

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/17 „Kasselfeld“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden-
beteiligung**

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und
- aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. IV/17 „Kasselfeld“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Plan wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt, da der im Geltungsbereich vorhandene Gärtnereibetrieb eine bauliche Entwicklung plant, die planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich verträglich zu gestalten ist, sie soll in die Umgebung eingefügt werden. Daher umfasst der Planbereich nicht nur die Flächen der Gärtnerei, sondern den gesamten Block zwischen Kasselfeld, Hohnemann-, Zentgrafens- und Dalwigkstraße. Dieser Block ist neben der Gärtnerei- durch Wohn- und vereinzelte Ladennutzungen geprägt. Der Geltungsbereich umfasst einen bereits weitestgehend bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Kirchditmold. Auf einer gegenwärtig unbebauten, von der Gärtnerei als Freilandproduktionsfläche genutzten Fläche an der Hohnemannstraße soll ein Gewächshausneubau mit Verkaufs- und Produktionsflächen entstehen. Zusammen mit der durch Aufstellung des Bebauungsplans beabsichtigten planungsrechtlichen Sicherung dieser Neubaumaßnahme und der vorhandenen benachbarten Wohnbauflächen ist die Gesamtmaßnahme als Maßnahme der Innenentwicklung zu betrachten. Neben der betrieblichen Erweiterung der Gärtnerei wird das Ziel der Sicherung von Arbeitsplätzen an einem bestehenden Betriebsstandort und die Nachverdichtung von bereits erschlossenen Flächen verfolgt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 5 auch keine Anhaltspunkte vor für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Des Weiteren bedeutet die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 BauGB und Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, dass kein Umweltbericht erforder-

lich ist und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Trotzdem sind Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten: so sind Eingriffe durch die geplante Bebauung in das Schutzgut Boden erforderlich, so dass durch Versiegelung Bodenfunktionen verloren gehen. Dem gegenüber steht, dass es sich beim Plangebiet um einen besiedelten städtischen Bereich handelt, der bereits eine hohe „bauliche Vorbelastung“ hat. Mit Aufstellung des Bebauungsplans werden bereits bebaute Flächen entwickelt bzw. nachverdichtet. Hierdurch wird den Vorgaben des BauGB entsprochen, u. a. in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Hinweise auf besonders oder streng geschützte Tierarten liegen nicht vor; es wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Trotzdem sollen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG Rodungsmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Vermeidung möglicher Eingriffe sieht der Bebauungsplan einen Erhalt der vorhandenen privaten Grünflächen durch Ausweisung der WA-Flächen im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Dalwigk-, Zentgrafen- und Hohnemannstraße sowie im Kasselfeld vor. Die rückwärtigen Gartenbereiche dieser Bebauung und auch die prägenden Vorgartenflächen werden weitestgehend von Bebauung freigehalten und stehen somit auch nicht für Nachverdichtungen zur Verfügung. Zudem beschränken sich die eigentlichen Neubau-Maßnahmen auf den Bereich der gegenwärtig durch den Erwerbsgartenbau genutzten Flächen zwischen Hohnemannstraße und Kasselfeld.

Um mögliche Eingriffe durch Umsetzung des Bebauungsplans zu mindern, wurden im Plan Festsetzungen zur gärtnerischen Anlage der nicht überbaubaren Flächen sowie zur Versiegelungsqualität von befestigten Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege getroffen (Versickerung des Oberflächenwassers in den Flächen oder auf dem Grundstück, eine Eignung des Bodens vorausgesetzt).

Als Kompensationsmaßnahmen sind – wenn auch geringe – grünordnerische Festsetzungen getroffen, die eine Pflanzung von Bäumen entlang der Stellplatzbereiche an Hohnemannstraße und Zentgrafenstraße sowie auf allen Grundstücken mit Wohnnutzungen vorsehen, um das Gebiet insgesamt zu durchgrünen.

Insgesamt tragen diese Maßnahmen bei ihrer Umsetzung zu einer Kompensation und Minderung der durch das Bebauungsgebiet möglicherweise entstehenden Eingriffe bei. Ein weiterer Ausgleich ist daher nicht vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Bürger wurden im Rahmen der einmonatigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2012 bis 23.11.2012, nach vorheriger Bekanntmachung in der HNA Nr. 239 vom 13.10.2012, über die Planung informiert. Es wurde eine Anregung eingebracht, die jedoch schriftlich zurückgezogen wurde, nachdem sich der Vorhabenträger mit dem Einwender außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geeinigt hatte.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 9. Oktober 2012 an der ausgearbeiteten Planung beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben vom 29. Februar 2012 waren zudem einzelne Behörden um Mitteilung bezüglich Kenntnissen zu Altlasten oder Altablagerungen im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft gebeten worden.

Einzelne seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahmen waren hinweisender oder redaktioneller Art und bezogen sich auf die Begründung zum Bebauungsplan (Ergänzungen und Korrekturen des Textes) oder auf allgemeine Hinweise, die in den Plan oder die Begründung als Hinweistext aufgenommen wurden (z. B. zum allgemeinen vorsorgenden Brandschutz, zur Lage des Gebie-

tes innerhalb des Heilquellenschutzgebiets, zu vorhandenen Versorgungsleitungen). Stellungnahmen, die sich mit wesentlichen Inhalten des Bebauungsplans auseinandersetzen und Änderungen bzw. -ergänzungen anregen waren:

Seitens des Umwelt- und Gartenamtes (Immissionsschutz) wurde auf im Bebauungsplan evtl. zu hohe Lärmschutzanforderungen aufgrund ggf. im Schallgutachten zum Bebauungsplan zugrunde gelegter nicht korrekter Verkehrsbelastungswerte der Zentgrafen- und Hohneemannstraße hingewiesen. Es wurde angeregt, die Verkehrszählraten zu aktualisieren und in Kooperation mit dem Schallgutachter eine angepasste Festlegung zum passiven Lärmschutz zu erarbeiten. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und Anforderungen zum Lärmschutz den Empfehlungen des Gutachtens folgen, welches als wesentlichen Immissionskonflikt den nächtlichen Schienengüterverkehr ermittelt hat. Es wurden daher in den Plan Lärmpegelbereiche übernommen, die die Belastung nachts abbilden. Hieraus resultieren Festsetzungen zum passiven baulichen Schallschutz. Es wurde der seitens des Immissionsschutzes vorgebrachten Anregung gefolgt, im Plan besser zu verdeutlichen, dass die Pflicht zum Einbau der geforderten Schallschutzmaßnahmen nur bei Neubaumaßnahmen oder Ersatzinvestitionen besteht, indem die Festsetzungen zum Lärmschutz ergänzt wurden um den Satz „Die Festsetzungen zum Lärmschutz gelten für die Errichtung, Erweiterung, Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich“. Hinsichtlich der Luftreinhaltung wurde seitens des Immissionsschutzes angeregt, aufgrund der seit Jahren schwierigen lufthygienischen Situation in Kassel, die textliche Festsetzung „Die Verwendung fester Brennstoffe ist nicht zulässig“ in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da es sich bei dem Plangebiet um einen weitestgehend bereits bebauten Siedlungsbereich handelt und eine aus diesem Bestand und den geplanten Maßnahmen resultierende lufthygienische Belastung für das Stadtgebiet Kassel bzw. Grenzwertüberschreitungen durch zusätzliche Luftschadstoffimmissionen nicht zu erwarten sind. Für ggf. im Gebiet neu zu installierende kleine und mittlere Feuerungsanlagen greifen die Regelungen der 1. BImSchV, darüber hinaus gehende Festlegungen sind für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

Im Zuge der Altlastenabfrage hat der Kampfmittelräumdienst (Regierungspräsidium Darmstadt) mitgeteilt, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet und deshalb von einem Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen durch Sondierung auf Kampfmittel erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Flächen nicht sondierungsfähig sein sollten, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Anhand von Kriegsluftbildern wurde ein Verdachtspunkt im Plangebiet ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich (bei Nicht-Sondierfähigkeit ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrung notwendig). Eine Überprüfung ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. In den Bebauungsplan sind daher entsprechende Hinweise zum möglichen Vorhandensein von Kampfmitteln und den zu treffenden Maßnahmen bei Bodenarbeiten aufgenommen worden. Der Verdachtspunkt ist in der Planzeichnung in seiner Lage gekennzeichnet und in den Hinweisen unter Nennung der Gauß-Krüger-Koordinaten aufgeführt.

Sonstige die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplan bzw. insbesondere Umweltbelange betreffende Anregungen liegen nicht vor.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Planaufstellung in anderer Form bzw. Alternativen zur Planung wurden nicht in Erwägung gezogen, da mit dem Plan das Ziel der sinnvollen Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebiets angestrebt wird. Zielsetzung ist die Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung, durch die gegenwärtig unbebaute Flächen in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden sollen. Es wird durch die Planung ein an diesem Standort seit langem ansässiger Betrieb in seiner Existenz gesichert ohne störend auf die angrenzende ebenfalls mit der Planung zu sichernde Wohnbebauung zu wirken. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB kann so eine Umsiedlung des Betriebs an einen anderen Standort und auf eine Neubauplanung auf ggf. nicht im Siedlungsgefüge integrierte Flächen verzichtet werden.

Aufgrund dieser positiven Effekte wurden keine Planungsalternativen geprüft.

gez.
Spangenberg

Kassel, 23. Januar 2013