

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/39 "Giesewiesen, 1. Änderung, Multifunktionshalle"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/39 „Giesewiesen, 1. Änderung, Multifunktionshalle“ und der Behandlung der Anregungen wird zugestimmt.

Folgenden Anregungen wird entsprochen:

Ziffer 4:	Hessisch-Waldeckischer Gebirgs- und Heimatverein e.V.
Ziffer 6:	Landesamt f. Denkmalpflege
Ziffer 7:	Untere Denkmalbehörde
Ziffer 8:	RP Kassel, Dez. 21 Regionalplanung
Ziffer 10:	RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung
Ziffer 11:	RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Ziffer 28:	Kasseler Entwässerungsbetrieb

Folgenden Anregungen wird teilweise entsprochen:

Ziffer 2:	BUND
Ziffer 5:	KVG und NVV
Ziffer 9:	RP Kassel, Dez. 27.1 Obere Naturschutzbehörde
Ziffer 13:	Untere Naturschutzbehörde
Ziffer 15:	Stadt und Kreisverband Kassel der Kleingärtner e.V.
Ziffer 16:	Kleingartenverein Giesewiesen e.V.
Ziffer 17:	Kleingartenverein Auefeld e.V.
Ziffer 19:	ADFC Kreisverband Kassel e.V.
Ziffer 27:	Stadt Kassel, Straßenverkehrsamt

Folgenden Anregungen wird nicht entsprochen:

Ziffer 1:	Amt für Straßen- und Verkehrswesen
Ziffer 18:	Tennis Club Auepark Kassel e.V.
Ziffer 20:	VCD Kreisverband Kassel e.V.
Ziffer 21-26:	Privat

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/39 „Giesewiesen, 1. Änderung, Multifunktionshalle“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan kann nur dann in Kraft gesetzt werden, wenn die städtebaulichen Verträge nebst zugehörigen funktionalen Leistungsbeschreibungen für die Hochbaumaßnahme und die Infrastrukturmaßnahmen abgeschlossen sind.“

Begründung:

Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/39 „Giesewiesen“ aus den 70iger Jahren. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes war es, die Entwicklung eines Sportzentrums, das mit seinen Einrichtungen um das Auestadion, das der Freizeiterholung aller Alters- und Bevölkerungsgruppen dient, zu ermöglichen. Das Planverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 05.11.1979 geführt. Die Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten erging mit Auflagen am 27.06.1980. Der Plan hat bis heute keine Rechtskraft erhalten, da die Auflagen durch eine entsprechende politische Willensbildung in der Nachfolge nicht erfüllt wurden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf erfährt mit der Zielsetzung, dem vorhandenen Freizeit- und Sportzentrum eine Multifunktionshalle mit überörtlicher und regional bedeutsamer Funktion hinzuzufügen, einen geänderten Geltungsbereich. Gleichwohl finden die verkehrlichen Belange aller vorhandenen Freizeitanlagen Berücksichtigung in dem Bebauungsplan durch die Verankerung des integrierten Verkehrskonzeptes für den maßgeblichen Funktionsraum.

Grundlage für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens war der Genehmigungsbescheid vom 18.07.2006 des Regierungspräsidiums Kassel, das dem Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Raumordnungsplan Nordhessen mit der Auflage zugestimmt hat, dass im Bauleitplanverfahren Untersuchungen zu den Aspekten Verkehrserzeugung/ -abwicklung, Luftemissionen, Lärmimmissionen und Luftschadstoffen durchzuführen sind.

Nach § 3, Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind nach Veröffentlichung und Ankündigung in der örtlichen Presse, im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und Ausschnitte der Projektstudie „Nordhessen-Arena“ vom 01.08.2003, ausgehängt worden. Der Ortsbeirat ist hierüber gemäß der gültigen Geschäftsordnung informiert worden.

Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.09.2006 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden im weiteren Verfahren behandelt und weitestgehend berücksichtigt. In drei Informationsgesprächen wurde den Trägern öffentlicher Belange und den Behörden jeweils der Planungs- und Untersuchungsstand der Fachgutachten präsentiert. Aus den Erörterungen hervorgehende Anregungen wurden in der weiteren Verfahrensbearbeitung berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, der ergänzenden Schalluntersuchung und der Luftschadstoffuntersuchung sind in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden. Das im Verkehrsgutachten enthaltene integrierte Verkehrskonzept wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Sicherung der Umsetzung der notwendigen Maßnahmen, ist an den Bebauungsplan der Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB gekoppelt, in dem die Stadt Kassel eine entsprechende Bau- und Finanzierungsverpflichtung mit der Betreibergesellschaft der Multifunktionshalle eingeht.

Die im städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Kassel vereinbarten Maßnahmen zum erforderlichen Ausgleich des Eingriffs nach Hessischem Naturschutzgesetz reichen nicht vollständig für den Ausgleich aus, so dass der Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche von ca. 2,5 ha Ackerland (städt. Eigentum) südlich des Grunelbaches als Ausgleichsfläche vorsieht.

Den Offenlegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2007 gefasst. Während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.02.2007 bis 13.03.2007 gingen Anregungen ein, die im weiteren einzeln mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag im Sinne des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch dargestellt werden. Diese Anregungen führten zur Erweiterten Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Kulturdenkmal Karlsäue im Rahmen eines Landschaftsarchitektonischen Gutachtens (Prof. Hallmann, Aachen, Mai 2007) und zu einer Überarbeitung des Schalltechnischen Planungsbeitrages (Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Mai 2007). Die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen wurden als Klarstellungen im Sinne des § 4a (3) Baugesetzbuch in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Es wird vorgeschlagen diese Anregungen gemäß der Anlage 2 zu behandeln und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Im Planungszusammenhang stehende Vertragswerke

Mit Beschluss Nr. 1607 vom 10.10.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Rahmenbedingungen für den Bau und Betrieb einer Multifunktionshalle benannt. Danach wird sie sich an den Kosten für Infrastrukturmaßnahmen bis zu einer Höhe von 11,5 Millionen Euro beteiligen. Darüber hinaus stellt die Stadt Kassel die Baufläche als Erbbaugrundstück zur Verfügung. Die HBM Stadion- und Sportstättenbau GmbH als Unternehmen der Royal BAM-Group, Holland und Tochterunternehmen der Wayss & Freytag Schlüsselfertigbau AG (umfirmiert in BAM Deutschland AG) ist aus dem europaweiten Markterkundungsverfahren zu Investition und Betrieb der Multifunktionshalle als der Anbieter hervorgegangen, der die Vorgaben der Stadt erfüllt und den Betrieb nachhaltig wirtschaftlich sicherstellen kann. Die BAM Deutschland AG wird zum Zwecke der Erstellung der Multifunktionshalle Kassel eine Betreibergesellschaft gründen (Arena Kassel Projektgesellschaft mbH & Co KG); sie wird Vertragspartner für die Stadt Kassel um entsprechenden Verträge Erbbaurechtsvertrag und Städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/39 „Giesewiesen, 1. Änderung Multifunktionshalle“ werden die öffentlich rechtlichen Rahmenbedingungen für den Bau der Multifunktionshalle gesetzt. Die Aspekte verkehrliche Erschließung, Schallemissionen sowie Klima und Luftschadstoffe wurden in Gutachten bearbeitet, die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Zur Umsetzung der Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes bei der Realisierung der Halle ist der Abschluss der im folgenden aufgeführten Verträge erforderlich:

Erbbaurechtsvertrag

Überlassung einer Bau- und Freifläche mit einer Größe von 51.527 m² für die Dauer von 55 Jahren, mit der Verpflichtung zum Bau- und Betrieb einer Multifunktionshalle für Sportzwecke, hochwertige Businessveranstaltungen sowie Publikumsveranstaltungen aus dem kulturellen Bereich (Pop, Musical, Klassik etc.). Bei vertragsgemäßer Nutzung ist ein einmaliger Erbbauzins von 100 € an die Stadt Kassel zu zahlen.

Städtebaulicher Vertrag

zwischen Stadt Kassel und der Arena Kassel Projektgesellschaft mbH & Co zur Sicherung des Bebauungsplanes bezüglich der Umsetzung des Verkehrs- und Parkraumkonzeptes, in Verbindung mit den funktionalen Leistungsbeschreibungen zur Herstellung der Multifunktionshalle und der Infrastruktur. U. a. Regelungen zur Erfüllung der Bindungen aus dem Bebauungsplan, Kostentragung und Herstellung der erforderlichen Infrastruktur, Finanzierung und Betriebssicherung, Qualitätssicherung des Hallenbauwerks, Nutzungs- und Betriebskonzept, Übernahme des Altlastenrisikos durch die Stadt Kassel, Übernahme von Ansprüchen, die sich ggf. aus Lärmbelastungen ergeben, Freistellung des Unternehmens bezüglich ggf. entstehender Forderungen, die sich aus dem Erbbaurechtsvertrag der Stadt und dem

Unternehmer Kimm mit Ausnahme der Ansprüche aus eventuellem Konkurrenzschutz bezüglich des öffentlichen Eislaufs ergeben .

Städtebaulicher Vertrag

zwischen Stadt Kassel und Landkreis Kassel bezüglich der Übernahme der Kosten und der Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach Hessischem Naturschutz Gesetz für die Multifunktionshalle im Landkreis Kassel.

Öffentlich- rechtlicher Vertrag

zwischen der Stadt Kassel und dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. sowie dem Kleingartenverein Giesewiesen bezüglich der Einigung über Folgelasten aus dem Umbau der Kreuzung Am Sportzentrum / Am Auestadion (Kündigung Pachtgärten, Entschädigung, Wiederherstellung von Einfriedungen und Herstellung und Pflege einer Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze).

Öffentlich- rechtlicher Vertrag

zwischen der Stadt Kassel und dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner e.V. bezüglich der Auswirkungen des Parkplatz P2 auf die Kleingartenanlage Auefeld (Herstellung und Pflege einer Hecke an der westlichen Grundstücksgrenze)

Vier Aufhebungsverträge

zwischen der Stadt Kassel, dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner und dem Kleingartenverein Giesewiesen verpachteten Kleingartenparzellen (Entschädigung für Aufbesserungen, Termin der Überlassung)

Die oben beschriebenen Verträge werden den städtischen Gremien gesondert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Infrastrukturkosten

Zur Erläuterung ist im folgenden eine Kostenübersicht (Schätzung) über die in den 11,5 Millionen € enthalten Infrastrukturkosten sowie über die nicht darin enthaltenen Positionen beigelegt.

Die Position 38 "Zweite Linksabbiegespur Credéstraße" ist nicht ursächlich mit den Infrastrukturmaßnahmen, die für die Multifunktionshalle erforderlich werden, verbunden. Durch die bereits heute vorhandene Verkehrssituation würde der durch die Multifunktionshalle erzeugte Verkehr in seinem Fluss behindert. Daher ist es zwingend notwendig, den Verkehrsknoten bis zur Inbetriebnahme der Multifunktionshalle leistungsfähig auszubauen.

Es ist vorgesehen, für die durch die Stadt Kassel zu erbringenden Aufwendungen zur Infrastruktur Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zu beantragen. Sollten die Mittel bewilligt werden, ist eine Senkung des städtischen Anteils unter den Betrag von 11,5 Millionen Euro möglich.

Der Ortsbeirat Südstadt wird den Bebauungsplan in seiner turnusmäßigen Sitzung am 19.06.2007 behandeln.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sondersitzungen am 11.06.2007 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister