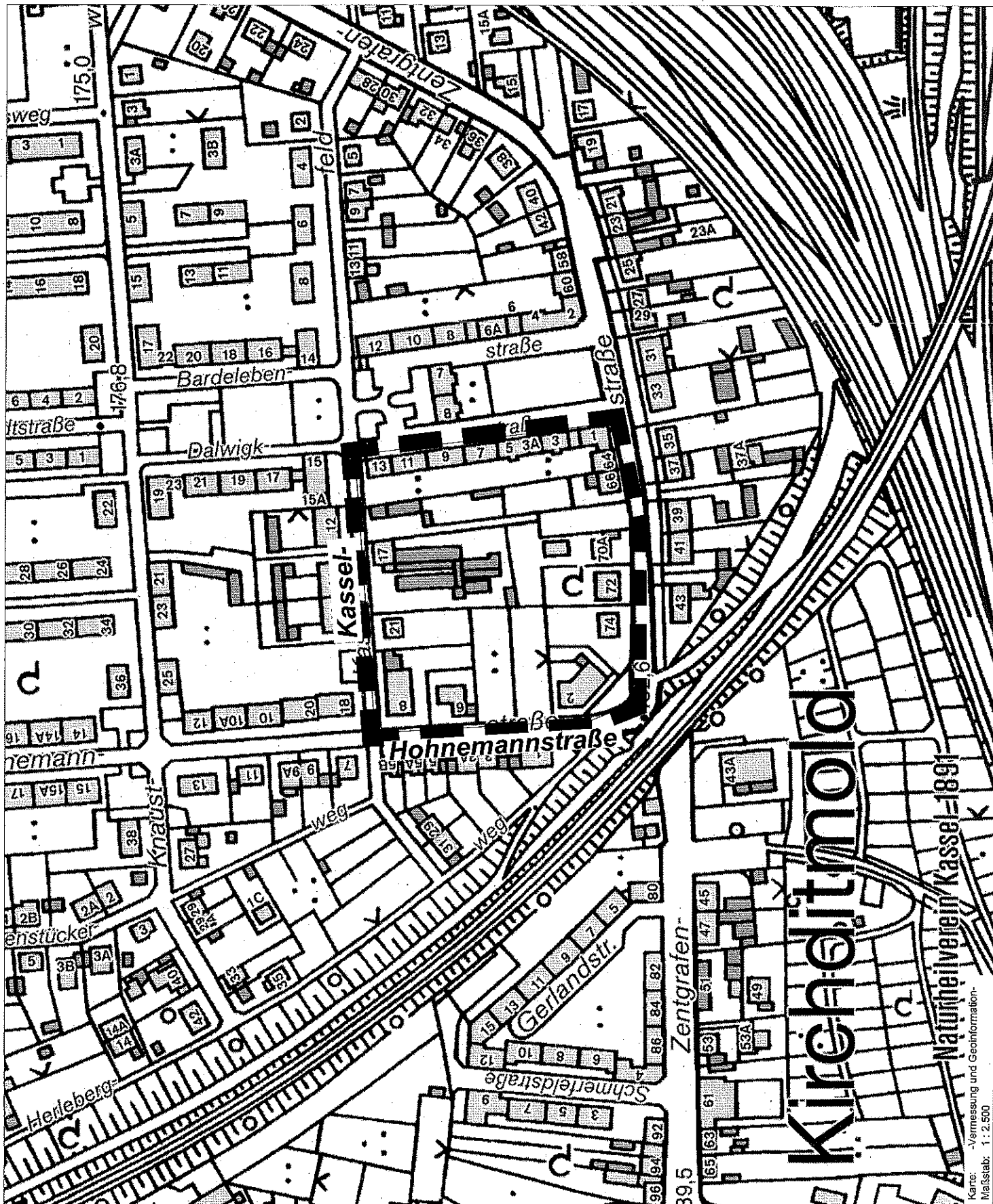
documenta-Stadt

Aufstellungsbeschluss

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. IV / 17
"Kassefeld"

Magistrat der Stadt Kassel
Bezirat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

Stadtplanung und Bauaufsicht
Kassel, Oktober 2011

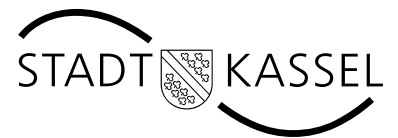


Kirchhofmündung

Naturheilverein Kassel 1891

Karte: -Vermessung und Geoinformation-
Maßstab: 1:2.500

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 14. November 2011

Vorlage Nr. 101.17.260

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden
Wolfhager Straße / Angersbachstraße“
(Änderung des Geltungsbereiches, Behandlung der bisherigen Anregungen und
Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtkämmerer Dr. Jürgen Barthel

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs der Stadt Kassel Nr. V/12 C ‚Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße‘ wird zugestimmt.

Dem Bebauungsplanentwurf der Stadt Kassel Nr. V/12 C ‚Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße‘ einschließlich der Behandlung der Anregungen gemäß der Beteiligung nach § 4 (2) Baugesetzbuch wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Rothenditmold wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 8. September 2011 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 25. Oktober 2011 und 14. November 2011 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), die Festsetzungen durch Text und die Planlegende (Anlage 4) sowie eine Verkleinerung der Planzeichnung (Anlage 5) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“
(Änderung des Geltungsbereiches, Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Auf dem Grundstück Wolfhager Straße 197-199 befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt von Edeka mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm. Um den steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente und geändertem Einkaufsverhalten Rechnung zu tragen, beabsichtigt Edeka den bisher integrierten Getränkemarkt auf das östlich angrenzende rückwärtige Grundstück in ein neu zu errichtendes Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 700 qm zu verlagern. Die Verkaufsfläche des vorhandenen Marktes bleibt bei 1.500 qm. Die Gesamtverkaufsfläche Edeka soll dadurch auf ca. 2.200 qm steigen.

Der westlich benachbarte Lidl Discountmarkt Wolfhager Straße 201 beabsichtigt ebenfalls die Waren- und Betriebsabläufe zu optimieren und damit die Verkaufsfläche von 800 qm auf 1000 qm zu erweitern.

Südlich des Lidl Marktes befindet sich an der Angersbachstraße ein ca. 3.500 qm großes freies Grundstück. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens war dort ein Drogeriemarkt mit ca. 800 qm Verkaufsfläche geplant. Im Rahmen der Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken hinsichtlich der Verkaufsflächengröße und negativer Auswirkungen auf andere Stadtteile vorgebracht. Diese Bedenken und die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens haben zu der Erkenntnis geführt, dass nur ein deutlich kleinerer Drogeriemarkt verträglich realisiert werden kann. Nach Abwägung des Vorhabenträgers hat dieser nun gänzlich auf den Drogeriemarkt verzichtet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Größe des Geltungsbereiches sind entsprechend geändert worden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/ 12 A setzt für das Grundstück des beabsichtigten Edeka-Getränkemarktes und des bestehenden Lidl-Marktes Mischgebiet fest. Für den bestehenden Edeka Markt wurde wegen seiner Großflächigkeit Anfang 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V/12 B „Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199“ aufgestellt.

Um die beschriebenen Vorhaben in ein gemeinsames planungsrechtliches Verfahren einzubinden, ist anfangs in Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) der Weg eines alle genannten Grundstücke umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet-Läden vorgeschlagen worden.

Dieser Vorschlag wurde mit dem Vorhaben und Erschließungsplan aufgegriffen. Durch Edeka wurde der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) auf Grundlage des Vorhaben und Erschließungsplanes gestellt und der Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2011 gefasst.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des §13a BauGB erfüllt sind, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Planungskosten trägt der Antragsteller.

Im bisherigen Bebauungsplanverfahren wurde die Beteiligung der städtischen Ämter sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB durchgeführt. Das Ergebnis liegt mit den Abwägungsvorschlägen der eingegangenen Anregungen vor und wird in diesen Beschluss eingestellt (s. Anlage 2).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll nun gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden.

gez.
Spangenberg

Kassel, 29. August 2011/12. September 2011

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V/12 C
" Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße "
Stadt Kassel, ST Rothenditmold**

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel sowie der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB**

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter der Stadt Kassel _____ Seite 1 bis 6

Anregungen und Hinweise der Behörden und
Träger öffentlicher Belange _____ Seite 7 bis 18

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB.
(Beteiligung mit Schreiben vom 17.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011)**

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	21.04.2011 VF - Frauenbüro Frauenbeauftragte der Stadt Kassel	Im Bebauungsplan sind Auszüge aus einer Gutachterlichen Kurzstellungnahme enthalten (S. 10 bis 13). Durch diese wird deutlich, dass eine negative Auswirkung des Bauvorhabens auf die Geschäfte im Bereich Wolfhager Straße und Engelhardstraße nicht auszuschließen ist. Die neu geplanten Läden sind zwar über Buslinien an den ÖPNV angebunden, die Nutzung dort ist aber im Wesentlichen auf Autofahrerinnen und Autofahrer ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass Frauen, insbesondere ältere Frauen und auch Kinder, auf gut zu Fuß zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten angewiesen sind. Aus Sicht des Frauenbüros sollten Maßnahmen vermieden werden, die eine weitere Einschränkung von Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil-Kern zur Folge haben könnten.	Beschlussempfehlung: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Standort-sicherung der beiden bereits vorhandenen Läden Edeka und Lidl geschaffen. Die seit Jahren an diesem Standort vorhandenen Läden werden aufgrund der guten Anbindung an Fuß- und Radwege von den StadtteilbewohnerInnen gut angenommen. Eventuelle Auswirkungen durch die Neuerrichtung eines Drogeriemarktes sind nicht mehr relevant, da diese Planung aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert wurde.
2.	29.04.2011 371 Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Umweltschutz Feuerwehr I Wolfhager Straße 25 34117 Kassel	Aus brandschutztechnischer Sicht nehmen wir zu vorliegenden Planungen wie folgt Stellung: • Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuweisen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewe-gungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. • Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. • Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und sind von Bewuchs frei zu halten.	Beschlussempfehlung: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.
3.	18.04.2011 6311 - Stadtplanung	Auf Plan: - Ausfertigungsvermerk ändern - Kleines Feld in Kartengrundlage, unten links: „Karte: Vermessung und Geoinformation; Stand: MM/JJJJ“	Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt. Der Ausfertigungsvermerk wird geändert und die Kartengrundlage ergänzt.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	04.04.2011 632 - Bauaufsicht	<p>Stellungnahme bezüglich baurechtlicher Belange:</p> <p>1. <u>Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1 und 1.1.3 zur max. zulässigen Firsthöhe:</u> Definition der Bezugshöhe unklar bzw. praktisch nicht eindeutig nachvollziehbar.</p> <p>2. <u>Textliche Festsetzung Nr. 1.2 zur Papierpresse:</u> Die verwendete Formulierung ist missverständlich (Vermischung Planungs- und Baurecht bzw. Abstandsflächenrecht). Nach Verständnis von -63215- soll zum einen planungsrechtlich zugelassen werden, dass die Papierpresse außerhalb der Baugrenze zulässig ist. Aus Sicht -63215- könnte dies durch eine Änderung der geplanten Baugrenze um die Papierpresse herum besser gelöst werden. Mit der Festlegung der Baugrenze werden jedoch keine baurechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen getroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 4 Abs. 2 HBO die Errichtung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig ist, wenn die Grundstücke öffentlich-rechtlich als ein Grundstück gelten (Vereinigungsbaulast).</p> <p>3. <u>Grundsätzliche Beurteilung Lärmschutz:</u> Es wird davon ausgegangen, dass zur grundsätzlichen Beurteilung des Themas Lärmschutz eine fachtechnische Stellungnahme des Bereichs Umweltschutz -6721- eingeholt wird und sich daraus ergebende Randbedingungen ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>4: Wir bitten um kurzfristige Rückmeldung an -63215- Herrn Rohde, sobald der B-Plan die Planreife gem. § 33 BauGB erreicht hat.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1.: Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird als Bezugshöhe Meter über Normalnull angegeben.</p> <p>Zu 2.: Die Festsetzung Nr. 1.2 wird wie folgt geändert: "An der südlichen Grenze des SO2 Läden ist die Überschreitung der Baugrenze für die in der Planzeichnung dargestellte Papierpresse ausnahmsweise zulässig (siehe Vermaßung im Plan)."</p> <p>Zu 3.: Das Umwelt- und Gartenamt wurde im Verfahren beteiligt. Desweiteren liegt eine gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011 zur Markterweiterung vor, deren Ergebnisse in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Zu 4: Der Bitte wird entsprochen.</p>
5.	20.04.2011 6621 Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>1: Im Bereich des Sondergebietes SO 3 ist eine Ein- / Ausfahrt für 46 Stellplätze ausreichend.</p> <p>2: Es wird empfohlen, zwischen allen Märkten barrierefreie Fußwegeverbindungen herzustellen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Die Anregung ist nicht mehr relevant, da die Planung eines Drogeriemarktes aufgegeben wurde.</p> <p>Zu 2: Aufgrund der vorhandenen Geländehöhen zwischen dem Lidl-Markt und dem Edeka-Markt ist eine barrierefreie Zuwegung nicht möglich. Die Planung zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes wurde aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
6.	04.04.2011 71 - KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb	<p>3: Es sind notwendige Fahrradabstellplätze (20 % der notwendigen Stellplätze) herzustellen.</p> <p>1: Grundsätzlich bestehen seitens des KEB keine Einwände zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Im Einzelnen nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>2: • Aus entwässerungstechnischer Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um eine private Erschließung. Die Entwässerung des Areals ist demzufolge durch den Bau privater Grundstücksentwässerungsanlagen sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Generell ist eine Entwässerung des Gebietes im Trennverfahren vorzusehen. <p>3:• Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig vom Veranlasser zu erarbeiten und mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb abzustimmen. Entsprechend der geltenden Abwassersatzung der Stadt Kassel muss beim KEB rechtzeitig ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung der Grundstücksentwässerungsanlage eingereicht werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Entwässerung der Sondergebiete 1, 2 und 3 erfolgt über die Regenwasserkanäle in der Wolfhager Straße und Angersbachstraße mit Anschluss an den Angersbach. Die öffentlichen Regenwasserkanäle bzw. der Angersbach sind jedoch hydraulisch stark ausgelastet. Der KEB behält sich daher im weiteren Planverfahren vor, Versickerungs- oder Regenrückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken zu fordern. <p>4:• Es ist davon auszugehen, dass das Regierungspräsidium Kassel (Dez. 31.3) ebenfalls die Forderung erhebt, zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. gedrosselt in den Angersbach abzugeben.</p> <p>5:• Wir empfehlen ggf. im Bebauungsplan Flächen für private Regenrückhaltemaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Wert.</p> <p>Zu 3: Der Anregung wird gefolgt. Die Festsetzung Ziff. 3.2.1 wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2: Die Hinweise zur Entwässerung werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung Kap. „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen und bei der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Zu 4: Das im Verfahren beteiligte Dezernat 31.3 des Regierungspräsidiums Kassel teilt in seiner Stellungnahme vom 04.04.2011 mit, dass gegen das Vorhaben keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 5: Erforderlich Maßnahmen zur Behandlung des Oberflächen- bzw. Regenwassers werden im Rahmen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme / Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> • Eine Versickerung von Niederschlagswasser wird seitens des KEB grundsätzlich begrüßt. Es ist aber eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel erforderlich. 	<p>der Entwässerungsplanung ermittelt und soweit erforderlich in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde realisiert.</p>
7.	24.03.2011 51 - Jugendamt	<p>6:• Im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses (z.B. wasserdurchlässige Stellplätze) sind umzusetzen.</p> <p>Von -51- gibt es keine Einwände oder Bedenken im Hinblick auf die im Bebauungsplan erläuterten Maßnahmen zur Erweiterung der Lebensmittelmärkte sowie zur Neuansiedlung eines Drogerie-Marktes. Bei der zu bebauenden Grünfläche handelt es sich um unseren Kenntnisstandes nicht um Streifräume oder beliebte Aufenthaltsflächen von Kindern oder Jugendlichen aus dem Stadtteil, die durch die geplanten Maßnahmen ggf. verloren gehen würden.</p> <p>Eine projektorientierte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne der regelhaften Verankerung der Kinder- und Jugendbeteiligung gemäß der Verfügung des Oberbürgermeisters von 1997 und deren Aktualisierung von 2006 wird als nicht nötig angesehen.</p>	<p>Zu 6: Der Anregung wird auf der Ausführungsebene gefolgt.</p> <p>Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8.	05.04.2011 5002 - Seniorenbeirat	Wir haben ihre o.g. Vorlage durchgesehen und stimmen dieser Planung hiermit zu.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
9.	22.03.2011 70 - Stadtreiniger	Die Belange der Stadtreiniger werden durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
10.	08.04.2011 Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH	Wir danken Ihnen für die Übersendung des B-Plan Entwurfs. Das Vorhaben wird von uns befürwortet. Darüber hinaus bestehen unsererseits keine Anmerkungen.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
11.	14.04.2011 67 - Umwelt- und Gartenamt	<p>Altlasten: Unter Punkt „4. Hinweise“ kann „4.1. Altlasten“ herausgenommen werden, da die beiden Tankstellenstandorte im Jahr 2003 gutachterlich untersucht worden sind. Bei dieser Gefahrforschungsmaßnahme wurden keine Schadstoffgehalte in relevanter Größenordnung festgestellt. Durch die vorgesehene Baumaßnahme (Erweiterung Edeka-Markt, Neubau Drogeriemarkt) werden die ehem. Tankstellenflächen auch nicht berührt (diese befinden sich im Bereich der bereits existierenden Parkfläche zwischen Edeka-Markt und Wolfhager Straße).</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird gefolgt und die Hinweisziffer 4.1 "Altlasten" im Planteil gestrichen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Immissionsschutz: <u>Lärmschutz</u> 1: Die Parkierflächen sowie der geplante Getränkemarkt rücken an die bestehende Wohnbebauung östlich des Plangebietes heran. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 2.000 m² muss mit einem gegenüber dem Ist-Zustand erhöhten Kfz-Aufkommen und einer Ausweitung der Verladetätigkeiten gerechnet werden. Aus der Begründung gehen die lärmtechnischen Auswirkungen der Erweiterung nicht hervor. Auch sind keine geplanten Öffnungszeiten genannt. Bei einer eventuellen Ausweitung des Betriebes in die Nachtzeit können sich durch die Nutzung der Parkplätze und Nachtanlieferungen Konflikte mit der bestehenden Wohnbebauung ergeben. Zur Absicherung der geplanten Investitionen und zur Sicherstellung der Zulässigkeit ist ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Hierin ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die Gesamtbelastung zu führen. Die Immissionsorte und Immissionsrichtwerte sind mit -63- und -6721- vor Erstellung abzustimmen. Das Gutachten sollte von einer nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zugelassenen Messstelle erstellt werden.</p> <p>2: Je nach Ergebnis können Öffnungs- und Anlieferzeiten, bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) und die Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Der Anregung wurde gefolgt. Eine gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011 zur Markenweiterung liegt vor, deren Ergebnisse in der Begründung dargestellt werden. Die gutachterliche Stellungnahme zeigt u.a. auf, dass durch die beabsichtigte Erweiterung des Marktes um einen Getränkemarkt die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Desweiteren wurde die Verkaufsfläche des Edeka-Bestandsmarktes im Bebauungsplan von 1.800 m² auf 1.500 m² reduziert, damit liegt die geplante Erweiterung im Plangebiet bei 900 m².</p> <p>Zu 2: Die Anregung wird wie folgt behandelt: Eine Festsetzung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie von Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte ist planungsrechtlich nicht zulässig. Gleichwohl wird die Stadt Kassel Sorge dafür tragen, dass im Durchführungsvertrag und als Auflage zum Bauantrag eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen wird sowie im Durchführungsvertrag Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte sowie weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) aufgenommen werden. In der gutachterlichen Stellungnahme empfiehlt der Gutachter, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der TGA-Planung so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3: Sind die geplanten Betriebsweisen noch unklar, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens eine schalltechnische Prognose über die Gesamtbelastung nach TA Lärm vorzulegen ist.</p> <p><u>Luftreinhaltung</u> 1: In Kassel ist eine dauerhaft problematische lufthygienische Situation vorhanden. In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der Vierte wird 2011 in Kraft treten. Entsprechende emissionsmindernde Festsetzungen werden deshalb seit zwei Jahrzehnten in den Bebauungsplänen aufgenommen.</p> <p>2: Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von luftverunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel erfolgreich genutzt. Auch in Zukunft sollte eine derartige Festsetzung umgesetzt werden. Als Festsetzung regen wir deshalb an: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“ Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzungen von regenerativen Energien wie Solar-energie, Biogas und Erdwärme bleibt möglich, ebenso der Anschluss an das Fernwärmenetz. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.</p>	<p>-- 45 dB(A) -- um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA Lärm). Diese Empfehlung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 3: Zwischenzeitlich wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt, deren Ergebnisse in der Begründung dargelegt werden.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Bezüglich der Aufstellung von Heizanlagen und der Verwendung von Brennstoffen gibt es bereits maßgebliche zu beachtende Verordnungen, die auf konkreter Ebene geprüft werden (z.B. Baugesetzgebung). Außerdem sind weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Bedeutung, insbesondere soweit sie durch maßgebliche Rechtsvorschriften vorgeschrieben sind, wie z.B. nach der Energieeinsparverordnung oder Bundesimmissionsschutzverordnung. Eine darüber hinausgehende planungsrechtliche Festsetzung zum Verbrennungsverbot wird an dieser Stelle nicht für erforderlich gehalten.</p>

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB.
(Beteiligung mit Schreiben vom 17.03.2011 bis einschließlich 21.04.2011)**

Ikd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	19.04.2011 Amt für Straßen- und Verkehrswe- sen Kassel Postfach 101780, 34017 Kassel	Mit Ihrem Schreiben vom 17.03.2011 legen Sie uns den Bebauungsplan Nr. V/12 zur Abgabe einer Stellungnahme vor. Anlass der Aufstellung des o.a. B-Planes sind die geplanten Erweiterungsabsichten der zwei ortsansässigen Lebensmit- telmarkte. Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteiles Rothenditmolde, zwischen der Wolfhager Straße (B 251) und Angersbachstraße. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die beiden vorgenannten Straßen. Die Wolfhager Straße – B 251 - befindet sich in der Baulast der Stadt. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
2.	31.03.2011 (E-Mail) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-21, 34253 Lohfelden	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH (siehe Anlage). Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Ein eventuell erforderlicher Mehrbedarf kann mit den vorhandenen Telekommunikationsanlagen realisiert werden. Durch die o.a. Planung werden die Belange der Telekom Deutschland GmbH zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Wir weisen darauf hin, dass wir zukünftig Bauleitplanungen und Straßenbaumaßnahmen vorwiegend papierlos bearbeiten wollen. Hierzu haben wir das Funktionspostfach bauleitplanung.pti24@telekom.de eingerichtet, welches Sie nutzen können. Die von Ihnen versendeten Planunterlagen sollten möglichst im pdf-Format beigefügt werden. Andere Formate können wir natürlich in den für uns passenden Typ konvertieren lassen. Selbstverständlich bearbeiten und beantworten wir auch weiterhin, die in Papierform versendeten Unterlagen in gewohnter Art und Weise.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
3.	11.04.2011 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Postfach 10 20 47, 34020 Kassel	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände oder Bedenken. Dieses Schreiben beinhaltet auch die Stellungnahme des NVV. Die KVG versichert, von der Nordhessischer Verkehrsverbund und Fördergesellschaft GmbH (NVV) ermächtigt zu sein, eine Stellungnahme auch für sie und in ihrem Namen als Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahren abzugeben.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.	18.04.2011 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Postfach 10 19 49, 34111 Kassel	<p>1: Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf sieht vor, die Verkaufsfläche im Planbereich um 2.000 m² auf insgesamt 4.300 m² zu erweitern. Die Verkaufsflächenenerweiterung setzt sich zusammen aus einer Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes mit der Ausgliederung des Getränkemarktes, einer Erweiterung des Lidl-Discounters und einer Neuansiedlung eines Drogeriemarktes. Das Vorhaben wurde bereits im Fachbeirat des Zweckverbandes Raum Kassel diskutiert und von den Beteiligten kritisch bewertet.</p> <p>2: Es ist zu befürchten, dass sich die deutliche Erweiterung der Lebensmittel-Verkaufsflächen zu Lasten der bestehenden Nahversorger vor allem in den Stadtteilen Rothenditmold und Harleshausen auswirken wird. Gerade in Harleshausen ist die Nahversorgungsstruktur eher schwierig. Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen (SO-Läden) wird eine Verbesserung der Nahversorgungssituation im Kernbereich von Harleshausen verhindert. Leider trifft das vorgelegte Gutachten keinerlei Aussagen über die Verträglichkeit der Erweiterung im Lebensmittelbereich. Um das Vorhaben abschließend beurteilen zu können, wäre eine Aussage zur Umsatzverteilung im Lebensmittelbereich, vor allem unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen Nahversorgungsentwicklung in Harleshausen, zwingend erforderlich.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht über insgesamt 1.500 m² Verkaufsfläche in dem bestehenden Objekt, die beibehalten werden sollen. Eine Verkaufsflächenenerweiterung erfolgt durch den neuen Getränkemarkt um 700 m². Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m² VK für Vollversorger werden auf 1.500 m² reduziert. Desweiteren wurde die Planung zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Durch diese Änderungen entläuft sich die Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet auf 900 m² zusätzlich zu den bereits vorhandenen ca. 2.300 m² Verkaufsflächen.</p> <p>Zu 2: Die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Harleshausen wird nicht durch die Verkaufsflächenenerweiterung in Rothenditmold verhindert, sondern wesentlich aufgrund fehlender potentiell geeigneter Flächen zur Ansiedelung von Lebensmittelmärkten im Kernbereich von Harleshausen. Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.500 m², wovon 400 m² durch die Auslagerung des Getränkesortimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen, lediglich die interne Flächenorganisation (Umwidmung von Getränkemarkt- zu Lebensmittelfläche), bedingt durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf (durch z.B. erhöhten Verkehrsflächenanteil wg. größeren Einkaufswagen, Kassenzonen, größere Bedien- und Frischebereiche</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3: Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird sich, wie auch durch das Gutachten bestätigt wird, erheblich auf die bereits bestehenden Drogeriemärkte in der näheren Umgebung auswirken. Auch wenn sich diese Standorte nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befinden und somit keinen gesetzlichen Schutz genießen, sind sie jedoch weitaus besser städtebaulich integriert als der geplante neue Standort. Eine Verdrängung der bestehenden Drogeriemärkte würde zudem zu unerwünschten Leerständen führen, deren Nachnutzung vermutlich schwierig zu realisieren sein wird. Es wäre daher zu begrüßen, wenn sich der geplante Drogeriemarkt statt auf einem neuen Standort auf einer kleineren Fläche in einer leerstehenden Be-</p>	<p>u.a.). Die GMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass dem Mikro-Standort durch die naturräumliche Situierung sowie die städt-räumliche Invertiertheit des Stadtteils Rothenditmold ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet zu attestieren ist. Damit ist kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes situiert. Auch wird eine gewünschte Besserung der Nahversorgungssituation in Harleshausen durch das Edeka-Erweiterungsvorhaben nicht verhindert. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass sich die Nahversorgungssituation in Harleshausen mit Umnutzung des Nahversorgungsstandortes Wolfhager Straße (rd. 1,1 km nordwestlich des Mikro-Standortes) mit einem kleinen Tegut-Markt und einem Aldi LMDiscounter in einer ehemaligen Edeka-Fläche bereits in jüngerer Vergangenheit bereits verbessert hat. Zudem wird die Edeka-Gruppe nach eigener Aussage den Bestandsmarkt im Kernbereich Harleshausen entlang der Wolfhager Straße weiterbetreiben, so dass keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation erkennbar ist; ganz im Gegenteil. Allein schon rein mengenmäßig wird die Erweiterung der Verkaufsflächen und angestrebte angebotsseitige Profilierung und Kompletierung des Warenangebotes zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Norden Kassels beitragen.</p> <p>Zu 3: Eventuelle Auswirkungen durch die Neuerrichtung eines Drogeriemarktes sind nicht mehr relevant, da diese Planung aufgegeben und der Geltungsbe-reich entsprechend verkleinert wurde.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>standsimmobilie (beispielsweise ehem. Plus-Markt) ansiedeln würde.</p> <p>4: Insgesamt sehen wir den geplanten Bebauungsplan sehr kritisch. Die zu erwartenden Auswirkungen werden von dem vorgelegten Gutachten nur teilweise und unzureichend betrachtet. Unter diesen Voraussetzungen können wir dem Bebauungsplan so nicht zustimmen.</p>	<p>Zu 4: Wird zur Kenntnis genommen. Vorab (siehe hier "Zu 1 bis Zu 3) wurde zu den noch offenen Fragen des Koordinierungsbüros für Raumordnung und Stadtentwicklung Stellung genommen.</p>
5.	<p>12.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>1: Nach o. g. Bebauungsplanentwurf sollen in dem Plangebiet zusätzlich zu den bestehenden ca. 2.300 m² Verkaufsfläche von zwei Lebensmittelmärkten weitere 2.000 m² Verkaufsfläche für die nahversorgungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Getränke sowie Drogerieartikel zugelassen werden. Damit würde sich die Verkaufsfläche an diesem Standort nahezu verdoppeln.</p> <p>2: Deshalb wurde dem Vorhaben im Fachbeirat des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) nicht vorbehaltlos zugestimmt. Stattdessen wurde angeregt, durch ein Einzelhandelsgutachten den Kerneinzugsbereich / Hauptversorgungsgebiet des zukünftig erheblich erweiterten Lebensmittelvollsortimenters zu bestimmen und ihn in der beantragten Größenordnung nur zuzulassen, wenn ein entsprechender Bedarfsnachweis gelingt und erhebliche Auswirkungen auf die „wettbewerbsfähigen“ Nahversorgungsflächen in seinem Umfeld ausgeschlossen werden können. Auch der geplante Drogeriemarkt an der Grenze zur Großfläche wurde kritisch diskutiert und zugleich auf leerstehende Bestandsobjekte (z.B. ehemaliger Plus-Markt in der Wolfhager Straße) verwiesen.</p> <p>3: Die jetzt vorgelegte gutachterliche Kurzstellungnahme (vgl. die Fußnote auf Seite 2) geht hingegen davon aus, dass die Verträglichkeit der Erweiterung des Lebensmittelvollversorgers um ca. 700 m² im Foodbereich (und wei-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht über insgesamt 1.500 m² Verkaufsfläche in dem bestehenden Objekt, die beibehalten werden sollen. Eine Verkaufsflächenvergrößerung erfolgt durch den neuen Getränkemarkt um 700 m². Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m² Verkaufsfläche für Vollversorger werden auf 1.500 m² reduziert. Desweiteren wird die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche aufgegeben. Durch diese Änderungen werden im Plangebiet nun nur noch 900 m² Verkaufsfläche zusätzlich zu den bereits bestehenden ca. 2.300 m² Verkaufsfläche zugelassen.</p> <p>Zu 2: Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass der Gutachter die vorliegende Kurzstellungnahme bzgl. der offenen Fragen ergänzt hat. Die Ergebnisse werden in der Begründung dargelegt. Zwischenzeitlich wurde die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes aufgegeben.</p> <p>Zu 3: Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes von 1.500 m² auf 1.800m² erweitert werden soll. Tatsächlich beabsich-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>tere 300 m² beim Getränkeortiment) nicht zu analysieren war, dies entspricht jedoch nicht den Empfehlungen des Fachbeirats. Eine Bewertung der möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstandorte im Umfeld des Vorhabens ist deshalb nicht möglich. Genau diese Auswirkungsanalyse wäre m.E. jedoch einzufordern, um sicher zu stellen, dass von dem Vorhaben keine existenzbedrohenden Auswirkungen auf andere „leistungsfähige“ Nahversorgungsstandorte ausgehen und dass sich die Versorgung in der Fläche nicht verschlechtert.</p> <p>4: Zu dem vom Gutachter angenommenen Kern- und Nah-einzugsgebiet merke ich an, dass dieser m.E. die Barriere Wirkung der Bahnunterführungen der B 251 in Richtung Westen überschätzt. Diese mag zwar den fußläufigen Einkauf behindern, für den Einkauf mit dem PKW gilt dies so jedoch nicht. Außerdem hat sich der Edeka-Markt vor einigen Jahren von seinem früheren Standort westlich der Bahn in das Plangebiet verlagert und es ist anzunehmen, dass er dabei einen Teil seines Kundenstamms aus diesem Bereich mitgenommen hat und auch halten konnte.</p>	<p>tigt die EDEKA Handelsgesellschaft diese Erweiterung nicht. Die bestehende Verkaufsfläche von 1.500 m² wird beibehalten; die im Bestandsobjekt bestehende Getränkemarktfläche wird zu Lebensmittelfläche umgewidmet und das Getränkeortiment ausgegliedert. Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m² Verkaufsfläche für Vollversorger werden auf 1.500 m² reduziert.</p> <p>Zu 4: Hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes verweist der Gutachter mehrfach auf die natur- und stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold, so dass neben rein werblichen Betrachtungen bzw. Zeit-Wege-Distanzen auch topographische, stadt- und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten adäquat mit in den Abgrenzungsvorschlag eingeflossen sind. Richtig ist sicherlich, dass der Edeka-Markt einen Teil seines Umsatzes durch die seinerzeitige Standortverlagerung mit an den jetzigen Standort hinübergenommen hat; diesem Umstand hat die GMA durch Streuumsätze in einer Größenordnung von rd. 25 % (inkl. verkehrsortientierten Zuschlag) Rechnung getragen. Unwahrscheinlich ist hingegen die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes auf Harleshäuser Territorium aus zwei Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seit Jahren agiert Edeka am Standort Wolfhager Straße / Am Hain und würde sich der eigenen Existenzchancen für diesen Standort berauben, wenn sich die Einzugsgebiete zu weit überlagern. Nach Edeka-Aussagen soll der Markt aber weiterbetrieben werden. • Relevant ist, dass u.a. unmittelbar auf Harleshäuser Seite entlang der Wolfhager Straße mit tegut und Aldi eine Lebensmittel-Agglomeration entstanden ist. Episodisch ist zwar anzunehmen, dass Kunden von Harleshäuser zu dem neuen Edeka-Markt einkaufen fahren (diese wurden in Form der Streuumsätze berücksichtigt!), aber ein dauerhaftes Vor-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>5: Die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Drogeriemarktbereich zeigen - wie vom Fachbeirat auch erwartet - ganz erhebliche Auswirkungen auf Wettbewerber, die zwar außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber an städtebaulich besser integrierten Standorten ihre Geschäfte betreiben. Außerdem vermisse ich nähere Angaben zu den möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe in den Stadtteilzentren von Kirchditmold und Harleshausen. Abgesehen von dem Drogeriemarkt im Struthbachweg können die übrigen Wettbewerber weder hinsichtlich der Verkaufsfäche noch mit Blick auf ihre Stellplätze auch nur annähernd mit dem geplanten neuen Markt mithalten. Ich befürchte deshalb auch für diese Drogeriemärkte mehr als nur unwesentliche Auswirkungen, die noch ermittelt und dann sehr sorgfältig abgewogen werden sollten.</p> <p>6: Da Ihre Planung nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt ist, empfehle ich, das vorliegende Kurzugutachten noch zu den o. g. offenen Fragen zu ergänzen und dann im Fachbeirat des ZRK zu erörtern, bevor Sie zusammen mit dem ZRK eine abschließende Entscheidung über die im Plangebiet zukünftig zulässigen Verkaufsfächen treffen.</p> <p>7: Diese Stellungnahme berührt keine Entscheidungen nach anderen Rechtsvorschriften. Der ZRK erhält eine Abschrift dieser Stellungnahme zur Kenntnis.</p>	<p>beifahren an diesen in kürzerer Distanz befindlichen Lebensmitteldestinationen auszuschließen ist.</p> <p>Zu 5: Eventuelle Auswirkungen durch die Ansiedelung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche sind nicht mehr relevant, da diese Planung aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert wurde.</p> <p>Zu 6: Die Anregung wurde mit den obigen Erläuterungen beachtet.</p> <p>Zu 7: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
6.	<p>04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>1: Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhabens befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>2: Gleiches gilt auch für den Fall, dass bei der Realisierung des Planungsvorhabens belastetes Bodenmaterial ange-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.</p> <p>Zu 2: Auf Anregung des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel "Altlasten und Schadensfälle" wird</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
7.	04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Aus Sicht des Dezernates 31.2 bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken. Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
8.	04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte Steinweg 6, 34117 Kassel	Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen gegen o. g. Vorhaben keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
9.	04.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.4 Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Steinweg 6, 34117 Kassel	Die Zuständigkeit für o. g. Bebauungsplan liegt beim Magistrat der Stadt Kassel, untere Wasserbehörde, in Kassel.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen. Die untere Wasserbehörde wurde im Verfahren beteiligt.
10.	22.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
11.	22.03.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 32 Abfallwirtschaft Steinweg 6, 34117 Kassel	Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
12.	13.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 33 Immissionsschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	Aus immissionsschutzfachlicher Sicht werden zu dem o. g. Bauleitplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
13.	06.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 34 Bergaufsicht Steinweg 6, 34117 Kassel	Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtlichen Belange des Bergbaus stehen den Planungen nicht entgegen.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
14.	12.04.2011 Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung	1: Nach dem vorliegenden Bebauungsplan müssen auf dem Flurstück 2177 diverse Gehölze gerodet werden, um Parkplätze und den Getränkemarkt bauen zu können. Dies steht	Beschlussempfehlung: Zu 1: Wird zurückgewiesen. Begründung: Ein Widerspruch ist in der Begründung nicht gegeben, da der zitierte Satz vollständig heißt: "

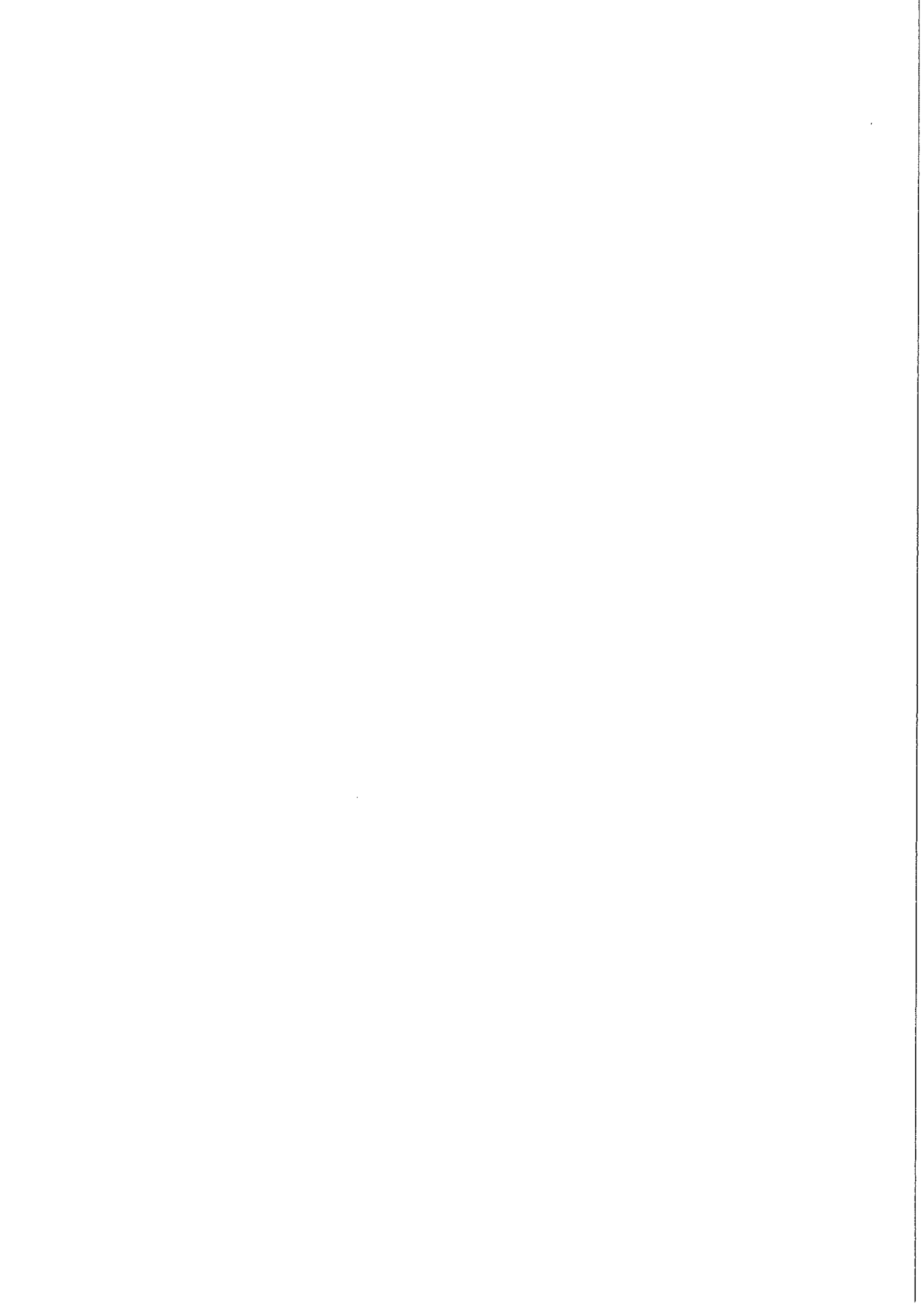
Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
	Steinweg 6, 34117 Kassel	<p>im Widerspruch zu folgender Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan: "Die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume/-gehölze bleiben erhalten...".</p> <p>2: Für mich ist die Aussage, dass „ weder naturschutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen .." sind, ebenfalls nicht nachvollziehbar. Vor Ort ist eine Reihe besonders geschützter Vogelarten auf dem o. a. Grundstück anzutreffen, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten dem Getränkemarkt und Parkplätzen weichen müssen. In dieser Hinsicht ist eine eingehende Untersuchung erforderlich und es sind Aussagen zu fordern, wo hier im räumlichen Zusammenhang die ökologische Funktion dieser Stätten künftig erfüllt werden kann.</p> <p>3: Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i.V. mit § 1a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.</p>	<p>Die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume / -gehölze bleiben erhalten bzw. neue werden angelegt."</p> <p>Zu 2: Wird zurückgewiesen. <u>Begründung:</u> Durch die baulichen Maßnahmen werden wenige Laub-/Obstgehölze sowie vorwiegend Rasenfläche in Anspruch genommen. Anhaltspunkte für das Vorkommen "besonders geschützter Vogelarten" liegen nicht vor. Auch die im Verfahren beteiligte Untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2011 mit, dass keine Hinweise auf spezielle Artenvorkommen für das Plangebiet vorliegen. Sollte die ONB Kenntnis über tatsächlich vorkommende besonders geschützte Vogelarten haben, wäre die Benennung dieser Arten hilfreich für eine eventuelle vorzunehmende Untersuchung.</p> <p>Zu 3: Wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt und teilt mit Stellungnahme vom 14.04.2011 mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Vorentwurf bestehen und da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, die von der UNB zu vertretenden Belange der Eingriffsregelung nicht berührt sind.</p>
15.	19.04.2011 SKV Kassel der Kleingärtner e.V. Frankfurter Str. 120A, 34121 Kassel	Der Vorstand des Stadt- und Kreisverbandes Kassel der Kleingärtner e.V. sowie der Vorstand des KGV Rothendřftmold e.V. haben keine Einwände zu o. a. Bebauungsplan.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
16.	24.03.2011 Städtische Werke Netz + Service GmbH Postfach 103606, 34036 Kassel	Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplan. Der Planungsbereich ist aufgrund der baulichen Erweiterungen versorgungstechnisch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen werden nach dem zukünftigen Leistungsbedarf ermittelt und festgelegt. Wenn Sie weitere Informationen wünschen, dann rufen Sie uns einfach an.	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
17.	18.04.2011 Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	Gegen die Durchführung Ihrer Maßnahme bestehen keine Bedenken. Bestehende Anlagen sind zu schützen (siehe Kabelschutzanweisung).	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.
18.	14.04.2011 Umwelt- und Gartenamt	Grundsätzliche Bedenken gegen den Vorentwurf (Stand 14.03.2011) bestehen nicht. Da es sich um ein Verfahren	Beschlussempfehlung: Wird zur Kenntnis genommen.

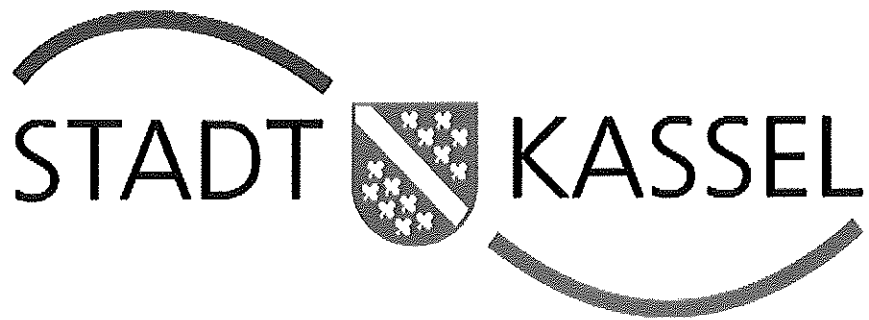
Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
19.	Untere Naturschutzbehörde 14.04.2011 Umwelt- und Gartenamt Untere Wasserbehörde	<p>nach § 13a BauGB handelt, sind die von hier zu vertretenden Belange der Eingriffsregelung nicht berührt. Hinweise auf spezielle Artenvorkommen für das Plangebiet liegen uns nicht vor.</p> <p>Da das Plangebiet im Stadtbereich Kassel und somit im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel liegt, bitten wir darum, Punkt 4. „Hinweise“ wie folgt zu ändern:</p> <p>Zu 4.5: Der Satz „Ein entsprechender Antrag ist bei der Oberen Wasserbehörde, Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3 zu stellen.“ ist zu ersetzen durch: „Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstraße 15, zu stellen.“</p> <p>Zu 4.8: Der Satzteil: - „...sind der Wasserbehörde des FB 63 beim Landkreis Kassel anzuzeigen.“ ist zu ersetzen durch „...sind der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlstraße 15, anzuzeigen.“</p>	<p>Beschlussempfehlung: Der Anregung wird entsprochen. Die Hinweise zu "Niederschlagswasser" und zum "Umgang mit gefährlichen Stoffen" (im Vorentwurf Ziffer 4.5 und 4.8) werden entsprechend geändert.</p>
20.	07.04.2011 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>1: Der Zweckverband hat am 21.01.2011 eine Sitzung des Fachbeirates KEP-Zentren einberufen. Dort wurden unter anderem die mögliche Erweiterung von Edeka, Lidl und die eventuelle Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Kassel-Rothenditmold behandelt.</p> <p>Neben Vertretern der Stadt Kassel waren Vertreter des Regierungspräsidiums Kassel / Regionalplanung und Bauleitplanung, Vertreter der IHK, des Einzelhandelsverbandes und der Verbraucherzentrale Hessen anwesend (siehe beigefügte Anwesenheitsliste).</p> <p>Die Diskussion im Fachbeirat ergab Anregungen, der Auszug aus dem Protokoll zu diesem Punkt ist als Anlage beigefügt.</p> <p>2: Im Bebauungsplan sind für die zurzeit geplanten 3 Einzelhandelsvorhaben insgesamt 239 Stellplätze vorgesehen, laut Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind diese nicht erforderlich. Neben einer gemeinsamen Nutzung der Stellplätze durch die Geschäfte wird auch eine Reduzierung empfohlen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 1: Wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes aufgegeben.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 2: Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes wurde aufgegeben und damit die Stellplätze um 46 reduziert. Die verbleibende Anzahl der vorhandenen und neu geplanten Stellplätze, insgesamt nun 193, sind am Bedarf des jeweiligen Einzelhandels ermittelt. Desweiteren ist eine gemeinsame Nutzung aufgrund der Bestandssituation (Topographie, Lage der Markteingänge) nicht ausführbar bzw. für die Kunden nicht zumutbar.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>3: Der Zweckverband würde gern in einem weiteren gemeinsamen Gespräch den Sachverhalt klären.</p> <p>Auszug Ergebnisprotokoll zur Sitzung des Fachbeirates KEP-Zentren am Freitag, den 21.01.2011 im Sitzungssaal des Zweckverbandes Raum Kassel, Ständeplatz 13, 34117 Kassel:</p> <p><u>TOP 1: Mögliche Erweiterung von Edeka und Lidl und evtl. Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Kassel-Rothenditmold</u></p> <p>4: Herr Spangenberg stellt das Vorhaben vor: Geplant ist eine Erweiterung des Edeka Marktes von 1.500 m² auf 1.800 m² Verkaufsfläche plus einem zusätzlichen Getränkemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche; eine Erweiterung von Lidl von derzeit 800 m² auf 1.000 m² Verkaufsfläche. Zusätzlich soll ein Drogeriemarkt (vermutlich Schlecker) mit 800 m² Verkaufsfläche entstehen. Die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebiets Läden (derzeit 2.300 m² Verkaufsfläche) erhöht sich auf 4.300 m².</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Übersicht siehe Anlage) ist bereits vom Magistrat gefasst worden und liegt der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung am 07.02.2011 vor.</p> <p>Die Stadt Kassel ist offen für Anregungen; das Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren geführt. Eine besondere Dringlichkeit besteht aus Sicht des Antragsstellers (Edeka) allerdings nicht.</p> <p>Die Diskussion im Fachbeirat ergab folgende Anregungen / Forderungen:</p> <p>5: • Edeka soll den Bedarf für diese deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche begründen.</p>	<p>bar.</p> <p>Zu 3: Der ZRK wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 4: Die EDEKA Handelsgesellschaft beabsichtigt keine Erweiterung der Verkaufsflächen im Bestandmarkt. Die bestehende Verkaufsfläche von 1.500 m² wird beibehalten; die im Bestandmarkt bestehende Getränkemarktfläche wird zu Lebensmittelfläche umgewidmet und das Getränkesortiment ausgegliedert. Die im BPlan-Entwurf im SO1 festgesetzten 1.800 m² Verkaufsfläche für Vollversorger werden auf 1.500 m² reduziert. Desweiteren wird die Planung zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche aufgegeben.</p> <p>Durch diese Änderungen werden im Plangebiet zusätzlich zu den bestehenden Verkaufsflächen nun nur noch weitere 900 m² (700 m² Getränkemarkt, 200 m² Lidl-Erweiterung) zugelassen, so dass damit die Gesamtverkaufsfläche des bestehenden Sondergebietes Läden bei 3.200 m² liegt.</p> <p>Zu 5: Wie zuvor erläutert, hat die EDEKA Handelsgesellschaft derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.500 m², wovon 400 m² durch die Auslagerung des Getränkesortimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen, lediglich die interne Flächenorganisation (Umwidmung von Getränkemarkt- zu Lebensmittelfläche), bedingt</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
			<p>durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf. Verantwortlich für diesen gestiegenen Verkaufsflächenbedarf zeichnen einander bedingende und aufeinander aufbauende</p> <ul style="list-style-type: none"> · Innovationen bei Herstellung, Verpackung, Transport und Lagerung (von der Konservendose zur Tiefkühlware; mehr Singlehaushalte, demografischer Wandel, Halbfertigprodukte (gekühlte Nudeln) · ein breiteres und tieferes Sortiment (zunehmende Artikelvielfalt, mehr Auswahl bei einzelnen Artikeln) · verändertes Käuferverhalten (vom Wocheneinkauf zum Tageseinkauf, sowie verstärkte Nachfrage nach Fertig- und Halbfertigprodukten) · ein erhöhter Verkehrsflächenanteil durch größere Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen · Größere Bedien- und Frischebereiche und Weinabteilungen (Erlebniskauf) · demografischer Wandel (Regalierung max. 1,60 m anstatt 1,80 m erhöht den Aufenthaltsqualität und die Orientierung). <p>Letztlich wird die vorhandene zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² um 700 m² für den neuen Getränkemarkt erweitert. Hinsichtlich der Betriebsgröße für den separaten Getränkemarkt wurde von EDEKA in Feldforschung erarbeitet, dass eine Betriebsgröße von 700 m² Verkaufsfläche nicht nur für den Betreiber günstig ist (hinsichtlich der logistischen Abläufe), sondern auch dem Kunden eine</p> <ul style="list-style-type: none"> · übersichtliche Warenpräsentation bietet. Gerade im Hinblick auf die vielen Verpackungseinheiten (PET, Mehrweg, Einweg, Dose, Six-Pack, 11er-Kasten, 6er-Kasten etc.) und Getränkesorten (Wellness-Getränke, Biermix-Getränke etc.). · Das Leergut soll dem Kunden so schnell wie möglich abgenommen werden können, · Max. Stapelhöhe der Kisten (4). <p>Im Hinblick auf die bereits durchgeführte Markterweiterung in KS-Kirchditmold ist zu festzuhalten, dass der Kunde die Ausrichtung nach seinen Bedürfnissen</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>6: • Die Notwendigkeit des Drogeriemarktes mit 800 m² an dieser Verkaufsfläche als zusätzliches Einzelhandelsangebot an diesem Standort wird bezweifelt. Interessenten (z.B. Schlecker) sollen ihre Investitions- bzw. Erweiterungsabsichten im ehemaligen nebenzentralen Bereich entlang der Wolfhager Straße realisieren (z.B. ehemaliger Plus-Markt).</p> <p>7: • Das Nahversorgungszentrum sollte städtebaulich gestaltet werden (Wegebeziehungen, Pflanzen von Bäumen und Grün, gemeinsame Nutzung der Parkplätze etc.).</p>	<p>honoriert. Durch die Kombination eines zeitgemäßen Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt können Fahrbewegungen, die aus dem täglichen Bedarf resultieren, auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Zu 6: Die Planung zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes wird aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.</p> <p>Zu 7: Der Anregung wurde weitestgehend entsprochen. Die vorhandenen Wegebeziehungen wurden in die Planung integriert und die Bepflanzung der Stellplatzanlagen vorgegeben. Eine gemeinsame Nutzung der Parkplätze ist aufgrund der vorhandenen Topographie nicht möglich.</p>





documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. V/12 C
"Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Rothenditmold

Begründung

ENTWURF

Stand: 25.08.2011

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	3
2.1	<i>Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren</i>	3
2.2	<i>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....</i>	3
2.3	<i>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</i>	4
3	UVP- BELANGE.....	4
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
5	DAS PLANGEBIET	5
6	BESTANDSPLAN	6
7	DIE VORHABEN	7
7.1	<i>EDEKA Handelsgesellschaft mbH - Erweiterung der Verkaufsflächen und Neubau Getränkemarkt</i>	7
7.2	<i>LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG - Erweiterung der Verkaufsflächen</i>	8
7.3	<i>Neubau Drogeriemarkt / Aufgabe der Planung</i>	8
7.4	<i>Vorhaben- und Erschließungsplan</i>	9
8	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	10
8.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2009.....</i>	10
8.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	10
8.3	<i>Kommunaler Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007.....</i>	11
9	BEGLEITENDE FACHGUTACHTEN.....	11
9.1	<i>Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011 / Ergänzungen vom 20.05.2011</i>	11
9.2	<i>Schalltechnisches Gutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011</i>	16
9.3	<i>Bestehende Bebauungspläne.....</i>	17
9.4	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	17
9.5	<i>Altlasten</i>	17
9.6	<i>Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet</i>	17
10	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	17
10.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	17
10.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	18
10.3	<i>Eingriffsregelung</i>	18
11	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
11.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung.....</i>	18
11.2	<i>Bauweise, Baugrenze.....</i>	19
11.3	<i>Erschließung</i>	19
11.4	<i>Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern.....</i>	19
11.5	<i>Immissionsschutz.....</i>	20
11.6	<i>Lärmschutz</i>	20
11.7	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	20
11.8	<i>Hinweise</i>	21
12	ÖPNV	21
13	VER- UND ENTSORGUNG	21
14	BRANDSCHUTZ	21
15	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	22
16	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Auf dem Grundstück Wolfhager Straße 197-199 im Kasseler Stadtteil Rothenditmold befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt von EDEKA mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Um dem steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH in Melsungen das bisher im Bestandsmarkt integrierte Getränkesortiment in ein neu zu errichtendes Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 700 m² auf das östlich angrenzende rückwärtige Grundstück zu verlagern. Die im Bestandsmarkt dadurch zur Disposition stehenden Verkaufsflächen werden aufgrund des zwischenzeitlich deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarfs umorganisiert. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche von EDEKA wird durch die Errichtung des Getränkemarktes von 1.500 m² auf 2.200 m² steigen.

Desweiteren beabsichtigt die Fa. LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Edermünde, auf dem westlich des EDEKA-Marktes angrenzenden Grundstück, die Verkaufsflächen des vorhandenen LIDL-Discountmarktes Wolfhager Straße 201 von z.Zt. 800 m² auf 1000 m² zu erweitern.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/ 12 A setzt für das Grundstück des geplanten EDEKA-Getränkemarktes und des bestehenden LIDL-Marktes Mischgebiet fest. Für den EDEKA-Markt selbst wurde aufgrund der Großflächigkeit Anfang 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V/12 B „Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199“ aufgestellt.

Um die beschriebenen Vorhaben in ein gemeinsames planungsrechtliches Verfahren einzubinden, wurde in einer ersten Abstimmung mit dem Zweckverband Raum Kassel (ZRK) der Weg eines alle genannten Grundstücke umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet-Läden vorgeschlagen. Dieser Vorschlag wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgegriffen.

Ein Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte durch die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 03.11.2010.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind (vgl. Kap. 4), soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der Neuerrichtung eines EDEKA-Getränkemarktes sowie die Erweiterung der Verkaufsflächen des vorhandenen LIDL-Marktes. Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Verkaufsflächen im gesamten Plangebiet von derzeit 2.300 m² um 900 m² erweitert.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

2.1 Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.02.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2011 ortsüblich in der HNA.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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

2.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs.2 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben am 17.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 21.04.2011 aufgefordert. Im Wesentlichen wurde die Erweiterung der Gesamtverkaufsflächen im Plangebiet insbesondere durch die geplante Neuerrichtung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche an der Angersbachstraße kritisch gesehen. Infolge der Stellungnahmen (RP Kassel - Regionalplanung, Zweckverband Raum Kassel und Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung) wurde die Verkaufsfläche des Edeka-Bestandsmarktes im Bebauungsplan (SO1-Läden) von bisher 1.800 m² auf die bereits baurechtlich zulässigen 1.500 m² reduziert sowie die Planung zur Ansiedelung eines Drogeriemarktes aufgegeben und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert.

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. 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. Für Projekte der Nr. 18.8 gibt es lediglich eine Vorprüfungspflicht.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die unter § 13a Abs. 1 Nr. 1 genannten Schwellenwerte, nicht erreicht, dennoch ist zur Prüfung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB eine „interne UVP-Vorprüfung“ erforderlich. Die überschlägige Vorprüfung hat ergeben, dass von Vorhaben, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht werden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen, und somit das beschleunigte Verfahren für den Bebauungsplan Nr. V/12 C anwendbar ist.

4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch den Bebauungsplan Nr. V/12 C sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen Versorgung im Kasseler Stadtteil Rothenditmold 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 wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die versiegelbare Fläche, die lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind gem. Anlage 1 UVPG vorprüfungspflichtig. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine UVP durchgeführt werden muss.
- 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 Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a 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. 10)

5 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtteils Rothenditmold, zwischen der Wolfhager Straße (B 251) und der Angersbachstraße. Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 1,9 ha und umfasst die Flurstücke Nr. 213/5, 216/8, 216/9, 216/10, 217/7, 217/15, 217/21, 217/24, 217/25, 217/26 der Flur 4 in der Gemarkung Rothenditmold. Der Geltungsbereich wird im Norden durch öffentliche Grünflächen entlang der Wolfhager Straße, im Osten durch angrenzende Wohnbaugrundstücke im Bereich der Naumburger Straße, im Süden durch eine Grünfläche und bebaute Grundstücke entlang der Angersbachstraße, sowie im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des bestehenden LIDL-Marktes begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das EDEKA-Grundstück mit Bestandsmarkt (Grundfläche ca. 2.300 m²), Garagengebäude, Kundenparkplatz mit 88 Stellplätzen und Mitarbeiter-Stellplatz mit 31 Stellplätzen sowie Grünflächen mit Laubbäumen. Aufgrund der starken Topografie zeigt sich der Lebensmittelmarkt aus Blickrichtung Wolfhager Straße als eingeschossiges und im Süden als zweigeschossiges Gebäude.

Im Osten grenzt ein Grundstück mit einem eingeschossigen Bürogebäude (Grundfläche ca. 420 m²) mit Stellplätzen, Grünflächen und Laubgehölzen an.

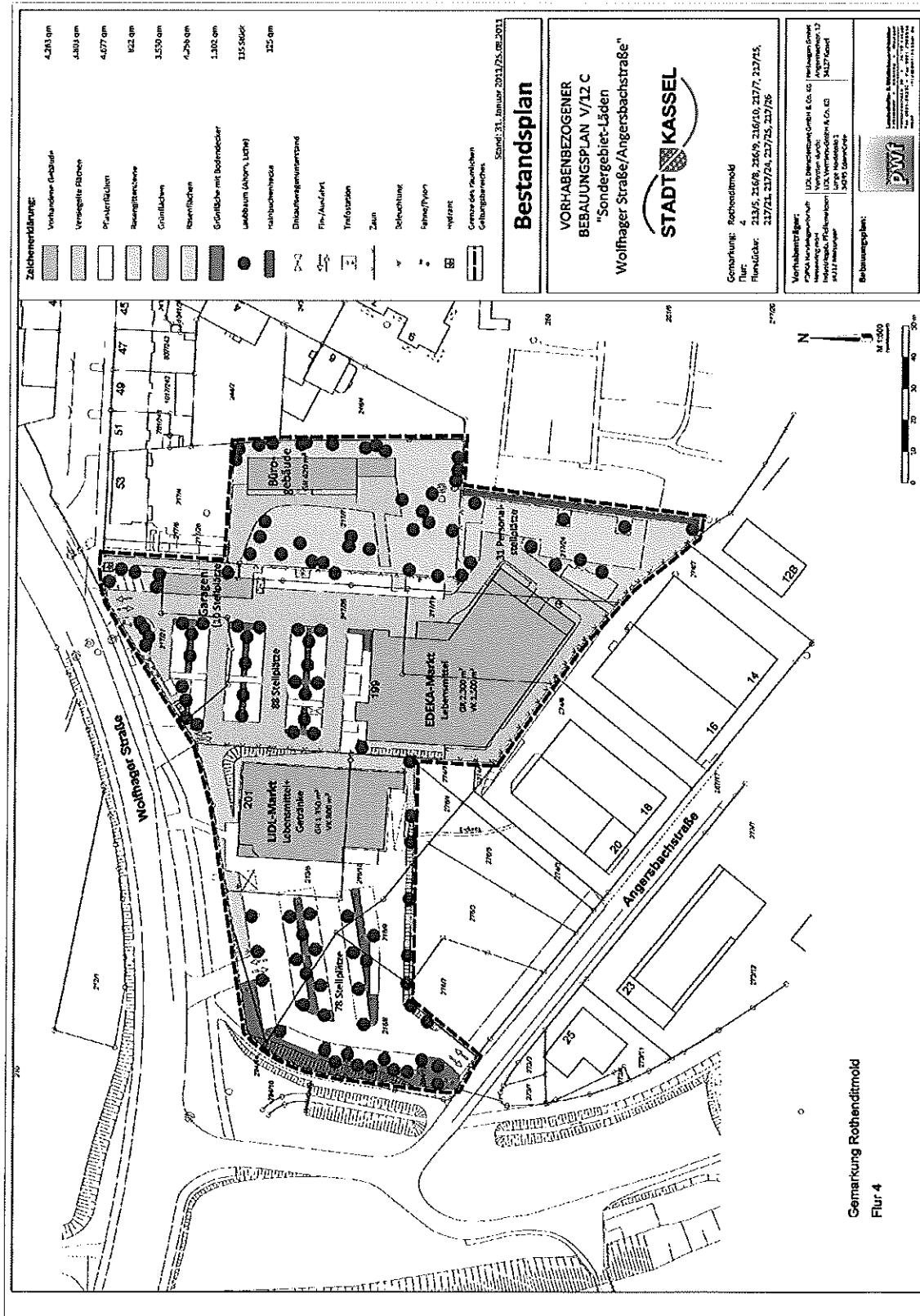
Westlich des EDEKA-Grundstückes befindet sich das LIDL-Grundstück mit Discountmarkt (Grundfläche ca. 1.350 m²), Kundenparkplatz mit 78 Stellplätzen, Grünflächen und Laubbäumen.

Erschlossen werden die Grundstücke über die Wolfhager Straße und die Angersbachstraße; sie sind über Fußwegverbindungen erreichbar und an den ÖPNV (Bushaltestelle Wolfhager Straße) angebunden.

Abb. 1: Auszug aus dem Stadtatlas 2010



6 BESTANDSPLAN



7 DIE VORHABEN

7.1 EDEKA Handelsgesellschaft mbH - Erweiterung der Verkaufsflächen und Neubau Getränkemarkt

Auf dem ca. 9.500 m² großen Grundstück Wolfhager Straße 197-199 befindet sich ein EDEKA-Lebensmittel-Vollversorgungsmarkt mit einer Grundfläche von ca. 2.300 m² und einer Verkaufsfläche von 1.500 m². Um dem steigenden Flächenbedarf breiter Warensortimente Rechnung zu tragen, beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft mbH Melsungen den bisher integrierten Getränkemarkt auf das östlich angrenzende, mit einem eingeschossigen Bürogebäude bebaute ca. 3.230 m² große Grundstück (Flurstück 217/7) in ein neu zu errichtendes Gebäude mit 700 m² Verkaufsfläche auszulagern. Die EDEKA Handelsgesellschaft hat derzeit ein Baurecht von insgesamt 1.500 m², wovon 400 m² durch die Auslagerung des Getränkesortimentes zur Disposition stehen. Eine bauliche Veränderung der äußeren Gebäudestruktur des Bestandsobjektes ist nicht vorgesehen, lediglich die interne Flächenorganisation (Umwidmung von Getränkemarkt- zu Lebensmittelfläche), bedingt durch den seither deutlich gestiegenen Verkaufsflächenbedarf.

Verantwortlich für diesen gestiegenen Verkaufsflächenbedarf zeichnen einander bedingende und aufeinander aufbauende

- Innovationen bei Herstellung, Verpackung, Transport und Lagerung (von der Konservendose zur Tiefkühlware; mehr Singlehaushalte, demografischer Wandel, Halbfertigprodukte (gekühlte Nudeln)
- ein breiteres und tieferes Sortiment (zunehmende Artikelvielfalt, mehr Auswahl bei einzelnen Artikeln)
- verändertes Käuferverhalten (vom Wocheneinkauf zum Tageseinkauf, sowie verstärkte Nachfrage nach Fertig- und Halbfertigprodukten)
- ein erhöhter Verkehrsflächenanteil durch größere Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen
- Größere Bedien- und Frischebereiche und Weinabteilungen (Erlebniskauf)
- demografischer Wandel (Regalierung max. 1,60 m anstatt 1,80 m erhöht den Aufenthaltsqualität und die Orientierung).

Letztlich wird die vorhandene zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² um 700 m² für den neuen Getränkemarkt erweitert. Hinsichtlich der Betriebsgröße für den separaten Getränkemarkt wurde von EDEKA in Feldforschung erarbeitet, dass eine Betriebsgröße von 700 m² Verkaufsfläche nicht nur für den Betreiber günstig ist (hinsichtlich der logistischen Abläufe), sondern auch dem Kunden eine

- übersichtliche Warenpräsentation bietet. Gerade im Hinblick auf die vielen Verpackungseinheiten (PET, Mehrweg, Einweg, Dose, Six-Pack, 11er-Kasten, 6er-Kasten etc.) und Getränkesorten (Wellness-Getränke, Biermix-Getränke etc.).
- Das Leergut soll dem Kunden so schnell wie möglich abgenommen werden können,
- Max. Stapelhöhe der Kisten (4).

Im Hinblick auf die bereits durchgeführte Markterweiterung in Kassel-Kirchditmold ist zu festzuhalten, dass die Kunden die Ausrichtung nach ihren Bedürfnissen honorieren. Durch die Kombination eines zeitgemäßen Vollsortimenters mit einem Getränkemarkt können Fahrbewegungen, die aus dem täglichen Bedarf resultieren, auf ein Minimum reduziert werden.

Durch die Neuerrichtung des Getränkemarktes steigt die Gesamtverkaufsfläche von EDEKA von derzeit 1.500 m² auf 2.200 m².

Die im Zuge des Getränkemarkt-Neubaus erforderlichen Kfz-Stellplätze werden östlich des bestehenden Parkplatzes angegliedert. Es entsteht ein gemeinsamer Parkplatz von Bestands- und Getränkemarkt mit erweitertem Stellplatzangebot gemäß der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel. Die Zufahrt erfolgt weiterhin über die Wolfhager Straße.

Für die baulichen Maßnahmen wird der Abriss des im nördlichen Teil des Flurstücks 217/25 bestehenden Garagengebäudes sowie für die Errichtung des neuen Getränkemarktes der Abbruch des Anbaus des Bürogebäude erforderlich.

Durch die Gebäudeanordnung des neuen Getränkemarktes erfolgt in Verbindung mit dem vorhandenen Bürogebäude ein baulicher Lückenschluss, wodurch das östlich angrenzende Wohn- und Gartengebiet optisch und akustisch abgeschirmt wird.

7.2 LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG - Erweiterung der Verkaufsflächen

Auf dem ca. 6.325 m² großen Grundstück Wolfhager Straße 201 befindet sich ein eingeschossiger LIDL-Discountmarkt mit einer Grundfläche von ca. 1.350 m². Die Fa. Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG, Edermünde beabsichtigt die Verkaufsfläche von z.Zt. 800 m² auf 1.000 m² zu erweitern. Darüber hinaus soll an der südlichen Gebäudeseite eine Papierpresse angebaut werden.

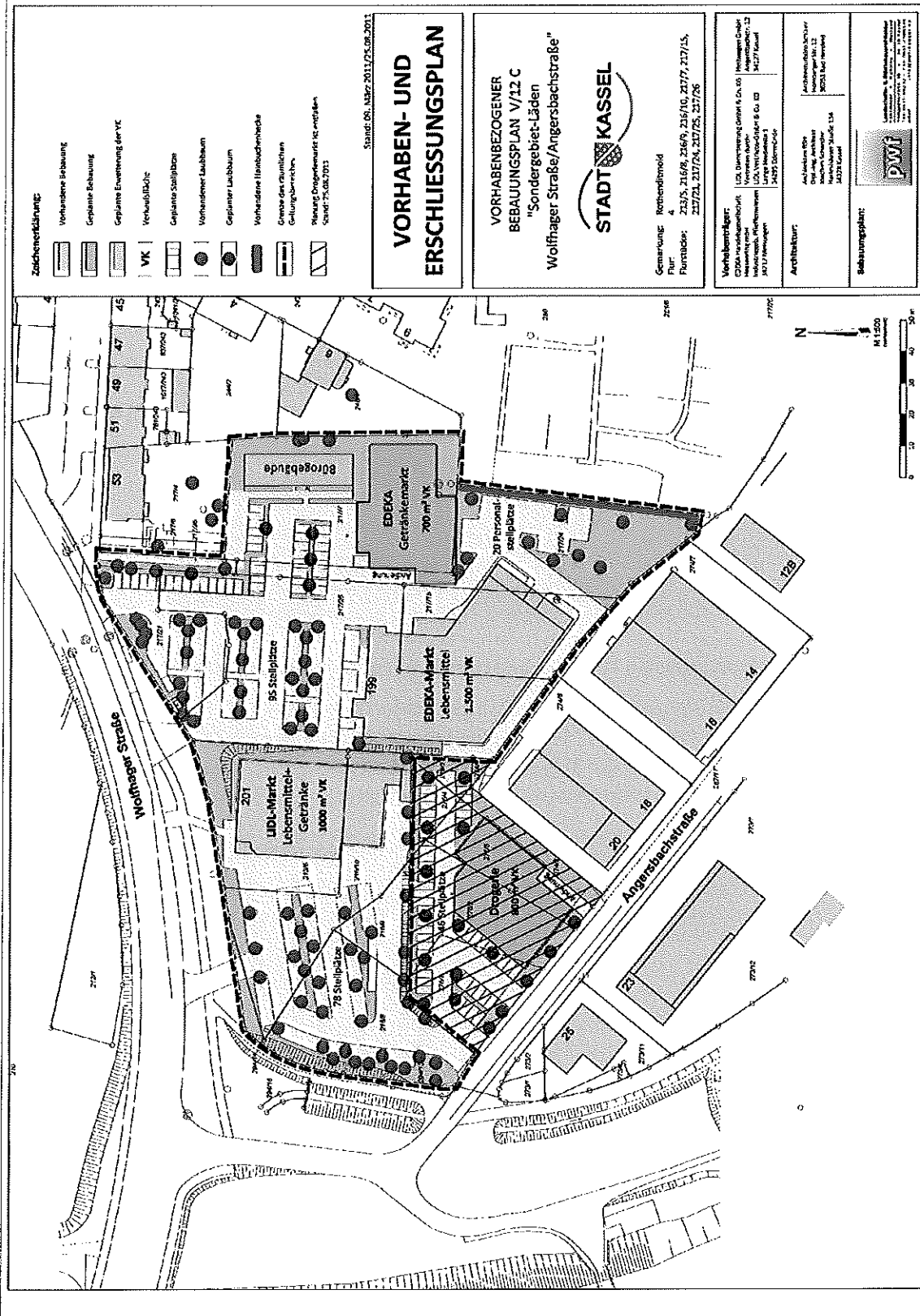
Alle LIDL-Filialen führen, unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche, bundesweit das gleiche Sortiment mit ca. 1.600 Artikel. Das bisherige Warensortiment wird durch die Erweiterung des Marktes nicht um innenstadtrelevante Sortimente erweitert. Im zunehmenden Maße bestimmt die Produktivität und die Reduzierung der Fixkosten die Rentabilität der Filiale. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann jedoch zukünftig eine höhere Stückzahl von jedem Artikel im Markt platziert werden, was im Effekt zur Optimierung der Waren- und Betriebsabläufe und zur Steigerung der Produktivität führen wird.

Die bereits vorhandenen Stellplätze sowie deren Begrünung erfüllen die Anforderungen der Stellplatzsatzung. Die Zufahrt zum Markt erfolgt weiterhin über die Wolfhager Straße bzw. Angersbachstraße.

7.3 Neubau Drogeriemarkt / Aufgabe der Planung

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens war auf dem südlich des LIDL-Marktes angrenzenden Grundstück an der Angersbachstraße der Neubau eines Drogeriemarktes mit einer vom Betreiber avisierten Verkaufsfläche von 800 m² geplant. Im Rahmen der im März/April 2011 durchgeführten Beteiligung wurden von Trägern öffentlicher Belange Bedenken bzgl. der Verkaufsflächengröße vorgebracht, die zur Folge hatten, dass auf die Planung des Drogeriemarktes verzichtet und die bisher als SO3_{Läden} ausgewiesenen Flächen im August 2011 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen wurden.

7.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

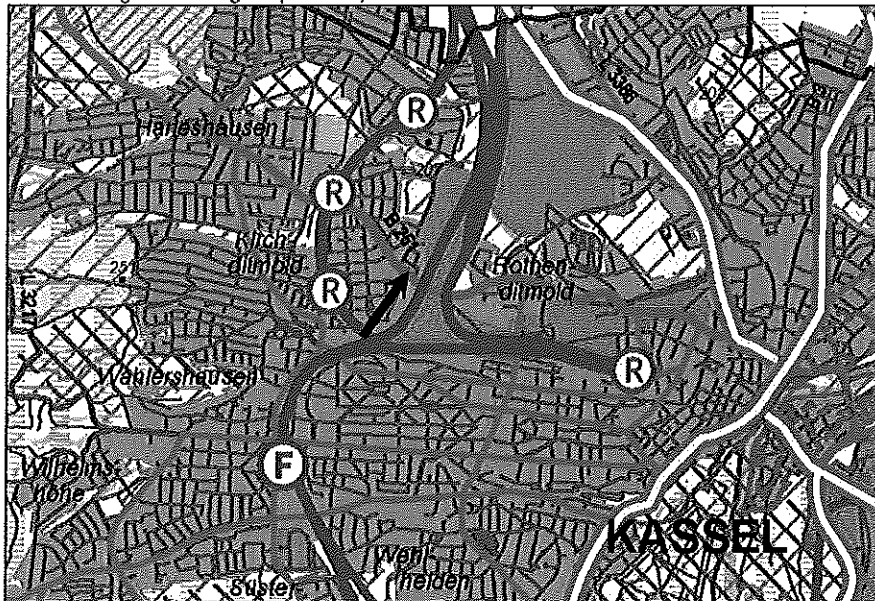


8 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

8.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist der Geltungsbereich als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

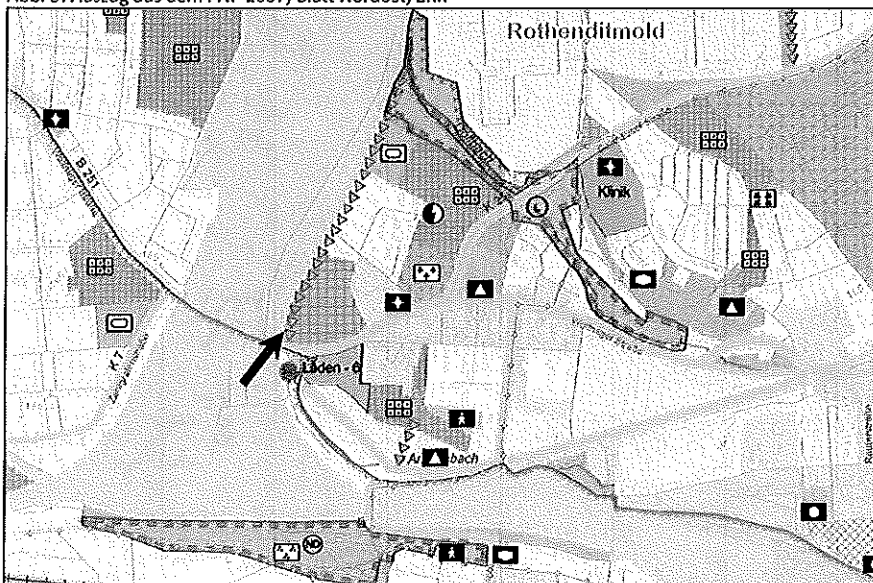
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 2009, Ostblatt



8.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Die Flächen des Geltungsbereiches stellt der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) in seiner Plankarte als "Sondergebiet Läden", mit der Kennziffer Nr. 6 dar. Entsprechend diesem Index sind im FNP ein Lebensmittelvollsortimenter inkl. Getränkemarkt sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 2.200 m² festgelegt.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Nordost, ZRK



8.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007

Im KEP Zentren (Plan) sind der LIDL- und EDEKA-Markt nachrichtlich übernommen. Aussagen zum Standort Rothenditmold sind nicht getroffen. Im Textteil werden als Kriterien, die zur Festsetzung eines Sondergebietes „Läden“ zu beachten sind, genannt:

- Gesamtverkaufsfläche
- Lage des Vorhabens in oder am Rande eines Ortskerns bzw. dezentral
- Bevölkerung/Arbeitsplätze im Nahbereich
- Versorgung im Nahbereich nicht vorhanden, vorhanden jedoch durch Neubau gefährdet, Akzeptanz eines neuen Vorhabens vor Ort (Bevölkerung/Handel).

Im Rahmen des Fachbeirates KEP-Zentren im Januar 2011 wurden von Seiten des Zweckverbandes Raum Kassel zu den geplanten Vorhaben Anregungen / Forderungen geäußert, aufgrund derer von EDEKA eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben wurde (vgl. Kap. 9.1).

9 BEGLEITENDE FACHGUTACHTEN

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. V/12 C „Sondergebiet Läden“ wurde die Erstellung zweier Gutachten zu den Leitthemen „Lärm“ und „Einzelhandel“ gefordert, die im Februar bzw. Juni 2011 von der Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH in Auftrag gegeben wurden. Die erarbeiteten Gutachten wurden ausgewertet, und deren Ergebnisse weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse der Gutachten, zum Verständnis der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen, auszugsweise dargestellt.

Die ausführlichen Gutachten (und Ergänzungen) liegen der Stadt Kassel - Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können eingesehen werden.

9.1 Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011 / Ergänzungen vom 20.05.2011

(GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)

Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011

Im Februar 2011 beauftragte die Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, mit der Erarbeitung einer gutachterlichen Kurzstellungnahme (Stand: 11.03. 2011) zu den möglichen Auswirkungen der Planungsvorhaben auf Einzelhandelsstrukturen an der Wolfhager Straße in Kassel-Rothenditmold.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens die Ansiedelung eines Drogeriemarktes (vgl. Kap. 2.3 und 7.3) noch Teil der Planung war, sind in den nachfolgend aufgeführten Auszügen des Gutachtens diesbezüglich noch Aussagen zu finden, die indessen obsolet sind.

Der Gutachter kommt in der Kurzstellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Ausführungen zu den möglichen Auswirkungen des Planvorhabens "zwar wettbewerbliche Effekte nahelegen" das Planvorhaben "aber keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen (u.a. auch mangels des Vorhandenseins zentraler Versorgungsbereiche) erwarten lässt.

- **Ausgangslage:** Die Edeka Handelsgesellschaft Hessenring GmbH, Melsungen, ist im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der nordhessischen Stadt Kassel Nr. V / 12 C („Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“) mit dem Grundstück Wolfhager Straße 197 - 199 befasst. Um den steigenden Flächenbedarf breiterer Warensortimente Rechnung zu tragen, soll der bisher im Bestandsmarkt integrierte Getränkemarkt auf das östlich angrenzende Grundstück in ein neu zu errichtendes Gebäude mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² verlagert und die nun zur Disposition stehenden Verkaufsflächen in dem auf dem Grundstück befindlichen Edeka-Markt umorganisiert werden. Edeka würde somit über rd.

2.200 m² VK verfügen. Damit einhergehend plant der westlich von Edeka situierte Lidl-Discounter an der Wolfhager Straße 201 ebenfalls von rd. 800 m² auf rd. 1.000 m² zu erweitern; zudem beabsichtigt die Dörther Heimo Bau GmbH + Co. KG auf einem unbebauten, unmittelbar südlich des Edeka-Marktes gelegenen, rd. 3.500 m² großen Grundstück noch einen Drogeriefachmarkt mit rd. 800 m² zu errichten(...)

Basierend auf einer Kurzdarstellung der standortseitigen Rahmenbedingungen, einer Abgrenzung des Einzugsgebietes / Ermittlung des Potenzials sowie einer Ermittlung des Umsatzvolumens für den Drogerie- und Getränkemarkt und den Lidl-Discounter soll sodann zu den ökonomischen und städtebaulichen Effekten der geplanten Drogerie- und Getränkemarkt-Ansiedlung sowie der Lidl-Erweiterung auf die bestehenden Strukturen an der Wolfhager Straße in Kassel-Rothenditmold gutachterlich Stellung genommen. Auch wird in diesem Zusammenhang der geplante Getränkemarktneubau gestreift. (Nicht Gegenstand der Ausarbeitung ist es, die Verträglichkeit der geplanten Edeka-Supermarktes zu analysieren.)

- **Standortrahmenbedingungen:** Der im Norden des nordhessischen Oberzentrums Kassel situierte **Makro-Standort** und Stadtteil Rothenditmold (rd. 6.500 Einwohner per 31.12.2010) präsentiert sich räumlich als recht kompakter Stadtteil, der einen traditionsreichen Industriestadtteil (u.a. Industriepark Mittelfeld mit Mercedes Benz, Henschel, Rheinmetall, Gaskatel etc.) mit ausgedehnten Betriebsanlagen und gewerblichen Bauflächen darstellt und - bedingt durch die Präsenz der gewerblichen Bauflächen sowie den in Hochlage verlaufenden, den Stadtteil im Westen und Süden umschließenden Gleisanlagen - über eine stadträumlich introvertierte Lage verfügt und von anderen Kasseler Stadtteilen etwas separiert gelegen ist. (...) Insbesondere für den Rothenditmolder Straßenabschnitt der unter der hohen Verkehrsbelastung leidenden Wolfhager Straße / B 251 (dem Vernehmen nach eine DTV von bis zu 30.000 Fahrzeuge / Tag), die abschnittsweise geschlossene Blockrandbebauung aufweist, ist ein städtebaulich teilweise „in die Jahre gekommenes, teilweise sogar ‚heruntergekommenes‘ Erscheinungsbild festzustellen und erkennbar, dass der trading-down-Prozess hier unaufhaltsam voranschreitet.(...)

Westlich und südlich umschlossen durch die in Hochlage verlaufenden Gleisanlagen befindet sich der nach Süden abfallende **Mikro-Standort** des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V / 12 C „Sondergebiet Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ im äußersten Südwesten des Stadtteils Rothenditmold unmittelbar südlich der Wolfhager Straße / B 251 in nur rd. 250 m westlicher Distanz zu dem Rothenditmolder Kernbereich Wolfhager Straße / Engelhardtstraße in einer (teil-) integrierten Lage, die unmittelbar östlich an die Rothenditmolder Wohnbebauung anschließt. Bedingt durch die stadträumliche Separiertheit des Mikro-Standortes sind mit Blick auf die Umfeld- und Nutzungsstrukturen im Standortumfeld neben einer Kleingartenkolonie und dem Friedhof, vor allem noch vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen entlang der Wolfhager / Angersbacher Straße anzutreffen (u.a. Dekra Akademie, J&S Music, Fit und Fun, ACO Computerservice, DAA Deutsche Angestellten Akademie etc.). Einzelhandelsnutzungen sind entlang der Wolfhager Straße in Rothenditmold schon heute nur noch vereinzelt situiert und haben in den letzten Jahren im Standortumfeld spürbar an Bedeutung abgenommen.(...)

- **Wettbewerbliche und marktseitige Standortrahmenbedingungen: (...)**

Zone I des Einzugsgebietes

- **Stadtteillage Wolfhager Straße / B 251** (rd. 600 m nordöstlich des Mikro-Standortes): Deutlich in die Jahre gekommene und teilweise sogar heruntergekommene Stadtteillage entlang der hochgradig vom (Durchgangs-) Verkehr belasteten Wolfhager Straße / B 251, die in den letzten Jahren spürbar an Einzelhandelsfunktion (Schließung Plus etc.) verloren hat und in der der trading-down-Prozess - auch angesichts der sehr hohen Verkehrsbelastung - aus Gutachtersicht unaufhaltsam voranschreitet. Neben dem Mikro-Standort sind u.a. ein Schlecker Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt sowie Obst- und Gemüsehändler projektrelevant, deren Verkaufsflächen sich auf rd. 3.100 m² summieren.

- **Wohngebietslage Rothenberg / Hünfelder Straße** (rd. 900 m nordöstlich): Integrierte Wohngebietslage mit einem solitär agierenden kleinem Nahkauf, der in der in Höhenlage befindlichen Siedlung Rothenberg als einziger nennenswerter Lebensmittelanbieter agiert bzw. sogar jüngst umgezogen ist und damit gleichzeitig sein Ladenlokal von ehemals rd. 300 m² auf nunmehr rd. 70 m² verkleinert hat.

Zone II des Einzugsgebietes

- **Nahversorgungsagglomeration Struthbachweg** (rd. 2,3 km nordöstlich): In 2008 errichteter dezentraler und verkehrsorientiert gelegener Fachmarktstandort mit rd. 2.400 m² mit einem Penny LM-Discounter, dem Drogeriemarkt sowie einem trinkgut Getränkemarkt, der im ganz maßgeblichen Umfang auf Rothenditmolder Kaufkraft reflektiert.

Außerhalb des Einzugsgebietes

- Nahversorgungsagglomeration Zum Hirtenkamp (rd. 3,6 km nordwestlich): Koppelstandort Tegut LM-Vollsortimenter und Penny LM-Discounter mit zusammen knapp 3.000 m²
- Nahversorgungsagglomeration Philippinenhöfer Weg (rd. 3,9 km nordöstlich): Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug mit nahkauf Bürger und Aldi (rd. 1.800 m²), zudem ist im erweiterten Standortumfeld in verkehrsorientierter Lage nahe der B 7 / Holländische Straße noch ein Lidl-Lebensmitteldiscounter an der Bunsenstraße vorhanden
- Nahversorgungsstandort Fiedlerstraße (rd. 2,9 km nordöstlich): Integriert gelegener und Wohngebietsversorgungsfunktionen aufweisender Edeka neukauf mit rd. 1.500 m²
- Stadtteilzentrum Holländisches Tor (rd. 2,9 km östlich): Planerisch ausgewiesenes Stadtteilzentrum (gemäß KEP-Zentren) entlang der vierspurigen B 83 / Holländische Straße mit u.a. einem REWE LM-Vollsortimenter und REWE-Getränkemarkt sowie einem Aldi LM-Discounter und einem Mix-Market mit zusammen rd. 1.800 m²
- Nahversorgungsstandort Harleshäuser Straße (rd. 2,0 km westlich): Moderner und sehr gut angenommener, zweigeschossiger Edeka LM-Supermarkt in verkehrsorientierter Lage mit separatem Getränkemarkt auf insgesamt knapp 2.000 m² sowie einem Penny- und nahkauf- Koppelstandort in räumlicher Nähe
- Nahversorgungsagglomeration Wolfhager Straße (rd. 1,1 km nordwestlich): Verkehrsorientiert gelegener Koppelstandort eines kleinen Tegut-Marktes mit einem Aldi LM-Discounter auf rd. 1.200 m²
- Stadtteilversorgung Wolfhager Straße / Am Hain (rd. 2,7 km nordöstlich): Entlang der B 251 gelegene Stadtteilversorgungslage mit u.a. einem kleinen Edeka-Markt und Rossmann sowie weiteren kleinteiligen Ladenlokalen und Geschäften.

Deutlich wird aus der vorgenannten Aufstellung, dass der Aktionsradius des Planvorhabens entlang der Wolfhager Straße durch eine lebhaftere Einzelhandels- / Nahversorgungssituation im Norden von Kassel spürbar eingeschränkt wird und insofern dem Einzugsgebiet deutliche räumliche Grenzen gesetzt sind sowie kaum über den Stadtteil hinausgehen wird. Zudem zeigen die Wettbewerbsaufbereitungen klar auf, dass Edeka dreimal (Fiedlerstraße, Wolfhager Straße und Harleshäuser Straße) und Lidl zweimal gegen sich selber antreten müssen, so dass die potenziellseitigen Gegebenheiten und die Reichweite des Einzugsgebietes keinesfalls überschätzt werden sollten. Auch der Drogeriediscounter Rossmann ist bereits an in der recht gut frequentierten Stadteillage Wolfhager Straße mit einer Filiale vertreten und wird mit dem möglichen Ladenlokal im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Eigenkonkurrenzsituation treten.

- Struktur- und Leistungsdaten: (...) Mit Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die lebensmittelrelevante Verkaufsfläche auf rd. 3.300 m² ansteigen (= rd. 0,5 m² VK / Ew.). Hinsichtlich des Umsatz- / Abschöpfungssituation lässt sich für den Stadtteil Rothenditmold in den relevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege folgende Einzelhandelsbilanz ermitteln:

- Nahrungs- und Genussmittel: rd. 10,8 Mio. Nachfragevolumen, rd. 11,6 Mio. € Umsatz = rd. 107 (Zentralität)
- Gesundheit und Körperpflege (ohne Apotheken): rd. 1,4 Mio. Nachfragevolumen, rd. 0,9 Mio. € Umsatz = rd. 64 (Zentralität)

Berücksichtigt man, dass die Betreiber Edeka / Lidl nach den geführten Gesprächen etwa 25 % ihres Umsatzes mit sporadischen Kunden entlang der Wolfhager Straße (DTV: rd. 30.000 PKW / täglich) generieren, wäre bei einem Umsatz mit Rothenditmolder Publikum von knapp 9 Mio. € die um den „Verkehrszuschlag“ bereinigte Zentralität (rd. 81) deutlich negativ. Mit anderen Worten: Angesichts der hohen Wettbewerbsdichte in den umliegenden Stadtteilen Kassels, die in signifikantem Umfang auch auf Rothenditmolder Kaufkraft abzielen und warengruppenspezifisch zu Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtteil führen, könnte die Umsetzung des Planvorhabens einen übergreifenden Beitrag zur weiteren Besserung der Versorgungssituation in Rothenditmold leisten.

- Potenzialseitige Aspekte: Was die **potenzialseitigen Rahmenbedingungen** angeht, ist dem Mikro-Standort durch die naturräumliche Situierung sowie die stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet zu attestieren, das nach Süden und Westen hin durch die in Hochlage befindlichen Gleisanlagen begrenzt wird und den Nachbarstadtteil Harleshausen nicht mehr mit einschließt (vier Tunnelunterquerungen I). In nördlicher Richtung dürften der Industriepark Mittelfeld sowie nach Osten die Verkehrsachse Holländische Straße die räumlichen Grenzen des Einzugs-

gebietes darstellen, so dass kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes situiert ist. (...)

- **Umsatz- und Abschöpfungssituation für die neuen Flächen:** (...) Nach den gutachterlichen Berechnungen können die neuen Flächen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V / 12 C im Lebensmittel- und Drogeriesektor (ohne die Edeka Lebensmittelmarkt und Lidl-Bestandflächen) mit Kunden aus dem Einzugsgebiet einen Umsatz von ca. 4,2 Mio. € erwarten. Zuzüglich der betriebstypenüblichen Umsatzanteile von Nonfood-Waren (Umsatzanteil ca. 10 % = ca. 0,6 Mio. €) und Streuumsätze durch sporadische Kunden und Einpendler entlang der Wolfhager Straße / B 251 (Umsatzanteil ca. 25 % = rd. 1,6 Mio. €) ergibt sich eine voraussichtliche Gesamtumsatzleistung von rd. 6,4 Mio. €.

Die potenzielle Marktbedeutung der geplanten neuen Flächen ist aus den Kaufkraftbindungsquoten erkennbar, wonach die zusätzlichen Flächen einen Marktanteil von gut 18 % erzielen müssten und vor allem im Drogeriebereich hohe Werte zu erwarten sind.

- **Ökonomische und städtebauliche Auswirkungen:** (...) Zur Beurteilung der möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Lidl-Erweiterung, der Getränkemarktansiedlung sowie einer Drogeriemarktfläche haben sich die Gutachter dem Sachverhalt in mehreren Schritten genähert.

Unterstellt man einmal, dass für die neue Lidl- sowie Getränkemarktfläche in einer Größenordnung von rd. 2,4 Mio. € etwa 65 % des Umsatzes (rd. 1,6 Mio. €) aus dem Einzugsgebiet rekrutiert werden müsste (die restlichen 35 % stammen aus sporadischen Umsätzen mit Ein- / Auspendlern bzw. dem Durchgangsverkehr und aus dem Non-Food-Bereich), wird deutlich, dass Lidl und der Edeka-Getränkemarkt vor allem gegenüber den in 2008 entstandenen Penny und Trinkgut am Struthbachweg sowie den Getränkespezialisten entlang der Wolfhager Straße umverteilen müssen (Umverteilungsquote ca. > 25 %). Die Umverteilungsquote gegenüber diesen Betrieben ist v. a. auch deswegen hoch, da es sich bei den hier angesiedelten Wettbewerbern ausschließlich um sog. Systemwettbewerber (Lebensmitteldiscounter / -spezialisten) handelt. Die Anbieter unterliegen jedoch nicht dem Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB, da sie außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches situiert sind. Dennoch wird es hier zu wettbewerblichen Auswirkungen kommen, bei denen im Ergebnis nicht auszuschließen ist, dass einer der Wettbewerber vom Markt ausscheiden könnte. Unabhängig von den rechnerischen Werten muss aber auch im puncto Getränkespezialist Wolfhager Straße / Engelhardtstraße deutlich festgestellt werden, dass dessen langfristiger Betrieb unter betriebswirtschaftlichen Aspekten aufgrund der suboptimalen Standort- und Objektgegebenheiten (abseitige Lage, kleine Flächengröße / unzeitgemäßer Auftritt, Teilung in zwei Ladenflächen etc.) ohnehin nicht garantiert werden kann. (Ein ähnliches Beispiel bietet der nahkauf in der denkmalgeschützten Rothenberg-Siedlung, der seine Ladenfläche jüngst von ehemals rd. 300 m² auf weniger als ein Drittel (unter 100 m²) reduziert und sich unabhängig von dem Planvorhaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V / 12 C bereits an die für ihn schwierigen Marktbedingungen angepasst hat.)

Bei ähnlicher Herangehensweise für den Drogeriefachmarkt mit einem Umsatzvolumen von rd. 4,0 Mio. € muss berücksichtigt werden, dass dieser Betreiber zunächst einmal ebenfalls zu einer Verbesserung der drogerie-relevanten Kaufkraftbindungssituation in Rothenditmold beitragen und ein Volumen von rd. 0,5 Mio. € durch umsatzneutrale Reabsorbierung bislang aus Rothenditmold andernorts nach Kassel abfließender Kaufkraft umverteilungsneutral für den Rothenditmolder Teilbereich der Wolfhager Straße zurückgewinnen könnte.

Neben sporadischen Umsätzen von Ein- / Auspendlern bzw. dem Durchgangsverkehr entlang der Wolfhager Straße / B 251 müsste aber der verbleibende Großteil des Umsatzes (rd. 3,5 Mio. €) im und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebietes umverteilt werden, wobei auch hier der in 2008 entstandene dm Drogeriemarkt am Struthbachweg sowie der Schlecker entlang der Wolfhager Straße überproportional betroffen sein werden. Auch hier ist festzustellen, dass die Umverteilungsquote (> 30 %) gegenüber diesen bestehenden Wettbewerbern aus dem sog. Systemwettbewerb mit typgleichen / -ähnlichen Drogeriediscountern resultiert und die in der Rechtsprechung zitierten Bandbreiten sehr deutlich übertreffen wird. Wenngleich ökonomische Auswirkungen vor allem für den Schlecker-Markt an der Wolfhager Straße wahrscheinlich sind und dessen Fortbestand angesichts der schwierigen standortseitigen Rahmenbedingungen sowie der unsicheren Unternehmenssituation ohnehin fraglich sein dürfte, sind städtebauliche Auswirkungen dennoch nicht zu erwarten. Da die Wolfhager Straße in Rothenditmold - wie bereits erwähnt - kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich ist, unterliegen die hier ansässigen Drogerieanbieter nicht dem Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB.

Ergänzungen vom 20.05.2011 zum Einzelhandelsgutachten vom 11.03.2011 (GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg)

Im Rahmen der im März/April 2011 durchgeführten Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere vom Regierungspräsidium Kassel - Dez. Regionalplanung, vom Zweckverband Raum Kassel sowie vom Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung ergänzende bzw. erläuternde Aussagen zum Gutachten gefordert. Die diesbezüglichen Ausführungen der GMA werden im Nachfolgenden dargelegt, wobei auf die Ausführungen bzgl. der Errichtung eines Drogeriemarktes (die Planung wurde zwischenzeitlich aufgegeben) verzichtet wird.

"Die GMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass dem Mikro-Standort durch die naturräumliche Situierung sowie die stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold ein räumlich sehr kompaktes Einzugsgebiet zu attestieren ist, das nach Süden und Westen hin durch die in Hochlage befindlichen Gleisanlagen begrenzt wird und den Nachbarstadtteil Harleshausen nicht mehr mit einschließt (vier Tunnelunterquerungen!). Damit ist kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebietes situiert. Wenn also Harleshausen nicht mehr im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegt, ist der Standort Harleshausen per se nicht betroffen. Auch wird eine gewünschte Besserung der Nahversorgungssituation durch das Edeka-Erweiterungsvorhaben nicht verhindert. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext, dass sich die Nahversorgungssituation in Harleshausen mit Umnutzung des Nahversorgungsstandortes Wolfhager Straße (rd. 1,1 km nordwestlich des Mikro-Standortes) mit einem kleinen Tegut-Markt und einem Aldi LM-Discounter in einer ehemaligen Edeka-Fläche bereits in jüngerer Vergangenheit bereits verbessert hat. Zudem wird die Edeka-Gruppe nach eigener Aussage den Bestandsmarkt im Kernbereich Harleshausen entlang der Wolfhager Straße weiterbetreiben, so dass keine Verschlechterung der Nahversorgungssituation erkennbar ist; ganz im Gegenteil. Allein schon rein mengenmäßig wird die Erweiterung der Verkaufsflächen und angestrebte angebotsseitige Profilierung und Komplettierung des Warenangebotes zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation im Norden Kassels beitragen."

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens wurde davon ausgegangen, dass die Verkaufsfläche des bestehenden Edeka-Marktes von 1.500 m² auf 1.800m² erweitert werden soll. Tatsächlich beabsichtigt die EDEKA Handelsgesellschaft diese Erweiterung nicht. Die bestehende Verkaufsfläche von 1.500 m² wird behalten; die im Bestandsobjekt bestehende Getränkemarktfläche wird zu Lebensmittelfläche umgewidmet und das Getränkesortiment ausgegliedert. Die im Bebauungsplan im SO₁Läden festgesetzten 1.800 m² Verkaufsfläche für Vollversorger wurden auf 1.500 m² reduziert.

"Hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes verweist der Gutachter mehrfach auf die natur- und stadträumliche Introvertiert- und Separiertheit des Stadtteils Rothenditmold, so dass neben rein wettbewerblichen Betrachtungen bzw. Zeit-Wege-Distanzen auch topographische, stadt- und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten adäquat mit in den Abgrenzungsvorschlag eingeflossen sind. Richtig ist sicherlich, dass der Edeka-Markt einen Teil seines Umsatzes durch die seinerzeitige Standortverlagerung mit an den jetzigen Standort hinübergenommen hat; diesem Umstand hat die GMA durch Streuumsätze in einer Größenordnung von rd. 25 % (inkl. verkehrsorientierten Zuschlag) Rechnung getragen. Unwahrscheinlich ist hingegen die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebietes auf Harleshauser Territorium aus zwei Gründen:

- *Seit Jahren agiert Edeka am Standort Wolfhager Straße / Am Hain und würde sich der eigenen Existenzchancen für diesen Standort berauben, wenn sich die Einzugsgebiete zu weit überlagern. Nach Edeka-Aussagen soll der Markt aber weiterbetrieben werden.*
- *Relevant ist, dass u.a. unmittelbar auf Harleshäuser Seite entlang der Wolfhager Straße mit Tegut und Aldi eine Lebensmittel-Agglomeration entstanden ist. Episodisch ist zwar anzunehmen, dass Kunden von Harleshausen zu dem neuen Edeka-Markt einkaufen fahren (diese wurden in Form der Streuumsätze berücksichtigt!), aber eine dauerhaftes Vorbeifahren an diesen in kürzerer Distanz befindlichen Lebensmitteldestinationen auszuschließen ist.*

9.2 Schalltechnisches Gutachten - Gutachterliche Stellungnahme vom 14.06.2011

(GSA Limburg GmbH Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, Gutenbergring 60, 65549 Limburg)

Im Mai 2011 beauftragte die Melsunger EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring GmbH die GSA Limburg GmbH mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung der durch die Markterweiterung bedingten Auswirkungen. Der Gutachter kommt in der gutachterlichen Stellungnahme (Stand: 14.06.2011) zu dem Ergebnis, dass durch die beabsichtigte Erweiterung des Marktes um einen Getränkemarkt die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Empfehlung des Gutachters zum Umgang mit ggf. am geplanten Getränkemarkt geplanten Kühlaggregaten wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Gutachten dargelegte Zusammenfassung wird hier im Wortlaut wiedergegeben:

"Die EDEKA Handelsgesellschaft Hessenring mbH beabsichtigt, am Standort Wolfhager Straße / Naumburger Straße den dort vorhandenen Neukauf-Markt um einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von $\approx 680 \text{ m}^2$ zu erweitern.

In diesem Zusammenhang werden die Pkw-Stellplätze teilweise neu angeordnet und geringfügig erweitert (+4 Stellplätze). Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Markterweiterung sowie für einen weiteren Drogeriemarkt in der Nachbarschaft eines vorhandenen Lebensmittel-Discountmarktes werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V/12C mit der Ausweisung eines Sondergebietes – Läden Wolfhager Straße/Angersbachstraße geschaffen.

In der Nachbarschaft des Planungsvorhabens befindet sich im Verlauf der Naumburger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. V/12A „Angersbachstraße“ Wohnbebauung, die gemäß den Ausweisungen dieses B-Planes als Mischbaufläche immissionsrechtlich zu bewerten ist.

Die vorliegende Gutachterliche Stellungnahme zeigt, dass die beabsichtigte Erweiterung des Neukauf-Marktes um einen Getränkemarkt die in der Nachbarschaft geltenden Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) nicht überschreitet.

Die Berechnungen zeigen dabei noch eine „Planungsreserve“ für die in westlicher Richtung ausgewiesenen Sondergebietsteilflächen SO-2 (...) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V/12C.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in Höhe der Bebauung der Naumburger Straße werden nicht erforderlich.

Für das im Geltungsbereich der Sondergebietsteilfläche SO-1 gelegene Bürogebäude können die Immissionswerte für gewerbliche Nutzungen, hier beurteilt nach GE-Kriterien – tags 65 dB(A)/nachts 45 dB(A) -, eingehalten werden.

Für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate sind die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der TGA-Planung so zu begrenzen, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit – 45 dB(A) – um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA Lärm).

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass der durch die Planung hervorgerufene „Zusatzbeitrag“ durch ggf. vorhandene Geräuschimmissionen an der Bebauung zur Nachtzeit durch Kälte-/Klimaaggregate nicht relevant erhöht wird.

9.3 Bestehende Bebauungspläne

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ wird der Bebauungsplan Nr. V/12 A "Angersbachstraße" (in Kraft seit 07.02.1989) teilweise sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V/12 B "Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199" (in Kraft seit 30.01.2004) komplett überplant.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/12 A "Angersbachstraße" ist das Grundstück des geplanten EDEKA-Getränkemarktes und des bestehenden LIDL-Marktes als Mischgebiet festgesetzt. Für den bestehenden EDEKA-Markt wurde aufgrund seiner Großflächigkeit Anfang 2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan V/12 B "Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199" aufgestellt.

Mit Inkrafttreten des nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C „Sondergebiet-Läden Wolfhager Straße / Angersbachstraße“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. V/12 A "Angersbachstraße" und Nr. V/12 B "Sondergebiet Läden, Wolfhager Straße 197-199", außer Kraft.

9.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 157 "Siedlungsgebiet Rothenditmold" und sind in der Realnutzungskarte als Bauflächen mit der Festlegung "Gewerbe- und Industrie-flächen" eingetragen. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 sind für diesen Bereich keine Ziele oder Maßnahmen beschrieben.

9.5 Altlasten

Auf den Grundstücken Wolfhager Straße Nr. 197 und Nr. 199 befanden sich ehemals Tankstellen. Diese Altlaststandorte wurden lt. Stellungnahme des Umwelt- und Gartenamtes vom 14.04.2011 bereits im Jahr 2003 gutachterlich untersucht. Bei dieser Gefahrerforschungsmaßnahme wurden keine Schadstoffgehalte in relevanter Größenordnung festgestellt. Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen werden die ehemaligen Tankstellenflächen auch nicht berührt, da sich diese im Bereich der bereits existierenden Parkfläche zwischen Edeka-Markt und Wolfhager Straße befanden.

9.6 Trinkwasser- / Heilquellenschutzgebiet

Entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez.31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung vom 04.04.2011 befindet sich der Geltungsbereich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes. Bei den Abbrucharbeiten anfallende Bauschuttmaterialien sowie sonstige Abfälle sind aufzunehmen und entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

10 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

10.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13a 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 § 2a 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.

10.2 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 in Kap. 5 und 6 dargestellt, ist der größte Bereich des Geltungsbereichs mit Gebäuden überstellt, bzw. als Parkplatz und Lager- oder Fahrfläche vollversiegelt. Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird ein Getränkemarkt neu errichtet, 10 Garagen abgerissen und der vorhandene Parkplatz umorganisiert und durch weitere erforderliche Stellplätze ergänzt. Die vorhandenen Grünflächen und Laubbäume / -gehölze bleiben erhalten bzw. neu werden angelegt.

Durch die geplanten Maßnahmen sind vorwiegend die Schutzgüter Boden/Wasser betroffen, da bisher offener Boden und Versickerungsflächen überbaut werden.

Gegenüber der Ist-Situation sind in Bezug auf die Schutzgüter Klima, Flora, Fauna durch die Inanspruchnahme von wenigen Laub-/Obstgehölzen und Rasenflächen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter Vogelarten liegen nicht vor. Die im Verfahren beteiligte Untere Naturschutzbehörde teilt in ihrer Stellungnahme vom 14.04.2011 mit, dass keine Hinweise auf spezielle Artenvorkommen für das Plangebiet vorliegen.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den Neubau des Getränkemarktes ist nicht gegeben. Der neue Getränkemarkt fügt sich in die städtebauliche Situation ein und bildet in Verbindung mit dem vorhandenen Markt und dem Bürogebäude eine bauliche Abgrenzung zum benachbarten Wohn- und Gartengebiet.

Bei Umsetzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sind weder natur- schutzrechtlich noch artenschutzrechtlich zu beachtende bzw. geschützte Bereiche oder Arten betroffen, und es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

10.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a 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.

11 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet "Läden" festgesetzt und entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen in zwei Teilgebiete untergliedert.

Demnach sind innerhalb des Sondergebietes 1 (SO1_{Läden}) ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² und ein Getränkemarkt mit 700 m² Verkaufsflächen sowie ein Bürogebäude zulässig. Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO2_{Läden}) wird ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zugelassen. Durch diese Festsetzungen werden die im Planbereich bereits vorhandenen Verkaufsflächen um 900 m² auf insgesamt 3.200 m² erweitert.

Die jeweils zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) in den Teilgebieten ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. Durch die zulässige Überschreitung der GRZ werden die notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gesichert.

Die festgesetzten Firsthöhen sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse erfolgten in Anpassung an den Gebäudebestand sowie an die Topographie.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche/-zahl wurde verzichtet, da die Vorgabe der GRZ und der Gebäudehöhen hinreichend ist.

11.2 Bauweise, Baugrenze

Abweichende Bauweise

Für die Festsetzung der abweichenden Bauweise in den SO1_{Läden} und SO2_{Läden} waren die Gebäudelängen der Bestandsmärkte (> 50 m) maßgeblich. Mittels dieser Festsetzung können in Verbindung mit der zeichnerischen Vorgabe der an den Gebäuden orientierten Baufenster die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen gebracht werden.

Baugrenze

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes wurde die Baugrenze nicht als flächenhafte Ausweisung vorgesehen, sondern gebäudebezogen als Baufenster festgesetzt. Damit wird der vorhandene Gebäudebestand gesichert und der geplante Getränkemarkt städtebaulich in den Bestand eingefügt.

Überschreitung der Baugrenze

An der südlichen Gebäudeseite des LIDL-Marktes ist die Errichtung einer Papierpresse geplant. Hierfür ist ein Überschreiten der benachbarten Grundstücksgrenze unumgänglich. Um nur für dieses Anliegen und in diesem Bereich die Errichtung der baulichen Anlage zu ermöglichen, wird gemäß der Festsetzung Nr. 1.2 im SO2_{Läden} ausnahmsweise die Überschreitung der südlichen Baugrenze zugelassen. Eine privatrechtliche Vereinbarung der beiden Grundstückseigentümer bleibt unbenommen.

11.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wolfhager Straße (EDEKA-Markt und LIDL-Markt) sowie über die Angersbachstraße (LIDL-Markt). Die inneren Erschließungsflächen und Stellplätze der Sondergebiete sind private Flächen.

Stellplätze

In den Sondergebieten werden entsprechend der Vorhabenplanung die Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Die innerhalb der Sondergebiete geplante Anzahl der Stellplätze folgt den Anforderungen der Marktbetreiber. Die lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nachzuweisende Stellplatzanzahl ist damit bei Weitem erfüllt. In der Stadt Kassel werden Märkte grundsätzlich unter der Ziff. 3.2 "Verkaufsstätten - Läden ab 100 m² Verkaufsnettofläche" der Anlage I zur Stellplatzsatzung eingestuft. Demnach ist je 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz nachzuweisen; für das im SO1_{Läden} vorhandene Bürogebäude ist lt. Ziff. 2.1 "Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen sowie Arztpraxen" je 35 m² ein Stellplatz nachzuweisen. Damit sind im SO1_{Läden} bei einer Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² und einer Bürofläche von 350 m² insgesamt 54 Stellplätze (geplant 115) sowie im SO2_{Läden} bei einer Verkaufsfläche von 1.000 m² 20 Stellplätze (geplant 78) nachzuweisen. Da grünordnerische Vorgaben innerhalb von Stellplatzsatzungen keine Rechtswirksamkeit erwirken, wird zur Sicherung einer örtlichen Durchgrünung die Anpflanzung eines Laubbaumes je 4 Stellplätze festgesetzt.

11.4 Erhalt und Anpflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern

Durch die Festsetzung vorhandener und neu zu pflanzender Laubgehölze werden die vorhandenen Gehölze gesichert sowie im Zuge der Herstellung neuer Stellplätze Neuanpflanzungen vorgegeben. Neben der Strukturierung der Flächen wird durch diese Festsetzung eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

11.5 Immissionsschutz

Mit Stellungnahme vom 14.04.2011 wurde vom Umwelt- und Gartenamt – Immissionsschutz angeregt, in den Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufzunehmen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen sind, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Eingrenzung der zulässigen Feuerungsanlagen auf eine bestimmte Feuerungstechnologie ist als Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht belastbar. Die vorgeschlagene Formulierung beschränkt nicht die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 23a BauGB, sondern sie schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Der Rückgriff der Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ ist zudem unvollständig, da nur einzelne Geräte und Feuerungstechnologien davon erfasst werden. Die Vorgabe zur Einhaltung besonderer Emissionsgrenzwerte oder zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortssatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde.

Die Erkenntnis, dass insbesondere Einzelraumfeuerungsanlagen wie Kaminöfen besonders zur PM10-Belastung in einem Gebiet beitragen, haben dazu geführt, dass im Rahmen der letzten Novelle der 1. BImSchV im Januar 2010 strenge Anforderungen an die Staub- und Kohlenmonoxidemissionen selbst kleiner Anlagen ab 4 kW gestellt werden. Unter Berücksichtigung der Übergangsfristen zur Einhaltung der Emissionsgrenzwerte bei vorhandenen Anlagen ist davon auszugehen, dass ab 2015 die Staub- bzw. PM10-Emissionen dieser Anlagen im Bundesgebiet deutlich rückläufig sein dürften.

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV, deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht zusätzlich erforderlich ist.

11.6 Lärmschutz

Mit Stellungnahme vom 14.04.2011 wurde vom Umwelt- und Gartenamt – Immissionsschutz angeregt, je nach Ergebnis können Öffnungs- und Anlieferzeiten, bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) und die Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Eine Festsetzung von Öffnungs- und Anlieferungszeiten sowie von Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte ist planungsrechtlich nicht zulässig. Gleichwohl wird die Stadt Kassel Sorge dafür tragen, dass im Durchführungsvertrag und als Auflage zum Bauantrag eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen wird und im Durchführungsvertrag Anforderungen an die Kälte- und Klimageräte sowie weitere bauliche Maßnahmen (z.B. Wände, Straßenbeläge) aufgenommen werden. In der gutachterlichen Stellungnahme empfiehlt der Gutachter, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der TGA-Planung so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit – 45 dB(A) – um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA Lärm). Diese Empfehlung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

11.7 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Als Dachformen werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3° bis 35° festgesetzt. Diese Vorgaben entsprechen den vorhandenen wie geplanten Dachformen.

Fassadengestaltung

Durch die Vorgaben zur Fassadengestaltung soll eine zurückhaltende optische Erscheinung der Gebäude und damit Einfügung in die Örtlichkeit erzielt werden.

Stellplätze

Insgesamt sind im SO1_{Läden} 95 ebenerdige Stellplätze sowie 20 Stellplätze für Personal vorgesehen. Gegenüber dem aktuellen Bestand wurden die Personalparkplätze um 11 Stellplätze reduziert, um durch die Entsiegelung und Anlage neuer Grünflächen den erforderlichen Grünflächenanteil nachweisen zu können. Im SO2_{Läden} sind 78 Stellplätze vorgesehen. Die Gestaltung und Größe aller Stellplätze sind nach der aktuellen

Stellplatzsatzung der Stadt Kassel auszurichten. Desweiteren wird auch die Herstellung der lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Fahrradabstellplätze (20 % der notwendigen Pkw-Stellplätze) als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Entsprechend der Nutzungsanforderungen werden die Oberflächenbefestigungen der Zufahrten und Umfahrungen vorgegeben.

Aus Gründen der Durchgrünung und Zonierung wird je Sondergebiet die Herstellung von Grünflächen (20 % der Grundstücksflächen) festgesetzt.

Werbeanlagen

Zur Vermeidung negativer optischer Auswirkungen auf das Stadtbild enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zu Werbeanlagen.

11.8 Hinweise

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

12 ÖPNV

In der Wolfhager Straße befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich die NVV-Haltestelle "Naumburger Straße" sowie in unmittelbarer Nähe die NVV-Haltestelle "Drei Brücken", beide werden von den Buslinien 18, 19 und 27 angefahren.

13 VER- UND ENTSORGUNG

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

Lt. Stellungnahme der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 31.03.2011 ist eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien zurzeit nicht geplant. Ein eventuell erforderlicher Mehrbedarf kann mit den vorhandenen Telekommunikationsanlagen realisiert werden.

Entwässerung

Die Entwässerung der Sondergebiete 1, 2 und 3 erfolgt derzeit über die Regenwasserkanäle in der Wolfhager Straße und Angersbachstraße mit Anschluss an den Angersbach. Die öffentlichen Regenwasserkanäle bzw. der Angersbach sind jedoch hydraulisch stark ausgelastet.

Gemäß der Stellungnahme des Kasseler Entwässerungsbetriebes (KEB) vom 04.04.2011 ist die Entwässerung des Areals durch den Bau privater Grundstücksentwässerungsanlagen sicherzustellen. Für das Gebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorzusehen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist frühzeitig vom Veranlasser mit dem KEB abzustimmen. Entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Kassel muss rechtzeitig beim KEB ein Entwässerungsantrag zur Genehmigung der vorgesehenen Grundstücksentwässerungsanlage eingereicht werden. Grundsätzlich wird eine Versickerung von Niederschlagswasser seitens des KEB begrüßt. Hierzu bedarf es aber einer Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel.

14 Brandschutz

Lt. Stellungnahme des Amtes für Vorbeugenden Brand- und Umweltschutz vom 29.04.2011 sind aus brandschutztechnischen Gründen Flächen für die Feuerwehr nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken die befahren werden können müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. Die Feuer-

wehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs frei gehalten werden. Einrichtungen für die Feuerwehr wie Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ebenfalls von Bewuchs frei zu halten.

15 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Besitz des jeweiligen Vorhabenträgers; eine Neuordnung der Flurstücke ist nicht erforderlich.

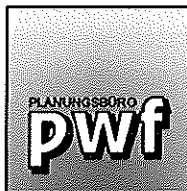
Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,9 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Sondergebiet Läden	gesamt	Überbauung/ Versiegelung	Stellplätze, Zufahr- ten, Nebenanlagen	Grünflächen
SO ¹ Läden	12.730 m ²	5.092 m ²	5.092 m ²	2.546 m ²
SO ² Läden	6.325 m ²	1.898 m ²	3.162 m ²	1.265 m ²
gesamt	19.055 m ²	6.990 m ²	8.254 m ²	3.811 m ²

16 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung geschaffen.
- Planungsrechtliche Ausweisung des Standortes als Sondergebiet Läden mit Teilgebieten.
- Neubau eines Getränkemarktes und Erweiterung vorhandener Verkaufsflächen um 700 m² (EDEKA-Getränkemarkt) und 200 m² (LIDL).
- Die Festsetzungen von GRZ, Gebäudehöhen, Vollgeschosse etc. decken den baulichen Bestand und die angestrebte bauliche Entwicklung standortverträglich ab.
- Mit den verfügbaren Stellplätzen wird der erforderliche Nachweis lt. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel bei weitem erfüllt.
- Die Verkehrserschließung der Sondergebiete erfolgt wie bisher über die vorhandenen öffentlichen Straßen.
- Die Flächen des Geltungsbereiches sind an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitung in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.
- Durch den Erhalt und die Herstellung von Grünflächen sowie die Anpflanzung von Laubbäumen und Grünstrukturen wird der Standort strukturiert und städtebaulich gestaltet.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Röhling • Welland
Partnerschaft Dipl.-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • StadtplanerInnen • Städtebauarchitektinnen
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Kassel, den 25.08.2011

gez. Sonja Röhling
(Sonja Röhling)

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz

Kassel, den 29.08.2011

gez. Spangenberg
(Spangenberg)

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

ALLGEMEINES

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/12 A vom 07.02.1989 sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. V/12 B vom 30.01.2004 aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. Sondergebiet 1 Läden



Sondergebiet 1 Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des **SO1_{Läden}** ist zulässig:

- 1.) ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m²
- 2.) ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m²
- 3.) ein Bürogebäude.

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 2.200 m² (inkl. der Vorkassenzonen) festgesetzt. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

GRZ
0,4

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das **SO1_{Läden}** auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

FH
z.B. 183 m
ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen - Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull

Im **SO1_{Läden}** wird die Höchstgrenze der Firsthöhe festgesetzt auf:

- 183 m ü.NHN für den Lebensmittelvollversorger
- 183 m ü.NHN für den Getränkemarkt
- 182 m ü.NHN für das Bürogebäude.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü.NHN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 4.5)

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **SO1_{Läden}** werden gem. § 16 Abs. 4 BauNVO für den Lebensmittelvollversorger zwei Vollgeschosse sowie für den Getränkemarkt und das Bürogebäude ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

1.1.2.

Sondergebiet 2 - Läden



Sondergebiet 2 Läden (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des **SO2_{Läden}** ist ein Lebensmitteldiscounter, einschließlich Getränke und inklusive Pfandrücknahme, mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig. Die Verkaufsflächen umfassen nicht die erforderlichen Nebenräume.

GRZ
0,3

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das **SO2_{Läden}** auf 0,3 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,3 darf für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

FH
182,00 m
ü. NHN

Höhe baulicher Anlagen - Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull

Im **SO2_{Läden}** wird die Höchstgrenze der Firsthöhe auf 182,00 m ü. NHN festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen sind die angegebenen Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN). (Vgl. auch Hinweis Nr. 4.5)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im **SO2_{Läden}** wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl <small>(max. Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen)</small>	-
max. Verkaufsfläche	max. Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull
Dachform	Dachneigung

1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im SO1_{Läden} und SO2_{Läden} sind abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Im SO2_{Läden} ist an der südlichen Baugrenze des Lebensmittel-Discounters die Überschreitung der Baugrenze für die Errichtung einer Papierpresse an der südöstlichen Marktseite auf einer Länge von 10 m und einer Tiefe von 5 m ausnahmsweise zulässig.

1.3 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Laubbäumen

Die im Plan dargestellten Laubbäume sind mit ihren Baumscheiben zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



Anpflanzen von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

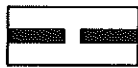
Von der zeichnerisch festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.



Erhalt von Laubsträuchern

Die im Plan dargestellten Laubsträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 7 BauGB)



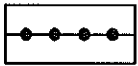
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



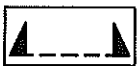
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Ebenerdige Stellplätze

Im räumlichen Geltungsbereich sind Stellplätze innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Gestaltung und Ausführung der Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



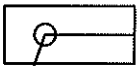
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



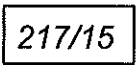
Ein- und Ausfahrtbereich

Ein-/Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

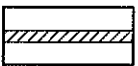
1.6 Kennzeichnungen



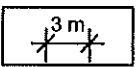
Flurstücksgrenze



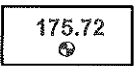
Flurstücksnummer



Stützmauer



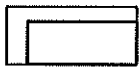
Vermaßung in Metern



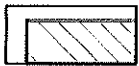
Höhenbezugspunkt (Bestand)

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

1.7 Zeichnerische Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)



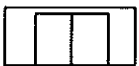
Gebäude (Bestand)



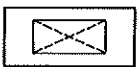
Gebäude (Planung)



Eingang



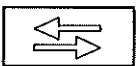
Pkw-Stellplätze



Einkaufswagenunterstand



Zufahrt/Umfahrung



Ein- und Ausfahrt



Böschung

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze ist die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken kann in die Kanalisation abgeführt oder auf den privaten Grundstücken versickert, zur Bewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform / Dachneigung

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 3° bis max. 35° zulässig.

3.1.2 Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial sind zulässig: verputzte, gestrichene Mauerflächen, Sichtmauerwerk, Sichtbetonflächen, Metall-Glas-Konstruktionen bzw. Metall-Kunststoff-Konstruktionen.

3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 Die Ausstattung, Gestaltung, Größe und Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder hat nach der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Kassel zu erfolgen.

3.2.2 Je angefangene 4 Stellplätze ist ein stadtklimafester, orts- und landschaftstypischer Laubbaum als Hochstamm (Mindestqualität: 3xv, StU 14/16 cm) in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.3.1 Die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Umfahrungen ist mit Betonsteinpflaster und/oder Asphalt auszuführen.

3.3.2 Innerhalb der Sondergebiete - Läden sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen.

3.4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 7 HBO)

3.4.1 Je Sondergebiet - Läden sind maximal vier Werbeanlagen (Pylon, Fahne etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 9,00 m (gemessen ab OK Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig.

3.4.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.4.3 Leuchtreklamen in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnden Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise sowie Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

3.4.4 Bei Neubauvorhaben sind an der Gebäudefassade selbstleuchtende Werbeflächen zulässig (Länge bis 10 m, Höhe bis 2 m).

4. HINWEISE

4.1 Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß § 19 und § 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

4.2 Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/ Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

4.3 Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen zu erfolgen).

4.4 Durchführungs- und Erschließungsvertrag

Der Durchführungs- und Erschließungsvertrag vom ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V/12 C "Sondergebiet Läden - Wolfhager Straße / Angersbachstraße" der Stadt Kassel. Die in ihm getroffenen Regelungen sind für den gesamten Geltungsbereich gültig.

4.5 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 170,65 m ü. NHN und 175,72 m ü. NHN.

4.6 Lärmimmissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass für ggf. am geplanten Getränkemarkt geplante Kühlaggregate die hieraus emittierenden Geräuschemissionen im Rahmen der technischen Gebäudeausrüstungsplanung (TGA-Planung) so zu begrenzen sind, dass in Höhe der benachbarten Wohnbebauung der Immissionsrichtwert der Nachtzeit 45 dB(A) um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird (Irrelevanzkriterium der TA - Lärm).

4.7 Niederschlagswasser

Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versickerung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Für die Versickerung bzw. Einleitung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlsstr. 15, zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.

4.8 Stellplatzsatzung

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

□

4.9 Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

4.10 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gem. § 47 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 29 der Anlagenverordnung (VAwS) sind der Unteren Wasserbehörde, Stadt Kassel, Obere Karlsstr. 15 anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - **PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46), zuletzt geändert am 26. April 2011 (GVBl. I S. 180).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

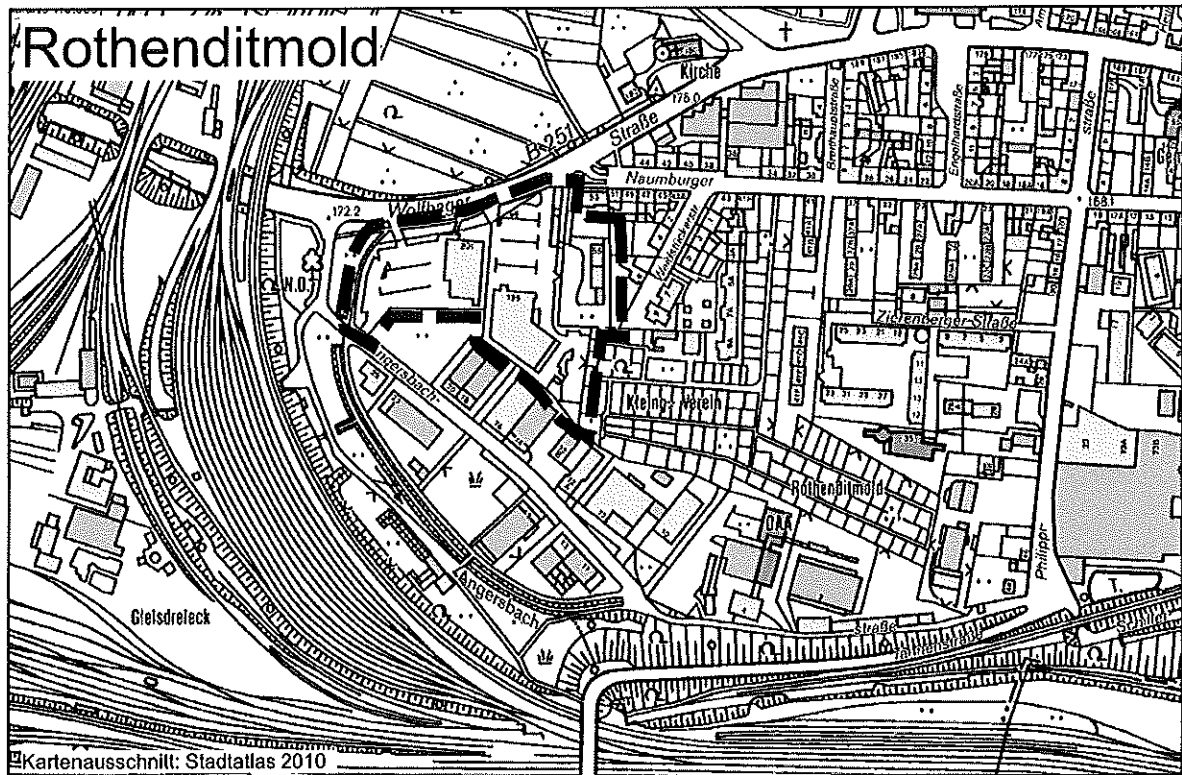
Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. V/12 C

"Sondergebiet-Läden Wolffhager Straße / Angersbachstraße"

-Entwurf-

Maßstab: 1 : 500

Datum: 25.08.2011

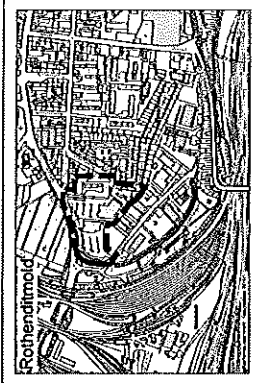


Fahrmeler • Röhling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de



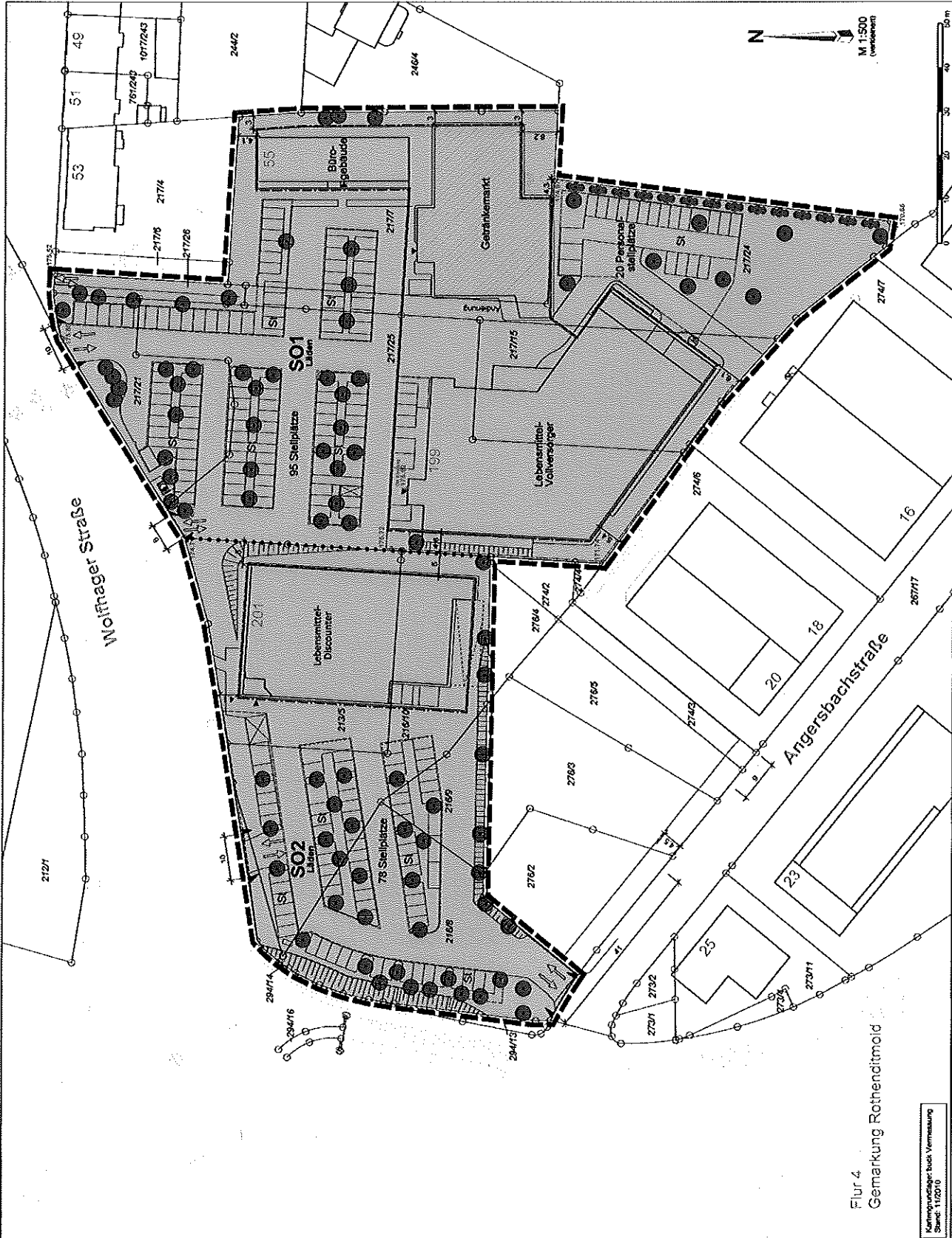
documenta - stadt

-Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz-



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. V/12 C
"Sondergebiet-Läden Wolfhager
Straße / Angersbachstraße"
-Entwurf-

Maßstab: 1 : 500 (Verkehrsart)
Datum: 23.08.2011
STADT GEM. VERM. BÜRO
Gemeindeamt
Verwaltungsbüro
PWWP
Karlshagen 10
10245 Berlin
Tel. 030 6909 1000
Fax 030 6909 1001
www.pwwp.de



N
M 1:500
(Verkehrsart)

Flur 4
Gemarkung Rothenturmold

Kartengrundlagenbuch Vermessung
Stand: 11/2010

Vorlage Nr. 101.17.244

Entwicklung Grundstück Stadtbad Mitte

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Warum wurde bisher die Machbarkeitsstudie zur Zukunft des Areals „Stadtbad Mitte“ in Gremien der Stadtverordnetenversammlung nicht offiziell vorgestellt?
2. Seit wann liegt die Machbarkeitsstudie vor und wie sehen die Ergebnisse aus?
3. Welche konkreten Planungen hat der Magistrat für die städtebauliche Entwicklung nach einem Abriss des Stadtbades Mitte und dem Verkauf des Grundstückes?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung der Fragen und Vorlage der Machbarkeitsstudie.

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

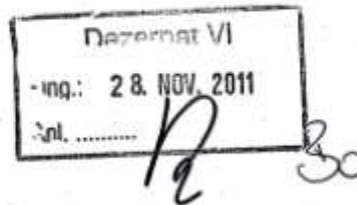
gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

- 63 -

A717-101-17-244-Stadtbad Mitte

Kassel, 21. November 2011
Herr Spangenberg
☎ 70 56

- VI -



- VI R -

ASMV am 7. Dezember 2011
Anfrage der CDU-Fraktion vom 31. Oktober 2011
Vorlage-Nr. 101.17.244

„Entwicklung Grundstück Stadtbad Mitte“

Stellungnahme:

Zu 1.

Die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung des Areals Stadtbad Mitte hat ausschließlich den Zweck, die Rahmenbedingungen für eine künftige Entwicklung des Areals Stadtbad Mitte aufzuzeigen. Entwicklungsalternativen werden nur beispielhaft dargestellt.

Erst wenn die konkreten Entwicklungsansätze vorliegen, sollen sie Grundlage für die erforderliche Bauleitplanung sein, die dann mit den baulichen Entwurfsvorschlägen den städtischen Gremien zur Kenntnis und Beschlussfassung vorgelegt werden sollen.

Zu 2.

Die Machbarkeitsstudie liegt seit Dezember 2010 vor.

Zu 3.

Es gibt derzeit keine konkreten Planungen. Es wurde mit dem Grundstückseigentümer, den Städtischen Werken, verabredet, dass die Entwicklung des Grundstücks, die von den Städtischen Werken selbst betrieben wird, in enger Abstimmung mit dem Baudezernat erfolgt.


Spangenberg

Vorlage Nr. 101.17.245

Sachstand Umbauplanungen Altmarktkreuzung

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie sieht die derzeit geplante neue Umbauvariante für die Altmarktkreuzung aus?
2. Hat der Magistrat die aus den bisherigen verkehrstechnischen Untersuchungen ersichtlichen deutlichen Verschlechterungen für Fußgänger, ÖPNV und allgemeinen Kfz-Verkehr zum Anlass genommen, bei den neuen Planungen Verbesserungen herbeizuführen?
3. Welche planerischen Änderungen sind in Bezug auf die zuletzt vorgestellte und nicht realisierte Umbauvariante vorgesehen?
4. Welche mittleren Verlustzeiten ergeben sich nach den neuen Planungen für sämtliche Wegebeziehungen und Verkehrsarten und wie sehen diese im Vergleich zur bisherigen Planung aus?
5. Welche Qualitätsstufen der Verkehrsabwicklung ergeben sich nach den neuen Planungen für sämtliche Wegebeziehungen und Verkehrsarten und wie sehen diese im Vergleich zur bisherigen Planung aus?
6. Wann wird mit dem Umbau begonnen und wie lange wird er dauern?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de
Kassel, 21. November 2011

Vorlage Nr. 101.17.273

Verkehrsentwicklungsplan

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Ziele und welches Leitbild wurde im Vorfeld für die Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) definiert?
2. Wie ist der aktuelle Sachstand bei der Erstellung des VEPs?
3. In welcher Form ist eine Beteiligung der Stadtverordneten, der Fachverbände, der Institutionen und der Kasseler EinwohnerInnen vorgesehen?
4. In welcher Form findet eine Abstimmung mit dem ZRK, dem Landkreis und den Landkreiskommunen statt?
5. Wie wird eine Ein- und Anbindung an andere verbindliche und unverbindliche Pläne (Luftreinhalteplan, Lärmaktionsplan, Flächennutzungsplan, Klimaschutzkonzept, VMMS etc.) gewährleistet?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

gez. Anja Lipschik
Stellv. Fraktionsvorsitzende

- VI -

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen

Verkehrsentwicklungsplanung

- „1. Welche Ziele und welches Leitbild wurde im Vorfeld für die Erstellung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) definiert?
2. Wie ist der aktuelle Sachstand bei der Erstellung des VEPs?
3. In welcher Form ist eine Beteiligung der Stadtverordneten, der Fachverbände, der Institutionen und der Kasseler EinwohnerInnen vorgesehen?
4. In welcher Form findet eine Abstimmung mit dem ZRK, dem Landkreis und der Landkreiskommunen statt?
5. Wie wird eine Ein- und Anbindung an andere verbindliche und unverbindliche Pläne (Luftreinhalteplan, Lärmaktionsplan, Flächennutzungsplan, Klimaschutzkonzept, VMMS, etc.) gewährleistet?

Stellungnahme

Zu 1.

Die Ziele sollen im Rahmen der Erarbeitung des VEP aufgestellt und entwickelt werden.

Zu 2.

Die Vorarbeiten befinden sich in der Phase der Bestandsanalyse (Zählungen wurden durchgeführt, Datenanalysen, Aufnahme von Mängeln, Abstimmung mit anderen Planwerken...). Zeitgleich wird ein Verkehrsmodell aufgebaut.

Zu 3.

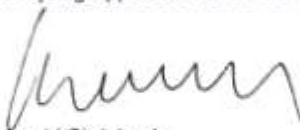
Es ist ein umfassendes Beteiligungskonzept geplant. Ab 2012 soll eine informative Internetseite angelegt und die Öffentlichkeit informiert werden. Ein Expertengremium mit Vertretern der Träger öffentlicher Belange, Verbänden, Politik, Institutionen und Wissenschaft soll beratend die inhaltlichen Aspekte begleiten. Zusätzlich sollen zu einzelnen Themen Planungstouren angeboten werden.

Zu 4.

Der VEP ist regional angelegt. Der ZRK und der Landkreis Kassel sind in der Projektgruppe vertreten. Der ZRK beabsichtigt, den regionalen VEP im Auftrag der Planergemeinschaft des VEP Stadt Kassel erarbeiten zu lassen. Beide Planprozesse sollen parallel und abgestimmt, aber mit eigener Öffentlichkeitsbeteiligung organisiert werden.

Zu 5.

Die Abstimmung mit den Inhalten und Schnittstellen anderer Planwerke läuft über den Austausch mit den Planungspartnern, Ämtern bzw. Fachplanern, die auch in der Projektgruppe des Verkehrsentwicklungsplanes vertreten sind.



Ingrid Steinbach

Vorlage Nr. 101.17.277

Perspektivplan Wohnen

Gemeinsamer Antrag

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr den „Perspektivplan Wohnen“ und sich daraus ergebende Maßnahmen für die Stadt Kassel vorzustellen.

Begründung:

Mit dem „Perspektivplan Wohnen“ hat die Stadt Kassel eine Studie in Auftrag gegeben, in der die Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen in der Kasseler Innenstadt aufgezeigt werden. Die Ergebnisse dieser Studie müssen der Öffentlichkeit vorgestellt werden. In einem nächsten Schritt müssen aus der Vielzahl der Ideen und Anregungen die vom Magistrat abgeleiteten kurz- wie langfristigen Maßnahmen für die Stadtentwicklung präsentiert und diskutiert werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Joachim Schleißing

Uwe Frankenberger MdL
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne