

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

An die
Mitglieder
des Ausschusses
für Stadtentwicklung 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, 21.04.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **33.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 30.04.2009, 17.00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16
„Dauerkleingartenanlage Helleböhn“
(Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte
- 101.16.1267 -
- 2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte
- 101.16.1272 -
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75
„Silberbornstraße 26“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte
- 101.16.1273 -

4. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Witte
- 101.16.1274 -

5. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/29,
1. Änderung „SO-Nahversorgung Forstbachweg“
(Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Witte
- 101.16.1275 -

6. **Fuldauferbereich an der Spitzhacke**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Manfred Merz
- 101.16.1270 -

7. **Altmarktkreuzung Verbesserungen für Fußgänger und Radler
umsetzen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.16.1280 -

8. **Umbaukonzept Altmarkt**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Volker Zeidler
- 101.16.1288 -

9. **Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und
Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)"**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter André Lippert
- 101.16.1296 -

10. **Neue Angebote für NutzerInnen bei der Parkplatzbewirtschaftung**
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke.ASG
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.16.1297 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Kassel, 04.05.2009

Niederschrift

über die 33. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 30.04.2009, 17.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16
„Dauerkleingartenanlage Helleböhn“
(Offenlegungsbeschluss) 101.16.1267
2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße
26“ 101.16.1272
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75
„Silberbornstraße 26“ 101.16.1273
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als
Satzung)
4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-
Jesu-Kirche“ 101.16.1274
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als
Satzung)
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/29,
1. Änderung „SO-Nahversorgung Forstbachweg“ 101.16.1275
(Offenlegungsbeschluss)
6. Fuldauferbereich an der Spitzhacke 101.16.1270
7. Altmarktkreuzung Verbesserungen für Fußgänger und Radler
umsetzen 101.16.1280
8. Umbaukonzept Altmarkt 101.16.1288
9. Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und
Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)" 101.16.1296
10. Neue Angebote für NutzerInnen bei der
Parkplatzbewirtschaftung 101.16.1297

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 21. April 2009 ordnungsgemäß einberufene 33. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Wegen Sachzusammenhangs wird vorgeschlagen die folgenden Tagesordnungspunkte gemeinsam zur Beratung aufzurufen:

- Stadtverordneter Beig, Fraktion B90/Grüne, Tagesordnungspunkte 2 und 3
- Stadtverordneter Rudolph, SPD-Fraktion, Tagesordnungspunkte 7 und 8

Dagegen erhebt sich kein Widerspruch, so dass Vorsitzender Spitzenberg die Tagesordnung in der geänderten Form feststellt.

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“ (Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1267 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. B9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“ wird zugestimmt. Der Entwurf ist mit seiner Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“ (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1267, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Zeidler

Vorsitzender Spitzenberg ruft die Tagesordnungspunkte 2 und 3 gemeinsam zur Behandlung auf.

- 2. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1272 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Silberbornstraße 26 zwischen Herrn Helmut Bringmann und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Im Rahmen der Aussprache fragt Stadtverordneter Beig, Fraktion B90/Grüne, warum das Baufenster nicht weiter nach Süden verschoben wurde.
Der Magistrat sagt eine Prüfung bis zur nächsten Sitzung zu.

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt bis dahin zurückgestellt wird.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

**3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75
„Silberbornstraße 26“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1273 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch) für das Grundstück Silberbornstraße 26 im Baublock zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße wird zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Den erneut vorgetragenen Anregungen einer Privatperson wird nicht entsprochen.

Aus redaktionellen Gründen wird in den Festsetzungen durch Text 1.4 der Satz „Im WR sind maximal 2 WE zulässig“ ersetzt durch den Satz „Im WR sind auf dem rückwärtigen Grundstücksteil maximal 2 WE zulässig“.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ wird als Satzung beschlossen.“

Im Rahmen der Aussprache fragt Stadtverordneter Beig, Fraktion B90/Grüne, warum das Baufenster nicht weiter nach Süden verschoben wurde.

Der Magistrat sagt eine Prüfung bis zur nächsten Sitzung zu.

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt bis dahin zurückgestellt wird.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

**4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1274 -**

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen und Bedenken gemäß Ziffer 1 - 12 wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan - Planteil werden wie folgt geändert:

- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entfällt die Überlagerung mit der Plandarstellung „Flächen für Geh- und Fahrrechte“.
- Die Festsetzung „Flächen für Geh- und Fahrrechte“ wird geändert in „Fläche für ein Gehrecht“. In der Textfestsetzung entfällt der Satzteil „... und Rad ...“.

Die textlichen Hinweise im Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt:

neuer Punkt 3.6 Städtebaulicher Vertrag:

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" besteht ein zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und einem Grundstückseigentümer im Plangebiet abgeschlossener städtebaulicher Vertrag,
dessen Regelungen zu beachten sind.

Die Begründung wird wie folgt geändert:

- In Kapitel 2 Verfahren wird im letzten Punkt „Erneute öffentliche Auslegung ...“ das Datum der erneuten Auslegung nachgetragen und ein zusätzlicher Punkt „Satzungsbeschluss und Bekanntmachung“ angefügt.
- In Kapitel 6.2 wird der Stand des FNP-Verfahrens aktualisiert.
- Kapitel 8.2 wird in Folge der Änderung im Planteil (Fläche für ein Gehrecht) aktualisiert.
- Kapitel 8.5 Festsetzungen zum Lärmschutz, erste Punkt: „Abgrenzung und sichtbare Information“ wird ein Absatz angefügt:
„Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) wird im Bebauungsplan abgesehen. Der wirtschaftliche Aufwand dürfte – so

technisch unter den zur Verfügung stehenden Flächen überhaupt sinnvoll durchführbar – außer Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Stattdessen werden im Bebauungsplan konkrete städtebauliche Festsetzungen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an den zukünftigen Neubauten getroffen. Durch diese passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen."

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: Kasseler Linke.ASG
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.1274, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Doose

- 5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/29, 1. Änderung „SO-Nahversorgung Forstbachweg“ (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1275 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/29, 1. Änderung "SO-Nahversorgung Forstbachweg" wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung 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. VII/29, 1. Änderung „SO-Nahversorgung Forstbachweg“ (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1275, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

6. Fuldauferbereich an der Spitzhacke

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
- 101.16.1270 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Möglichkeiten zur Realisierung der von Rudervereinen vorgestellten Maßnahmen zur Nutzung des Fuldauferbereichs an der Spitzhacke im Sinne eines verbesserten Freizeitwertes zu prüfen und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Stadtverordneter Merz, SPD-Fraktion, begründet den gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne und ändert diesen auf Anregung des Stadtverordneten Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, wie folgt ab:

➤ **Geänderter gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Möglichkeiten zur Realisierung der von Rudervereinen vorgestellten Maßnahmen zur Nutzung des Fuldauferbereichs an der Spitzhacke (**Hiroshima-Ufer**) im Sinne eines verbesserten Freizeitwertes zu prüfen und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Fuldauferbereich an der Spitzhacke, 101.16.1270, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

Vorsitzender Spitzenberg ruft die Tagesordnungspunkte 7 und 8 gemeinsam zur Behandlung auf.

7. Altmarktkreuzung Verbesserungen für Fußgänger und Radler umsetzen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG
- 101.16.1280 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert,
die Nutzbarkeit der Kreuzung am Altmarkt für Fußgänger und Radler zu verbessern.

1. Als erster Schritt ist die barrierefreie Querung der Weserstraße, der Kurt-Schumacher Straße und der Brüderstraße (sogenannte U-Lösung) zeitnah durch ampelgesicherte Fußgängerquerungen umzusetzen.
2. Innerhalb der nächsten 1-3 Jahre ist die barrierefrei Fußgängerquerung über die Straße An der Fuldabrücke und die Verbesserung der Querung für Radler umzusetzen.

Stadtverordneter Domes begründet den Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG.

Auf Antrag des Stadtverordneten Domes ruft Vorsitzender Spitzenberg nach erfolgter Aussprache den Antrag zur absatzweisen Abstimmung auf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke.ASG

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Absatz 1 des Antrages der Fraktion Kasseler Linke.ASG betr. Altmarktkreuzung Verbesserungen für Fußgänger und Radler umsetzen, 101.16.1280, wird **abgelehnt**.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke.ASG

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Absatz 2 des Antrages der Fraktion Kasseler Linke.ASG betr. Altmarktkreuzung Verbesserungen für Fußgänger und Radler umsetzen, 101.16.1280, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Lippert

8. Umbaukonzept Altmarkt

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.16.1288 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit dem Land Hessen über ein Umbaukonzept für die Kreuzung Altmarkt zu verhandeln und das Ergebnis der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Grundlage für die Verhandlungen sollen die von der Stadt Kassel vorgestellten Planungen sein.

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

Auf Antrag des Stadtverordneten Doose, CDU-Fraktion, ruft Vorsitzender Spitzenberg nach erfolgter Aussprache den gemeinsamen Antrag zur satzweisen Abstimmung auf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, Kasseler Linke.ASG

Ablehnung: FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem ersten Satz des gemeinsamen Antrages der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Umbaukonzept Altmarkt, 101.16.1288, wird **zugestimmt**.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem zweiten Satz des gemeinsamen Antrages der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Umbaukonzept Altmarkt, 101.16.1288, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Lippert

- 9. Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)"**
Antrag der FDP-Fraktion
- 101.16.1296 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr über das „Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements (VMMS)“ zu berichten.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der FDP-Fraktion betr. Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)", 101.16.1296, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Rudolph

10. Neue Angebote für NutzerInnen bei der Parkplatzbewirtschaftung Anfrage der Fraktion Kasseler Linke.ASG - 101.16.1297 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Kosten entstehen der Stadt Kassel bei einer SMS-Parkticketanforderung pro Buchungsvorgang?
2. Welche Kosten entstehen der Stadt pro Ticket bei konventionell mit Geld im Parkautomat erworbenen Tickets?
3. Welcher Betrag pro Zahlungsvorgang per SMS kann für den städtischen Haushalt gegenüber den konventionellen Zahlungen eingespart werden, wie hoch ist die Gesamtsumme im Jahr?
4. Wie lange werden die Parkdaten beim Fremdanbieter gespeichert?
5. Welche Institutionen entnimmt den Parkautomaten die eingenommenen Gelder?
6. Soll die Möglichkeit, per SMS zu bezahlen, auch bei anderen städtischen Leistungen, wie z. B. beim Fahrkartenkauf im ÖPNV, eingeführt werden?

Stadtbaurat Witte beantwortet die Anfrage der Fraktion Kasseler Linke.ASG, die vom Vorsitzenden Spitzenberg nach kurzer Aussprache für erledigt erklärt wird.

Die Anfrage ist von Stadtbaurat Witte beantwortet.

Ende der Sitzung: 17.55 Uhr

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

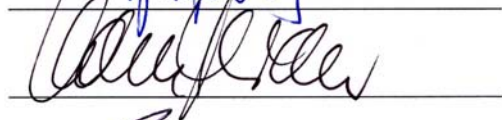
zur 33. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr am
Donnerstag, 30.04.2009, 17.00 Uhr
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Mitglieder


Alfons Spitzenberg, CDU
Vorsitzender



Volker Zeidler, SPD
1. Stellvertretender Vorsitzender



Dieter Beig, B90/Grüne
2. Stellvertretender Vorsitzender



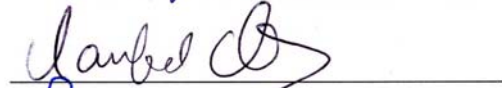
Dr. Monika Junker-John, SPD
Mitglied

M. Junker-John

Ellen Lappöhn, SPD
Mitglied



Manfred Merz, SPD
Mitglied



Wolfgang Rudolph, SPD
Mitglied



Dominique Kalb, CDU
Mitglied

i.v. Kalb

Wolfram Kieselbach, CDU
Mitglied

i.v. K. Kieselbach

Lutz Schmidt, CDU
Mitglied

i.v. Schmidt

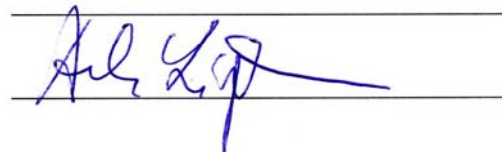
Gernot Rönz, B90/Grüne
Mitglied



Norbert Domes, Kasseler Linke.ASG
Mitglied

N. Domes

André Lippert, FDP
Mitglied



Teilnehmer mit beratender Stimme

Bernd Wolfgang Häfner, FWG
Stadtverordneter

Nuray Yildirim, AUF Kassel
Stadtverordnete

Pasquale Malva,
Vertreter des Ausländerbeirates

entsch. _____

Magistrat

Norbert Witte, CDU
Stadtbaurat

Schriftführung

Elisabeth Spangenberg,
Schriftführerin

Spangenberg _____

Verwaltung/Gäste

Paul PPMH Dirks
Gerd Walper - 16-11

Evo Fuch

P. Fuch

Dr. ~~W~~ Ernst

Andreas Graf

Birgit Graf

Göran Gehlen (HNA)

Anwesenheitsliste zur
33. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 30.04.2009

POLZOW, G.
Kunpenkung

Stroßenrat
Stellplanung
+ Bauaufsicht

Magistrat

-VI/-67-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1267

Kassel, 24.03.2009

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. B 9-SW-16 „Dauerkleingartenanlage Helleböhn“
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. B9-SW-16
„Dauerkleingartenanlage Helleböhn“ wird zugestimmt. Der Entwurf ist mit
seiner Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 03.06.2008 und am 09.03.2009 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes sind als Anlagen beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan

Nr. 9-SW-16

Dauerkleingartenanlage

„Helleböhn“

Begründung

Stadt Kassel - Magistrat

UMWELT + GARTENAMT 
KASSEL

Kassel, Februar 2008

<u>Inhalt</u>	Seite
1. Anlass	4
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Rechtsverhältnisse und Planverfahren	4
3.1 Flächennutzungsplan	4
3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	4
3.3 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Stadt Kassel"	5
3.4 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich	5
3.5 Landschaftsplan	5
3.6 Altablagerungen	5
4. Heutige Situation	5
4.1 Erschließung	5
4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung	6
5. Landschaftsplan	7
5.1 Naturpotenziale und ihre Bewertung.....	7
5.1.1 Boden	7
5.1.2 Wasser	8
5.1.3 Klima / Lufthygiene	8
5.1.4 Arten- und Biotopschutz.....	8
5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild.....	9
6. Planungsziel	10
7. Inhalte des Bebauungsplanes	10
7.1 Grünflächen	10
7.2 Mindestgröße der Parzellen	11
7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen	11
7.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen	11
7.4 Sonstige Festsetzungen.....	12
7.4.1 Erschließung	12
7.4.2 Parkplatzsituation	13
7.5 Bepflanzungen	13
7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
8. Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	14

9.	Kosten	15
10.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Dauerkleingartenanlage "Helleböhn" Nr. 9-SW-16 gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB	15
10.1	Einleitung.....	15
	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	15
	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung^	15
	Landschaftsplan zum Bebauungsplan	15
	Landschaftsplan ZRK Entwurf 2006.....	16
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	16
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....	16
10.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
10.4	Zusätzliche Angaben	17
10.5	Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes	17
10.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18

1. **Anlass**

Für die im Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 06.03.1974 (Ergänzungsstand 1994) dargestellte Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ fehlt die Sicherung durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bereits im Jahre 1983 wurden 32 Dauerkleingartenanlagen durch einfache Bebauungspläne gesichert.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage „Helleböhn“ wurde seinerzeit wegen des beabsichtigten Neubaus der KVG-Trasse zurückgestellt. Inzwischen sind die KVG-Planungen durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für die Kleingartenanlage wurde von den Stadtverordneten der Stadt Kassel am 23.11.1992 gefasst und am 18.12.1992 in der regionalen Tagespresse „Hessisch-Niedersächsische Allgemeine“ bekannt gegeben.

Die Fläche gilt als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Auf Grund eines fehlenden Bebauungsplanes und der zum Teil erheblichen Überschreitungen der im Bundeskleingartengesetz festgesetzten Laubengröße sind die vorhandenen baulichen Anlagen illegal.

2. **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Die Kleingartenanlage „Helleböhn“ liegt im Südwesten des Kasseler Stadtgebietes im Stadtteil Helleböhn, westlich der Süsterfeldsiedlung. Begrenzt wird sie östlich durch die Eugen-Richter-Straße und südlich durch die Fridtjof-Nansen-Schule. Westlich schließen sich Acker-, Brach- und Grünlandflächen bis zum Erweiterungsteil des Westfriedhofes an. Die nördliche Grenze bildet ein Regenrückhaltebecken.

Die Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in dem Kartenausschnitt, der dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, im Maßstab 1:500 dargestellt.

3. **Rechtsverhältnisse und Planverfahren**

3.1 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Kassel (Zweckverband Raum Kassel 06.03.1974, Ergänzungsstand Oktober 1994) weist das Plangebiet als Dauerkleingärten aus.

3.2 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Der Fachplan Landschaft, Teilbereich Kassel Südwest (Entwurf Februar 1991) des Zweckverbandes Raum Kassel sieht im Maßnahmenprogramm folgende Ziele vor:

- Sicherung der Kleingartenanlage als Dauerkleingärten

- Freihaltung der Frischluftbahn im nördlichen Bereich des Plangebietes
- Rücknahme der LSG-Grenze im Bereich der Kleingartenanlage

3.3 Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich

Dem vorliegenden Bebauungsplan bzw. dem Landschaftsplan ist eine landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung von Gartengebieten mit illegalen Kleinbauten im Außenbereich der Stadt Kassel vorausgegangen (Gutachten Projektbüro Stadtlandschaft 1992).

Diese Untersuchung hat nach Überprüfung aller Landschaftspotenziale die Gartengebiete bewertet und sieht für die Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ die Legalisierung vor.

3.4 Landschaftsplan

Gemäß den Anforderungen § 8a BNatSchG und des HeNatG §4 wurde für das Gebiet der Kleingartenanlage der Grundlagenteil eines Landschaftsplanes mit Text und Karte im Maßstab 1:500 erstellt, dessen wesentliche Inhalte übernommen wurden. Die Erstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB erfolgt unter Integration der daraus abgeleiteten Entwicklungsziele und landschaftsplanerischen Maßnahmen.

3.5 Altablagerungen

Bei einer Luftbilddetaillauswertung durch den Kampfmittelräumdienst wurden einzelne Bombentrichter und ein Blindgängerverdachtspunkt im Plangebiet ermittelt. Der diesbezügliche Untersuchungs- bzw. Handlungsbedarf bei dem Blindgängerverdachtspunkt wurde im Laufe des Verfahrens geklärt.

Bei den verfüllten Bombentrichtern sind durch die bisherige Gartennutzung keine Auffälligkeiten im Hinblick auf kontaminierten Boden bekannt, von daher wird eine systematische Bodenuntersuchung für verzichtbar gehalten. Bei auftretenden Bodenverunreinigungen ist die Untere Wasserbehörde zu verständigen.

4. *Heutige Situation*

4.1 Erschließung

Die westlich der Süsterfeldsiedlung liegende Kleingartenanlage ist von der Ostseite über die unmittelbar angrenzende Eugen-Richter-Straße und von der Südseite über den Weg zur Fridtjof-Nansen-Schule zu erreichen. Durch die Haltepunkte „Helleböhnweg“ und „Süsterfeld“ ist sie direkt an die Straßenbahn (Linie 4 und 2) angebunden.

Die seit 1932 bestehende und vom Kleingartenverein Helleböhn e.V. verwaltete Anlage umfasst insgesamt 94 Gartenparzellen mit einer Größe zwischen 250 und 400 m². Die Gesamtgröße beträgt 4,3 ha, davon rund 3 ha reines Pachtgelände. Erschlossen ist das Gelände durch einen in Längs-

richtung verlaufenden öffentlichen Hauptweg und mehrere, durch Tore abschließbare Nebenwege. Die Nebenwege sind überwiegend mit Betonsteinpflaster bzw. -platten befestigt, während der Hauptweg aus Asphalt und Schotter besteht.

In der Mitte des Geländes befindet sich die Gemeinschaftsanlage mit Vereinshaus, Grillplatz, Spielplatz, Toilettenanlage, Entsorgungsstation und Geräteschuppen. Im südlichen Bereich liegen entlang des Hauptweges vier Privatgrundstücke, von denen eines bewohnt wird.

Sämtliche Parzellen sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und bis auf wenige Ausnahmen elektrifiziert.

Größe und Gestalt der Anlage blieben bis zum Neubau der KVG-Trasse an der Eugen-Richter-Straße, Anfang der 90er-Jahre, unverändert. Durch diese Baumaßnahme wurde die östliche Parzellenreihe beseitigt und die Anlage durch die Schaffung von Ersatzgärten im Süden und Westen erweitert.

Parkplätze sind innerhalb der Anlage nicht vorhanden, jedoch gibt es eine gemeinsame Nutzung der Parkflächen im Süden mit der Fridtjof-Nansen-Schule. Der Hauptweg wird ebenfalls zum Parken genutzt. Zum Parken auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand der Anlage sowie auf dem Gelände des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens siehe Punkt 7.4.2.

4.2 Vegetationsausstattung und Nutzung

Die Gestaltung der Parzellen bietet ein relativ einheitliches Bild. Sie haben in der Regel einen rechteckigen Grundriss, sind durch Zäune oder geschnittene Hecken eingefriedet und mit einem Plattenweg erschlossen. Ausgestattet sind sie mit je einer Laube, die teilweise durch einen Geräteschuppen ergänzt ist. Vereinzelt finden sich kleinere Gewächshäuser.

Die Lauben sind von unterschiedlicher Größe. Insgesamt sind 40 Hütten größer als 25 m². 2 sind über 40 m², 19 zwischen 30 und 40 m², 19 zwischen 25 und 30 m². (Quelle: Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner) Ein Großteil der Lauben ist mittlerweile zurückgebaut worden.

Die Gartenflächen werden zu gut einem Drittel als Grabeland zum Anbau von Gemüse und Beerenobst genutzt. Die übrigen Flächen sind meist als Scherrasen mit zahlreichen Obstbäumen und Zierbeeten gestaltet. Laubbäume sind auf den Parzellen kaum anzutreffen, jedoch einige Nadelgehölze.

Infolge des Baues der KVG-Trasse an der Eugen-Richter-Straße wurden an den Rändern umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgenommen, so dass die Anlage fast vollständig durch Bäume und Sträucher bzw. geschnittene Hecken eingefasst ist. Lediglich im nordwestlichen Bereich wird der Rand nur durch Zäune gebildet, zu denen parallel eine lückige Obstbaumreihe auf privatem Grund verläuft. Den südlichen Eingangsbereich markiert ei-

ne Reihe von 24 Beuys-Linden (*Tilia cordata*), die jedoch außerhalb des Kleingartengeländes stehen.

Die gemeinschaftlich genutzten Flächen im Bereich des Vereinshauses sind nur spärlich mit Gehölzen ausgestattet. Auf dem Gelände befindet sich ein Kleinkinderspielplatz mit Holzgeräten (Schaukel, Sandkasten, Klettergerüst). Der bis zu 8 m breite öffentliche Hauptweg ist lediglich durch die Hecken der angrenzenden Parzellen gefasst.

Die in den Randbereichen innerhalb der Einzäunung der Kleingartenanlage liegenden Pflanzflächen werden durch den Verein gepflegt.

5. *Landschaftsplan*

Mit der Erarbeitung des Grundlagenteiles zum Landschaftsplan (Büro Ökut, Höxter) wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Nutzungsansprüche an das Plangebiet als Kleingartenanlage im Hinblick auf die Naturpotenziale zu beurteilen. Dabei wurden die einzelnen Teilflächen des Untersuchungsraumes einer dreistufigen Bewertung (hoch, mittel, gering) im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der Potenziale unterzogen.

Im Einzelnen soll erreicht werden, die Nutzungsansprüche so umzusetzen, dass die Potenziale Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild angemessen berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Der dem Landschaftsplan zu Grunde liegende Untersuchungsbereich umfasst über das Gebiet des räumlichen Geltungsbereiches hinaus auch die angrenzenden Nutzungen.

Nachfolgend werden jedoch nur diejenigen Grundlagen dargestellt, die sich unmittelbar auf den räumlichen Geltungsbereich beziehen.

5.1 Naturpotenziale und ihre Bewertung

5.1.1 Boden

Die Böden des Plangebietes sind auf Grund der langjährigen gärtnerischen Bewirtschaftung durch mittleren bis hohen anthropogenen Einfluss gekennzeichnet. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen wird im Wesentlichen bestimmt durch den Versiegelungsgrad, Nährstoff- und Spritzmitteleintrag sowie periodischen Umbruch.

Die Versiegelung auf den Parzellen erfolgt durch Lauben und Wegeflächen. Bezogen auf die Pachtflächen von 3,0 ha und die Anzahl der Parzellen von 94 beträgt der Versiegelungsgrad durch Lauben (zulässige Größe 24 m²) 7,5 %. Hinzu kommt die Versiegelung durch die Erschließungswege, die vier Wohn- und Nebengebäude sowie die Vereinsanlagen.

Durch die Einbeziehung der Wohngebäude in die Gesamtanlage ist langfristig ein Rückbau auf die nach dem Bundeskleingartengesetz zulässige Laubengröße von 24 m² zu erwarten. Ein weiteres Entsiegelungspotenzial ist in den asphaltierten und mit Betonsteinpflaster und -platten versiegelten Erschließungsflächen zu sehen.

5.1.2 Wasser

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der versiegelten Flächen als Standort mit mittlerer bis geringer Qualität für den Wasserhaushalt bzw. die Grundwasserneubildung einzustufen.

Dachflächenwasser wird in der Regel in Regentonnen gesammelt und als Brauchwasser genutzt, Niederschläge verdunsten oder versickern auf den offenen Bodenflächen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist auf Grund der hydrogeologischen Voraussetzungen gering (vgl. Hydrologische und hydraulische Untersuchungen zu dezentralem Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser in Kassel, Büro Brandt, Gerdas, Sitzmann, 1993).

Niederschlagswasser auf den befestigten Wegeflächen führt durch das von Süd nach Nord abfallende Gelände in Teilbereichen zu Überschwemmungen. Das Wasser des Hauptweges wird am südöstlichen Ende (Eugen-Richter-Straße) in einem Kanalschacht gesammelt. Analog zu dem unter 4.1.1 angedeuteten Entsiegelungspotenzial könnte durch Änderung des Wegebelages die Verringerung des Wasserabflusses erreicht bzw. die Versickerungsrate erhöht werden.

5.1.3 Klima / Lufthygiene

Die Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel, 1999 bewertet den Bereich als Bereich mit geringer bis hoher Überwärmung mit aus klimaökologischer Sicht geringen Defizitbereichbereichen. Die Gärten im nördlichen Bereich der Kleingartenanlage befinden sich im Abfluss einer Kaltluftbahn.

5.1.4 Arten- und Biotopschutz

In der Kleingartenanlage steht eine Vielzahl alter Obstbäume, die Kleintieren, Insekten und Vögeln als Nahrungs- und Bruthabitat dienen. Der überwiegende Teil der Flächen wird intensiv gartenbaulich genutzt. Die spontane Vegetation ist durch diese intensive Bearbeitung und Düngung der Flächen auf Pflanzen mit hohem Nährstoffanspruch und Wasserbedarf beschränkt. Dies sind vor allem Arten der eutrophen Laubwald- und Heckengesellschaften.

Insgesamt handelt es sich um einen Standort mit mittlerem Wert für Flora und Fauna. Langfristig werden sich die im Zuge des Neubaus der KVG-Trasse an den inneren und äußeren Rändern der Anlage gepflanzten Ge-

hölzstreifen mit heimischen Baum- und Straucharten zu wertvollen Brut- und Nahrungsbiotopen entwickeln.

Die Zierbeete entlang des neuen Weges an der Westseite sind für Flora und Fauna von geringer Bedeutung. Dies gilt ebenso für die versiegelten Wegeflächen. Am nördlichen Rand - außerhalb der Anlage - wurde die inzwischen lückige Birkenreihe durch Koniferen ersetzt. Hier sollten langfristig heimische Baum- und Straucharten angepflanzt werden. Das Gelände der Gemeinschaftsanlage bietet Platz für die Anpflanzung großkroniger Laubbäume, die einen weiteren Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.

5.1.5 Natur- und freiraumbezogenes Erholungspotenzial und Landschaftsbild

Die Kleingartenanlage ist auf Grund der Bereitstellung von Gärten - insbesondere für Bewohner/innen des Geschosswohnungsbaues - von hohem Wert für die Nahrungsmittelproduktion sowie die natur- und freiraumbezogene Erholung. Durch die fast vollständige Einbindung der Anlage mit geschnittenen Hecken und freiwachsenden Baum- und Strauchpflanzungen sowie durch die Vielzahl der Obstbäume fügt sie sich bis auf den nördlichen und den nordwestlichen Teil gut in die umgebende Landschaft ein.

Einschränkend wirken sich Lärmbelästigungen sowie Staub- und Geruchsimmisionen durch die Eugen-Richter-Straße aus. Eine weitere Beeinträchtigung stellt das unerlaubte Parken von Fahrzeugen der Vereinsmitglieder auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand sowie auf dem Gelände des Regenrückhaltebeckens im Norden dar. Eine Regelung der Parkierung ist somit zwingend erforderlich, zumal die beparkten Flächen im Landschaftsschutzgebiet liegen und die Fahrzeuge durch Eintrag von Schadstoffen und Verdichtungen den Boden belasten.

Die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der Anlage ist für Nichtpächter/innen gering. Mit dem öffentlichen Hauptweg ist zwar in Nord-Süd-Richtung teilweise eine Durchquerung des Geländes möglich, eine Querung in Ost-West-Richtung fehlt allerdings. Überdies ist der nahezu vegetationslose und bis zu 8 m breite und für den Zweck der Kleingartennutzung überdimensionierte Hauptweg sehr unattraktiv. Der Straßencharakter wird zusätzlich durch parkende Fahrzeuge der Pächter/innen unterstrichen. Auch fehlen Bänke, die zum Verweilen einladen, zumal die Gemeinschaftsanlage nicht öffentlich zugänglich ist.

Einrichtungen für Kinderspiel sind in der Kleingartenanlage vorhanden. Der Verein hat eine Spielplatzfläche auf dem Gelände des Vereinshauses eingerichtet, deren Verfügbarkeit jedoch von der Öffnung des Tores abhängig ist. Auf den Parzellen selbst stehen zahlreiche Einrichtungen für Kleinkinder (Schaukeln, Sandkästen).

6. Planungsziel

Die seit 1932 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entwickelt werden.

Im Sinne der Gleichbehandlung orientieren sich die bauleitplanerischen Festsetzungen im Wesentlichen an denen, die für die Kasseler Dauerkleingartenanlagen, die bereits im Jahre 1983 gesichert wurden, getroffen worden sind.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Ziele:

- Regelung der Entwicklung von baulichen Anlagen
- Sicherung von öffentlichen Wegeverbindungen
- Schutz und Entwicklung von Pflanzungen und Flächen zur landschaftlichen Einbindung und Gliederung der Anlage
- Regelung der Parkplatzsituation

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die zur Erreichung des Planungszieles erforderlichen Festsetzungen begründet.

7.1 Grünflächen

Gemäß § 1 (3) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist ein Dauerkleingarten „ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist“.

Kleingärten sind in Anlehnung an das BKleingG § 1 (1) Gärten, die

1. den/die Nutzer/innen zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung dienen und
2. in einer Anlage liegen „in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)“ (BKleingG § 1 Abs. 1).

Gemäß § 9 (1) Ziffer 15 BauGB ist daher eine Festsetzung als „private Grünfläche / Dauerkleingärten“ zu treffen.

Ihrer Zweckbestimmung nach sind Dauerkleingärten private Grünflächen, deren Nutzung durch einen Pachtvertrag geregelt ist.

Die Flächen der Kleingartenanlage Helleböhn sind städtisches Eigentum, das über einen Generalpachtvertrag mit dem Stadt- und Kreisverband der

Kleingärtner e.V. zu Zwecken der kleingärtnerischen Nutzung verpachtet ist. Die Weiterverpachtung erfolgt durch den Verband.
Die jeweils gültige Gartenordnung des Vereins ist zu beachten.

Ausgenommen sind zurzeit noch die vier in der Anlage befindlichen Privatgärten, die jedoch ebenfalls als „Grünfläche/Dauerkleingärten“ festgesetzt werden. Der im Zusammenhang des Planfeststellungsverfahrens für die KVG-Trasse - Helleböhn ursprünglich beabsichtigte Kauf der privaten Flächen durch die KVG, zur Übergabe an die Stadt, kam nicht zu Stande, so dass diese vier Gärten weiterhin als Privatbesitz Teil der Anlage sind.

Mittel- bis langfristig ist das Ziel jedoch, die Grundstücke zu kaufen.

Die drei nördlichen Gärten werden nicht legalisiert. Die dort vorhandenen Lauben überschreiten das zulässige Maß erheblich. Anstelle der Gärten wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den Zugang zur Kleingartenanlage und zum Marbachsgrünzug bildet.

7.2 Mindestgröße der Parzellen

Die Mindestgröße der einzelnen Parzellen wird auf 250 m² festgesetzt, wenn diese mit Lauben oder sonstigen Gebäuden bebaut sind.
Durch die Festsetzung der Mindestgröße soll erreicht werden, dass die Versiegelungsrate durch bauliche Anlagen ein bestimmtes Maß nicht überschreitet und damit der Charakter der Kleingartenanlage in der heutigen Form erhalten bleibt.

7.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Bauliche Anlagen auf den Parzellen

Die baulichen Anlagen auf den Parzellen dienen der Unterbringung von Gartenmobiliar und dem kurzzeitigen Aufenthalt.
Um zu verhindern, dass bauliche Anlagen in den Gärten zum dauerhaften Wohnen oder zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, dürfen diese einen bestimmten Standard und eine bestimmte Größe nicht überschreiten. Deswegen sind nur ebenerdige und nicht unterkellerte Lauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 m², in einfacher Ausstattung einschließlich überdachtetem Freisitz (BKleingG § 3), zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 3,50 m festgesetzt, gemessen von der maßgebenden Geländeoberfläche.

7.3.2 Gemeinschafts- und Nebenanlagen

Als Gemeinschafts- und Nebenanlagen sind das Vereinshaus, ein überdachter Grillplatz, Toilettenanlage, Entsorgungsstation und Geräteschuppen vorhanden. Darüber hinaus gibt es auf dem Gelände einen Spielplatz mit Holzgeräten. Das übrige Gelände soll durch Baumpflanzungen geglie-

dert werden. Die mit wassergebundener Decke versehene Zufahrt zum Vereinshaus ist nicht weiter zu versiegeln. Desgleichen sind die heute vorhandenen Rasenflächen als vegetationsfähige Flächen offen zu halten.

7.4 Sonstige Festsetzungen

Um eine Grundwasserverschmutzung und eine dauernde Wohnnutzung zu verhindern, sind keine Installationen von Spültoiletten, Duschen, Geschirrspülmaschinen u.a. zugelassen. Als Klosetts sind nur zulässig:

- Streuklosetts mit Rindenschrot, Strohhäcksel und Sägemehl, wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe sichergestellt ist.

Diese Form ist unkompliziert zu betreiben und kann mit relativ geringen Risiken im Hinblick auf Hygiene und Abwasserbelastung entsorgt werden. Sie ist daher uneingeschränkt zulässig.

- Kompostklosetts (Verdunstungsklosetts), wenn vor der Verwertung im Garten eine sorgfältige Kompostierung der Stoffe erfolgt.

Die Entsorgung ist ähnlich unproblematisch wie die der Streuklosetts. Der Betrieb erfolgt mittels elektrischer Trocknungsmechanik. Im Hinblick auf Hygiene und unterbleibende Abwasserbelastung ist sie uneingeschränkt zulässig.

Kraftfahrzeuge, Wohnwagen und Garagen dürfen nicht auf den Gartenparzellen abgestellt oder errichtet werden. Damit soll verhindert werden, dass durch die Befestigung des Stellplatzes zusätzliche Flächen versiegelt werden. Außerdem soll unterbunden werden, dass durch Kfz-Reparatur- und Bastelarbeiten im Garten, Schadstoffe wie Motorenöl unkontrolliert in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

Oberflächenbefestigungen innerhalb der Gartenparzellen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. in Form wassergebundener Decken, Pflasterbelägen mit Rasenfugen, Schotterrasen).

Um die Gärten zu schützen und zu begrenzen, sind 1,50 m hohe Zäune äußere als Einfriedungen zulässig. Die Höhe neuer Zäune als interne Einfriedung wird auf 1,00 m begrenzt. Sie sind mit einer Bodenfreiheit von 10 cm herzustellen, um die Ausbreitung von Kleintieren, insbesondere von Igel, nicht einzuschränken.

7.4.1 Erschließung

Um die Öffnung der Kleingartenanlage in Ost-West-Richtung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zu ermöglichen, wird in Verlängerung des Hauptweges der vorhandene Weg mit Geh- und Fahrrechten belastet. Damit wird die Option offen gehalten, den Weg zu gegebener Zeit au-

Berhalb des Kleingartengeländes fortzuführen und an den Helleböhnweg anzuschließen.

Das Befahren des Hauptweges mit Kraftfahrzeugen ist zulässig für die noch in der Anlage wohnenden Anlieger sowie für den Materialtransport der Vereinsmitglieder bzw. das in der Mitte befindliche Vereinshaus.

7.4.2 Parkplatzsituation

Die Ausweisung von Stellplätzen für Pkw erfolgt nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern wird im Zuge der Neugestaltung des Eingangsbereiches zum Westfriedhof durch die Anlage von Parkflächen zur Mischnutzung geregelt. Wegen der direkten Anbindung der Kleingartenanlage an die Straßenbahn (Linie 4 und 2) wird die Anzahl der Stellplätze auf einen je fünf Kleingartenpachtflächen festgesetzt. Dies ergibt bei einer Gesamtzahl der Parzellen von 90 zuzüglich der 4 Privatgärten einen Bedarf von 19 Stellplätzen.

Das Parken von Fahrzeugen auf der Obstwiese am nordwestlichen Rand der Anlage sowie auf dem Gelände des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens ist nicht zulässig. Das derzeit noch immer praktizierte Verhalten ist ein Verstoß gegen die geltende Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Kassel“.

7.5 Bepflanzungen

Durch die im Zuge der Planfeststellung für die KVG-Trasse erfolgte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen ist die Anlage nahezu vollständig eingebunden.

Eine Festsetzung von Erhaltungsbindungen für diese außerhalb der Einfriedung des Geländes liegenden Pflanzungen erübrigt sich, da sie durch den Planfeststellungsbeschluss bereits gesichert sind.

Die innerhalb der Kleingartenanlage in den Randbereichen und an Erschließungswegen befindlichen Pflanzungen sind vom Verein dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Der Mittelweg ist mit kleinkronigen Laubbäumen zu gliedern.

Die Freiflächen der Gemeinschaftsanlage sind durch die Anpflanzung von sieben einheimischen, standortgerechten großkronigen Laubbäumen zu gliedern.

7.6 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da die Gartenanlage bereits seit 1932 besteht und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage entwickelt werden soll,

sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten. Versiegelungen durch bauliche Anlagen sind durch die Restriktion einer Mindestgröße der Parzellen, auf denen gebaut werden darf und der maximalen Laubengröße geregelt. Im Gegenteil wird die Versiegelung durch den Rückbau von ca.40 Lauben, die die zulässige Größe überschreiten, reduziert. Da die Unterkellerung der baulichen Anlagen nicht erlaubt ist, sind die Beeinträchtigungen des Bodens gering.

Die Pflanzungen wegbegleitender Laubbäume mindern die Beeinträchtigungen und tragen zur Steigerung des Biotopwertes und der Freiraumqualität ebenso bei wie die Laubbaumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsanlage.

Pro 250 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Nichtlegalisierung der drei Gärten am nördlichen Ende der Kleingartenanlage minimiert den Eingriff und trägt zu einer deutlichen Verbesserung der landschaftlichen Einbindung der Anlage bei.

Der Bebauungsplan kann daher ohne weitere Ausgleichsmaßnahmen vollzogen werden.

8. *Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes*

Die Größe der Lauben auf den Kleingartenparzellen ist auf 24 m² (einschließlich überdachtem Freisitz) festgesetzt. Auf den 96 Parzellen waren 40 Gebäude größer als 24 m² (Angaben des Stadt und Kreisverbandes). Noch vorhandene Gebäude, die größer als 24m² sind, müssen zurückgebaut werden.

Die festgesetzten Baumpflanzungen auf dem Gelände der Gemeinschaftsanlage sind durchzuführen.

Das Entsiegelungspotenzial von Erschließungswegen ist zu prüfen und umzusetzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich des Mittelweges erfolgen im Zuge der Sanierung.

Pro 250 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

9. **Kosten**

Für die Herstellung der Grünfläche am nördlichen Rand der Kleingartenanlage und den damit verbundenen Wegebau werden ca. 10 000€ benötigt. Die Herstellung der Pflanzungen im Bereich der Kleingartenanlage wird vom Kleingartenverein übernommen.

10. **Umweltbericht zum Bebauungsplan Dauerkleingartenanlage „Helleböhn“ Nr. 9-SW-16 gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB**

10.1 **Einleitung**

Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

- Die seit 1932 bestehende Kleingartenanlage soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als Dauerkleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes entwickelt werden.
- Die Entwicklung von baulichen Anlagen soll geregelt werden. Lauben, die größer als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz sind, werden zurückgebaut.
- Öffentliche Wegeverbindungen werden gesichert und hergestellt.
- Pflanzungen, die zur landschaftlichen Einbindung und zur Gliederung der Anlage dienen, werden gesichert und ergänzt.
- Die Parksituation für die Dauerkleingärtner soll verbessert werden.

Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Landschaftsplanerische Untersuchung zur Legalisierung illegaler Kleinbauten im Außenbereich (Projektbüro Stadtlandschaft 1992):

Das Gutachten sieht nach Überprüfung aller Landschaftspotentiale die Legalisierung als Dauerkleingartenanlage vor.

Landschaftsplan zum Bebauungsplan

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan bewertet die Naturpotentiale Boden, Wasser, Klima, Lufthygiene, Arten- und Biotopschutz, natur- und freiraumbezogenes Erholungspotential und Landschaftsbild.

Das Gartengebiet und die angrenzenden Flächen des Marbachgrünzuges sind aufgrund seiner stadträumlichen Lage ein bedeutender Naherholungsbereich für die umgebenden Stadtteile. Die Gärten sind für Menschen in Mietwohnungen des Geschosswohnungsbaus ohne zugehörigen Garten ein wichtiger privat nutzbarer Freiraum. Gleichzeitig dient das Gartengebiet aufgrund seiner Durchgängigkeit als Erholungsraum. Das Gartengebiet liegt in einer stadtklimatisch bedeutsamen Kaltluftleitbahn.

Zur langfristigen Sicherung dieser Funktion ist der Bereich von störender Bebauung freizuhalten.

Landschaftsplan ZRK Entwurf 2006

Der Landschaftsplan ZRK ordnet die Dauerkleingartenanlage dem Siedlungsbereich Süsterfeld/Helleböhn zu. Freiraumdefizite im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind durch geeignete Maßnahmen zu beheben. Die genannten Ziele werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

10.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Zeit wird das Gelände als Kleingartengebiet genutzt. Eine Reihe von Lauben überschreitet 24 m². Viele Lauben sind bereits zurückgebaut. Vor dieser Maßnahme entsprach die Anlage nicht den gesetzlichen Anforderungen nach dem Bundeskleingartengesetz (Gutachten Rechtsamt der Stadt Kassel 1/2003) und hätte als Wochenendhausgebiet mit den entsprechenden Folgen festgesetzt werden müssen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Durchführung der geplanten Maßnahmen:

Die Ausweisung des Gebietes als Dauerkleingartenanlage sichert langfristig eine geordnete Entwicklung des Gebietes. Die Versiegelung wird auf 24 m² für Gebäude einschließlich überdachtem Freisitz festgesetzt, wenn die Gärten größer als 250 m² sind. Die Nutzung der Gärten richtet sich nach den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand führt zu einer besseren landschaftlichen Einbindung der Kleingartenanlage und einer Öffnung zum Marbachsgrünzug.

Bei Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen:

Es sind keine Maßnahmen geplant. Es soll lediglich eine vorhandene Gartenanlage legalisiert werden.

Geplante Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Lauben, die größer als 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz sind, werden zurückgebaut
- Pro 250 m² Gartenfläche ist ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Es werden Pflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der Gartenanlage festgesetzt. Im Bereich der Gemeinschaftsanlage werden sieben Bäume festgesetzt. Am Erschließungsweg sind Baumpflanzungen durchzuführen. Die Koniferen am nördlichen Rand sollen entfernt werden.
- Spezielle faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

10.3 *Anderweitige Planungsmöglichkeiten*

Aufgrund der Größe der Lauben in der Dauerkleingartenanlage wurde geprüft, ob eine anderweitige Festsetzung, z. B. Wochenendhäuser in Frage kommt. In Abstimmung mit dem Stadt- und Kreisverband der Kleingärtner wurde und wird darauf hingewirkt, dass die übergroßen Lauben zurückgebaut wurden.

10.4 *Zusätzliche Angaben*

Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Rahmen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan bearbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen wurden, wurden mit der Potentialmethode erfasst. Der Erhebung liegt eine Bestandsaufnahme zu Grunde.

Folgende Unterlagen wurden ausgewertet:

- Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Geologische Karte von Hessen
- Taraxacum, Vertiefende Klimauntersuchung für das Gebiet des ZRK, 1999
- Zweckverband Raum Kassel, Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Entwurf 2006

10.5 *Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes*

Nach Ablauf von drei Jahren ist die Herstellung der erforderlichen Pflanzungen auf der Gemeinschaftsfläche sowie am Erschließungsweg und die Entfernung der Koniferen am nordwestlichen Rand zu überprüfen.

10.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Legalisierung der Kleingartenanlage Helleböhn. Dauerkleingartenanlagen sind Bestandteil der Grünanlagen der Stadt Kassel und leisten einen wichtigen Beitrag zur Erholung der Bürger. Diesem Umstand wird Rechnung getragen durch die Tatsache, dass Verbindungswege in der Anlage und in den Marbachsgrünzug zur Benutzung für die Allgemeinheit offen gehalten werden.



Legende

- Wiese / Hochstaudenflur
- naturnahe Sträucher
- Weg
- Baum

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1272

Kassel, 23.03.2009

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Durchführungsvertrages nach § 12 Baugesetzbuch zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks Silberbornstraße 26 zwischen Herrn Helmut Bringmann und der Stadt Kassel wird zugestimmt.“

Begründung:

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 23.03.2009 der Vorlage zugestimmt.

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

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“

E r l ä u t e r u n g

1. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Silberbornstraße 26 liegt im Block zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße. Beurteilungsgrundlage für eine Bebauung ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche aus

Im gesamten Blockinnenbereich gibt es nur eine rückwärtige Bebauung! Damit gibt es im Sinne §34 BauGB keinen Berufungsfall.

Eine Bauvoranfrage zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks wurde aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Das Regierungspräsidium in Kassel hat in einem Widerspruchsverfahren die ablehnende Haltung der Stadt bestätigt und eine Bebauung, ohne vorher Planungsrecht zu schaffen, untersagt.

Ein Bebauungsplan wird gem. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5. November 2007 aufgestellt.

2. Bestandsanalyse

Das Grundstück Silberbornstraße 26 ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das auf der östlichen Grenze mit dem Gebäude Silberbornstraße 24 deckungsgleich angebaut ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 48 Grad.

Der gesamte Block Silberbornstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Am Donarbrunnen und Wilhelm-Busch-Straße ist bebaut mit in der Regel zweigeschossigen Wohngebäuden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Silberbornstraße 26.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten (WE).

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Gem. § 12 (1) Satz 1 Baugesetzbuch ist dazu ein Durchführungsvertrag erforderlich. Der Durchführungsvertrag ist mit dem Investor abgestimmt und in der Anlage beigefügt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 10. Februar 2009

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“

zwischen

der Stadt Kassel
vertreten durch den Magistrat
Obere Königsstraße 8
34112 Kassel

- nachstehend Stadt genannt -

sowie

Herrn
Helmut Bringmann
Wilhelmshöher Straße 28
34225 Baunatal

- nachstehend Grundstückseigentümer genannt -

§ 1 Gegenstand und Ziel

Auf Antrag des Grundstückseigentümers vom 13.07.2007 soll für das Grundstück „Silberbornstraße 26“ ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Planungsrechtliche Absicherung einer Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten.

Das geplante Bauvorhaben muss bis zum Dezember 2014 durchgeführt worden sein.

§ 2 Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2007 beschlossen, für das Grundstück „Silberbornstraße 26“ den Bebauungsplan aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt werden. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Planungsrechtliche Absicherung einer Wohnbebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil.

Die Stadt Kassel führt alle erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Beschluss und Inkrafttreten nach § 10 BauGB durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die der §§ 3 und 4 BauGB, sowie die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen gemäß § 1 (6) BauGB.

Der Vertragspartner legt seinerseits - in enger Abstimmung und auf Verlangen der Stadt Kassel - die für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes erforderlichen Gutachten vor.

Die Übernahme der Kosten durch den Vertragspartner für die oben angeführten Gutachten ist unabhängig vom Erfolg der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

§ 3 Kostenträger

Der Investor hat ein Architekturbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt. Der Investor verpflichtet sich, die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

§ 4 Wirksamkeit des Vertrages

Durch die Unwirksamkeit einzelner Regelungen wird die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berührt.

Die Vertragsparteien sind dazu verpflichtet, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu Wirksamkeit der Schriftform.

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Norbert Witte
Stadtbaurat

Kassel, den

Helmut Bringmann
Grundstückseigentümer

Vorlage-Nr. 101.16.1273

Kassel, 23.03.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75
„Silberbornstraße 26“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch) für das Grundstück Silberbornstraße 26 im Baublock zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße wird zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Den erneut vorgetragenen Anregungen einer Privatperson wird nicht entsprochen.

Aus redaktionellen Gründen wird in den Festsetzungen durch Text 1.4 der Satz „Im WR sind maximal 2 WE zulässig“ ersetzt durch den Satz „Im WR sind auf dem rückwärtigen Grundstücksteil maximal 2 WE zulässig“.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ wird als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Der Ortsbeirat Niederzwehren hat der Vorlage in seiner Sitzung am 17.02.2009 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 23.03.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

E r l ä u t e r u n g

1. Planungsrechtliche Situation

Das Grundstück Silberbornstraße 26 liegt im Block zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße. Beurteilungsgrundlage für eine Bebauung ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche aus

Im gesamten Blockinnenbereich gibt es nur eine rückwärtige Bebauung! Damit gibt es im Sinne §34 BauGB keinen Berufungsfall.

Eine Bauvoranfrage zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks wurde aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Das Regierungspräsidium in Kassel hat in einem Widerspruchsverfahren die ablehnende Haltung der Stadt bestätigt und eine Bebauung, ohne vorher Planungsrecht zu schaffen, untersagt.

Ein Bebauungsplan soll nun aufgestellt werden.

2. Bestandsanalyse

Das Grundstück Silberbornstraße 26 ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das auf der östlichen Grenze mit dem Gebäude Silberbornstraße 24 deckungsgleich angebaut ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 48 Grad.

Der gesamte Block Silberbornstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Am Donarbrunnen und Wilhelm-Busch-Straße ist bebaut mit in der Regel zweigeschossigen Wohngebäuden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Silberbornstraße 26.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten (WE).

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05. November 2007 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Grundstückseigentümer hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. Er trägt die Kosten des Verfahrens. Die Verfahrensführung obliegt dem Amt Stadtplanung und Bauaufsicht.

Parallel zur Offenlage wurde die Ämter- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Die 1. Offenlage sowie die Ämter- und Trägerbeteiligung fanden nach Ankündigung in der HNA Nr. 153 vom 3. Juli 2008 in der Zeit vom 14. Juli 2008 bis zum 15. August 2008 statt.

Während dieser Zeit wurden Anregungen von Privatpersonen und Trägern öffentlicher Belange vorgetragen. Die Berücksichtigung dieser Anregungen in den Festsetzungen durch Text und in der Begründung berührten teilweise die Grundzüge der Planung und bedingten eine erneute Offenlage.

Insbesondere wurden die Wohneinheiten für das rückwärtige Grundstück auf 2 WE begrenzt und die Ausnahmen gemäß § 3 (3) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet, zur Entwässerung, zur Feuerwehrezufahrt und zur Artenliste in die Begründung und den Plan aufgenommen.

Die 2. Offenlage fand nach Ankündigung in der HNA Nr. 237 vom 10. Oktober 2008 in der Zeit vom 20. - 31. Oktober 2008 statt.

Während dieser Zeit wurden die privaten Anregungen wiederholt, die bisher keine Berücksichtigung fanden.

Den Anregungen soll nicht entsprochen werden.

Der Bebauungsplanentwurf wird nun dem Ortsbeirat zur Zustimmung und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 21. Januar 2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Mit Schreiben vom 10. August 2008 und vom 30. Oktober 2008 hat ein privater Einsender folgende Anregungen vorgetragen, denen bisher nicht entsprochen wurde.

1.

Ein gemäß Planungsrecht zulässiger Baukörper ist überdimensioniert und fügt sich nicht in die Umgebung ein.

2.

Die Baugrenzen müssen in südliche Richtung verschoben werden, damit ein Baukörper sein Grundstück nicht verschatten kann.

3.

Statt eines größeren Baukörpers sollten zwei kleinere und niedrigere Baukörper festgesetzt werden.

Stellungnahme:

zu 1.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsziffern mit Grundflächenzahl 0,25 und Geschossflächenzahl 0,4 entsprechen unter städtebaulichen (Gebietsstruktur), ökologischen (Nachverdichtung von Innenbereichen) und wirtschaftlichen Gesichtspunkten heutigen Erfordernissen an einem sparsamen Umgang mit Bauflächen und Natur, ohne dabei die Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen zu verletzen. Mit der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten und dem Ausschluss von ansonsten in einem Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen gewerblichen Nutzung, ist eine zweigeschossige Bebauung zu erwarten, wie sie in dem Quartier mehrfach vorhanden ist. Unter Einhaltung aller geltenden Rechtsbestimmungen, insbesondere der Abstandsflächenverordnung, werden die nachbarlichen Interessen gewahrt. Die Nutzungsziffern sollen in der vorliegenden Fassung beibehalten werden.

zu 2.

Die Lage der Baugrenze ist so gewählt, dass zunächst für das Grundstück selbst eine optimale Ausrichtung der Freiflächen nach Süden gewährleistet ist.

Gleichzeitig hat der Standort den Vorteil, dass das zukünftige Gebäude zu allen vorhandenen Wohnhäusern einen etwa gleichen Abstand hat und damit die aufgelockerte Struktur des Quartiers erhalten bleibt.

zu 3.

Sicher wären auch zwei Baukörper denkbar gewesen, was aber an der Baumasse insgesamt nichts geändert hätte.

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und der Investor mit dem Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) in der jetzt vorliegenden Form an die Stadt herangetreten ist, muss diesen Planungszielen entsprochen werden, solange sie weder städtebaulichen Zielen, noch rechtlichen Vorgaben widersprechen.

Den Anregungen des Einsenders soll nicht entsprochen werden.

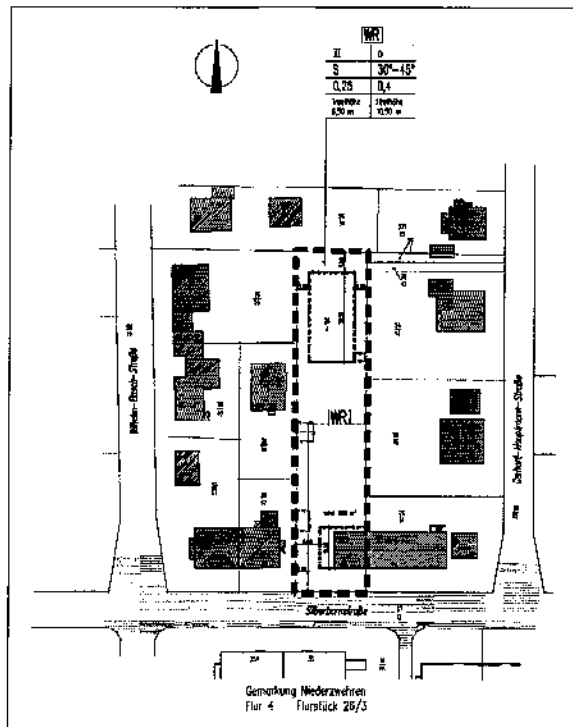
gez.

Spangenberg

Kassel, 20. Januar 2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26"**
KASSEL; NIEDERZWEHREN

Begründung



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Allgemein	3
1.1	Anlass und Ziele des Vorhaben bezogenen B-Planes	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1	Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	3
2.1.1	Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Kassel	3
2.2	Schutzgebiete	3
2.2.1	Eintragungen als Kulturdenkmal	3
2.3	Satzungen	3
2.3.1	Stellplatzsatzung	3
2.3.2	Baumschutzsatzung	3
2.4	Gutachten und Hinweise	4
2.4.1	Bombenabwurfgebiet	4
2.4.2	Wasserwirtschaft	4
2.4.3	Abwasseranlage	4
2.4.4	Vorbeugender Brandschutz	4
3.	Städtebauliche Situation	4
3.1	Baulicher Bestand und Nutzungen	4
3.2	Erschließung und Verkehr	4
4.	Planungsziele	5
5.	Festsetzungen des B-Planes	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2	Immissionsschutz	5
5.3	Landschaftsplanerische Festsetzungen	5

1. Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen B-Planes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 05.11.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII / 75 „Silberbornstr. 26“ beschlossen.

Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 1479 qm gehört zum Stadtteil Niederzwehren, Flur 4, Flurstück 26/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstück Flurstück 26/38
- Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke 26/1; 26/42; 26/43; 26/15; 26/14
- Im Süden durch die Straßenparzelle der Silberbornstr. 67/12
- Im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 26/87; 26/96; 26/56

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Eintragungen als Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Hessen liegen nicht vor.

2.3 Satzungen

2.3.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel“ in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.3.2 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Bombenabwurfgebiet

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Bei der genannten Fläche ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2; 64283 Darmstadt

2.4.2 Wasserwirtschaft

Der geplante Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 (Äußere Zone) des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“ der Thermalsolebad Kassel GmbH.

Bei der Planung ist § 4 Abs. 2 der Heilquellenschutzgebietsverordnung zu beachten.

2.4.3 Abwasseranlage

Um eine max. 80 m lange Entwässerungsstrecke mit 2% Gefälle zu planen werden 1,60 m Höhenunterschied benötigt. Die Kanalsohle liegt 3,20 m tief ab OK-Silberbornstraße. Ein Gebäude ohne Unterkellerung kann problemlos anschließen. Ein Gebäude mit Unterkellerung wird eine Sockelhöhe von ca. 80 cm haben müssen um frei zu entwässern bzw. mit einer entspr. Hebeanlage entwässern können.

2.4.4 Vorbeugender Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.

Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8,00 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/-zufahrt).

Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Kassel an der Silberbornstrasse, eine ruhige Anliegerstrasse. Es liegt auf etwa 183 m ü. NN, ein ebenes Grundstück.

Das stadträumliche Umfeld ist geprägt durch eine 1-bis-2-geschossige Wohnbebauung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern deren Grundstücke gärtnerisch gepflegt sind.

3.2 Erschließung und Verkehr

ÖPNV

Eine Bushaltestelle zur Kasseler Innenstadt befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Leuschnerstrasse – Gerhard-Hauptmann-Strasse.

Eine Straßenbahnhaltestelle zur Kasseler Innenstadt und nach Baunatal befindet sich an der Frankfurter Str., DEZ in einer Entfernung von ca. 500 m.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein Vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser und Elektro erschlossen. Ein Fernwärmeanschluss existiert nicht.

Die Tiefe des Mischwasser-Kanals, DN 350, beträgt ca. 3,20 m ab OK-Silberbornstr.

4. Planungsziele

Der Eigentümer möchte sein rückwärtiges Grundstück veräußern um es der Bebauung eines max. 2-geschossigen Wohnhauses oder Doppelhauses zur Verfügung zu stellen.

5. Festsetzungen des B-Planes**5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet vorgesehen.

WR – o – 0,25 – 0,40

Entsprechend dem Bestand wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO mit einer Ausnutzung von GRZ 0,25 und GFZ 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. 2 Vollgeschosse sind zulässig.

5.2 Immissionsschutz

Feuerungsanlagen

Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 [1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB .

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Es sind keine erhaltenswerten Bäume und Sträucher in dem Plangebiet vorhanden.

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünfläche herzustellen.

Oberflächenbefestigung

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrassen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Bei den Neupflanzungen soll nachfolgende Pflanzliste berücksichtigt werden:

Pflanzliste:

Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume I. und II. Ordnung:

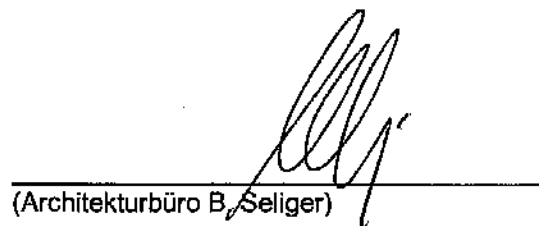
Acer campestre,	Feldahorn
Acer platanoides,	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus,	Bergahorn
Tilia cordata,	Winterlinde
Quercus robur,	Stieleiche

Sträucher u. Heckenpflanzen:	Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Ribes alpinum, Syringa vulgaris,	Feldahorn Hainbuche Hasel Hartriegel Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche Berg-Johannisbeere Flieder
Bodendeckende Gehölze und Stauden:	Geranium macrorrhizum, Hedera helix, Hypericum calycinum, Lamium galeobdolon, Pachysandra terminalis, Vinca minor,	Storchschnabel Efeu Johanniskraut Goldnessel Schattengrün Immergrün
Kletterpflanzen:	Aristolochia durior, Hedera helix, Hydrangea petiolaris,	Pfeifenwinde Efeu Kletterhortensie
Arten für die extensive Dachbegrünung:	Bromus erectus, Dianthus caesius, Festuca ovina, Hieracium pilosella, Poa compressa, Sedum album, Sedum reflexum, Sedum sexangulare, Sedum spurium, Sempervivum arachnoideum,	Aufrechte Trespe Pfingsnelke Schafschwingel Kleines Habichtskraut Plathalm-Rispengras Weißer Mauerpfeffer Felsen-Mauerpfeffer Milder Mauerpfeffer Kaukasus-Mauerpfeffer Hauswurz

aufgestellt:

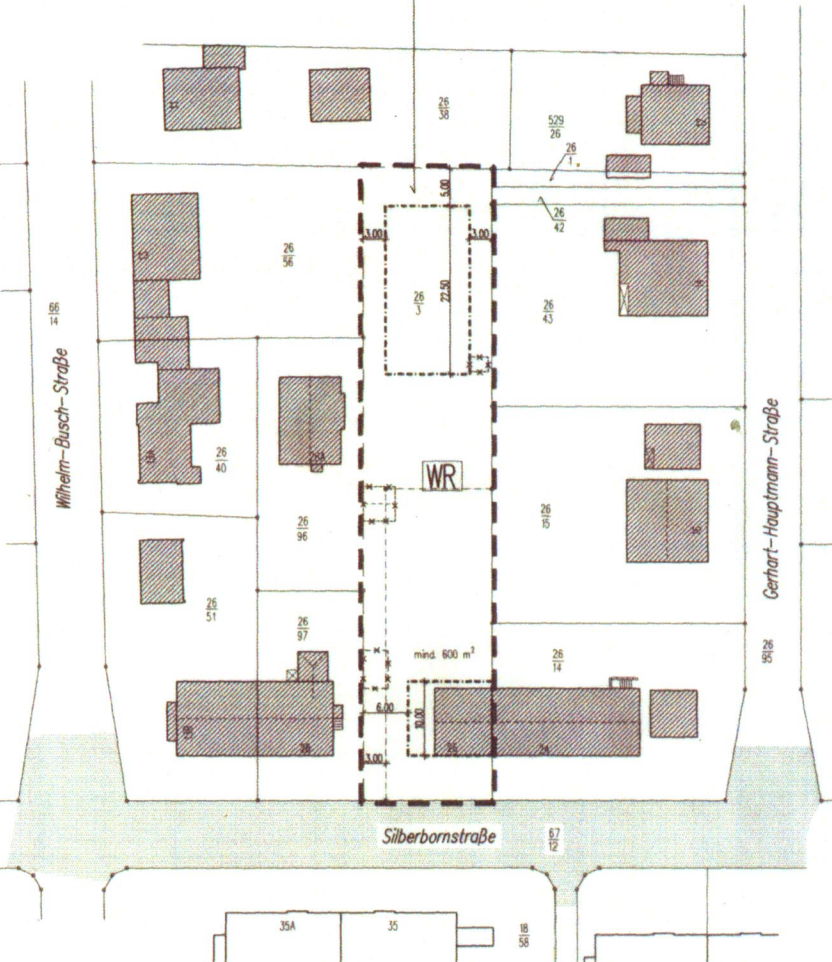
Schauenburg, den 08.10.2008.


 (Planungsamt Stadt Kassel)


 (Architekturbüro B. Seliger)



WR	
II	0
S	30°-45°
0,25	0,4
Traufhöhe 6,50 m	Firsthöhe 10,50 m



Gemarkung Niederzwehren
Flur 4 Flurstück 26/3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR** reines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0** Offene Bauweise (Einzel-/Doppelhausbebauung)
- S** Satteldach
- 30°-45°** Dachneigung
- 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude Bestand
- Strassenverkehrsflächen
- neue Grundstücksgrenze
- Abbruch baul. Nebenanlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 reines Wohngebiet
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Im reinen Wohngebiet (WR) sind Aufnahmen gem. § 3, Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 19 Abs. 4 BauNVO
Im WR-Gebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GFZ von 0,4 für Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen bis max. 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im B-Plan festgesetzt.
- 1.4 Wohneinheiten
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im WR sind maximal 2 WE zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 9 Abs. 4 BauGB
i. V.m. § 81 Abs. 4 HBO
1. Grundstücksgröße
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Als Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke werden 600 m² festgesetzt.
2. Höhen
§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern darf 10,50 m und die max. Traufhöhe 6,50 m über der natürlichen Geländehöhe im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten. Die max. Sockelhöhe ist mit 80 cm festgelegt.
3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Stellplätze, Carports u. Nebenanlagen auf Grundstücksflächen südlich des Baufensters errichtet werden.
4. Grundstückszufahrten
§ 9 Abs. 1 BauGB
Die Grundstückszufahrt wird mit einer Zufahrtsbreite von 3,00 m entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Beträgt die Entfernung zwischen der Erschließungsstraße (Silberbornstraße) zum Hauseingang mehr als 50 m ist die Zufahrt als Feuerwehrezufahrt für eine Belastung von 13 t, gem. DIN 14090 anzulegen.
5. Abfallbehälter
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.
6. Einfriedungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 6 (10) Satz 6 HBO
Als Einfriedungen sind freiwachsende Laubholzhecken, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschen- drahtzäune oder Holzlatten-Zäune (Verhältnis Lattenbreite zu Zwischenraum max. 1:1) mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden. Die Bodenfreiheit der Zäune muß mindestens 10 cm betragen (Igeldurchlass).
7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
Die Verfeuerung von Festbrennstoffen wird wegen der hohen Emissionswerte ausgeschlossen.

C. GRUNDORDERNISCHE MASSNAHMEN

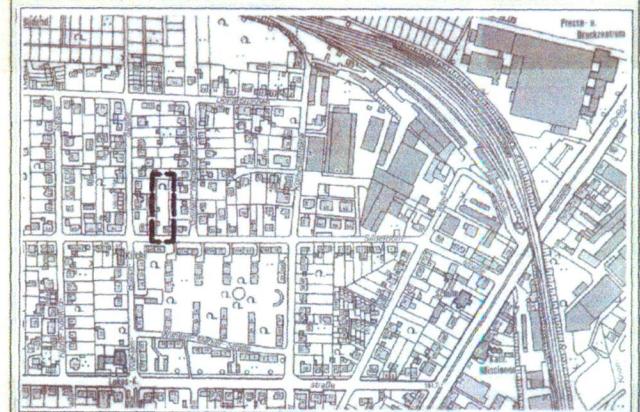
1. Oberflächenbefestigungen
§ 8 Abs. 1 HBO 2002, i. V. mit § 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücks-Freiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.
2. Behandlung des Niederschlagswassers
§ 42 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 HBO '02
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.
3. Dachbegrünung
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO '02 i.V.
§ 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel
Fläche und flach geneigte Dächer bis zu 5° (Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Arten für die Dachbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
4. Fassadenbegrünung
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO
Fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m² Fläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen. Arten für die Fassadenbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
5. Erhaltung von Bäumen und Gehölzflächen
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB
Zum Erhalt festgesetzte Bäume bzw. Gehölzflächen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Arten für die Baumpflanzung finden sich in der Artenliste.
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, der ZTV-Baumpflege und entspr. der RAS LG 4 zu schützen.
An zu erhaltenden Bäumen, die beschädigt oder deformiert sind, sind Baumpflegemaßnahmen durchzuführen.
Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Nebenanlagen und Leitungen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, wenn sie nicht innerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume liegen.
6. Gestaltung der Freiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und mindestens 15 qm Laubgehölzflächen gemäß Artenliste in der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden.

D. HINWEISE

1. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der unteren Wasserbehörde erteilt.
2. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, um Stauwasser zu vermeiden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Während der Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation (Verm. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, 29.04.2008 Vermessungs- und Geoinformation	Aufgestellt: Kassel, 29.04.2008 Der Magistrat Stadtrat	Stadtplanung und Bauaufsicht Baudirektor
gez. Ortseifen Vermessungsleiter	gez. Witte Stadtrat	gez. Spangenberg Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB Kassel, 16.06.2008 Die Stadtverordnetenversammlung	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008 Kassel, 03.07.2008 Der Magistrat	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat
gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	gez. Witte Stadtrat	
Hot öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 14.07.2008 bis einschließlich 15.08.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom 03.07.2008 Kassel, 18.08.2008 Stadtplanung und Bauaufsicht		
gez. Scheuch Technischer Angestellter		Stadtrat
Hot erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung	
Technischer Angestellter		Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.06.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGB. I. S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom 23.09.2004 (BGB. I. S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat	
Oberbürgermeister		Stadtrat

ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5000



STADT KASSEL
documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER STADT KASSEL Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26" KASSEL; NIEDERZWEHREN

Datum: geändert: 08.10.2008

Maßstab: 1:500

ARCHITEKTURBURO BARBARA SELIGER
Architektin, Dipl.-Ing.

Planung Ausschreibung Bauleitung Bauberatung
Tel. 05601 - 2527 Fax 05601 - 5104 Mobil: 0172 - 980 2370

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen und Bedenken gemäß Ziffer 1 - 12 wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan - Planteil werden wie folgt geändert:

- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entfällt die Überlagerung mit der Plandarstellung „Flächen für Geh- und Fahrrechte“.
- Die Festsetzung „Flächen für Geh- und Fahrrechte“ wird geändert in „Fläche für ein Gehrecht“. In der Textfestsetzung entfällt der Satzteil „... und Rad ...“.

Die textlichen Hinweise im Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt:

neuer Punkt 3.6 Städtebaulicher Vertrag:

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" besteht ein zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und einem Grundstückseigentümer im Plangebiet abgeschlossener städtebaulicher Vertrag,
dessen Regelungen zu beachten sind.

Die Begründung wird wie folgt geändert:

- In Kapitel 2 Verfahren wird im letzten Punkt „Erneute öffentliche Auslegung ...“ das Datum der erneuten Auslegung nachgetragen und ein zusätzlicher Punkt „Satzungsbeschluss und Bekanntmachung“ angefügt.

- In Kapitel 6.2 wird der Stand des FNP-Verfahrens aktualisiert.

- Kapitel 8.2 wird in Folge der Änderung im Planteil (Fläche für ein Gehrecht) aktualisiert.

- Kapitel 8.5 Festsetzungen zum Lärmschutz, erste Punkt: „Abgrenzung und sichtbare Information“ wird ein Absatz angefügt:
„Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) wird im Bebauungsplan abgesehen. Der wirtschaftliche Aufwand dürfte – so technisch unter den zur Verfügung stehenden Flächen überhaupt sinnvoll durchführbar – außer Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Stattdessen werden im Bebauungsplan konkrete städtebauliche Festsetzungen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an den zukünftigen Neubauten getroffen. Durch diese passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.“

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 "Südlich der Herz-Jesu-Kirche" wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen."

Begründung:

Der Ortsbeirat Niederrhede hat der Vorlage in seiner Sitzung am 17.02.2009 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 23.03.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

E r l ä u t e r u n g

Erste Planungsphase - „Leuschnerstraße Süd“

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. VIII/70 „Leuschnerstraße Süd“ aufzustellen mit dem Ziel, Wohnbauland auf den Grundstücken der ehemaligen Westtangente zu schaffen. Der ca. 5 ha große Geltungsbereich sollte die südlich der Leuschnerstraße gelegenen Flächen zwischen Brüder-Grimm-Straße, Leimbornstraße und Bahndamm umfassen.

Nach frühzeitiger Bürgerbeteiligung vom 11. - 22.10.2004 und Offenlage vom 12.06. - 14.07.2006 hat die Stadt Ende 2006 das Planverfahren unterbrochen, um die Frage der Bahnlärmbelastung vertiefend zu prüfen.

Zweite Planungsphase - „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“

Ergebnis der erneuten Lärmprüfung war die Entscheidung, auf eine neue Bebauung unmittelbar entlang der Bahn zu verzichten, da hier auch mit Lärmschutzmaßnahmen die rechtlichen Bedingungen für gesunde Wohnverhältnisse für Neubauten nicht erfüllt werden können.

Das Verfahren wurde in der Folge mit einem deutlich reduzierten Geltungsbereich für einen Baulückenbereich an der Brüder-Grimm-Straße mit 1,1 ha Fläche fortgesetzt. Der Plantitel wurde mit „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ an den verkleinerten Geltungsbereich angepasst.

Städtebauliches Konzept

Im verbliebenen Geltungsbereich kann eine rückwärtige Gruppe von sieben Einfamilienhaus-Grundstücken durch eine Stichstraße erschlossen werden. Entlang des Rad/Fußweges an der Bahn wird ein 10 m breiter öffentlicher Grünzug geschaffen, dazwischen liegt ein Streifen privater Grün- und Gartenlandflächen.

Lärm

Auch die jetzt noch geplanten neuen Grundstücke sind - trotz des größeren Abstands zur Bahn - erheblich dem Bahnlärm ausgesetzt. Belastend ist hier vorrangig der nächtliche Bahnbetrieb. Um trotzdem gesunde Wohnbedingungen zu gewährleisten, sind die Bauwilligen durch den Bebauungsplan zu passive Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden verpflichtet. Im übrigen liegt es in der Entscheidungsfreiheit der Bauwilligen, für welche Standortqualitäten und -mängel sie sich bei der Auswahl eines Baugrundstückes entscheiden wollen. Im Bebauungsplan und in der Begründung werden die Lärmbelange ausführlich dargestellt.

Bodenordnung und Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet sind - und bleiben - im Eigentum von drei privaten Eigentümern. Eine Bodenordnung gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

Nach intensiven Verhandlungen der Stadt mit den Eigentümern im Hinblick auf eine privatrechtliche Einigung oder eine öffentliche Erschließung erfolgt die Gebietsentwicklung nun auf Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages, den die Stadt inzwischen mit einem Eigentümer auf dessen Wunsch abgeschlossen hat.

Der Eigentümer wird die Erschließungsanlage privat herstellen und dauerhaft betreiben, ferner überträgt er der Stadt kostenfrei die in seinem Besitz befindlichen Flächen des geplanten öffentlichen Grünzugs. Es ist vertraglich gesichert, dass alle neuen Grundstücke die private Erschließung nutzen können, die zusätzlich für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zugänglich ist.

Korrekturen und Anregungen

Mit dem Satzungsbeschluss erfolgt eine geringfügige Korrektur der Festsetzungen. Durch ein Gehrecht soll eine Trampelpfad-Verbindung zwischen der privaten Stichstraße und dem Fuß/Radweg entlang der Bahn gewährleistet werden. Der irrtümlich im Festsetzungstext enthaltene Radverkehr ist hier weder vorgesehen noch erforderlich und wird gestrichen. Zusätzlich wird die unnötige Überlagerung des Planzeichens „Gehrecht“ auf der ohnehin öffentlich zugänglichen öffentlichen Grünfläche entfernt.

Im übrigen werden die eingegangenen Anregungen und Bedenken gemäß Anlage behandelt.

gez.

Spangenberg

Kassel, 09.12.2008

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

A Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.04.2005

Ziffer 1 Schreiben vom 03.05.2005 mit Bedenken

Es werden Bedenken zur Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen geltend gemacht.

Stellungnahme:

In der geänderten Planung ist heute nur noch eine private Anliegerstraße geplant. Der Träger hat in der erneuten Beteiligung 2008 hierzu keine Bedenken geltend gemacht.

Ziffer 2 Schreiben vom 07.05.2005 mit Bedenken

Stellungnahme:

Die geäußerten Bedenken sind vom Einwender in der erneuten Beteiligung durch Schreiben vom 08.10.2008 ersetzt worden. Eine Stellungnahme erfolgt dort (siehe: Ziffer 11).

Ziffer 3 Schreiben vom 12.05.2005 mit Hinweisen:

- a) Die Allee an der Leuschnerstraße ist geschützt.
- b) Entlang der Bahn soll ein Grünzug gesichert und entwickelt werden.

Stellungnahme:

zu a): Kenntnisnahme. Der Bereich liegt inzwischen nicht mehr im Geltungsbereich.
zu b): Der Belange ist berücksichtigt. Es wird ein öffentlicher Grünzug festgesetzt.

Ziffer 4 Schreiben vom 12.05.2005 mit Hinweisen:

Wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Stellungnahme:

Der Belange ist berücksichtigt. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird auf wesentliche Teile der ursprünglich geplanten Wohnbebauung verzichtet. Für die verbleibenden Grundstücke werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ziffer 5 Schreiben vom 01.06.2005 mit Bedenken

Es werden Bedenken zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung geltend gemacht.

Stellungnahme:

Das Bebauungsplan-Verfahren ist nach der ersten Offenlage als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1. BauGB fortgesetzt worden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist damit entfallen.

B Offenlage gemäß § 3(2)Satz1 BauGB vom 12.06. - 14.07.2006

Ziffer 6 Schreiben vom 01.10.2005 und Ergänzung vom 12.07.2006 mit Bedenken

Stellungnahme:

Die geäußerten Bedenken sind von den Einwendern in der erneuten Offenlage durch Schreiben vom 22.10.2008 ersetzt worden. Eine Stellungnahme erfolgt dort (siehe: Ziffer 12).

Ziffer 7 Schreiben vom 25.10.2005 mit Bedenken – von der Stadt mit Schreiben vom 02.11.2005 als Stellungnahme im Rahmen der späteren Offenlage anerkannt.

- a) Durch die Bauphase entsteht unverträglicher Lärm für die unmittelbaren Anwohner.
- b) Eine neue Straße mindert die Wohn- und Lebensqualität der Anlieger.

Stellungnahme:

Die geltend gemachten Belange sind grundsätzlich berechtigt, da sowohl durch die Bauphase als auch durch die neue Stickerschließungsstraße Belästigungen entstehen können. Diese sind allerdings in Umfang und Schwere so begrenzt, dass keine unzumutbare Belastung gegeben ist. Auch nach Abschluss der Bauphase sind mit der Stichstraße, die lediglich 7 Einfamilienhaus-Grundstücke erschließt, keine wesentlichen Belästigungen verbunden. Die Straße grenzt zudem an der Nordseite an das Grundstück der Einwender an. Hier befinden sich der Hauseingang und die Garage.

Die Einwender haben zudem im Rahmen der erneuten Offenlage trotz schriftlicher Information zu dieser Offenlage keine erneuten Bedenken geltend gemacht, so dass inzwischen eine Akzeptanz der Planung gegeben ist.

Ziffer 8 Schreiben vom 23.06.2005 mit Hinweisen

Stellungnahme:

Das Schreiben des Trägers ist in der erneuten Beteiligung durch Schreiben vom 25.09.2008 ohne Hinweise und Bedenken ersetzt worden.

C Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3)Satz1 BauGB mit Schreiben vom 05.09.2008

Ziffer 9 Schreiben vom 19.09.2008 mit Hinweisen:

- c) Durch den Bahnbetrieb entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.
- d) Oberflächen- und Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeführt werden.
- e) Im unmittelbaren Bereich von Bahnliegenschaften muss mit dem Vorhandensein von Kabeln gerechnet werden.

Stellungnahme:

zu a): Der Sachverhalt ist bekannt und auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im städtebaulichen Konzept (Abstand der Bebauung zur Bahn) und in den Festsetzungen (bauliche Schallschutzanforderungen an die Gebäude) berücksichtigt.

zu b) und c): Die Belange sind berücksichtigt. Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt in einem Abstand von ca. 50 m zum Bahngrundstück.

Ziffer 10 Schreiben vom 26.09.2008 mit Hinweis:

Durch den Bahnbetrieb entsteht Lärm. Die HLB Basis AG wird keine Lärmschutzmaßnahmen ergreifen.

Stellungnahme:

Der Sachverhalt ist bekannt und auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung im städtebaulichen Konzept (Abstand der Bebauung zur Bahn) und in den Festsetzungen (bauliche Schallschutzanforderungen an die Gebäude) berücksichtigt.

Ziffer 11 Schreiben vom 08.10.2008 mit Hinweisen:

- a) Es ist zwingend notwendig, die Naturschutzbelange des Gebietes einzuhalten.
- b) Dieses Gebiet ist ein Stück Naherholung, welches nicht bebaut werden sollte.

Stellungnahme:

zu a): Der Bebauungsplan erfüllt die rechtlichen Anforderungen. Die Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange ist in der Begründung dokumentiert.

zu b): Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind private, bereits derzeit nicht für eine öffentliche Nutzung verfügbare Grünlandflächen. Mit dem Bebauungsplan wird ein zusätzlicher 10 m breiter Grünstreifen entlang des Rad- und Fußweges an der Bahn geschaffen, der den Naherholungswert dieses Gebietes erheblich stärkt.

D Erneute Offenlage gemäß § 4a(3)Satz1 BauGB vom 22.09. - 24.10.2008

Ziffer 12 Schreiben vom 22.10.2008 mit Bedenken:

Der Einwender legt Widerspruch ein, da privatrechtliche Fragen zwischen den Grundstückseigentümern im Plangebiet noch nicht abschließend vertraglich geklärt sind. Bedenken gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht geltend gemacht.

Stellungnahme:

Der Widerspruch wird zurückgewiesen. Die privatrechtlichen Fragen können von den Eigentümern unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans zum Abschluss gebracht werden. Durch den Bebauungsplan und den zugrundeliegenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und einem Eigentümer sind die Erschließung und deren Finanzierung sichergestellt, ohne das den übrigen Eigentümern finanzielle Lasten entstehen und ohne Eingriff in die privaten Grundstücke. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans sind daher keine Nachteile für die Einwender verbunden.

gez.

Spangenberg

Kassel, 09.12.2008

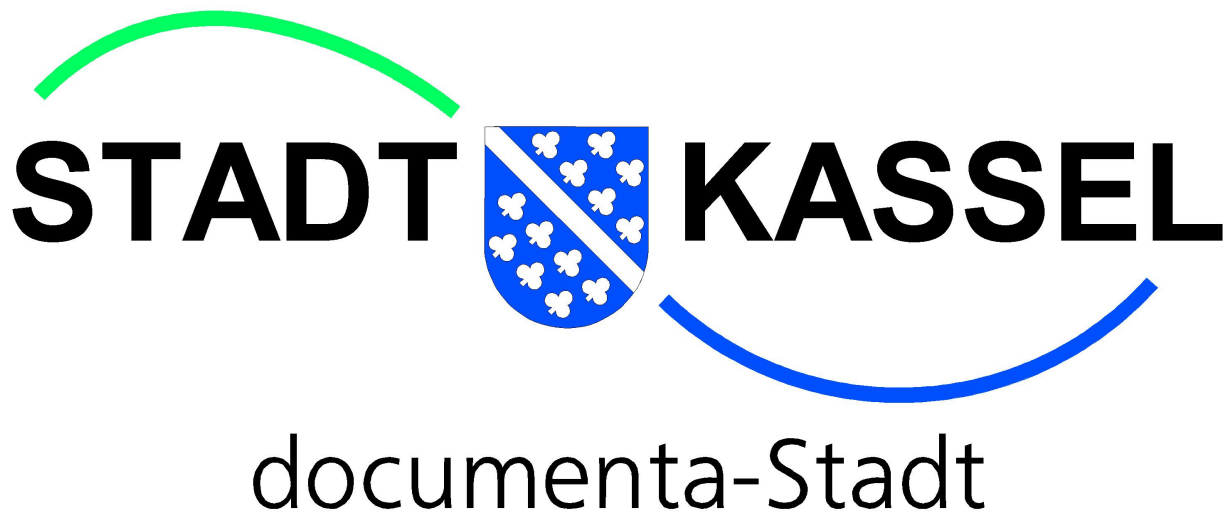
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/70

"Südlich der Herz-Jesu-Kirche"

Stadtteil Niederzwehren

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung



Stand 14. November 2008

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	VERFAHREN	3
3	UVP- BELANGE	4
4	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13a BAUGB	4
5	DAS PLANGEBIET	5
5.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	5
5.2	Realnutzung	5
5.3	Immissionen - Bestandssituation Lärm	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
6.1	Regionalplan Nordhessen 2000	8
6.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel	8
6.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	9
6.4	Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel	9
6.5	Bombenabwurfgebiet	9
6.6	Immissionen - Lärmbelastung und geplante städtebauliche Entwicklung	9
6.7	Entwicklungsinterne Belange und Anlieger-Belange	14
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	14
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	14
7.2	Untersuchung der Umweltbelange	14
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	17
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Bauweise	17
8.2	Erschließung	17
8.3	Ver- und Entsorgung	18
8.4	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen	18
8.4.1	Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen	18
8.4.2	Öffentliche und Private Grünflächen	18
8.4.3	Minimierung der Flächenversiegelung	19
8.5	Festsetzungen zum Lärmschutz	19
8.6	Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten	21
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	21
10	KOSTEN DER MASSNAHMEN	22
11	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung innerörtlicher Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Bebauung der Grundstücksflächen mit Wohngebäuden, unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Vorbelastungen des Bereiches durch Lärm zur gezielten Integration in den Stadtteil Niederzwehren. Zudem besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Entwicklung und Ordnung des ca. 1,1 ha großen Bereichs insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung.

2 VERFAHREN

▪ **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.07.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. VIII/70 mit der damaligen Bezeichnung „Leuschnerstraße Süd“ gefasst.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die Bürgerinnen und Bürger wurden frühzeitig vom 11.10. bis 22.10.2004 durch Aushang der Planunterlagen im Rathaus beteiligt.

▪ **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2005 beteiligt.

▪ **Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 12.06. bis einschl. 14.07.2006 (Offenlage).

▪ **Änderung des Geltungsbereiches und Fortführen des Bebauungsplanverfahrens mit geänderten Planungsinhalten**

Im Anschluss an die Offenlage wird das Planverfahren aufgrund der Lärmbelange mit einem reduzierten Geltungsbereich und veränderten Planinhalten fortgesetzt. Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs erhält der Bebauungsplan VIII/70 anstelle der ursprünglichen Bezeichnung „Leuschnerstraße Süd“ die neue Bezeichnung „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“.

Da das Bebauungsplanverfahren nicht bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, wird es entsprechend § 244 Abs. 1 BauGB nach den geänderten Vorschriften zu Ende geführt.

▪ **Erneute öffentliche Auslegung mit paralleler Trägerbeteiligung**

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 22.09.2008 bis einschl. 24.10.2008 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.

▪ **Satzungsbeschluss und Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan Nr. VIII/70 mit Begründung wurde in der Sitzung am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel als Satzung beschlossen und am in der HNA Nr. öffentlich bekannt gemacht.

3 UVP- BELANGE

Bebauungspläne fallen grundsätzlich – unabhängig von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB – ab bestimmten Größen und bei bestimmten Nutzungen unter das UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² nicht erreicht. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bauungsplan-Entwurf umfasst ca. 1,1 ha, so dass mit einer max. GRZ von 0,3 der vorgenannte Wert nicht erreicht wird und somit die zulässigen Vorhaben weder einer UVP-Pflicht unterliegen, noch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist.

4 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13a BAUGB

Um den Bauungsplan Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ (bisher „Leuschnerstraße Süd“) zügig zum Abschluss zu bringen, wird die vom Gesetzgeber vorgesehene Verfahrensbeschleunigung angewandt und vom Regelverfahren ins beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gewechselt.

Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich.
- Die Ausweisung der Flächen als Wohnbauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt weit weniger als 20.000 m².
- 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. 7.2)

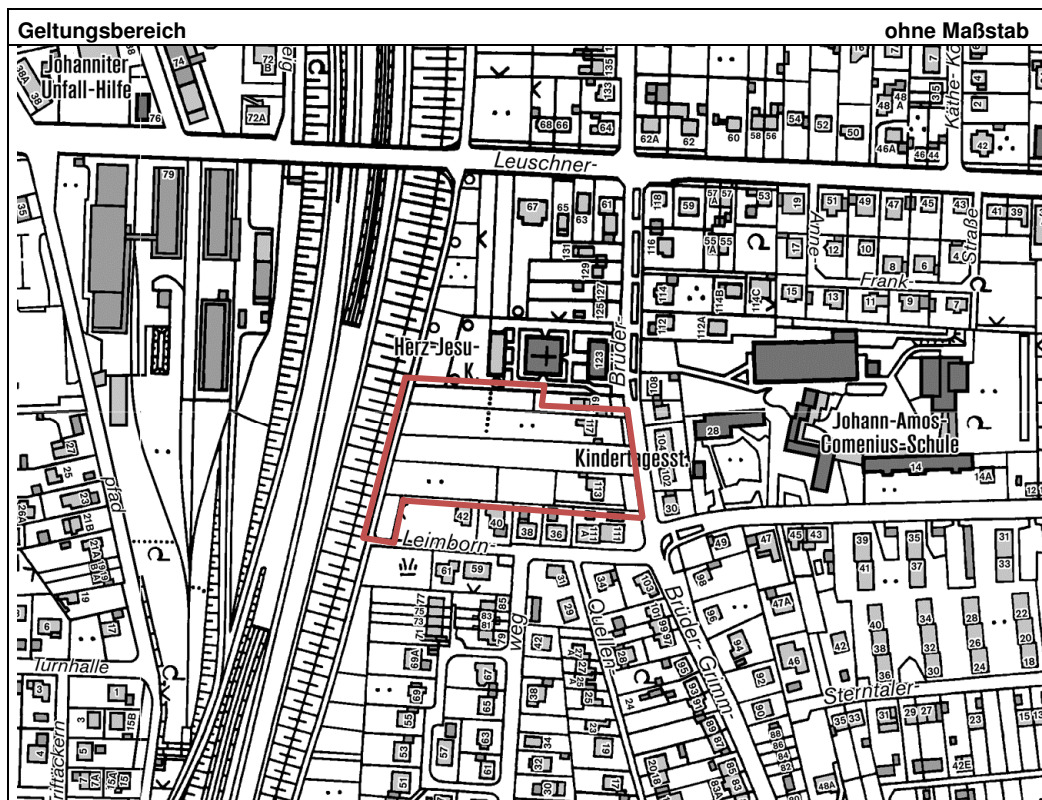
5 DAS PLANGEBIET

5.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ befindet sich im Stadtteil Niederzwehren. Er umfasst die Flurstücke 8/19, 8/22, 8/24, 8/25, 8/26, 8/27, 8/28 und 10/14 sowie die Wegeparzelle Nr. 186 -teilweise- (alle Flur 22), Gemarkung Niederzwehren. Im Osten grenzt die Brüder-Grimm-Straße, im Westen die Bahnanlage (Hannover-Würzburg), im Norden das Grundstück der Herz-Jesu-Kirche und im Süden die privaten Wohnbaugrundstücke der Leimbornstraße und die Fußwegverlängerung der Leimbornstraße an.

Der Geltungsbereich ist nach Abschluss der ersten Offenlage von ursprünglich 3,7 ha auf die heutige Fläche von 1,1 ha reduziert worden.

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem nachfolgend dargestellten Lageplan zu entnehmen.



5.2 Realnutzung

Das Planungsgebiet ist über die Hauptverkehrsstraße Leuschnerstraße und die Anliegerstraße (Tempo-30-Zone) Brüder-Grimm-Straße sowie über den westlich verlaufenden, stadtteilverbindenden Fuß- und Radweg gut an das städtische Straßen- / Wegenetz angebunden. Auch befindet sich in knapp 200 m Entfernung an der Leuschnerstraße eine Bushaltestelle.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird durch Wohngebiete, überwiegend mit Mehrfamilienhäusern und Ein- bis Zweifamilienhäuser mit z.T. gehölzreichen Hausgärten geprägt. Ortsbildbestimmend ist im Westen die zuvor erwähnte dichtbewachsene Böschung der Bahnlinie sowie auch die parallel zum Fuß- und Radweg vorhandenen Kleingärten. Im Nor-

den grenzt das Grundstück der Herz-Jesu-Kirche mit markantem Kirchengebäude, Gemeindezentrum und einer westlich gelegenen größeren Gartenfläche mit Laub- und Nadelgehölzen an.

Die Flächen des Geltungsbereichs sind eben und liegen ca. 180 m ü.NN.

Im östlichen Geltungsbereich befinden sich angrenzend an die Brüder-Grimm-Straße zwei bebaute Grundstücke mit bis zu 20 m von der Straße entfernter Bebauung (zweigeschossige Wohngebäude) und dadurch bedingten langen Zuwegungen sowie straßenorientierten großen Ziergärten. Nach Westen erstrecken sich die rückwärtigen Hausgärten (Nutz- und Ziergärten) mit z.T. Gehölzbestand. Insbesondere der Hausgarten von Haus Nr. 117 weist einen dichten Gehölzbestand, vorwiegend hohe Nadelgehölze entlang der Grundstücksgrenzen, auf.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist unbebaut und wird von einer hochwüchsigen mehrjährigen Ruderalflur mit nitrophilem Charakter gebildet. Der erhöhte Nährstoffgehalt ist durch die Siedlungsnähe und die damit verbundene Nutzung (Durchgangsbereich von der Brüder-Grimm-Straße zum Fuß- und Radweg sowie Eintrag von Gartenabfällen) zu erklären. Die Nutzung dieses unbebauten Bereichs als informelle fußläufige West-Ost-Verbindung ist durch den vorhandenen Trampelpfad erkennbar.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung, parallel zur (außerhalb liegenden) dicht bewachsenen Böschung der Bahnlinie Hannover-Kassel-Würzburg, ein gut ausgebauter Fuß- und Radweg mit wegbegleitenden periodisch gemähten Grasrändern. Der Weg mündet nördlich in die Leuschnerstraße.

5.3 Immissionen - Bestandssituation Lärm

Das Plangebiet ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur westlich vorhandenen Bahnanlage durch Bahnlärm belastet, der insbesondere nachts hohe Werte erreicht.

▪ Gutachten

Als fachliche Analyse liegt ein „Schalltechnisches Gutachten (Nr. 05413) zum Entwurf des Bebauungsplans VIII/70 „Leuschnerstraße Süd“ in Kassel“ vom 03. Juni 2005 vor. Verfasser ist das Akustikbüro Göttingen, Sachverständige für Raum- und Bauakustik, Schallimmissionsschutz, Geräuschbeurteilung, Messstelle nach §26 BImSchG (Dipl.-Phys. Rösler). Das Gutachten umfasst den gesamten ursprünglich geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur Leuschnerstraße. Die Lärmbelastung ist durch Berechnungen für den Prognosefall 2015 ermittelt.

Ausgehend von der gutachterlichen Bewertung: *„Es liegen insgesamt Hinweise dafür vor, dass eine messtechnische Überprüfung der Geräuschsituation eine deutlich geringere Immissionsbelastung des Plangebiets als hier berechnet ergeben könnte“* (Rösler 2005, S. 34), hat die Stadt 2007 die Durchführung ergänzender Messungen beauftragt. Diese liegen als „1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten ...“, 11. Mai 2007, Akustikbüro Göttingen, Hr. Rösler, vor.

Zusätzlich liegt als vergleichende Erhebung die Dokumentation „Entwicklungsprogramm Wohnbauland –Flächenuntersuchung-, Teil 1: Bestandsanalyse und schalltechnische Untersuchung“, April 2006, vom Ing.-Büro PGN – Planungsgruppe Nord Kassel vor. Die PGN hat die Bestandslärmsituation für die unmittelbar südlich und nördlich angrenzenden Entwicklungsflächen ermittelt und benennt vergleichend den Prognosefall.

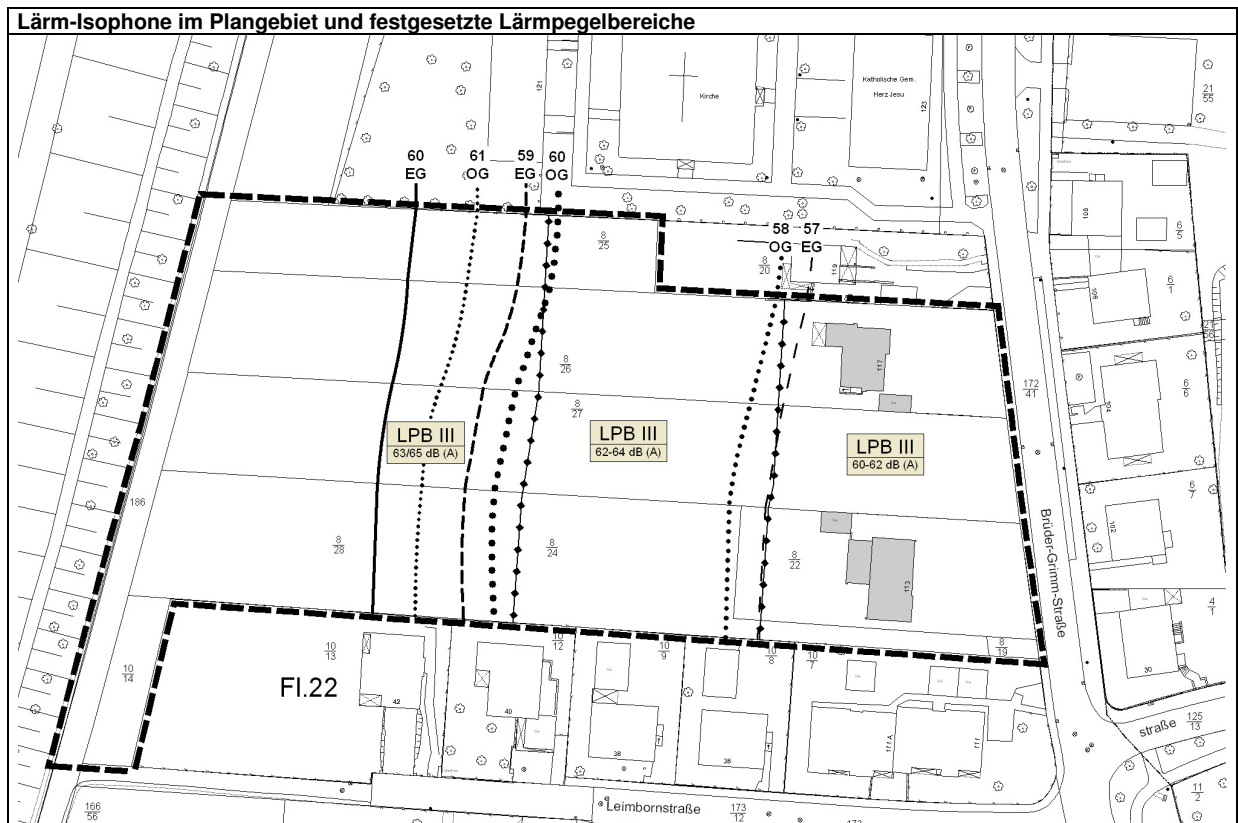
▪ **Bahnlärm**

Die ermittelten nächtlichen Bahnlärmbelastungen liegen im neuen Plangebiet zwischen 68 dB(A) am westlichen (Bahndamm), 60 dB(A) am geplanten westlichen Siedlungsrand (Erdgeschoss) und 56 dB(A) am östlichen Gebietsrand (Brüder-Grimm-Straße). Damit wird im Plangebiet nachts erheblich der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) überschritten. An der Westgrenze der geplanten Bebauung wird der Sanierungsgrenzwert der VLärmSchR 97 für Allgemeine Wohngebiete von 60 dB(A) im Erdgeschoss erreicht und im Obergeschoss um 1 dB(A) überschritten.

Die Tagesbelastungen liegen um 9 dB(A) niedriger und erreichen eine Spanne von 59 dB(A) am Bahndamm über 52 dB(A) am geplanten westlichen Wohngebietsrand bis 47 dB(A) im Osten. Diese Werte unterschreiten im geplanten Wohngebiet den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A).

Die ergänzend durchgeführte Ermittlung der Beurteilungspegel auf Grundlage von Messungen ergibt ein niedrigeres Belastungsniveau: „Aufgrund der durchgeführten Erhebungen wurde festgestellt, dass die nach der maßgeblichen Berechnungsvorschrift „Schall03“ ermittelten Beurteilungspegel für Schienenverkehrsgeräusche 5 dB(A) höher als die tatsächlichen (gemessenen) ausfallen.“ (Prognosesituation). (Rösler 2007, S. 7)

Aus der Analyse des Büros PGN kann abgeleitet werden, dass die heute im Bestand vorhandenen Pegel um 4 dB(A) unter den Prognosewerten liegen: „Während am Tag der Emissionspegel (...) im Prognosefall 2015 in der Summe um 0,5 dB(A) abnimmt, erhöht er sich in der Nacht um 4,0 dB(A).“ (PGN 2006, S.33)



▪ **Brüder-Grimm-Straße und Herz-Jesu-Kirche**

Die übrigen Lärmquellen haben für das Plangebiet keine mit dem nächtlichen Bahnlärm vergleichbare Belastungswirkung. Die Lärmwerte der Brüder-Grimm-Straße liegen in einem 5-m-Abstand zur Verkehrsfläche (Vorgartenzone) bei 57 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Weitere nächtlich wahrnehmbare Lärmbelastungen können durch Veranstaltungen der Herz-Jesu-Kirche auftreten. Hier sind im nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes im Bereich des Bestandsgebäudes ebenfalls Lärmwerte bis 49 dB(A) möglich (Rösler 2005, S. 23 u. Anlage 6 Blatt 1).

In beiden Fällen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) für Allgemeine Wohngebiete überschritten, nicht aber die Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (59/49 dB(A)) und die Orientierungswerte für ein Mischgebiet (60/50 dB(A)).

▪ **Bewertung**

Die Bewertung durch den Gutachter ohne Einbeziehung der Messungen lautet: *„Insgesamt ist festzustellen, dass in der Nachtzeit das Plangebiet teilweise mehr als erheblich durch Schienenverkehrsgeräusche vorbelastet ist“* und *„In Bereichen, in denen der Sanierungsgrenzwert überschritten wird, ist das Ausweisen von in der Nachtzeit schutzwürdiger Wohnbebauung u.E. nicht möglich“* (Rösler 2005, S. 33 u. 34).

Für die übrigen Flächen empfiehlt der Gutachter *„im Bebauungsplan (...) den Grundsatz des passiven Lärmschutzes sowie den entsprechenden Lärmpegelbereich zu fixieren und darüber hinaus auf die Bestimmungen der DIN 4109 zu verweisen“* (Rösler 2005, S. 29).

Ausgehend von den ergänzenden Messungen empfiehlt der Gutachter, nach einem Sicherheitszuschlag von 2 dB(A) von um 3 dB(A) reduzierten Prognosewerten auszugehen.

Die vergleichende Betrachtung der von der PGN für nördlich und südlich angrenzende Flächen errechneten Werte zeigt eine Übereinstimmung bei den Tag-Werten, während die Nachtwerte hier um etwa 2 dB(A) niedriger liegen. (PGN 2006, S.58 u. 33)

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine außergewöhnliche Lärmsituation gekennzeichnet, die nachts deutlich höhere Belastungen als am Tag aufweist. Während am Tag die Grundstücke und Außenwohnbereiche ohne besondere Einschränkungen genutzt werden können, ist zur Gewährleistung nächtlicher Wohnruhe baulichen Schallschutz an den Gebäuden erforderlich.

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2000

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Regionalplan Nordhessen 2000 als 'Siedlungsbereich – Bestand' ausgewiesen.

6.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2007 des ZRK stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Ein ca. 30 m breiter westlicher Streifen ist als Grünfläche ausgewiesen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Raum Kassel hat in ihrer Sitzung am 26.August 2008 den Plan endgültig beschlossen. Der FNP 2007 liegt zur Zeit der Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium Kassel) vor. Mit dem Bescheid der Genehmigungsbe-

hörde ist bis Ende 2008 zu rechnen, mit der Rechtswirksamkeit des FNP 2007 im 1. Quartal 2009. Der derzeit *noch* gültige FNP trifft die gleiche Aussage, außer dass der westliche Grünstreifen hier lediglich eine Breite von etwa 10 m hat und die verbleibenden 20 m noch als parallel zur Bahnlinie nord-süd-verlaufende geplante Autobahn (Westtangente) dargestellt sind.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem derzeit noch gültigen FNP entwickelt und entspricht auch dem FNP 2007.

6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (wirksam seit 19.10.2007) befindet sich der Planbereich im Landschaftsraum Nr. 141 „Siedlungsgebiet Niederzwehren“ und ist, mit Ausnahme einer kleinen Fläche für Ein- und Mehrfamilienhäuser, als Landwirtschaftsfläche – Acker dargestellt. Im Landschaftsplan wird folgende Aussage zu den Flächen östlich der DB-Neubaustrecke, südlich an der Leuschnerstraße getroffen: *„Der Untersuchungsbereich ist weitgehend bebaut. Lediglich im südlichen Bereich befindet sich eine zusammenhängende Ackerfläche. Einige wenige Gärten befinden sich entlang der Bahn. Nach novelliertem Baugesetzbuch 2006 wird die Fläche im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB behandelt. Hierzu ist keine Umweltprüfung mehr erforderlich. Begründung: Die voraussichtlich versiegelte Fläche wird geringer als 20000 qm sein und es wird kein Vorhaben realisiert, welches der Anlage 1 des UVPG (Umweltverträglichkeitsgesetz) unterliegt. Die Vorprüfung ergab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im BauGB § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).“*

6.4 Aktueller Luftreinhalte- und Aktionsplan Kassel

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet.

6.5 Bombenabwurfgebiet

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung ist daher vor Baubeginn der geplanten Baumaßnahmen erforderlich. Dies wurde in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

6.6 Immissionen - Lärmbelastung und geplante städtebauliche Entwicklung

Die vorhandene hohe Lärmbelastung ist ein zentraler Faktor für die grundsätzliche Entwicklungsentscheidung und die räumliche Abgrenzung der Bauflächen im Plangebiet. (Vgl. hierzu im Kap. 5.3 die Darstellung der Lärmpegelbereiche im Geltungsbereich.)

▪ Lärm belastet

Es steht außer Frage, dass Lärm das Wohlbefinden beeinträchtigt und die Gesundheit belastet. Dauerhafter Lärm ist ein Stressfaktor, der zu langfristigen Gesundheitsschäden führen kann. Tageslärmbelastungen beeinträchtigen vor allem die Erholungsfunktion von Außenwohnbereichen, wie Balkonen, Terrassen und Gärten. Nächtliche Lärmbelastungen können in erheblichem Maß die Nachtruhe beeinträchtigen. Zur unteren Schwelle der Belastung führt der interdisziplinäre Arbeitskreis für Lärmwirkungsfragen beim Umweltbundesamt (im

folgenden: IAK-UBA) aus: „Im allgemeinen sind bei Mittelungspegel L_{Am} innerhalb von Wohnungen, die nachts unter 25 – 30 dB(A) und tags unter 30 – 35 dB(A) liegen, keine wesentlichen Belästigungen zu erwarten.“ (Zeitschrift für Lärmbekämpfung 37, 1990, Aufsatz: Belästigung durch Lärm: Psychische und körperliche Reaktionen, S. 5)

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die individuelle Bewertung von Lärm sehr unterschiedlich und stark subjektiv geprägt ist. „Die Lästigkeit hängt aber auch stark von situationsspezifischen Einflüssen, Persönlichkeitsfaktoren und Einstellungen der Betroffenen ab.“ (IAG-UBA, wie vor) Insbesondere Lärm, der freiwillig in Kauf genommen wird (z.B. im Rahmen einer selbstbestimmten Wohnstandortentscheidung) wird deutlich positiver aufgenommen, als aufgezwungener Lärm, z.B. nach einem Straßenausbau. „Im Bereich höherer Belastungsstufen liegen die Belästigungsbefunde im allgemeinen bei Wohn-, Gewerbe- und Fluglärm (...) vergleichsweise höher und bei Schienenverkehrslärm relativ niedriger als bei Straßenverkehrslärm gleicher Mittelungspegel.“ (IAG-UBA, wie vor) Der eher gleichförmige Bahnlärm wird positiver wahrgenommen als Lärm mit hohem Informationsgehalt, wie z.B. Sportlärm. Die Bahn geht davon aus, dass der positivere Effekt des Bahnlärms über den in die Berechnung eingeflossenen „Schienenbonus“ von 5 dB(A) hinausgeht: „Hierzu stellt der IAK-UBA fest: „Beim Schienenverkehrslärm führen deutlich höhere Mittelungspegel zum gleichen Anteil wesentlich Gestörter. Nach den vorliegenden Untersuchungen (...) beträgt der Unterschied im Belastungsbereich zwischen 50 und 70 dB(A) etwa 10 dB. Die Ursache für die günstigere Beurteilung des Schienenverkehrslärms ist noch nicht erforscht. Man vermutet, dass zum einen die Zeitstruktur der Geräusche, zum anderen die Einstellung gegenüber der Lärmquelle mit dazu beitragen.“ (IAG-UBA, Zeitschrift für Lärmbekämpfung 29, 1982, Aufsatz: Beeinträchtigung des Schlafes durch Lärm“, S. 15)

▪ **Schlafen bei geöffnetem Fenster**

Zu den subjektiven Aspekten der Lärmdiskussion gehört die Frage, ob es möglich sein muss, bei geöffnetem Fenster zu schlafen. Ein allgemeines Grundbedürfnis nach Schlaf bei geöffnetem Fenster gibt es allerdings nicht. Das Spektrum der Interessen reicht von völliger Öffnung bis zum vollständig geschlossenen Fenster einschließlich Rollläden. Die bautechnische Entwicklung geht derzeit unter dem Energieaspekt hin zu hochgedämmten Gebäuden, die dann mit automatischer Lüftungstechnik ausgestattet sind. Nächtlich geöffnete Fenster sind hier ausdrücklich unerwünscht. Auch die Zunahme von Umwelterkrankungen wie Allergien oder Heuschnupfen führt Menschen dazu, bei geschlossenen Fenstern zu schlafen. Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig führt in einem aktuellen Urteil aus, dass der Innenlärmpegel maßgeblich ist (BVerwG 4 CN 2/06 vom 22.03.2007).

▪ **Fürsorgepflicht und Übermaßverbot**

Es ist Aufgabe der Kommune, im Rahmen der Bauleitplanung sowohl „*die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*“ als auch „*die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung*“ zu berücksichtigen (§1(6) 1. u. 2. BauGB). Die Kommune ist also verpflichtet, dort eine Grenze zu ziehen, wo eine objektive Gesundheitsgefährdung durch Lärm gegeben ist. Gleichzeitig darf sie diese Grenze aber nicht so früh ziehen, dass die Entscheidungsfreiheit der Bürgerinnen und Bürger unvertretbar eingeschränkt wird. Dem Grundsatz des Übermaßverbotes entsprechend sollte die Lärmrisikoabschätzung bei der Auswahl eines Wohnstandortes soweit wie möglich in der Hand der Bürger liegen.

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend ist es gleichwohl Ziel der Stadt, nach Möglichkeit Wohnstandorte zu entwickeln, die geringen Lärm- und anderen Belastungen ausgesetzt sind. In

dem durch eine eng begrenzte Stadtfläche gekennzeichneten Oberzentrum Kassel entspricht dies aber nur begrenzt den vorhandenen Flächenpotentialen, deckt sich nicht mit dem Gebot und Ziel der Innenentwicklung und spiegelt auch nicht das gesamte Spektrum der unterschiedlichen Standortwünsche der Bauwilligen wieder.

▪ **Gebot der Innenentwicklung**

Das grundsätzliche gesetzliche Gebot der Innenentwicklung gem. § 1a(2) BauGB dient unmittelbar der Verminderung der Außenentwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Innenentwicklung ist aber zugleich notwendig, um die vorhandene technische und sonstige Infrastruktur der Stadt auszulasten, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu stärken und die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zu erleichtern. Jedes Projekt zur Innenentwicklung ist ein Beitrag zur Reduzierung der Gesamtverkehrsbelastung in der Stadt – mit entsprechender lärm- und schadstoffreduzierender Wirkung. Das Gebot der Innenentwicklung kann aber nur bei Inkaufnahme von Lärmbelastungen erfüllt werden – Lärm gehört zur „Grundausstattung“ des urbanen Raumes.

▪ **Baulückensituation und einseitige Lärmquelle**

Das vorliegende Baugebiet liegt im beliebten Stadtteil Niederzwehren in guter stadträumlich integrierter Lage. Die nur 1,1 ha große Fläche ist eine innerstädtische Baulücke zwischen dem Standort der Herz-Jesu-Kirche im Norden und der südlich angrenzenden Bebauung an der Leimbornstraße. Es ist städtebaulich geboten, hier eine der Nachbarschaft entsprechende Bebauung zu ermöglichen. Die neue Bebauung rückt nicht näher an die Bahn heran, als die vorhandene Wohnbebauung an der Leimbornstraße.

Die für die Frage der Gebietsentwicklung maßgebliche Lärmquelle liegt linear an der Westseite des Plangebietes, die Lärmeinwirkung erfolgt damit einseitig von Westen, so dass an den Ostfassaden der Gebäude Lärmschattenbereiche entstehen. Da sich das Plangebiet linear von Ost nach West entwickelt, sind nur die drei westlichen Grundstücke den Höchstbelastungen ausgesetzt.

▪ **Nachfrage und Angebot**

Konkreter Entwicklungsanlass für das Plangebiet ist der Bauwunsch eines Flächeneigentümers, der auf einem der am stärksten lärmexponierten geplanten Grundstücke selbstgenutztes Wohneigentum errichten will. Auch darüber hinaus ist bereits Nachfrage erkennbar, bisher sind vor allem Anfragen aus dem Stadtteil bekannt.

Das Baugebiet südlich der Herz-Jesu-Kirche umfasst lediglich 8 – 9 Bauplätze. Es richtet sich an Bauherren für Einfamilienhäuser. Das Bodenpreisniveau liegt mit 135,- € / m² auf einem mittleren Preisniveau und um 15,- € über dem Preisniveau im Neubaugebiet Wolfsanger im (ruhiger) Stadtrandlage (120,- € / m²). Das Baugebiet Wolfsanger wird absehbar auch noch in den nächsten 3-4 Jahren Bauplätze bieten. Es ist daher kein Bauherr wegen fehlender Alternativen gezwungen oder wegen extrem niedriger Grundstückspreise verlockt, an diesem Standort bauen zu müssen. Die hier in Frage kommenden Bauherren sind in der Lage, eine bewusste und selbstbestimmte Standortentscheidung zu treffen.

▪ **Flächenpotenzial der Stadt**

Trotz der regional rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ist im Oberzentrum Kassel in den letzten Jahren eine stabile Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere Einfamilienhaus-Grundstücken gegeben, die auch einen deutlichen Anteil von Zuwanderungsbewegungen

aus der Region umfasst. Die Stadt bemüht sich – auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan - ihrer Pflicht zur Daseinsfürsorge durch Angebote von Wohnbauflächen in unterschiedlichen Stadtteilen sowohl in Stadtrand- als auch in Innenstadtlagen gerecht zu werden. Tatsächlich ist derzeit nur das Stadtrand-Neubaugebiet in Wolfsanger mit verfügbaren Bauplätzen am Markt.

Mit dem vom Magistrat am 20. Juni 2005 beschlossenen „Entwicklungsprogramm Wohnbauland“ liegt ein Rahmenkonzept der vorgesehenen Flächenentwicklung in Kassel vor, dem auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan gefolgt wird. Die im Entwicklungsprogramm identifizierten Flächen sollen und müssen so vollständig wie möglich entwickelt werden, da sie die „Grenzen für die weitere Baulandentwicklung der Stadt Kassel“ darstellen. (Entwicklungsprogramm Wohnbauland, März 2005, S. 3). Die Stadt kann in diesem Rahmen nicht darauf verzichten, auch stärker mit Lärm belastete innerstädtische Flächen in die Entwicklung einzubeziehen.

▪ **Rechtliche Einordnung – DIN 18005**

Städtebaulicher Maßstab für die Lärmbewertung im Plangebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Tageslärmpegel erreichen auf den geplanten Baugrundstücken einen Prognosewert von maximal 52 dB(A) und liegen damit unter dem Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A).

Die nächtlichen Lärmpegel überschreiten dagegen in Bestand und Prognose die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich. Für die drei am stärksten lärmexponierten Grundstücke können in der Prognose nachts bis zu 60 dB(A) am Gebäude im EG / 61 dB(A) im OG erreicht werden. Der Nacht-Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt bei 45 dB(A).

In der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nach breiter Fachmeinung und Rechtssprechung für innerstädtische Gebiete nur eingeschränkt aussagefähig sind. Sie sind als Vorsorgewerte zu verstehen, bei deren Einhaltung in der Regel kein wesentliches Belastungsrisiko zu erwarten ist. Bei der in innerstädtischen Bereichen üblicherweise anzutreffenden Überschreitung dieser Werte steigt das Belastungsrisiko, ohne das damit aber bereits eine unmittelbare Gesundheitsgefahr verbunden ist.

▪ **Rechtliche Einordnung – VLärmSchR 97 und Bundesverwaltungsgericht**

Mit den „Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen“ (VLärmSchR 97) liegt eine weitere Grenzwert-Orientierung vor, die für die städtebauliche Planung zwar nicht unmittelbar gilt, aber zur Beurteilung analog herangezogen werden kann. Die VLärmSchR 97 gibt den Eigentümern von bestehenden Wohngebäuden an bestehenden Bundesfernstraßen einen Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, wenn der „Sanierungsgrenzwert“ überschritten wird. Dieser Grenzwert liegt nachts im Allgemeinen Wohngebiet bei 60 dB(A) und im Mischgebiet bei 62 dB(A).

Das Bundesverwaltungsgericht Leipzig sieht (erst) im Bereich der Grenzwerte der VLärmSchR 97 den Übergang zum städtebaulichen Missstand: *„Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird vom Bundesverwaltungsgericht und vom Bundesgerichtshof bei Gebieten, die auch zum Wohnen bestimmt sind, mit 70 bis 75 dB(A) tagsüber und 60 bis 65 dB(A) nachts markiert.“* (BVerwG 4 B 75.04 vom 22.12.2004). In einem weiteren Urteil führt das BVerwG 2007 aus: *„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen*

des Einzelfalls“. Dies gilt, „wenn im Innern der Gebäude (...) angemessener Lärmschutz gewährleistet wird.“ (BVerwG 4 CN 2/06 vom 22.03.2007).

Im vorliegenden Bebauungsplan stellt die Stadt durch konkrete Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an den zukünftigen Neubauten sicher, dass im Innern der Gebäude angemessener Lärmschutz gewährleistet wird und damit trotz der hohen äußeren Belastungswerte die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

▪ **Bestand, Prognose und Messung**

Im Plangebiet fällt auf, dass die heutigen nächtlichen Lärmwerte um etwa 4 dB(A) niedriger liegen, als die aus der Streckenprognose der Bahn resultierenden Werte. Trotz der von der Bahn geplanten Kapazitätssteigerungen im Güterverkehr kann bezweifelt werden, ob die Prognose-Belastungen jemals erreicht werden. Die zunehmende Lärmschutzdiskussion in Gesellschaft und Politik geht auch bei der Bahn einher mit erkennbaren Lärmschutzaktivitäten. Diese werden zukünftig vor allem an der Quelle, also beim Fahrzeugpark ansetzen. Die Bahn hat sich in ihrem Umweltprogramm ein konkretes Ziel der Lärmreduzierung gesetzt: Bis zum Jahr 2020 soll der Schienenverkehrslärm mit Bezug auf das Jahr 2000 halbiert werden. (www.db.de/site/bahn/de/unternehmen/verantwortung/umwelt/laermminderung/mobil_gegen_laerm/mobil_gegen_laerm.html). Somit kann durchaus damit gerechnet werden, dass zukünftige Mengensteigerungen im Güterverkehr nicht unmittelbar zu Lärmsteigerungen führen.

Aus der 2007 ergänzend durchgeführten Prognose-Ermittlung auf Grundlage von Messungen vor Ort leitet der Gutachter um 3 dB(A) reduzierte Prognosewerte ab.

Die Abgrenzung der Bauflächen und die Lärmschutz-Festsetzungen sind dennoch ausschließlich aus der Prognose des gerechneten Gutachtens 2005 abgeleitet.

▪ **Zusammenfassende Bewertung Lärm**

Das Plangebiet weist im gesamten Gebiet in unterschiedlicher Stärke sowohl heute als auch in der Prognose eine Belastung durch Bahnlärm auf. Die Lärmbelastung im Plangebiet ist nachts höher als am Tag. Diese besondere Lärmsituation erlaubt trotz der hohen Nachtlärmbelastung die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die Tagesbelastungen bleiben auch auf den am stärksten belasteten Grundstücken unterhalb des Orientierungswertes der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet, so dass die Außenwohnbereiche gefahrungsfrei genutzt werden können. Die hohen Nachtwerte können mit passiven Schallschutzmaßnahmen bewältigt werden, da nachts die Innenraumbelastung entscheidend für die Wohngesundheit ist.

Durch die besondere städtebauliche Situation einer Innenentwicklungs-Baulücke, ein sich an private Bauherren richtendes Einfamilienhauskonzept in Verbindung mit konkreter Nachfrage und dem gesamtstädtischen Mangel an entwicklungsfähigen Flächen ist es trotz der Belastung geboten, den Standort zu entwickeln. Die Stadt stellt durch die Bebauungsplan-Festsetzungen auf Grundlage der Prognosewerte sicher, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Bauwillige, die sich für die Inkaufnahme der Lärmbelastung an diesem Standort entscheiden, müssen passive bauliche Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden herstellen.

6.7 Entwicklungsinterne Belange und Anlieger-Belange

Für das vorliegende Plangebiet besteht dem Gebot der Innenentwicklung und dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung folgend ein erhebliches öffentliches Entwicklungsinteresse. Die rückwärtige Entwicklung kann hier nur mit einer Stichstraße und einer daraus resultierenden Hausgruppe erfolgen. Eine alternativ geprüfte rückwärtige Grundstücksbebauung als „Hinterlieger“ der vorhandenen Grundstücke an der Brüder-Grimm-Straße ist aufgrund der sehr tief auf den Grundstücken stehenden Gebäude nicht möglich. Die daraus resultierenden rückwärtigen Zufahrten von über 50 m Tiefe sind im Interesse der Andienung und Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge nicht akzeptabel. Zudem würden dabei lediglich drei neue Bauplätze möglich.

Das öffentliche Entwicklungsinteresse deckt sich mit dem Wunsch eines Flächeneigentümers, hier selbst ein Eigenheim zu bauen und weitere Grundstücke zu vermarkten. Da die beiden anderen Eigentümer im Plangebiet kein Interesse an einer aktiven Mitwirkung haben, stellt der andere Eigentümer die Erschließung vollständig auf eigenem Grundstück her. Die beiden Nachbarn werden dadurch weder mit einem Flächenbeitrag (wie bei einer Umlegung) noch durch Erschließungsbeiträge belastet. Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzungen aber sichergestellt, dass für die rückwärtigen Grundstücke Baurecht mit Erschließung über die Privatstraße entsteht. In einem städtebaulichen Vertrag hat sich der bauwillige Bauherr der Stadt gegenüber verpflichtet, dieses Erschließungsrecht der Nachbarn grundbuchlich zu sichern.

Die Anlieger können ihre rückwärtigen Parzellen damit weiterhin als Grünflächen nutzen, zu einem späteren Zeitpunkt aber einer Bebauung zuführen. Insgesamt entstehen den Anliegern durch die Neuplanung nur geringe verträgliche Belastungen durch die Bauphase, durch neue Nachbarbebauungen und durch die Anliegerstraße mit geringer Verkehrsbelegung.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 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.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. VIII/70 „Leuschnerstraße Süd“ (alt) wurde im Rahmen des durchgeführten Regelverfahrens 2004 ein Umweltbericht erstellt, dessen bebauungs-

planrelevanten Empfehlungen in den damaligen Entwurfsplan bereits übernommen wurden. Da auch im beschleunigten Verfahren (wie weiter oben ausgeführt) die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargestellt:

▪ **Boden**

Die natürlichen Bodenfunktionen sind aufgrund der Landwirtschaftsnutzung und bereits existierenden Besiedlung überformt bzw. beeinträchtigt. Zukünftige Belastungen des Bodenpotenzials entstehen durch Versiegelung und Verdichtung. Im Bebauungsplan wurde eine reduzierte Grundflächenzahl und damit Überbaubarkeit festgesetzt. Max. 5.493 m² des Plangebietes werden überbaut bzw. versiegelt; davon sind bereits ca. 350 m² überbaut. Weiter wurden Festsetzungen zur Verwendung von Oberflächenmaterialien getroffen und 50 % der Grundstücksflächen als Gartenflächen ausgewiesen.

▪ **Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer gültigen Wasserschutzzone; Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Bodenuntersuchungen kann keine Aussage zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird deshalb empfohlen.

▪ **Klima / Luft**

Der größte Teil des Plangebietes ist in der Klimafunktionskarte als „hoch aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ (westlicher Geltungsbereich) bzw. „aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ dargestellt (s. Fortschreibende und vertiefende Klimauntersuchung, AG-Klimaökologie Taraxacum). Im Bebauungsplan ist der als „hoch aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ eingestufte Bereich als Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzungen eines hohen Anteils an Grün-/Gartenflächen innerhalb des neuen Wohngebietes sind die Beeinträchtigungen in dem als „aktives Kaltluftentstehungsgebiet“ eingestuften Bereich minimiert.

Durch die neue Bebauung werden kleinklimatische Veränderungen eintreten, die durch Festsetzungen zur Bauweise, zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Sicherung des Anteils an vegetationsbedeckten Oberflächen sowie zur Ergänzung der Vegetationsausstattung gemindert bis ausgeglichen werden. Die lufthygienische Situation hingegen muss – wie im gesamten Stadtgebiet Kassel – als belastet eingeschätzt werden (Kassel ist „Ballungsraum“ gem. § 44 BImSchG). Diesbezüglich wurde die Festsetzung zur Verwendung von Brennstoffen in den Bebauungsplan aufgenommen.

▪ **Arten und Lebensräume**

Das Planungsgebiet mit der großen, teilweise gemähten Ruderalfläche sowie den Laub- und Obstgehölzen, Rasenflächen und auch Nadelgehölzen innerhalb der Hausgärten bildet in Verbindung mit den angrenzenden Grün-, Gehölz- und Gartenflächen einen Teillebensraum vor allem für die Avifauna und Bodenlebewesen. Als Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigungen und zum Ausgleich werden die grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet gewertet. Hierdurch werden ca. 3.505 m² Hausgärten, ca. 2.205 m² privates Gartenland und ca. 915 m² öffentliche Grünfläche hergestellt. Damit sind in etwa 60 % des Planungsgebietes auch zukünftig als Garten- und Vegetationsflächen gesichert. Zusätzlich müssen innerhalb des Neubaugebietes 28 neue Laub- / Obstbäume gepflanzt werden.

▪ **Stadt- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet tritt heute als Baulücke im Siedlungsbild in Erscheinung. Die Umgebung weist eine regelmäßige, offene, durchgrünte Siedlungsstruktur auf. Die kleinteilige Wohnbebauung wird nur von wenigen größeren öffentlichen Gebäuden unterbrochen (Herz-Jesu-Kirche, Leimbornscheule), die sich in Gestalt und Nutzung einfügen. Aufgrund überholten Planungsrechts (Freihaltezone für Westtangente) hat sich keine städtebaulich klare Freiraumstruktur entwickelt. Die baumlose Ruderalfläche wirkt als zufällig verbliebene Baulücke. Durch die Festsetzungen zu den baulichen Anlagen (z.B. Gebäudehöhe, Gestaltungsfestsetzungen) sowie zu Grün- und Gehölzstrukturen wird das Neubaugebiet in die vorhandene Stadtstruktur sowie in den Nord-Süd-Grünzug entlang der Bahnlinie gut eingebunden.

▪ **Freiraumnutzung / Erholung**

Der die Bahnanlage begleitende Fuß- und Radweg am Westrand des Geltungsbereiches ermöglicht mit seinen offenen und räumlich geschlossenen Abschnitten ein besonderes Stadterlebnis und ist wichtiger Bestandteil der städtischen Naherholung. Als Teil einer durchgehenden Wegeverbindung vom Bahnhof Wilhelmshöhe bis Baunatal ist er von lokaler und stadtweiter Bedeutung für die Freiraumnutzung und Erholung. Mittels Festsetzung wird der Fuß- und Radweg gesichert sowie durch die neue parallel verlaufende öffentliche Grünfläche mit Baum- und Strauchbepflanzungen und punktuellen Aufenthaltsorten in seiner Attraktivität gesteigert.

▪ **Lärmschutz**

Die Flächen des Geltungsbereichs sind durch Bahnlärm belastet. Entsprechende Gutachten wurden erstellt und deren Ergebnisse durch Festsetzung differenzierter Lärmpegelbereiche und bauliche Vorkehrungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch zeichnerische Darstellung und Hinweise im Bebauungsplan werden zukünftige Bauwillige auf die Lärmsituation vor Ort aufmerksam gemacht.

▪ **Altlasten**

Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt oder zu vermuten.

▪ **Bombenabwurfgebiet**

Der Geltungsbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet, so dass grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg ausgegangen werden muss. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

▪ **Kulturgüter**

Eingetragene Denkmäler oder Ensembles bzw. bedeutende oder geschützte Landschaften sind im Plangebiet nicht vorhanden.

▪ **Eingriffsregelung**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Mit der Entscheidung zugunsten einer Bebauung auf bisher unbebauten Flächen, sind nachteilige Umweltauswirkungen grundsätzlich nicht zu vermeiden. Im vorliegenden Fall können diese Auswirkungen aber gering eingeschätzt werden. Durch die benannten Maßnahmen und die entsprechenden Festsetzungen werden die nachteiligen Auswirkungen zudem erkennbar minimiert.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gestaltung, Bauweise

Die Flächen des Geltungsbereiches werden aufgrund der örtlichen städtebaulichen Situation als WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage mit zusätzlichen Einschränkungen zur Nutzung festgesetzt.

In Anpassung an die städtebauliche Situation sowie insbesondere aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen durch die angrenzende Bahnanlage wird der Geltungsbereich in drei Teilbereiche gegliedert, deren Festsetzungsdifferenzierungen in direktem Zusammenhang mit den Lärmimmissionen stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an die benachbarten Siedlungsbereiche mit GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bzw. GFZ 0,5 sowie zwei Vollgeschosse bzw. ein Vollgeschoss festgesetzt.

Entsprechend des Gebietscharakters wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Abstufung der Gebäudehöhe nach Westen folgt den Lärmbelangen (vgl. Kap. 8.5), führt aber gleichzeitig dazu, dass zum Grünzug hin eine abgestufte bauliche Gestaltung entstehen wird.

Durch die Festsetzung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen wird sichergestellt, dass an der geplanten privaten Sticherschließungsstraße keine für diese minimiert dimensionierte Erschließung unverträgliche Gebäudemassierung mit entsprechend hohem Verkehrsbedarf entstehen kann. Zudem folgt die Einzelhaus-Festsetzung hier dem Ziel, dass jedes Gebäude über eine lärmabgewandte Außenwand mit entsprechendem Lärmschatten verfügen soll.

An der Brüder-Grimm-Straße kann im Interesse einer höheren Verdichtung dem städtebaulichen Umfeld entsprechend eine Anzahl von bis zu 3 Wohnungen je Gebäude zugelassen werden. Die zwei hier bereits vorhandenen Einfamilienhäuser sind im getroffenen Festsetzungsrahmen zulässig.

Die Baufelder der beiden Grundstücke nördlich des Wendeplatzes werden so gelegt, dass bei diesen beiden süderschlossenen Grundstücken mindestens 10 m tiefe unverschattete Gartenbereiche gesichert werden.

Nach Westen bildet die neue Bebauung den zukünftigen Siedlungsrand zum Grünzug entlang der Bahn. Hier sind die Baufelder so begrenzt, dass mit 5 m und 9 m breiten Grundstücksfreiflächen ausreichende Flächen für eine Randeingrünung der Grundstücke zu Verfügung stehen.

8.2 Erschließung

▪ Private Verkehrsfläche

Erschlossen wird das Plangebiet mit einer privaten Verkehrsfläche mit Wendefläche, die an die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Brüder-Grimm-Straße anschließt. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass alle anliegenden zukünftigen Baugrundstücke über diese Privatstraße erschlossen werden. Im Interesse einer öffentlich zugänglichen Stadt soll die Straße auch für den allgemeinen Fußverkehr offen sein. Mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden die erforderlichen Belange der Verkehrssicherheit (Sichtflächen) und der Erreichbarkeit für die Andienung mit Müll und Feuerwehr (Parkverbot,

Freihalteflächen) sowohl auf der Erschließungsfläche selbst als auch auf den anliegenden Grundstücken gesichert. Die Privatstraße entspricht in ihrer Dimensionierung auf Wunsch des Bauherren lediglich den minimalen verkehrlichen Anforderungen (Breite der Verkehrsfläche, Wendehammer-Abmessungen). Da für diese Stichstraße angesichts der zu erwartenden geringen Nutzungsdichte mit wenigen Einfamilienhaus-Grundstücken kein erhöhter öffentlicher Nutzungsbedarf besteht, ist diese Lösung hier städtebaulich und verkehrlich akzeptabel. Um Störungen im Verkehrsablauf zu vermeiden, empfiehlt die Stadt dem Bauherren allerdings eine Ausbaubreite von 5,00 m.

Die Straße wird mit Eckabschrägungen, die den Belangen der Verkehrssicherheit Rechnung tragen, an die Brüder-Grimm-Straße angeschlossen. Der Straßenanschluss ist als überführte Einmündung herzustellen.

Um die Stickerschließung in das Wegenetz der öffentlichen Stadt einzubinden, wird eine Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit als westliche Verlängerung der Wendefläche und mit Anschluss an den vorhandenen Fuß- und Radweg festgesetzt. Auch ohne bauliche Maßnahmen kann damit der vorhandene Trampelpfad zwischen der Brüder-Grimm-Straße und dem Weg am Bahndamm aufrecht erhalten werden.

▪ **Ruhender Verkehr**

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen.

▪ **Öffentlicher Fuß- und Radweg**

Der vorhandene Fuß- und Radweg am westlichen Gebietsrand wird durch zeichnerische Festsetzung gesichert und durch begleitende Maßnahmen in seiner Attraktivität gesteigert (vgl. Öffentliche Grünflächen).

8.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischverfahren.

8.4 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

8.4.1 Maßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wurden entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung sowie zur Reduzierung des Versiegelungsgrades Grün- bzw. Gartenanteile vorgegeben. Weiter sind zwecks innerer Durchgrünung grundstücksbezogener Laub- / Obstbäume anzupflanzen.

8.4.2 Öffentliche und Private Grünflächen

Aufgrund der örtlichen Lärmsituation ist ein weiteres Heranrücken von Wohnbebauung an die Bahnanlage nicht möglich. Aus diesem Grunde werden östlich des öffentlichen Grünstreifens private Grünflächen festgesetzt, so dass insgesamt ein Grünzug von 30 - 40 m bis zum Fuß- und Radweg entsteht.

Die 8 m bzw. 10 m breite mit Gehölzen und Aufenthaltsorten ausgestattete öffentliche Grünfläche sichert die lineare Fortsetzung der wegbegleitenden Grünflächen in Nord- / Südrich-

tung und trägt zur Steigerung der Naherholungsfunktion des stadtteilverbindenden Fuß- und Radweges bei.

Die privaten Grünflächen werden als Gartenland festgesetzt, da sie trotz der Lärmsituation, da nicht zur Wohnnutzung legitimiert, genutzt werden können. Um eine sinnvolle Gartennutzung auch zu ermöglichen, wurden kleine bauliche Anlagen zugelassen.

8.4.3 Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie für die Terrassen, Wege und Platzflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt. Befestigte Flächen innerhalb der Grundstücke sind soweit als möglich so anzulegen, dass anfallendes Regenwasser in den angrenzenden Flächen versickern kann. Dadurch kann ein Teil des Oberflächenwassers versickern und der Oberflächenwasserabfluss reduziert werden.

8.5 Festsetzungen zum Lärmschutz

▪ Abgrenzung und sichtbare Information

Das ursprüngliche Konzept einer baulichen Entwicklung bis an die vorhandene Bahnböschung heran wurde im Verfahren zugunsten des jetzigen deutlich reduzierten Konzeptes aufgegeben. Die Bauflächen sind heute so begrenzt, dass an den Westfassaden der drei am weitesten an die Bahn heranrückenden Gebäude maximal 60 dB(A) nachts erreicht werden können – im Dachgeschoss bis 62 dB(A). Die zukünftigen Hausgartenbereiche sind so begrenzt, dass hier maximal 52 dB(A) tags erreicht werden. Alle weiteren Baugrundstücke im Plangebiet haben niedrigere Lärmwerte. Westlich angrenzend verbleiben Grünflächen bis zur Bahn.

Zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für die Bebauungsplan-Festsetzung sind gem. DIN 4109 die errechneten Lärmwerte um 3 dB(A) erhöht worden.

Insgesamt wird durch die zeichnerische Darstellung der Lärmpegelbereiche im Planteil, durch den ausführlichen Festsetzungs-Katalog und durch einen gesonderten ausführlichen textlichen Hinweis auf dem Planblatt sichergestellt, dass auch bei oberflächlicher Kenntnisnahme des Bebauungsplanes Bauwillige deutlich auf die bestehende Lärmbelastung hingewiesen werden und diesen Faktor in ihre Standortentscheidung einbeziehen können.

Die nachfolgend erläuterten baulichen Lärmschutzfestsetzungen sind für die Bauwilligen nur mit geringem Kostenaufwand verbunden. Fenster der geforderten Schallschutzklasse 3 führen zu Mehrkosten von wenigen Hundert Euro pro Wohnung. Die geforderte Schallschallschutzdämmung der Fenster wird je Wohnung zwischen ein- und zweitausend Euro kosten, so dass insgesamt mit geringem Kostenaufwand die Wohngesundheit sichergestellt werden kann.

Von der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) wird im Bebauungsplan abgesehen. Der wirtschaftliche Aufwand dürfte – so technisch unter den zur Verfügung stehenden Flächen überhaupt sinnvoll durchführbar – außer Verhältnis zum angestrebten Nutzungszweck stehen. Stattdessen werden im Bebauungsplan konkrete städtebauliche Festsetzungen und Festsetzungen zum baulichen Schallschutz an den zukünftigen

Neubauten getroffen. Durch diese passiven Lärmschutzmaßnahmen können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

▪ **Westlicher und mittlerer Lärmpegelbereich**

Für die drei westlichen Grundstücke werden der Belastungssituation entsprechend eine eingeschossige Bauweise und ein Lärmpegelbereich festgesetzt, der schallschützende Außenbauteile gemäss DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Lärmpegelbereich III fordert. Soll trotz der eingeschossigen Bauweise das Dachgeschoss zum Wohnen genutzt werden, müssen hier höhere Lärmpegelwerte eingehalten werden. Die Festsetzung wird entsprechend geschossweise differenziert, um Bauwilligen eine bedarfsgerechte Bau- und Kostenkalkulation zu ermöglichen. Die Festsetzung der Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude folgt dem Ziel, für alle Wohnungen Ost-ausgerichtete Räume zu ermöglichen.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass in den lärmzugewandten EG-Räumen bei geschlossenem Fenster Lärminnenpegel von maximal 25 dB(A) erreicht werden können (im Dachgeschoss 26 dB(A)). Räume mit Ostausrichtung erreichen im Dachgeschoss maximal 21 dB(A), im Erdgeschoss 20 dB(A). Diese Werte liegen höher, als sie mit gleichen Lärmschutzmaßnahmen in einem Gebiet mit einer Tagesbelastung im Bereich von 60 dB(A), aber niedrigeren Nachtwerten, liegen würden. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind dennoch ausreichend, um verträgliche nächtliche Innenraumpegel deutlich unter 30 dB(A) zu gewährleisten (vgl. Kap. 6.6).

Für alle zum Schlafen vorgesehenen Räume werden schallgedämmte Lüftungsanlagen verlangt. Dies kann z.B. mit in den Festerrahmen integrierten Schalldämmlüftern erfolgen. Dadurch wird sichergestellt, dass Schlafräume auch ohne Öffnen der Fester jederzeit belüftet werden können.

Da die Tagesbelastung mit maximal 52 dB(A) unter dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) liegt, sind hier für die Außenwohnbereiche gesonderte Lärmschutzfestsetzungen nicht erforderlich.

Im mittleren Lärmpegelbereich werden die Festsetzungen in gleicher Weise – angepasst an die etwas geringere Lärmbelastung – fortgeschrieben.

▪ **Östlicher Lärmpegelbereich**

Auch im östlichen Lärmpegelbereich wird die Lärmschutzfestsetzung fortgeschrieben. Abweichend zu den beiden westlichen Pegelbereichen kann hier aber auf die Forderung nach Fensterlüftungsanlagen verzichtet werden, da in diesem Bereich die Belastungswerte bereits niedriger liegen und auch eine lärmabschirmende Wirkung der westlichen Bebauung zu erwarten ist.

Im östlichen Lärmpegelbereich ist bei eingeschossiger Bebauung bereits ein Lärmniveau erreicht, bei dem die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen dem heute üblichen Stand der Baupraxis entsprechen (Lärmpegelbereich II mit 60 dB(A)).

8.6 Einsatz von Brennstoffen und Heizungsarten

Nach dem aktuellen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel liegt der Geltungsbereich in dessen Untersuchungsgebiet. Dies wurde im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt, in dem zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (gem. § 81 Abs.2 HBO) der Einsatz von Brennstoffen und über die Festsetzung der Heizungsarten die Qualität der Anlagentechnik geregelt wird. Es wird nur Anlagentechnik zugelassen, die den Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ und damit hohen Umwelтанforderungen genügt. Neben Brennwertkesseln sind auch moderne Niedertemperaturanlagen zugelassen. Beide Heizsysteme werden vom Land Hessen als zukunftsfähige und energiesparende Heizungsformen beworben. „Ist kein Gasanschluss vorhanden, stellt ein Ölbrennwert-, bzw. Niedertemperaturkessel oder ein Holzpelletkessel eine gute Alternative zum Gas-Brennwertkessel dar.“ (Broschüre „Niedertemperatur- und Brennwertkessel, Hrsg: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Wiesbaden 2005, S. 5). Brennwertkessel sind dabei die technisch höherwertige Anlagenform, aber auch die Niedertemperaturtechnik ist heute umweltverträglich. Moderne Niedertemperaturkessel sind einfach, preiswert und haben eine hohe Brennstoffausnutzung von 91 – 94 %.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

Die private Erschließung wird durch die Bauherren vollständig auf eigenen Grundstücksflächen hergestellt. Bis auf zwei sind alle Grundstücke sofort bebaubar, im Planteil sind geeignete Teilungsvorschläge dargestellt.

Die Stadt hat mit dem Flächeneigentümer, der die Plangebietserschließung privat durchführen wird, einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem dieser sich zur Herstellung und Finanzierung der privaten Erschließung verpflichtet, das Anschlussrecht der nicht in seinem Eigentum befindlichen zukünftigen Baugrundstücke garantiert und der Stadt den geplanten öffentlichen Grünstreifen überträgt, soweit sich diese Flächen in seinem Eigentum befinden.

Für die beiden nordwestlichen Baugrundstücke ist vor einer Bebauung eine private Grundstücksneuordnung durch die zwei berührten Eigentümer erforderlich, die derzeit parallel zum Bebauungsplan-Verfahren erfolgt.

Um den geplanten öffentlichen Grünstreifen am westlichen Gebietsrand vervollständigen zu können, will die Stadt hier perspektivisch noch eine private Teilfläche von ca. 185 m² übernehmen, die vorläufig aber noch vom Eigentümer genutzt wird.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,1 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiete	ca.	7.010 m²
WA1	ca.	2.581 m ²
WA2	ca.	2.718 m ²
WA3	ca.	1.711 m ²
Verkehrsflächen	ca.	1.140 m²
Private Verkehrsfläche mit Wendefläche	ca.	610 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca.	530 m ²
Grünflächen	ca.	3.120 m²
Öffentliche Grünfläche	ca.	915 m ²
Private Grünfläche Gartenland	ca.	2.205 m ²
Gesamt	ca.	11.270 m²

10 KOSTEN DER MASSNAHMEN

Durch die private Herstellung der Erschließung werden von der Stadt keine Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Der bei öffentlichen Erschließungen anfallende städtische Anteil von i.d.R. 10 % der Erschließungskosten entfällt in diesem Fall.

Geringe Kosten entstehen der Stadt für die Gestaltung des öffentlichen Grünstreifens (ca. 915 m²). Hier liegt aber noch kein die Kosten darstellendes Planungskonzept vor.

11 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit diesem Bebauungsplan

- entstehen 8 - 9 neue Bauplätze - überwiegend für eine Einfamilienhausbebauung - in attraktiver innerstädtischer Lage;
- wird eine vorhandene Baulücke städtebaulich angemessen geschlossen;
- bleibt die wichtige grüne Nord-Süd-Wegeverbindung entlang der Bahn erhalten und wird durch einen neuen öffentlichen Grünstreifen und die begleitenden privaten Gartenflächen gestärkt und als grünes Band in der Stadt gesichert;
- wird der vorhandene Trampelpfad als kleine Zwischenverbindung gesichert;
- entsteht nur eine geringe, für die Brüder-Grimm-Straße nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung;
- haben die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aufgrund der integrierten Lage, des vielfältigen Wegenetzes und des ÖPNV-Anschlusses Leuschnerstraße die Möglichkeit, auf eine ständige Kfz-Nutzung zu verzichten.

Durch das private Erschließungskonzept werden die vorhandenen Anlieger weder finanziell noch durch einen Flächenbeitrag belastet, erhalten aber dennoch für ihre rückwärtigen Grundstücksflächen Baurecht. Während der Bauphase entsteht eine zeitlich begrenzte Belastungsphase für die Anlieger.

Mit der neuen Anliegerstraße erhält das Grundstück Brüder-Grimm-Straße 113 an der Nordseite eine neue private Erschließung mit einer geringen Verkehrsfrequenz.

Bearbeitung:



Landschafts- & Städtebauarchitektur
Fahrmeier • Rühling • Weiland
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: info@pwf-kassel.de

Aufstellung:

Stadt Kassel
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, den

.....
(Sonja Rühling)

Kassel, den

.....
(Heinz Spangenberg)

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit der BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

WA1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Planzeichenschrift)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden wird im WA1 auf 3 Wohnungen, im WA2 und WA3 auf 2 Wohnungen festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

GFZ 0,6 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WA1 und WA2 auf 0,6 und im WA3 auf 0,5 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

aa II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
Entsprechend des Planzeichens sind im WA1 und WA2 maximal zwei Vollgeschosse zulässig, im WA3 ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

aa 10,50m Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe wird im WA1 und WA2 auf 10,50 m und im WA3 auf 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlich anstehenden Geländes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachfläche bzw. Oberkante des Gebäudes.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 S.3 BauNVO)

B Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

F+R Private Verkehrsfläche: Anliegerstraße mit mind. 4,00 m Breite
Die Anliegerstraße muss der Allgemeinheit für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen. Die Anliegerstraße muss allen anliegenden Grundstücken zur Verkehrs- und technischen Erschließung (Herstellung von Hausanschlüssen) zur Verfügung stehen. Die hierfür erforderliche Sicherung im Grundbuch zugunsten der anliegenden Grundstücke ist vor Herstellung der Erschließung nachzuweisen. Im Bereich der Wendefläche ist durch geeignete Beschilderung das Parken und Halten von Fahrzeugen auszuschließen (Bereiche vor den Freihaltezonen).

— Straßenbegrenzungslinie
F+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Öffentlicher Fuß- und Radweg

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Wegbegleitende Grünfläche mit Baum und Strauchpflanzungen sowie punktuellen Aufenthaltsorten.

GR Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Gartenland
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der Gartennutzung dienen und deren gesamter umbauter Raum je 300 qm Grundstücksfläche 30 cbm nicht überschreitet.

1.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L Lärmschutz
Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

In den festgesetzten Lärmpegel-Bereichen sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 9 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) i.V.m. der Tabelle 9 (Korrekturen für das erf. Schalldämm-Maß) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schalldämm-Maß" der zum Zeitpunkt des Bauantrages eingehalten werden. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauunterlagen zu erbringen.
Im WA2 und WA3 gilt:
Für alle zum Schlafen bestimmten Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), sind schalldämmende Lüftungsanlagen erforderlich, die ein Belüften der Räume ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (wie z.B. ein in den Fensterrahmen integrierter Schalldämmkörper).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 63 dB (A) einzuhalten.
Bei eingeschossiger Bauweise ohne Wohnnutzung im Dachgeschoss ist ein Lärmpegelwert von 62 dB (A) ausreichend. Wird bei zweigeschossiger Bauweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 65 dB (A).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 63 dB (A) einzuhalten.
Bei eingeschossiger Bauweise ohne Wohnnutzung im Dachgeschoss ist ein Lärmpegelwert von 62 dB (A) ausreichend. Wird bei zweigeschossiger Bauweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 64 dB (A).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 61 dB (A) einzuhalten.
Bei eingeschossiger Bauweise ohne Wohnnutzung im Dachgeschoss ist ein Lärmpegelwert von 60 dB (A) (= Lärmpegelbereich II) ausreichend. Wird bei zweigeschossiger Bauweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 62 dB (A).

In dieser Teilfläche sind für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Lärmpegelbereich III mit 61 dB (A) einzuhalten.
Bei eingeschossiger Bauweise ohne Wohnnutzung im Dachgeschoss ist ein Lärmpegelwert von 60 dB (A) (= Lärmpegelbereich II) ausreichend. Wird bei zweigeschossiger Bauweise das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt, gilt hier der Lärmpegelbereich III mit 62 dB (A).

1.7 Sonstige Planzeichen

G Flächen für ein Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die Fläche muss der Allgemeinheit für den Fußverkehr zur Verfügung stehen. Eine Überbauung und Befestigung ist nicht zulässig. Die erforderliche Sicherung im Grundbuch zugunsten der Allgemeinheit ist vor der Bebauung des Grundstückes nachzuweisen.

F Freihaltezone an der Wendefläche - 1m breit - (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In den Freihaltezonen sind Einbauten unzulässig.

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.8 Festsetzungen ohne Planzeichen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

V Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

N Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1 Vorhandene Gebäude

2 Vorhandene Flurstücksgrenzen

3 Flurstücksnummer

4 Empfohlene Parzellengrenzen

5 Vermessung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugewert mit Nummerierung Zahl der Wohnungen je Gebäude	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Max. Gebäudehöhe	

3. HINWEISE

3.1 Lärmbelastung

Das Plangebiet ist erheblich mit Bahnlärm belastet, der vor allem nachts die Orientierungswerte für ruhiges Wohnen deutlich überschreitet. Im Plangebiet ist es nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass über die heute wahrnehmbare Lärmbelastung hinaus mit einer zukünftigen Zunahme des Lärms gerechnet werden muss. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht eingesehen werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Prognose-Werten der zukünftigen Lärmbelastung. Ergänzend wird empfohlen, zum Schlafen bestimmte Räume nach Osten auszurichten.

3.2 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 vom 01.03.2004 für das Gebiet der Stadt Kassel.

3.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel unverzüglich anzuzeigen. (siehe § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz)

3.4 Regenwassernutzung

Anfallendes Dachflächenwasser kann in Sammelanlagen (Zisternen) zurückgehalten und als Brauchwasser im Haushalt (z.B. für die Toilettenspülung, Waschmaschine) und / oder zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Bei Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser bzw. bei der Anlage der hierfür notwendigen Installationen sind die Trinkwasserverordnung sowie die DIN 1945 und 1985, Teil 4 zu beachten.
Für Regenwassernutzungsanlagen sind die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Kassel zu beachten.

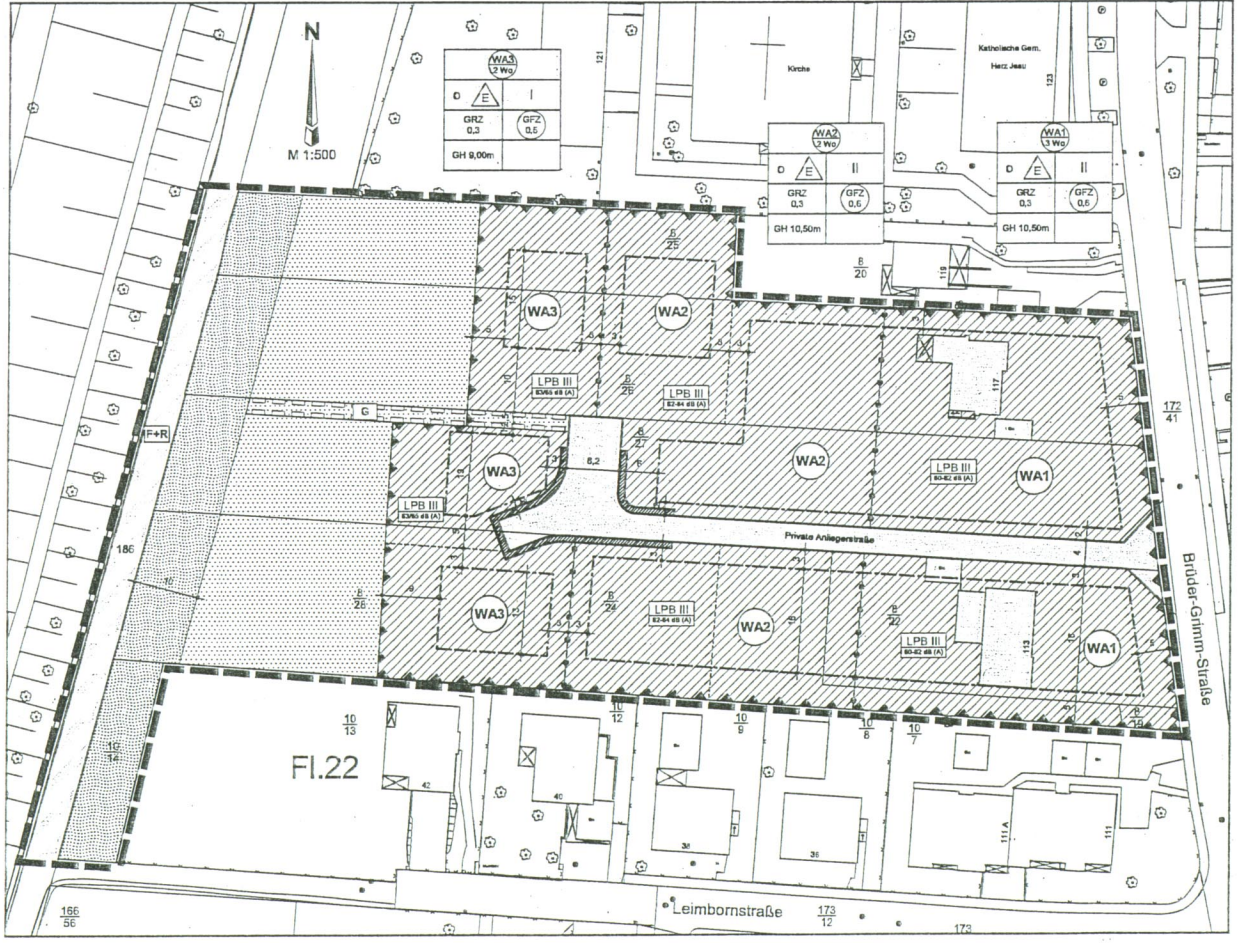
3.5 Bombenabwurfgebiet

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.

3.6 Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/70 „Südlich der Herz-Jesu-Kirche“ besteht ein zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und einem Grundstückseigentümer im Plangebiet abgeschlossener städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen zu beachten sind.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation (Verm.St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess.Verm.G.) Kassel, 23.05.2006	Aufgestellt: Kassel, 23.05.2006
Vermessung und Geoinformation gez. Ortseifen Vermessungsdirektor	Der Magistrat gez. Witte Stadtrat
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Spangenberg Lfd. Baudirektor	
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB Kassel, 22.05.2006	Öffentlich auslegen in der Zeit vom 12.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006 Kassel, 06.06.2006
Die Stadtverordnetenversammlung gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	Der Magistrat gez. Witte Stadtrat
Hat öffentlich auslegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 12.06.2006 bis einschließlich 14.07.2006. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 128 vom 03.06.2006	Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen in der Zeit vom 22.08.2006 bis einschließlich 24.10.2006 Kassel, 18.07.2006
Stadtplanung und Bauaufsicht gez. Scheuch Techn. Angestellter	Der Magistrat Stadtrat
Hat erneut öffentlich auslegen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB vom 22.08.2006 bis einschließlich 24.10.2006. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 13 vom 11.09.2006	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, 18.07.2006
Stadtplanung und Bauaufsicht Techn. Angestellter	Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141) ordentlich bekanntgemacht. Kassel, 18.07.2006	Der Satzungsbeschluss wurde bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 13 vom 11.09.2006. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, 18.07.2006
Der Magistrat Oberbürgermeister	Der Magistrat Stadtrat



2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 30° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf max. 50% der jeweiligen Traufbreite betragen. Die Gauben müssen zum Organg einen Abstand von mindestens 1,50 m haben.

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Mindestens 50% der Grundstücksflächen im WA1 - WA3 sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaai- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenauflauf.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbau- oder Obstbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzendem Baum auch 10 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

Die gesamten Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen, spätestens in der nach Abschluss der Bautätigkeit folgenden Vegetationsperiode.

2.3 Oberflächenbefestigungen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Gebäudezuwegung sowie auf Terrassen zu beschränken. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind bei Flächen, die größer 20 m² sind, unzulässig.

Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und Hofflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie auf unbefestigte Grundstücksflächen entwässern.

2.4 Verbrennungsverbot, Brennstoffeinsatz (§ 81 Abs. 2 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Feuerungsanlagen für Neubauvorhaben und bei Ersatzinvestitionen nur Erdgas oder Heizöl EL, beheizte Niedrigtemperatur-Anlagen und Anlagen mit Brennwertnutzung, die den aktuellen Forderungen des Umweltschutzes „Blauer Engel“ genügen, zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert am 12. Dezember 2007, BGBl. I S. 2873, ber. am 22. Januar 2008, BGBl. I S. 47

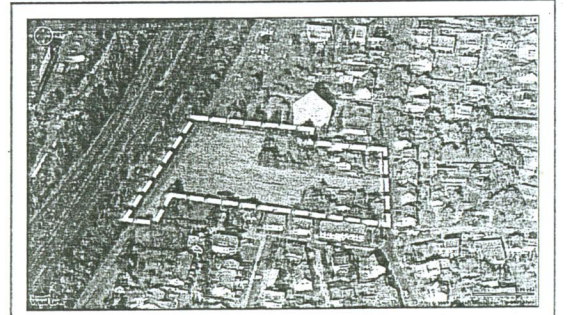
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, zuletzt geändert 28.09.2005

Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) vom 16.11.1995

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz HNatSchG) vom 4. Dezember 2006, GVBl. I S. 616, zuletzt geändert am 12. Dezember 2007, GVBl. I S. 851

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung

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



STADT KASSEL

documenta-Stadt
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/70
"Südlich der Herz-Jesu-Kirche"
Stadtteil Niederzwehren

Stand: 14. November 2006 Maßstab: 1:500

PWF Landschafts- & Städtebaurecht
Fahrmeier • Röhlmg • Welland
Herkenstr. 35 • 34115 Kassel
Tel: 0561-33232 • Fax: 0561-739888
e-mail: info@pwf-kassel.de

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1275

Kassel, 23.03.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/29, 1. Änderung
„SO-Nahversorgung Forstbachweg“
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/29, 1. Änderung "SO-Nahversorgung Forstbachweg" wird zugestimmt.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.“

Begründung:

Der Ortsbeirat Forstfeld hat der Vorlage in seiner Sitzung am 12.03.2009 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 19.03.2009 und 23.03.2009 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), der Entwurf mit seiner Begründung (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/29, 1. Änderung
„SO-Nahversorgung Forstbachweg“
(Offenlegungsbeschluss)**

Erläuterung

Auf Antrag des Vorhabenträgers, dem Bauherrn Joachim Gildhoff (vertreten durch das Büro Architekten BSH), vom 20.10.2008 soll im Bereich des Lebensmittelmarktes am Forstbachweg 27A ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Nachverdichtung auf Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen. Die im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet mit 1.852 m² Geschossfläche den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m²). In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Die Vorprüfung hat jedoch keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind damit erfüllt.

Ziel der Planung ist es, die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels auf konkurrenzfähige Verkaufsflächenwerte zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Stadtteils Forstfeld zu sichern, sowie die städtebaulich geordnete und gebietsverträgliche Entwicklung im Geltungsbereich planungsrechtlich abzusichern. Der im Forstbachweg 47a bestehende EDEKA-Neukauf-Lebensmittelmarkt mit ca. 727 m² Verkaufsfläche soll im Zuge einer Umbau- und Anbaumaßnahme auf 1138 m² Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei erweitert werden. In diesem Zusammenhang kann die Gebäudefläche der angrenzenden Sparkasse reduziert werden, für die ein geringerer Flächenbedarf besteht. Die übrigen Nutzungen bleiben unverändert, jedoch soll die Zugangssituation in der vorgelagerten Hoffläche bereinigt und verbessert werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. VII / 29 "Forstbachweg, Eibenweg, Lohfeldener Weg, Erlenfeldweg" vom 05.04.1975, der dort Allgemeines Wohngebiet festsetzt, in Teilbereichen erforderlich.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung durch Aushang im Stadtplanungsamt hat vom 22.12.2008 -23.01.2009 und die frühzeitige Behördenbeteiligung vom 5.-23.01.2009 stattgefunden. Seitens der Bürger gab es keine einzige Anmerkung zu der Planung, so dass auf eine öffentliche Präsentation verzichtet wurde. Hinweise und Anregungen der Behörden wurden berücksichtigt.

Alle Planungskosten, Kosten für Gutachten bzw. alle Kosten, die mit dem Umbau zusammenhängen, trägt der Vorhabenträger. Dies gilt auch für Leitungen und Anschlüsse, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen ggf. verlegt werden müssen. In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt der Vorhabenträger das Projekt zeitnah zu realisieren. Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen wird der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger enthalten.

gez.
Spangenberg

Kassel, 23.02.2009

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VII / 29 1. Änderung "SO-Nahversorgung Forstbachweg"

Begründung Entwurf • 27.02.2009



Begründung zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. VII / 29
1. Änderung
"SO-Nahversorgung Forstbachweg"

Stand: 27.02.2009

Auftraggeber:

Fröhlich Gildhoff GbR
Jörg Fröhlich-Gildhoff
Mittelhöfer Straße 11-13
34587 Felsberg

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping

Köpping Architektur + Planung
34125 Kassel • Wallstraße 2 B
☎ 0561- 57 999 24
☎ 0561- 57 999 25
arch.koepping@t-online.de



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemein	
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2 Schutzgebiete	7
2.3 Satzungen	7
2.4 Gutachten und Hinweise	9
2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht	12
3 Städtebauliche Situation	
3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	14
3.2 Erschließung und Verkehr	16
3.3 Naturpotenziale	18
<i>Bestandsplan</i>	23
<i>Bestandsfotos</i>	24
4 Planungsziele	
4.1 Objektplanung Lebensmittelmarkt	30
<i>Vorhabenplan</i>	32
4.2 Stadtentwicklung und Städtebau	34
4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept	34
5 Festsetzungen des Bebauungsplans	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	35
5.2 Zufahrten und Stellplätze	37
5.3 Werbeanlagen	37
5.4 Immissionsschutz	38
5.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen	39
6 Gesamtabwägung	
6.1 Planungsalternativen	42
6.2 Eingriffsvermeidung	42
6.3 Auswirkungen der Planung	42
6.4 Verhältnismäßigkeit	42
7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte	
7.1 Flächenbilanz	43
7.2 Bodenordnung	44
7.3 Kosten	44
8 Verfahrensübersicht	
8.1 Verfahrenstermine	44
8.2 Frühzeitige Beteiligung	44

Quellen

- (1) Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 08464, Göttingen 18.12.2008, Ergänzung Nr. 08464-1 vom 11.02.2009

1 Allgemein

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der im Forstbachweg 47a bestehende EDEKA-Neukauf-Lebensmittelmarkt mit ca. 727 m² Verkaufsfläche soll im Zuge einer Umbau- und Anbaumaßnahme auf 1138 m² Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei erweitert werden. In diesem Zusammenhang kann die Gebäudefläche der angrenzenden Sparkasse reduziert werden, für die ein geringerer Flächenbedarf besteht. Die übrigen Nutzungen bleiben unverändert, jedoch soll die Zugangssituation in der vorgelagerten Hoffläche bereinigt und verbessert werden.

Ziel der Planung ist es,

- die Erweiterung des Lebensmitteleinzelhandels auf konkurrenzfähige Verkaufsflächenwerte zu ermöglichen und damit die Nahversorgung des Stadtteils Forstfeld zu sichern, sowie
- die städtebaulich geordnete und gebietsverträgliche Entwicklung im Geltungsbereich planungsrechtlich abzusichern.

1.2 Planverfahren

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele ist eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. VII / 29 "Forstbachweg, Eibenweg, Lohfeldener Weg, Erlenfeldweg" vom 05.04.1975 in Teilbereichen erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der Nahversorgung bzw. die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1. Änderung umfasst 0,88 ha; der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird demnach nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet mit 1.852 m² Geschossfläche den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m²). In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Sollte die Vorprüfung dies bestätigen, wäre damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

Die Vorprüfung unter Punkt 2.5 hat jedoch keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Entsprechend entfallen Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,88 ha gehört zum Kasseler Stadtteil Forstfeld, Gemarkung Kassel, Flur 30.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenparzelle 79/38 des Forstbachweges;
- im Westen durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 72/30, 72/51, 72/28, 72/29, 72/75, 352/72, 72/63 und 72/64;
- im Süden durch die Parzellengrenzen der Flurstücke 72/35 und 72/36;
- im Osten durch die Straßenparzelle 82/3 des Eibenweges.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 72/60, 72/37, 165/77 und Teile von 164/72.

Die Flurstücke 72/37 und 72/60 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 164/72 und 165/77 im Eigentum der Stadt Kassel.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

2.1.1 Siedlungsrahmenkonzept (SRK 2006), Zweckverband Raum Kassel

Das Siedlungsrahmenkonzept zeigt das Plangebiet als Fläche Siedlungsbestand.

2.1.2 KEP-Zentren (2007), Zweckverband Raum Kassel

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist im Kommunalen Entwicklungsplan Zentren eingezeichnet.

In der Tabelle "Nahversorgung" (Anlage 1, Quelle: Junker und Kruse 2006) ist der Stadtteil Kassel-Forstfeld mit 0,18 m² Verkaufsfläche Lebensmittel je Einwohner als unterversorgt dargestellt (7.037 Einwohner, 1.300 m² VK).

Der KEP-Zentren empfiehlt für Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - 2.000 m² incl. Getränkemarkt und angelagerten kleineren Anbietern die Ausweisung eines Sondergebietes SO-Nahversorgung.

2.1.3 Flächennutzungsplan (2000), Zweckverband Raum Kassel

Im noch rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2000 ist das Plangebiet als 'Wohnbaufläche' ausgewiesen. Östlich entlang des Eibenweges ist die Söhrebantrasse als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans 2007 wurde von der Verbandsversammlung am 26.08.2008 beschlossen und wird voraussichtlich Anfang 2009 Rechtsgültigkeit erlangen. Er sieht für das Plangebiet 'gemischte Bauflächen' vor.

Es sollte vom Zweckverband geprüft werden, ob sich das geplante Sondergebiet als Element der gemischten Nutzung in die Festsetzungen des FNP einfügt oder eine Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung - Sonderbaufläche statt gemischte Baufläche - erforderlich wird. Die Änderung des FNP ist keine Voraussetzung für die Planreife des Bebauungsplans.

2.1.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum Nr. 138 "Siedlungsgebiet Forstfeld / Lindenberg". Südlich an das Plangebiet angrenzend ist der Biotopkomplex KS 230 (Grünzug Söhrebantrasse) eingetragen.

Folgende Schutz- und Pflegeziele betreffen bzw. tangieren das Plangebiet:

- Nr. 10189 Sicherung und Weiterentwicklung der Biotopstrukturen im Bereich

der ehemaligen Gleistrasse der Söhrebahn von der östlichen Stadtgrenze bis zur Forstfeldstraße als besonderer Teillebensraum und lineares Vernetzungselement. Stabilisierung eines Mosaiks aus (Baum-)Hecken und Staudenfluren durch entsprechende Pflegemaßnahmen; Priorität II

- Aufwertung verschiedener Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen: Teile des Forstbachweges.

2.1.5 Kommunale Verkehrspläne

Für die als "Söhrebahntrasse" im Plan gekennzeichneten Flächen sieht der Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (2002) sowie der Generalverkehrsplan GVP des Zweckverbandes Raum Kassel eine Straßenbahn-/RegioTramverbindung vom Abzweig Lindenberg nach Lohfelden vor.

2.2 Schutzgebiete

2.2.1 Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III.

2.3 Satzungen

2.3.1 Bebauungsplan VII/29 (1975)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan VII/29 vom 05.04.1975 umfasst neben dem Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung weitere Gebietsteile zwischen dem Forstbach-, Eiben-, Erlenfeld- und Lohfeldener Weg mit folgenden Festsetzungen:

- WS Kleinsiedlungsgebiet, 2 Geschosse, GRZ 0,2 GFZ 0,4 offene Bauweise (entlang des Erlenfeldweges)
- Fläche für den Gemeinbedarf, Kirche, GFZ 0,7 (gegenüber dem Entenanger)
- Flächen für Stellplätze (entlang der Söhrebahntrasse)
- Verkehrsfläche Bahnanlage, Söhrebahn (entlang des Eibenweges)

Im Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung war bisher festgesetzt:

- WA Allgemeines Wohngebiet, 3 zulässige Geschosse, GRZ 0,2 GFZ 0,25 offene Bauweise, Baufenster im Bereich des Lebensmittelmarktes und der angelegerten Dienstleister; Gartenbaubetriebe und Ställe für Kleintierhaltung nicht zulässig, Mindestgrößen der Baugrundstücke
- Stellplatzflächen vor und hinter dem Lebensmittelmarkt, Ein- und Ausfahrt, 1

Laubbaum je 8 Stellplätze.

- Verkehrsfläche Bahnanlage, Söhrebahn.



Bebauungsplan VII/29 (05.04.1975)

2.3.2 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel" in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Die zur Zeit gültige Fassung vom 01.03.2004 sieht die Herstellung von 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche netto (VNF) sowie 1 Laubbaum je 6 Stellplätze vor.

2.3.3 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich der zur Zeit gültigen Fassung vom 19.05.2008. Im Planbereich weisen mehrere Bäume einen Stammumfang von mindestens 80 cm auf und stehen damit unter dem Schutz der Satzung.

2.4 Gutachten und Hinweise

2.4.1 Schalltechnische Untersuchung (1, Wiedergabe in Auszügen):

Zur Untersuchung der zusätzlichen Lärmimmissionsbelastung durch die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten Nr. 08464 vom Akustikbüro Göttingen, Göttingen 18.12.2008, erstellt und am 11.02.2009 ergänzt.

2.4.1.1 Grundlagen

Die Immissionen werden auf folgenden Rechtsgrundlagen beurteilt:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau
- TA Lärm 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz 26.08.1998
- 16. BImSchV 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes 12.06.1990
- VLärmSchR 97 Verkehrslärmschutzrichtlinien 1997, Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 26/1997.

Zur Beurteilung der Immissionen wurden entsprechend der vorhandenen und geplanten Gebietsnutzung folgende Orientierungs- bzw. Richtwerte herangezogen:

- SO Sondergebiet Nahversorgung, Plangebiet, Einstufung als MI Mischgebiet
Immissionen Gewerbe: IRW TA-Lärm: 60/45 dB(A) tags/nachts
Immissionen Straßenverkehr: IGW 16. BImSchV: 64/54 dB(A) tags/nachts
- SO Sondergebiet Schulen (nördlich Forstbachweg)
Immissionen Gewerbe: IRW TA-Lärm: 55/40 dB(A) tags/nachts
- WS Kleinsiedlungsgebiet u. ä. (Eibenweg, Erlenbachweg)
Immissionen Gewerbe: IRW TA-Lärm: 55/40 dB(A) tags/nachts.

Immissionsrechtlich gilt als Tagzeit 6-22 Uhr und als Nachtzeit 22-6 Uhr.

Als örtliche Randbedingungen des Gutachtens wurde folgendes aufgenommen:

- Erweiterung der Verkaufsfläche von 717 auf 1.138 m²
- Betriebszeit Lebensmittelmarkt 7-20 Uhr, Bäcker ab 6:30 Uhr
- 71 Parkplätze im Bestand, 67 Parkplätze gemäß Planung
- Der Bereich zwischen Einkaufswagenstellplatz und dem Marktgebäude ist überdacht
- Der Einkaufswagenstellplatz ist eingehaust und nur an den Stirnseiten Richtung NNW und SSO geöffnet
- Anlieferung 6-22 Uhr, 2 Lkw und 6 Lieferwagen täglich, davon 1 Lkw und 2 Lieferwagen vor 7 Uhr
- Anlieferung Lebensmittelmarkt mit tägl. max. 80 Rollcontainern, davon max. 40 vor 7 Uhr
- Anlieferung des Lebensmittelmarktes auf der Südseite des Marktes, Zufahrt über Forstbachweg, Ausfahrt auf Eibenweg
- Anlieferung Bäckerei, Apotheke, Sparkasse auf der Nordseite des Marktes
- Schalleistungspegel der Kühlaggregate max. 68 dB L_{WA}
- Verkehrsbelastung Forstbachweg gemäß GVP 1995: 10.100 Kfz/24h, Prognose 2010: max. 13.200 Kfz/24h.

Es wurden im Gutachten folgende Immissionsorte betrachtet:

- 1-3: Schule am Lindenberg, Sozialzentrum Forstbachweg
- 4-13: Gebäude Eibenweg 1-11, Wohnen, Laden
- 14: Betriebswohnung Lebensmittelmarkt
- 15-19, 22-24: Gebäude Erlenfeldweg 25-33, Forstbachweg 47c, Wohnen WS
- 20-21, 25-27: Marktkomplex Forstbachweg 47a.

2.4.1.2 Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes

Es wurden unter den gegebenen Rahmenbedingungen für den Betrieb des Lebensmittelmarktes nach der Erweiterung folgende Schalleistungspegel für die betrachteten Emissionsquellen berechnet:

Parkplätze

- Kundenparkplatz P3-P9: 82 Kfz-Bewegungen/h, L_{W A,1h,tags} = 90,3 dB
- seiti. Kundenparkplätze: 32 Kfz-Bewegungen/h, L_{W A,1h,tags} = 85,0 dB
- Mitarbeiterparkplatz: 2,5 Kfz-Bewegungen/h, L_{W A,1h,tags} = 71,0 dB

Fahrwege zu den Parkplätzen

- Kundenparkplatz P3-P9: L'_{W tags} = 57,7-66,8 dB(A)
- seiti. Kundenparkplätze: L'_{W tags} = 59,7 dB(A)
- Mitarbeiterparkplatz: L'_{W tags} = 48,7 dB(A)

Anlieferung Lkw

- Rangieren Lkw: L_{W A,1h} = 83,2 dB

- Ankunft und Abfahrt Lkw: $L_{W A,1h} = 83,4$ dB
- Entladung Lkw: $L_{W A,1h} = 97,2$ dB
- Kühlmaschine Lkw beim Entladen: $L_{W A,1h} = 84,3$ dB

Anlieferung Lieferwagen

- Anfahrt: $L_{W r,1h} = 80,2$ dB
- Entladung: $L_{W A,1h} = 73,4$ dB

Stellplatz Einkaufswagen: $L_{W A,r,tags} = 88,1$ dB

Verflüssiger/Rückkühler Markt: $L_{W A} = \text{max. } 68$ dB.

2.4.1.3 Straßenverkehrsgeräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen

In die Berechnung der Immissionen aus öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Straßen Forstbachweg, Eibenweg, Ochshäuser Straße (K8) und der A7 einbezogen:

- Forstbachweg: DTV2020 15.167 Kfz/24h, $L_{mE \text{ tags/nachts}} 64,5 / 55,8$ dB(A)
- K8: DTV2020 9.652 Kfz/24h, $L_{mE \text{ tags/nachts}} 65,7 / 54,6$ dB(A)
- A7: DTV2020 94.700 Kfz/24h, $L_{mE \text{ tags/nachts}} 80,3 / 75,5$ dB(A)
- Eibenweg: DTV2020 400 Kfz/24h, $L_{mE \text{ tags/nachts}} 47,0 / 36,9$ dB(A).

2.4.1.4 Ergebnisse

Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes:

- Bei der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte in der benachbarten Bebauung eingehalten, wenn zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohnhaus Forstbachweg 47c eine 2 m hohe und 9 m lange Schallschutzwand angeordnet wird.
- Im Plangebiet selbst werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete MI eingehalten.

Straßenverkehrsgeräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die für den öffentlichen Straßenverkehr geltenden Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der überbaubaren Flächen zum Teil überschritten (Nordseite Sparkasse im OG tags, EG und OG nachts).
- Im nördlichen Baufenster befinden sich im 1. OG Arztpraxen; hier werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tag bis zu 2 dB(A) überschritten.
- An der Betriebswohnung im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Bei einer später möglicherweise notwendigen Schließung der rückwärtigen Ausfahrt über die Söhrebantrasse ergeben sich keine wesentlichen Änderungen an der Beurteilung.

2.4.1.5 Planungsempfehlungen

Wegen der berechneten Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte in Randbereichen des Plangebiets schlägt das Gutachten folgendes vor:

- Festsetzung der Einstufung des Sondergebietes im Sinne der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gleichwertig einem Mischgebiet MI
- Festsetzung der Lärmpegelbereiche III und IV gemäß DIN 4109
- Errichtung einer 2 m hohen und 9 m langen Lärmschutzwand zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohngebäude Forstbachweg 47c
- Einhausung des Einkaufswagenabstellplatzes
- Begrenzung des Schalleistungspegels der Lüftungstechnischen Anlagen am Lebensmittelmarkt auf $L_{WA} = 68$ dB
- Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 für Neu- und Umbauten im nördlichen Teil des Baufensters A
- Ausschluss von Außenwohnbereichen im OG (auch Pausenterrassen Gewerbe) an der Nordseite des Baufensters A
- Ausschluss von Nutzungen zur Nachtzeit an der Nordseite des Baufensters A
- Entscheidung im Rahmen der Abwägung, ob die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV oder die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, einzuhalten sind.

2.5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / 27A wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Vollsortimenter) und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen von zusammen max. 2.600 m² Geschossfläche ermöglicht. Nach der geplanten Erweiterung überschreitet der Lebensmittelmarkt mit 1.852 m² Geschossfläche BGF den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 UVPG (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 1.200 m²).

In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Diese überschlägige Prüfung ist nach den Kriterien der Anlage 2 zum UVPG durchzuführen.

Sollte die Vorprüfung eine UVP-Pflicht bestätigen, wäre damit gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB eine Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nicht möglich.

2.5.1 Merkmale des Vorhabens

- Größe: Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist nach Umsetzung der geplanten Erweiterung ein großflächiger Einzelhandel mit 1.138 m² Verkaufsfläche VKF und 1.852 m² Geschossfläche BGF.
- Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale: Durch das Vorhaben werden 203 m² Boden versiegelt und 2 Laubbäume angepflanzt.
- Abfallerzeugung: Es werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle erzeugt (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- Umweltverschmutzung und Belästigungen: werden durch Gebäudeklimatisierung, Kunden- und Anlieferungsverkehr verursacht. Die Unbedenklichkeit der verkehrlichen Auswirkungen und der Lärmemissionen wurden gutachterlich überprüft.
- Unfallrisiko: keine gefährlichen Stoffe oder Technologien vorhanden.

Das Vorhaben weist keine nennenswerten umweltunverträglichen Merkmale auf.

2.5.2 Standort des Vorhabens

- Nutzungskriterien: Das Gebiet liegt im Zentrum des Stadtteils Forstfeld und dient mit Lebensmittelmarkt, Apotheke, Sparkasse und Arztpraxen der typischen Stadtteil-Nahversorgung. Es wird durch Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr stark genutzt, mit Emissionen belastet und ist daher von geringer Nutzungsqualität im ökologischen Sinn.
- Qualitätskriterien: Das Betriebsgelände ist zu 54% bebaut bzw. versiegelt. Es weist einzelne wertvolle Baumstandorte und Hecken auf, darüber hinaus jedoch keine wertvollen vegetative Strukturen auf. Die ökologische Qualität des Standortes ist von geringer Bedeutung.
- Schutzkriterien: Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet.

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes ist im Hinblick auf Nutzungs- und Schutzkriterien als gering zu bewerten.

2.5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Da eine stark versiegelte, innerstädtische Fläche durch ein Vorhaben ohne nennenswerte umweltunverträgliche Merkmale bebaut wird, werden die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter als umweltunerheblich eingestuft.

2.5.4 Bewertung der Vorprüfung

Da die überschlägige Prüfung keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen feststellen konnte, ist eine vertiefende Ermittlung durch eine UVP im Sinne des § 3 c (1) UVPG nicht erforderlich.

3 Städtebauliche Situation

3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

3.1.1 Lebensmittelmarkt

Der Lebensmittelvollsortimenter der Handelsgruppe EDEKA-Neukauf weist eine Verkaufsfläche von 727 m² auf und nimmt mit seinen Gebäuden, Zufahrten und Stellplatzflächen den überwiegenden Teil des Plangebiets ein. Das Marktgebäude aus den 1960er-Jahren ist überwiegend 1-geschossig, nicht unterkellert und mit bekiestem Flachdach gedeckt. Dem Gebäude vorgelagert ist ein Kundenparkplatz sowie ein Hof- und Eingangsbereich, in dem eine eingehauste Einkaufswagen-sammelbox angeordnet ist und um den herum sich auch die Zugänge der übrigen Dienstleister gruppieren. Der Hof- und Eingangsbereich wurde im Lauf der Zeit mit unterschiedlichsten Pflanztrögen, Beeten, Baumpflanzungen etc. möbliert und bedarf einer planvollen Neuordnung.

Im Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes befindet sich wie branchenüblich eine Bäckerei. Kühlräume und Warenlager sind im hinteren Gebäudeteil angeordnet, an dem auch die Anlieferung stattfindet. An der südöstlichen Ecke des Gebäudes ist außen eine Abluftanlage bzw. Klimagerät angeordnet. An der Westseite ist eine 1-Zimmer-Betriebswohnung mit separatem Zugang in das Gebäude integriert.

Auf dem Grundstück hinter dem Lebensmittelmarkt befindet sich ein einfacher Bungalow mit Freisitz, der eine Betriebswohnung beinhaltet.

Der zugehörige Getränkemarkt im Forstbachweg 58 / Ecke Ochshäuser Straße liegt nicht im Plangebiet und ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

3.1.2 Sonstige Nutzungen im Plangebiet

Ein Teil des Marktgebäudes ist mit einem Obergeschoss überbaut, in dem sich zwei Arztpraxen mit Zugang im Erdgeschoss vom Hof- und Eingangsbereich aus befinden. Die Eingangssituation ist in einem für Arztpraxen nicht mehr adäquaten Zustand.

In Zusammenhang mit den Arztpraxen gibt es eine Apotheke mit ca. 70 m² Verkaufsfläche in einem 1-geschossigen Seitenflügel des Marktgebäudes mit Zugang vom Hof- und Eingangsbereich aus.

Eine Sparkasse ist in einem unabhängigen 1-geschossigen Gebäude ähnlicher Bauart wie das Marktgebäude untergebracht. Es bildet mit dem Marktgebäude und dessen Seitenflügel eine dreiseitig umbaute Hofsituation und ist aus der Rechtwinkligkeit heraus parallel zum Eibenweg angeordnet. Der Abstand zum Marktgebäude ist nach aktuellem Baurecht zu gering; die Durchgangssituation wirkt beengt. Aufgrund veränderter Betriebskonzepte entspricht der Raumbedarf

der Sparkasse nicht mehr dem Gebäudebestand.

Nutzung Bestand	Verkaufsfläche VKF m2	Nutzfläche NF m2	Geschossfläche BGF m2
Lebensmittelmarkt	727		1.119
Betriebswohnung 1		42	68
Betriebswohnung 2		87	116
Apotheke	70		211
Sparkasse	150		304
Arztpraxen		183	247
Summen:	947	312	2.065

Flächenkennwerte Bestand	Grund- stücksfl. BGF m2	Grundfl. 1 m2	△ GRZ 1	Grundfl. 2 m2	△ GRZ 2
Flurstück 72/60	6.476	1.702	0,26	4.905	0,76
Flurstück 72/37	1.127	116	0,10	174	0,15
Gesamt (ohne Bahnanlage)	7.603	1.818	0,24	5.079	0,67

Grundfläche 2: einschließlich der Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

3.1.3 Umfeld

Das städtebauliche Umfeld im Stadtteil Forstfeld ist geprägt vom Siedlungsbau der 1950er- und 60er-Jahre, was auch an der Festsetzung des Bebauungsplans von 1975 als "Kleinsiedlungsgebiet" noch abzulesen ist. Im Bereich der Straßen Erlenfeldweg, Eibenweg, Ahornweg etc. befinden sich durchgehend Siedler- und sonstige Einfamilienhäuser aus den 1950er- bis 1970er-Jahren mit großen z. T. Nutzgärten und einzelnen Dienstleistern wie z. B. Blumenhandel, Friseur, Bäcker etc.

Südlich des Plangebietes fügt sich in diese Struktur der Erlenfeldanger als Neuinterpretation des Themas "Dorfanger" aus der Nachkriegszeit, an dessen Endpunkt das evangelische Gemeindehaus der Immanuel-Kirche steht.

Nördlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Forstbachweges ist der soziale Ortsteilkern als Komplex mehrerer Schulen, einer Kita, des Sozialzentrums und der Immanuel-Kirche angeordnet. Dieser Bereich ist ebenfalls sehr locker zwischen großzügigen Freiflächen bebaut; die Gebäude stammen überwiegend aus den 1960er-Jahren.

Im weiteren Umfeld sind der Wahlebach-Grünzug mit Erholungs- und Freizeitangeboten, die Leipziger Straße mit angelagerten Gewerbegebieten sowie die A7 im Südosten für den Stadtteil prägend.

3.2 Erschließung und Verkehr

3.2.1 ÖPNV

Dem Plangebiet nächstliegend sind die Haltestellen "Ahornweg" (ca. 100 m) und "Forstbachweg" (ca. 200 m) der KVG-Buslinie 25. Etwas weiter entfernt liegen die Haltestellen "Kastanienweg" (Linie 25) und "Forstbachweg" (Linie 37). Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle "Lindenberg" (Linien 4 und 8) ist ca. 500 m.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist zwar vorhanden, aber suboptimal, weil:

- keine Haltestelle direkt am Nahversorgungsbereich des Stadtteils vorhanden ist und
- die Entfernung zur nächsten Straßenbahnhaltestelle unkomfortabel ist (500 m).

Der Bau einer Straßenbahn- und RegioTram-Verbindung nach Lohfelden auf der ehemaligen Söhrebahntrasse, mit einer Haltestelle Ecke Forstbachweg/Eibenweg würde eine fundamentale Verbesserung der Quartiersanbindung bedeuten.

3.2.2 Söhrebahntrasse

Im östlichen Planbereich entlang des Eibenweges befindet sich ein Teil der ehemaligen Söhrebahntrasse, auf der bis in die 1960er-Jahre zwischen Bettenhausen und Söhrewald-Wellerode Eisenbahnverkehr mit Güter- und Personenbeförderung stattfand. Die Strecke wurde später stillgelegt, zurückgebaut und teilweise überbaut.

Die Trasse zwischen Bettenhausen und Lohfelden ist jedoch noch freigehalten für das im Nahverkehrsplan der Stadt Kassel (2002), dem Generalverkehrsplan GVP des Zweckverbandes Raum Kassel sowie dem Schiene-21-Konzept der KVG enthaltene Entwicklungsziel einer Straßenbahn-/RegioTramverbindung vom Abzweig Lindenberg nach Lohfelden.

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 164/72 und 165/77 der Trasse befinden sich im Eigentum der Stadt Kassel und sind als Bahnbetriebsfläche gewidmet. Die Zuständigkeit für die Strecke liegt bei der Landeseisenbahnaufsicht, Frankfurt.

Aufgrund der Widmung für Bahnbetriebszwecke ist die gegenwärtige Nutzung von Teilen der Trasse als Stellplatzfläche und Ausfahrt des Lebensmittelmarktes nur vorläufig und widerrufbar. Da nicht absehbar ist, dass das Entwicklungsziel einer Straßenbahnverbindung nach Lohfelden auf dieser Trasse endgültig aufge-

geben und eine Entwidmung angestrebt wird, kann auf dieser Fläche keine nachhaltige anderweitige Nutzung geplant werden.

In den Jahren seit dem Rückbau der Gleisanlagen hat sich die Trasse zu einem wertvollen Grünzug mit Ruderalbewuchs entwickelt, der in den Plänen des Zweckverbands Raum Kassel als Grünverbindung, Biotopkomplex und Entwicklungsfläche aufgeführt ist, allerdings nur außerhalb des Plangebietes in südlicher Richtung.

3.2.3 Kfz-Verkehr und Zufahrten

Der Forstbachweg ist im Abschnitt zwischen Ochshäuser und Leipziger Straße stark belastet. Im Generalverkehrsplan des Zweckverbandes Raum Kassel wurden für 1995 10.100 Kfz/24h im Forstbachweg gezählt und für 2010 je nach Planfall 12.000 - 13.200 Kfz/24h prognostiziert. Nur etwa 10 % davon ist Ziel- und Quellverkehr des Stadtteils Forstfeld.

Das Plangebiet grenzt an die öffentlichen Straßen "Forstbachweg" und "Eibenweg" an und ist damit voll erschlossen. Das Flurstück 72/37 mit der Betriebswohnung ist ein Hinterlieger des Lebensmittelmarktes.

Die Zu- und Ausfahrt des Geländes befindet sich - abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplans von 1975 - an der nördlichen Ecke des Plangebietes am Forstbachweg.

Eine zusätzliche Ausfahrt zum Eibenweg wurde vor kurzem nahe des Anlieferungsgebietes angelegt. Sie ist wegen ihrer Lage auf der Söhrebahntrasse jedoch nur vorläufig zulässig. Die Erschließung sämtlicher Nutzungen des Plangebietes muss aufgrund dieses Vorbehaltes auch unabhängig von dieser Ausfahrt funktionieren.

3.2.4 Parken

Im Plangebiet sind insgesamt 71 Pkw-Stellplätze vorhanden. Von den insgesamt 59 Kundenparkplätzen sind 43 auf dem Parkplatz vor dem Gebäude und 16 seitlich entlang der Durchfahrt zur Anlieferung angeordnet. Wegen ihrer Lage auf der Söhrebahntrasse sind diese 16 Stellplätze nur vorläufig zulässig und können nicht in einen Stellplatznachweis einbezogen werden.

12 Mitarbeiter-Stellplätze sind hinter dem Marktgebäude am Rand des Anlieferhofes angeordnet.

3.2.5 Anlieferung

Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und der übrigen Dienstleister erfolgt in der Zeit von 6-22 Uhr.

Der Lebensmittelmarkt wird 1-2 mal täglich mit Hänger-Lkw und Sattelschleppern sowie Lieferwagen angefahren, die die Zufahrt am Forstbachweg nutzen und

am Gebäude entlang zum Anlieferhof fahren. Solange die neue Ausfahrt nicht einem Streckenneubau der Söhrebahn weichen muss, fahren die Anlieferer auf den Eibenweg ab.

Die Anlieferung für die Apotheke erfolgt 1-2 mal täglich mit Pkw oder Lieferwagen über den Kundenparkplatz. Die Sparkasse wird täglich von Geldtransportern angefahren.

3.2.6 Fuß- und Radverkehr

Im Plangebiet existieren keine öffentlichen Fuß- oder Radverbindungen. Der Kundenparkplatz, der Hof- und Eingangsbereich sowie Teile des rückwärtigen Grundstücks sind frei zugänglich.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den Versorgungsmedien Gas, Wasser, Elektro ausgehend vom Forstbachweg über eine Trasse am westlichen Gebietsrand erschlossen. Mit Gas ist der Marktkomplex, jedoch nicht die Betriebswohnung im hinteren Grundstücksteil versorgt.

Bei einer Erweiterung des Lebensmittelmarktes müssen die Hausanschlussleitungen des rückwärtigen Gebäudes so verlegt werden, dass sie nicht überbaut werden.

Die Entwässerung erfolgt in den Forstbachweg im Mischsystem.

3.3 Naturpotenziale

3.3.1 Boden

Das Gelände im Plangebiet steigt beginnend bei ca. 156 m ü. NN. vom nördlichen zum südlichen Rand um ca. 2,50 m an. An Stelle des ursprünglich vermutlich gleichmäßigen Gefälles wurde mit Errichtung des Lebensmittelmarktes in den 1960er-Jahren auf 80 % der Plangebietsfläche ein Planum hergestellt und die Höhenunterschiede mit Böschungen hinter dem Anlieferhof abgefangen. Im Bereich der ehemaligen Söhrebahntrasse ist ein damm-ähnliches Profil kaum noch feststellbar. Die neu angelegte Ausfahrt im hinteren Grundstücksbereich muss ca. 1 m Höhenunterschied zum Eibenweg überwinden.

Die Oberflächen sind stark von der Nutzung durch den Lebensmittelmarkt geprägt und zu 60% versiegelt. Die Hofflächen sind überwiegend mit Asphaltbelägen gedeckt. Die neu angelegten Stellplätze entlang der östlichen Durchfahrt sowie die Stellplätze im Anlieferhof sind mit versickerungsfähigem Pflaster angelegt. Südlich des Anlieferhofes befindet sich eine zusammenhängende Rasenfläche mit einzelnen Baumstandorten. Weitere Grundstückstreifen am Ost- und Westrand des Plangebiets sind nicht versiegelt.

Bodennutzung	Fläche m2	Anteil %
Gebäude Bestand	1.818	21
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	2.929	33
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Rasenpflaster)	498	6
Grünflächen	2.860	33
Ruderalwiese, artenreich	190	2
Hecken und Gehölze, artenreich	484	6
Gesamtfläche	8.779	100

Bewertung:

- Der Mischheckenstreifen am östlichen Grundstücksrand und die Ruderalvegetation im Bereich der ehemaligen Söhrebantrasse unterliegt keiner Nutzung und kann sich ungestört entwickeln; die natürlichen Bodenfunktionen sind dort weitgehend vorhanden (674 m2, hohe Bewertung)
- Auf den übrigen Rasen- und Zierheckenflächen sowie teilversiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen durch intensive Nutzung und Teilversiegelung gestört (3.358 m2, mittlere Bewertung)
- Durch den großen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen ist davon auszugehen, dass die Prozesse der natürlichen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt stattfinden können (4.747 m2, geringe Bewertung).

3.3.2 Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den nicht oder teilversiegelten Flächen (3.661 m2, 42% der Gesamtfläche) versickern und zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen.

Bewertung:

- Alle versickerungsfähigen Vegetationsflächen tragen hinsichtlich Wasseraufnahme und -speicherung zum natürlichen Wasserhaushalt bei (3.534 m2, hohe Bewertung)
- Schotter- und Rasenpflasterflächen können als teilversiegelte Flächen nur eingeschränkt zum natürlichen Wasserkreislauf beitragen (498 m2, mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vollständig dem natürlichen Wasserhaushalt entzogen und für das Potenzial Wasser ohne Wert (4.747 m2, geringe Bewertung).

3.3.3 Klima

In der Fortschreibung und vertiefenden Klimauntersuchung des Zweckverbandes Raum Kassel (Juli 1999) ist das Plangebiet als Überwärmungsgebiet (1. Stufe) mit mittleren bioklimatisch-lufthygienischen Defiziten dargestellt. In der Klimabewertungskarte ist der Bereich in die Stufe 6 eingeordnet. Um den bestehenden negativen klimatischen Bedingungen entgegenzusteuern, sind bestehende Ausgleichspotenziale zu berücksichtigen, Nachverdichtungen kritisch zu hinterfragen und klimaökologische Sanierungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Das Plangebiet ist durch den relativ hohen Versiegelungsgrad der Oberflächen und den Abgasemissionen des Park- und Anlieferverkehrs und der Abluftanlage ein bioklimatisch und lufthygienisch belasteter Raum. Die versiegelten Flächen und Baukörper heizen sich bei sommerlichen Strahlungswetterlagen auf und bilden nach Sonnenuntergang aufgrund der langanhaltenden Überwärmung einen thermischen Störfaktor.

Ausgleichend auf das Mikroklima wirken die vorhandenen Baumstandorte sowie der Heckensaum auf der ehemaligen Söhrebantrasse.

Bewertung:

- Die von Hecken und Gehölzen überschirmten Flächen haben in dem durch hohe Oberflächenversiegelung geprägten Gebiet eine hohe kleinklimatische Ausgleichswirkung (484 m², 40 Baumstandorte, hohe Bewertung)
- Die Vegetationsflächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben in begrenztem Umfang günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Vermeidung von Überwärmungstendenzen bei (3.050 m², mittlere Bewertung)
- Die versiegelten, bebauten und sonstigen vegetationslosen Flächen, die nicht von Baumkronen überschirmt sind, haben keine günstige Wirkung auf das Kleinklima und tragen zur Überwärmung bei (5.245 m², geringe Bewertung).

3.3.4 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Pflanzen

Die Flächen auf dem Betriebsgelände des Lebensmittelmarktes sind überwiegend überbaut oder versiegelt. Auf den Randstreifen um den Kundenparkplatz herum wurden einzelne Laubbäume angepflanzt, ebenso im Eingangsbereich (Ahorn, Esche, Eiche). Die Baumpflanzungen erfolgten sukzessive und wirken ungeplant. Hervorzuheben ist in diesem Bereich eine erhaltenswerte Platane mit 190 cm Stammumfang.

Die ehemalige Söhrebantrasse war als Sukzessionsfläche bis vor wenigen Jahren fast vollständig mit einem artenreichen ruderalen Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum bewachsen, der jedoch teilweise für neu angelegte Stellplätze und die südliche Ausfahrt entfernt wurde.

Der westliche Grundstücksstreifen wird von einer alten, teilweise bis zu 5 m ho-

hen Thujahecke geprägt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist wie ein großflächiger Hausgarten angelegt, obwohl er mit der Betriebswohnung zum Marktgelände gehört. Hier finden sich verschiedene Obstgehölze, Laubbäume und eine etwas standortfremde Nadelbaumgruppe. Erhaltenswert in diesem Bereich sind eine Erle, Birke und ein Ahorn mit jeweils über 80 cm Stammumfang.

Tiere

Bezüglich der Fauna im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen, insbesondere der Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum auf der ehemaligen Söhrerbahntrasse bieten Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Bewertung:

- Die standortheimischen naturnahen Gehölzbestände an den Rändern des Plangebiets und im südlichen Gartenteil haben eine hohe stadtoökologische Bedeutung (hohe Bewertung)
- Unter dem Baumbestand auf dem Grundstück befinden sich einzelne erhaltenswerte und geschützte Bäume, insbesondere die Platane neben dem Eingangsbereich (hohe Bewertung)
- Der ruderale Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum auf der ehemaligen Söhrerbahntrasse ist artenreich und bietet Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger (hohe Bewertung)
- Die übrigen Vegetationsflächen sind überwiegend strukturarme Rasen- und Zierheckenflächen (2.860 m², mittlere Bewertung)
- Die versiegelten und bebauten Flächen sind vegetationslos und bieten keinen nennenswerten Lebensraum für Tiere (5.245 m², geringe Bewertung).

3.3.5 Stadt/Landschaftsbild

Die Bebauung im Plangebiet wird durch den überwiegend 1-geschossigen Lebensmittelmarkt aus den 1960er-Jahren geprägt. Die Fassaden sind mit grauen Waschbetonplatten gestaltet, die mittlerweile eine stark negative Anmutungsqualität vermitteln. Insbesondere die geschlossene Ostfassade zum Eibenweg hin wirkt ungünstig auf das Stadtbild. Die Größe des Gebäudekomplexes fügt sich nicht in die kleinteilige Umgebung ein, ist jedoch für einen Lebensmittelmarkt mit konkurrenzfähiger Verkaufsfläche unvermeidbar und war bereits im Bebauungsplan von 1975 so geplant.

Etwas abgemindert wird die negative Wirkung des Gebäudes durch seine zurückgesetzte Position und den vereinzelt, zum Teil erhaltenswerten Baumbewuchs auf dem Grundstück. Die hohe durchgehende Thujahecke am westlichen Grundstücksrand hat schirmt die angrenzende Nachbarschaft ab.

Der Eingangsbereich vor dem Lebensmittelmarkt wirkt durch die verschiedenartigen Einbauten planlos und modernisierungsbedürftig. Insbesondere der Zugang zu den Arztpraxen ist in der Anmutungsqualität völlig inadäquat. Die Stellung des Sparkassengebäudes zum Lebensmittelmarkt bildet einen Durchgang, der wegen seiner Enge als negativ zu bewerten ist.

Kundenparkplatz und Anlieferung bilden zusammen einen hohen Anteil versiegelter Flächen mit niedrigem Gestaltungsniveau. Insbesondere der Anlieferhof wirkt im Betriebszustand negativ.

Der Bungalow auf dem rückwärtigen Grundstücksteil gleicht in der Anmutung ebenso wie das Sparkassengebäude eher einem Container, wirkt sich jedoch wegen des noch vorhandenen Gehölz-, Hecken- und Wiesensaumes auf der ehemaligen Söhrebantrasse kaum negativ auf das Stadtbild aus.

Bewertung

- Die Gebäude im Plangebiet und die versiegelten Freiflächen wirken sich durch ihre sehr geringe Anmutungsqualität negativ auf das Stadtbild aus (geringe Bewertung).

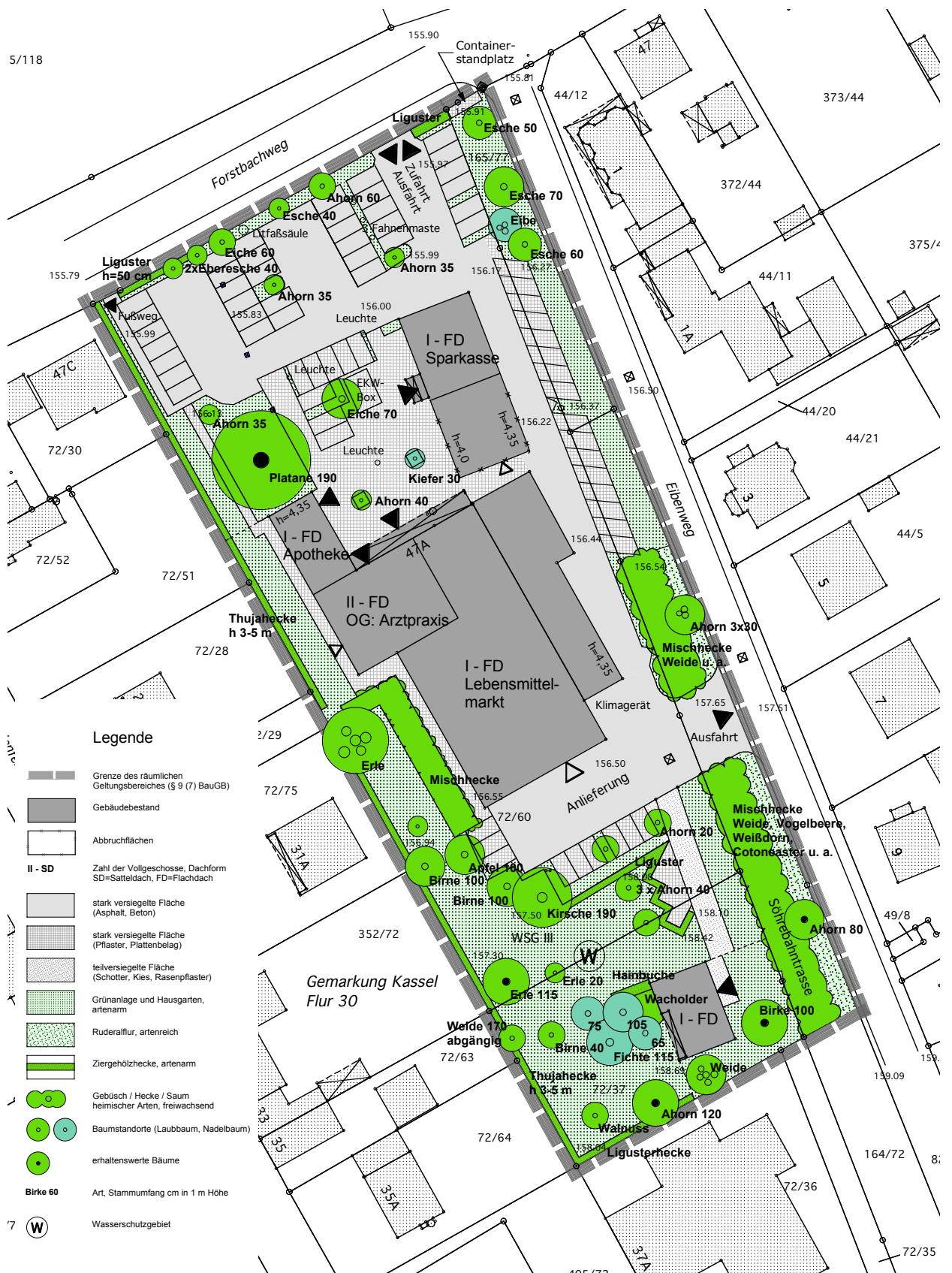
3.3.6 Freiraumbezogene Erholung

Öffentliche Grünflächen und sonstige für die Erholung nutzbare Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden (geringe Bewertung).

3.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Der hohen Grundstücksversiegelung im Bereich des Lebensmittelmarktes und der sehr geringen Wertigkeit bezüglich Stadtgestalt und freiraumbezogener Erholung steht die große unversiegelte Gartenfläche im rückwärtigen Grundstücksteil sowie wertvolle und erhaltenswerte Einzelbäume und Heckensäume gegenüber.

Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind mittel zu bewerten.



Bestandsplan



Forstbachweg,
Blick Richtung Westen



Immanuel-Kirche



Schule nördlich des
Forstbachweges

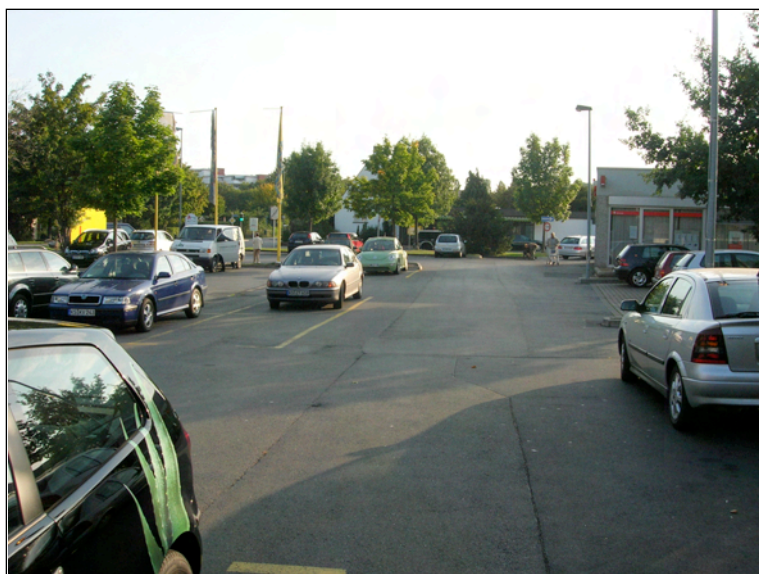
Eibenweg Blick Richtung Süden,
rechts Grünzug Söhrebahntrasse



Kundenparkplatz Lebensmittel-
markt, Blick Richtung Westen



Kundenparkplatz Lebensmittel-
markt, Blick Richtung Osten





Hof- und Eingangsbereich,
Zugang Lebensmittelmarkt,
Obergeschoss mit Arztpraxen



Apotheke, rechts hinten Platane



Sparkasse,
Einkaufswagensammelbox

Eingang Arztpraxen



Lebensmittelmarkt Westfassade,
rechts Thujahecke



Lebensmittelmarkt Ostfassade,
vorne Stellplätze im Bereich der
Söhrebantrasse





Durchfahrt, rechts Söhrebahntrasse



Anlieferhof



neue Ausfahrt auf den Eibenweg

Bungalow mit Betriebswohnung



Garten im rückwärtigen Grundstücksteil, Blick auf Anlieferung



Garten im rückwärtigen Grundstücksteil



4 Planungsziele

4.1 Objektplanung Lebensmittelmarkt

Der im Forstbachweg 47a bestehende EDEKA-Neukauf-Lebensmittelmarkt mit ca. 727 m² Verkaufsfläche soll im Zuge einer Umbau- und Anbaumaßnahme auf 1.138 m² Verkaufsfläche einschließlich Metzgerei und Bäckerei erweitert werden. In diesem Zusammenhang kann die Gebäudefläche der angrenzenden Sparkasse reduziert werden, für die ein geringerer Flächenbedarf besteht. Die übrigen Nutzungen bleiben unverändert, jedoch soll die Zugangssituation in der vorgelagerten Hoffläche bereinigt und verbessert werden.

Nutzung Planung	Verkaufsfläche VKF m ²	Nutzfläche NF m ²	Geschossfläche BGF m ²
Lebensmittelmarkt	1.138		1.852
Betriebswohnung		87	116
Apotheke	70		289
Sparkasse	113		154
Arztpraxen		183	247
Summen:	1.321	270	2.658

Flächenkennwerte Planung	Grund- stücksfl. BGF m ²	Grundfl. 1 m ²	△ GRZ 1	Grundfl. 2 m ²	△ GRZ 2
Flurstück 72/60	6.489	2.216	0,34	4.937	0,76
Flurstück 72/37	1.127	116	0,10	174	0,15
Gesamt (ohne Bahnanlage)	7.616	2.332	0,31	5.111	0,67

Grundfläche 2: einschließlich der Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Der Vergleich mit den Flächenkennwerten des Bestands zeigt, dass durch das Erweiterungsvorhaben die überbaute Fläche um 28 % vergrößert wird, die Grundfläche einschließlich Stellplätze, Zufahrten etc. nahezu unverändert bleibt.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes sollen

- die Verkaufsfläche einer konkurrenzfähigen Größe angepasst werden,
- das Sortiment und Angebot des Lebensmittelmarktes für die Kundschaft verbessert und erweitert werden,
- die innere Grundrissorganisation des Lebensmittelmarktes optimiert werden,

- der Gebäudekomplex modernisiert und in seinem Erscheinungsbild aufgefrischt werden,
- die Rahmenbedingungen für die übrigen Nutzungen optimiert werden,
- die Außenräume besser organisiert und gestaltet werden (Eingangsbereich, Verbindung Sparkassengebäude, Anlieferhof).

Die Zahl der Kundenparkplätze soll im wesentlichen unverändert bleiben (Bestand 71, Planung 67 Stellplätze).

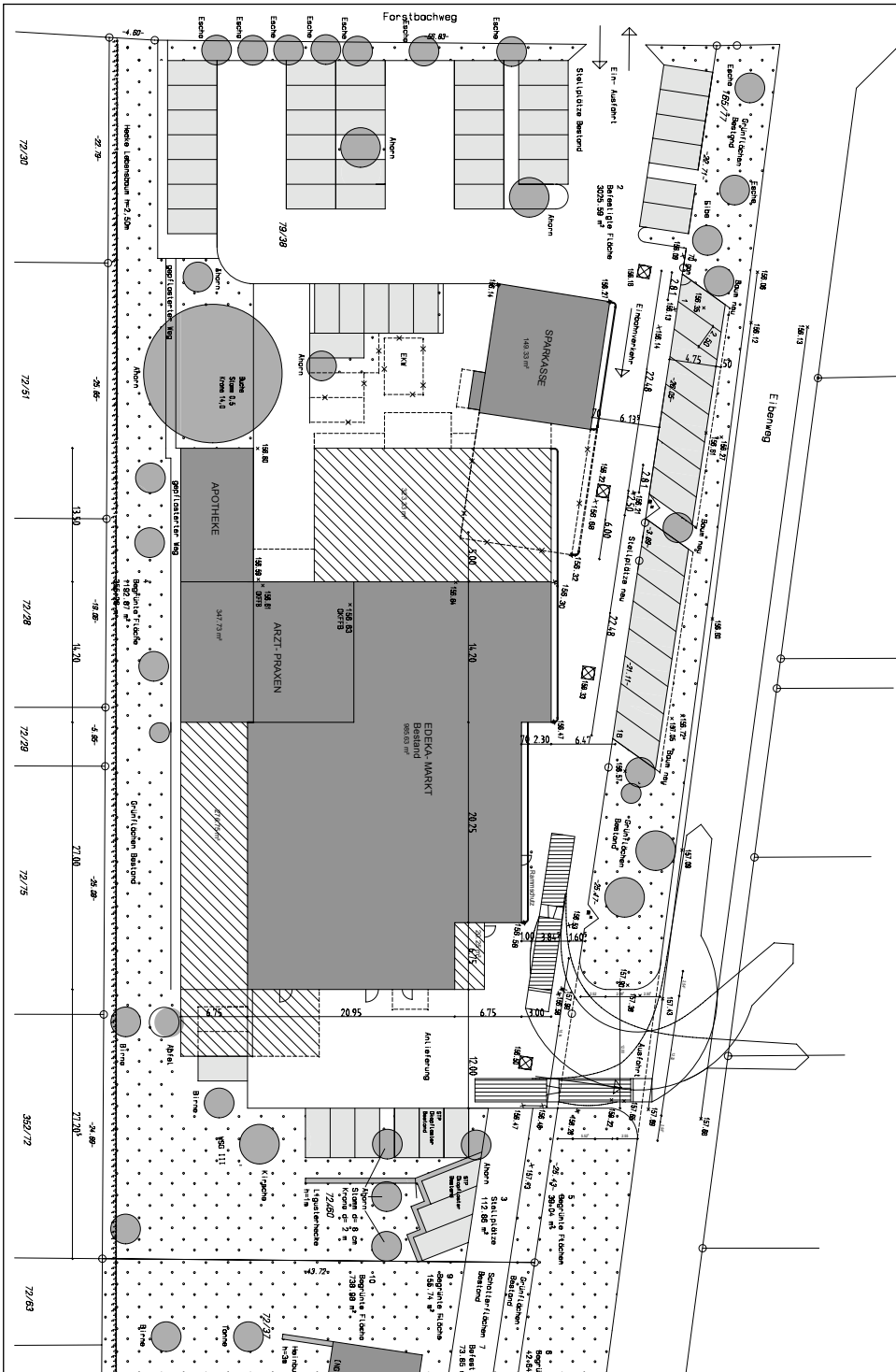
Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes und der übrigen Dienstleister erfolgt wie bisher in der Zeit von 6-22 Uhr. Der Lebensmittelmarkt wird mit Hänger-Lkw, Sattelschleppern und Lieferwagen beliefert, die die Zufahrt am Forstbachweg nutzen und am Gebäude entlang zum Anlieferhof fahren. Solange die neue Ausfahrt nicht einem Streckenneubau der Söhrebahn weichen muss, fahren die Anlieferer auf den Eibenweg ab. Die Anlieferung funktioniert aber auch wie in den vergangenen Jahren unabhängig von dieser Ausfahrt über die Hauptzufahrt am Forstbachweg, ist jedoch mit vermehrten Rangierbewegungen verbunden.

Anlieferung Planung	Lkw tägl.	Lieferw. tägl.	Ort
Lebensmittelmarkt	2		Anlieferhof
Metzgerei		2	Anlieferhof
Bäckerei		2	Parkplatz vorne
Apotheke		1	Parkplatz vorne
Sparkasse		1	Durchfahrt
Summe 6 - 22 Uhr:	2	6	
davon vor 7 Uhr:	1	2	

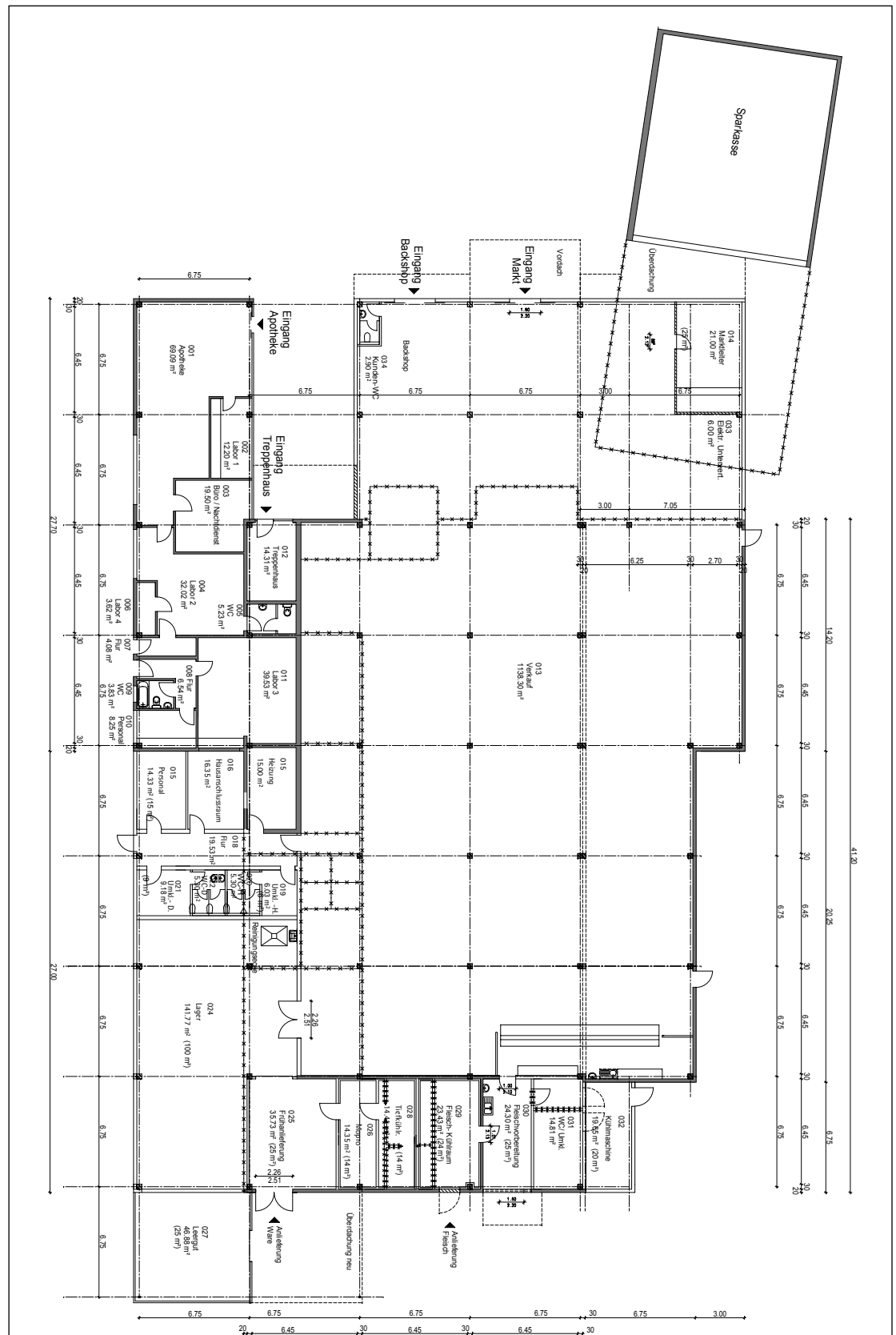
Die Sammlung und Zwischenlagerung des Abfalls findet im Gebäude statt. Die Abfuhr erfolgt in Behältern im Zuge der Anlieferung und ist emissionstechnisch damit bereits bei der Anlieferung erfasst.

Die Klimatechnik des Gebäudes wird dem Stand der Technik angepasst. Die Abluftanlage/Kühlmaschine befindet sich wie im Bestand an der südöstlichen Ecke des Gebäudes.

Vorhabenplan



Freiflächenplan Lebensmittelmarkt, o. M., Architekten BSH, Kassel



Grundriss Lebensmittelmarkt EG, o. M., Architekten BSH, Kassel

4.2 Stadtentwicklung und Städtebau

Die eingangs genannten Ziele des Bebauungsplans werden in folgende städtebauliche Konzeption umgesetzt:

- Die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans müssen dahingehend geändert werden, dass das konkrete Erweiterungsvorhaben zulässig wird und gebietsverträglich eingebunden wird.
- Die Änderung des Bebauungsplans soll darauf zielen, die Versorgung des Stadtteils mit Lebensmittel-Verkaufsfläche zu sichern, zu entwickeln und die Entstehung nicht der Nahversorgung dienender Flächen ausschließen.

4.3 Landschaftsplanerisches Zielkonzept

Ausgehend von der Bestandsaufnahme und Bewertung der Naturpotenziale werden folgende Planungsziele formuliert:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünflächen und sonstigen Naturpotenziale,
- Verringerung des schnellen Oberflächenwasserabflusses durch Verwendung versickerungsfähiger Oberflächen,
- Reduktion der Wärmerückstrahlung durch Fassadenbegrünung,
- Sicherung des Vegetationsflächenanteils durch Festsetzung von flächenbezogener Mindestbegrünung,
- Schutz und Erhalt des wertvollen Baumbestandes und der Heckengehölze,
- Vervollständigung der straßenbegleitenden Baumpflanzung am Forstbachweg.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

5.1.1 SO Sondergebiet Nahversorgung: geschlossene Bauweise

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren KEP-Zentren 2007 des ZRK empfiehlt als Baugebietsfestsetzung für Vollsortimenter mit Verkaufsflächen über 800 m² Sondergebiete. Der geplante Lebensmittelmarkt hat nach der Erweiterung eine Verkaufsfläche von 1.138 m² und liegt damit über diesem Schwellenwert. Die Festsetzung des Bebauungsplans von 1975 als Allgemeines Wohngebiet kann daher nicht beibehalten werden. Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird ein Sondergebiet der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt.

Um klarzustellen, dass im Sondergebiet keine gewerbe- oder kerngebietstypischen Nutzungen oder Betriebe mit störenden Emissionen erwünscht sind, werden Tankstellen, Kfz-Waschanlagen, Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle ausgeschlossen.

Die im Sondergebiet zulässigen Grundflächen werden durch die Größe der Baufenster begrenzt und entsprechen einer GRZ 1 von 0,38. Diese Anhebung des bisher festgesetzten und sehr niedrigen Wertes von 0,2 ist städtebaulich vertretbar und angemessen.

Die überbaute Grundfläche beträgt *einschließlich* der Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO - also Gebäude einschließlich Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen - im Bestand wie in der Planung 67% der Grundstücksfläche im Sondergebiet und entspricht einer GRZ 2 von 0,67.

Gemäß §19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ durch die o. g. Flächen bis zu 50 % zulässig. Da für das Betriebskonzept des großflächigen Einzelhandels typischerweise eine hohe Anzahl an Kundenparkplätzen erforderlich und auch festgesetzt ist, kann für die geplante überbaute Grundfläche einschließlich Stellplätzen und Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis 0,70 zugelassen werden. Dies wird gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 ausdrücklich festgesetzt. Die Höchstgrenze gemäß §19 (4) BauNVO von 0,8 wird damit nicht erreicht.

Aufgrund der Gebäudelängen über 50 m muss gemäß §22 BauNVO geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

5.1.1.1 Baufenster A: VKF 1.600 m² - BGF 2.600 m² - OK Traufe 161,0 / 165,0 m ü. NN.

Im SO - Baufenster A - ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen mit zusammen bis zu 1.600 m² Verkaufs- und Nutzfläche und bis zu 2.600 m² Geschossfläche zulässig. Davon darf die Verkaufs- und Nutzfläche der sonstigen Dienstleistungs-, Geschäfts-

und Ladennutzungen zusammen höchstens 600 m² erreichen.

Mit der Festsetzung soll

- die bestehenden Nutzungen Lebensmittelmarkt, Apotheke, Sparkasse und Arztpraxen weiterhin sowie andere der Nahversorgung dienende Nutzungen zulässig sein,
- die Ausdehnung der Verkaufsflächen auf den Zuwachs des aktuellen Erweiterungsvorhabens begrenzt werden,
- dem Lebensmittelmarkt die Möglichkeit offengehalten werden, bei Ausfall einer der Randnutzungen in diese Flächen zu erweitern,
- die Zweckbestimmung der Stadtteil-Nahversorgung und darin die Primärrolle der Lebensmittelvollversorgung festgeschrieben und verhindert werden, dass ein Übergewicht der Randnutzungen entsteht.

Die Konturen dieses Baufensters zeichnen die Außenmaße des geplanten Lebensmittelmarktes nach. Damit werden die flächenrelevanten Kenndaten des geplanten Vorhabens festgeschrieben.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse muss nicht weiter festgelegt werden, statt dessen wird die Gebäudehöhe auf 161,0 m ü. NN. bzw. 165,0 m ü. NN. begrenzt. Die Festsetzung der Oberkanten Traufe orientiert sich am Bestand einschließlich des bestehenden 2-geschossigen Aufbaues mit den Praxisflächen. Ausgehend von den anstehenden Geländehöhen bedeutet dies Traufhöhen von 4,50 m bzw. 8,50 m.

In diesem Baufenster sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Damit sollen neben der Sicherung des Bestands auch Gebäudekonzepte für Ersatzbauten mit Satteldächern flacher Neigung ermöglicht werden, wie sie bei den großen Marktketten gängig sind. Mit der Begrenzung der Dachneigung wird sichergestellt, dass auf der Traufe aufsetzende Satteldächer keine zu großen Firsthöhen und damit Bauvolumen erzeugen.

5.1.1.2 Baufenster B: Überdachung OK 162,0 m ü. NN.

Im SO - Baufenster B - ist ausschließlich eine Überdachung zulässig, die überwiegend durchsichtig ausgeführt sein soll und deren Oberkante 162,0 m ü. NN. nicht überschreiten darf. Diese Überdachung soll den Eingangsbereich des Marktkomplexes schützen und den Aufenthalt auf dieser Fläche für Kunden angenehmer machen.

5.1.1.3 Baufenster C: 1-geschossige Bebauung

Im SO - Baufenster C - sind ausschließlich Betriebswohnungen und Büroflächen zulässig. Das Gebäude im hinteren Grundstücksteil soll wie bisher als Betriebswohnung genutzt werden. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung wird nicht zugelassen, um Konflikte wegen Lärmemissionen des Marktes und der abhängigen

Zufahrt zu vermeiden.

5.1.2 Fläche für Bahnanlagen

Die Vorbehaltsfläche für die Söhrebahntrasse ist als Bahnbetriebsfläche gewidmet und kann nicht für andere Nutzungen herangezogen werden. Ebenso können hier auch keine naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen werden.

5.2 Zufahrten und Stellplätze

5.2.1 Zufahrten

Als Zu- und Ausfahrt des gesamten SO-Nahversorgung für Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr wird die Lage der bestehenden Hauptzufahrt festgesetzt. Die neu angelegte Ausfahrt zum Eibenweg kann wegen ihrer Lage auf der Vorbehaltsfläche für die Söhrebahn nicht festgesetzt werden. Sollte die Söhrebahn auf der Vorbehaltsfläche reaktiviert werden und die Ausfahrt zum Eibenweg entfallen, muss die Anlieferung mit Wenden auf dem Anlieferhof und Abfahren über die Ausfahrt am Forstbachweg organisiert werden.

5.2.2 Stellplätze

Insgesamt sind im Geltungsbereich höchstens 70 Pkw-Stellplätze zulässig. Die Zahl der Stellplätze wird demnach durch die Festsetzungen nicht erhöht (Bestand: 71).

Nach Umsetzung der Erweiterung sollen 67 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sein, davon 31 notwendige Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung. Die vorhandenen 16 Stellplätze auf der Vorbehaltsfläche für die Söhrebahn können nicht in den Stellplatznachweis einfließen, zählen jedoch im Sinne der Obergrenze gemäß Festsetzung mit.

Es werden Flächen für Stellplätze vor dem Gebäudekomplex (Kundenparkplatz) und im Bereich des Anlieferhofes (Mitarbeiter- und Kundenausweichparkplatz) festgesetzt. Pkw-Stellplätze für Behinderte sowie der Betriebswohnung zugeordnete Stellplätze dürfen auch außerhalb dieser Flächen angeordnet werden.

5.3 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen durch nächtliche Lichtemissionen aus Werbeanlagen und die Störung des Stadtbildes vermieden werden.

Lichtwerbeanlagen werden daher nur am Forstbachweg, im Vor- und Eingangsbe-

reich sowie an den dem Forstbachweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen. Sonstige Werbeanlagen sind auch an den dem Eibenweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen.

Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.

Zusätzlich werden bis zu 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und höchstens 2 Werbestelen bis zu einer Höhe von 3,00 m zugelassen. Da das Gebäude deutlich hinter die Straßenflucht zurückweicht, sind diese Werbeanlagen als Hilfsmittel zur besseren Auffindbarkeit und Erkennbarkeit des Lebensmittelmarktes - z. B. auch der Öffnungszeiten - erforderlich.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Lärmschutz

Die durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes verursachten Lärmemissionen sowie die Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs wurden in dem in 2.4.1 dargestellten schalltechnischen Gutachten betrachtet.

Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Geräusche durch den Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes:

- Bei der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte in der benachbarten Bebauung eingehalten, wenn zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohnhaus Forstbachweg 47c eine 2 m hohe und 9 m lange Schallschutzwand angeordnet wird.
- Im Plangebiet selbst werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete MI eingehalten.

Straßenverkehrsgeräusche aus öffentlichen Verkehrsflächen:

- Die für den öffentlichen Straßenverkehr geltenden Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der überbaubaren Flächen zum Teil überschritten (Nordseite Sparkasse im OG tags, EG und OG nachts).
- Im nördlichen Baufenster befinden sich im 1. OG Arztpraxen; hier werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 am Tag bis zu 2 dB(A) überschritten.
- An der Betriebswohnung im südlichen Plangebiet werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 nachts um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Im Bebauungsplan wird zur Minimierung der Lärmbelastung der Nutzungen im Plangebiet sowie angrenzender Nutzungen folgendes festgelegt:

- Die Anlieferung darf nur in der Zeit von 6 - 22 Uhr erfolgen
- Alle Fahrgassen des Parkplatzes, die Durchfahrt sowie die Flächen des Anlieferung sind mit Asphaltoberflächen auszuführen (wie bereits bestehend)
- Einkaufswagensammelboxen außerhalb des Gebäudes sind einzuhausen und

mit der Öffnung zum Marktgebäude hin zu orientieren

- Zwischen dem Gebäude Forstbachweg 47c und dem Kundenparkplatz ist eine 2 m hohe und 9 m lange Lärmschutzwand nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens Nr. 08464/1 anzuordnen.
- An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baufenster A Obergeschoss - sind soweit erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.
- Der Schalleistungspegel von Kühl- und Lüftungsaggregaten des Lebensmittelmarktes darf 68 dB(A) nicht überschreiten.

Auf den Ausschluss von Außenwohnbereichen im OG und Nutzungen zur Nachtzeit an der Nordseite des Baufensters A wird verzichtet, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der im Baufenster A keine Nutzung zur Nachtzeit und keine Wohnnutzung oder wohnungsähnliche Nutzung vorsieht. Bei dem kritischen Bereich handelt es sich um einen ca. 3 m breiten Streifen am Nordrand des Baufensters A. Sollte im Rahmen späterer Nutzungsänderungen eine Nutzung geplant werden, die zu Konflikten mit den Immissionsrichtwerten führen würde, muss dies im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden Immissionen aus Gewerbelärm im SO Sondergebiet nach den Richtwerten gemäß TA-Lärm für Mischgebiete beurteilt.

5.4.2 Feuerungsanlagen

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen - sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt - nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

5.4.3 Sonstige Anlagen

Dem Vorsorgeprinzip entsprechend soll das Betreiben von chem. Reinigungen, die Stoffe nach der 2. BImSchV verwenden, wegen der daraus folgenden möglichen Beeinträchtigung für die Anwohner unterbunden werden. Es wird allgemein eine Verlagerung und Zusammenfassung derartiger Anlagen in GE- und GI-Gebiete angestrebt. Annahmestellen bleiben möglich.

5.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Wie bereits eingangs dargestellt, wird auf Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring verzichtet.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Entsprechend wurden die vorhandenen Naturraumpotentiale aufgenommen und bewertet, es erfolgt jedoch aus den vorgenannten Gründen keine Eingriffsausgleichsplanung. Die Eingriffe werden im Rahmen der Gesamtabwägung bewertet.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen aus der übergeordneten Landschaftsplanung und der Verbesserung der freiraumbezogenen Situation im Plangebiet.

5.5.1 Festsetzung private Grünfläche

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein 3 m bzw. 5,50 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Damit sollen langfristig auskömmliche Verhältnisse für die Thujahecke erhalten und ein adäquater Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung definiert werden.

5.5.2 Anpflanzung von Bäumen

An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen. Durch die Vervollständigung der Baumstandorte am Forstbachweg soll der Straßenraum vom Kundenparkplatz abgegrenzt und die in anderen Abschnitten des Forstbachweges regionalplanerisch beabsichtigte straßenbegleitende Baumpflanzung unterstützt werden.

Durch die Festsetzung werden 2 standortgerechte Laubbäume gepflanzt.

5.5.3 Erhalt von Bäumen und Hecken

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Insbesondere die große Platane seitlich des Eingangsbereiches ist sehr erhaltenswert. Der Erhalt der Thujahecke am westlichen Grundstücksrand empfiehlt sich aufgrund der außergewöhnlichen Größe der Hecke sowie ihrer abschirmenden Funktion gegenüber der westlich angrenzenden Nachbarschaft.

Für den im Prinzip erhaltenswerte rudere Gehölz-, Hecken- und Wiesensaum auf der ehemaligen Söhrebantrasse kann keine Festsetzung getroffen werden, da die Trasse als Fläche für Bahnanlagen gewidmet ist und unter Reaktivierungs-

vorbehalt steht.

Durch die Festsetzung werden 6 Laubbäume und 150 lfm Thujahecke gesichert.

5.5.4 Fassadenbegrünung

Im SO Baufenster A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mit der Fassadenbegrünung soll die gebietsverträgliche Eingliederung des Lebensmittelmarktes unterstützt und der Vegetationsanteil im Plangebiet erhöht werden.

5.5.5 Versickerungsfähige Stellplatzoberflächen

Niederschlagswasser, das auf Kfz-Stellplätzen anfällt, darf wegen der Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet Zone III nur dann versickert werden, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers nachweislich nicht zu erwarten ist.

Soweit dies zutrifft, sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken.

Die Verwendung von Rasenfugenpflaster statt Asphaltdecke bei der Herstellung oder dem Umbau von Stellplätzen führt zu einer Verbesserung des Kleinklimas durch verminderte Überwärmung sowie zur verbesserten Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers.

5.5.6 Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Im SO sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Damit soll in Ergänzung zu §8 HBO sichergestellt werden, dass die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen minimiert wird und den Maximalwert nach §19 (4) BauNVO nicht überschreitet.

5.5.7 Pflanzliste

- | | |
|--|---|
| - Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i> , A. plat.) | - Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) |
| - Eiche (<i>Quercus robur</i>) | - Forsythie (<i>Forsythia</i>) |
| - Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Linde (<i>Tilia cordata</i>) | - Holunder (<i>Sambucus</i>) |
| - Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Silberweide (<i>Salix alba</i>) | - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europeae</i>) |
| | - Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>). |

6 Gesamtabwägung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittelmarktes planungsrechtlich abgesichert, gebietsverträglich eingebunden und damit die Nahversorgung des Stadtteils Forstfeld gesichert.

6.1 Planungsalternativen

Alternativstandorte für die Betriebserweiterung wurden geprüft, konnten im Stadtteilzentrum jedoch nicht gefunden werden. Den Eingriff an anderer Stelle ersatzweise durchzuführen ist im Sinne der Nahversorgung nicht sinnvoll.

6.2 Eingriffsvermeidung

Ein Verzicht auf die Betriebserweiterung würde mittelfristig zum Verlust der betrieblichen Konkurrenzfähigkeit, zur Betriebsschließung an diesem Standort und in der Folge zu einer Lebensmittel-Versorgungslücke im Stadtteil führen.

6.3 Auswirkungen der Planung

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung wird folgende Ergebnisse haben:

- Erweiterung eines Lebensmittelmarktes um ca. 400 m² auf 1.138 m² Verkaufsfläche,
- zusätzlich 1.116 m² zulässige Grundflächen und 812 m² zulässige Geschossflächen,
- die Bodenversiegelung erhöht sich um 203 m² bzw. 2 %,
- Herstellung von Fassadenbegrünung auf 25% der Fassadenflächen am Marktgebäude,
- Neupflanzung von 2 Laubbäumen.

Die Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich.

6.4 Verhältnismäßigkeit

Das stadtwirtschaftlich und städtebaulich zu erwartende Ergebnis steht in gutem Verhältnis zu dem von der Stadt Kassel zu leistenden Aufwand.

7 Sonstige planungsrelevante Gesichtspunkte

7.1 Flächenbilanz

Grundflächen / Geschossflächen	
Grundstücksfläche gesamt	8.779 m ²
Grundstücksfläche Bauvorhaben	7.616 m ²

Bebaute Flächen Bestand/Objektplanung			
Bebauung	Grundfl. 1 m ²	Grundfl. 2 m ²	Geschossfl. m ²
Bestand	1.818	5.079	2.065
Objektplanung	2.332	5.111	2.658
Veränderung	+514	+32	+593

Grundfläche 1: ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Grundfläche 2: einschließlich Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Zulässige Flächen Bauleitplanung					
	Fläche m ²	Festsetzungen	Grundfl. 1 m ²	Grundfl. 2 m ²	Geschossfl. m ²
Bebauungsplan 1975					
WA	7616	GRZ 0,2 GFZ 0,25	1.523	1.523	1.904
St				2.940	
Bahnanlagen	1163				
Summe Bestand:	8779		1523	4463	1904
B-Plan 1. Änderung					
SO-Nahversorgung	7616	Baufenster A: BGF max. 2600 m ² GRZ 2: 0,7	2.639	5.331	2.716
Bahnanlagen	1163				
Summe Planung:	8779		2639	5331	2716
Veränderung			+1.116	+868	+812

Grundfläche 1: ohne Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Grundfläche 2: einschließlich Flächen gem. BauNVO § 19 (4)

Bodennutzung	Bestand m2	Planung m2
Bebaute Flächen	1.818	2.331
Stark versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Abrissflächen, Plattenbeläge, Pflaster)	2.929	2.566
Teilversiegelte Flächen (Schotter, Kies, Dränpflaster)	498	551
Unversiegelte Flächen, Grünflächen	3.534	3.331
Gesamtfläche	8.779	8.779
davon bebaute und versiegelte Flächen	54 %	56 %

7.2 Bodenordnung

Die Baugebietsflächen sind vollständig in privatem Eigentum.

7.3 Überschlüssig ermittelte Kosten

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

8 Verfahrensübersicht

8.1 Verfahrenstermine

Datum	Verfahrensschritt
22.12.2008- 23.01.2009	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB
05.01.-23.01.2008	frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB

8.2 Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden wesentlichen Themenbereichen ab-

gegeben und wie folgt berücksichtigt (*kursiver Text*):

1. Entwässerung und Versorgungsleitungen

Hinweis auf Mischsystem; Bauzustand, Kapazität und Lage der vorh. Anschlüsse überprüfen, keine Baumpflanzungen im Bereich der Kanäle, Versickerung von Niederschlagswasser (Stellplätze mit Rasenfugenpflaster) mit der UWB abstimmen. Keine Überbauung und Überpflanzungen von Hausanschlussleitungen. Einspruch gegen geplanten Baumstandort an der westl. Grundstücksgrenze Ecke Forstbachweg.

Der Hinweis wurde an den Objektplaner weitergeleitet. Zwei geplante Baumstandorte am Forstbachweg wurden entsprechend verschoben. Die Hausanschlussleitungen im rückwärtigen Bereich werden im Zuge der Baumaßnahme verlegt, so dass sie nicht überbaut werden.

2. Wasserschutzgebiet

Festsetzung 3.4 sollte wegen Wasserschutz lauten: "Niederschlagswasser, das auf Kfz-Stellplätzen anfällt, darf nur dann versickert werden, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Ob dies der Fall ist, kann durch ein [...] Bodengutachten ermittelt werden. Sollte eine Niederschlagsermittlung nicht möglich sein, sind die Flächen an die öffentliche Kanalisation anzuschließen."

Satz 1 wurde in die Festsetzungen durch Text übernommen.

3. Grünfläche festsetzen

Grünstreifen am westlichen Planrand bis zum gepflasterten Weg festsetzen, um langfristig auskömmliche Verhältnisse für die Thujahecke zu erhalten und einen adäquaten Abstand zur Wohnbebauung zu definieren.

Es wurde eine entsprechende private Grünfläche festgesetzt.

4. Bepflanzung Stellplätze

Wo sollen die 31 laut Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume gepflanzt werden? Darstellung im Plan fehlt.

Bei den Stellplätzen handelt es sich um Bestand, der nach der zur Bauzeit gültigen Stellplatzsatzung errichtet wurde. Eine Neupflanzung ist nicht erforderlich. Nach aktueller Satzung wären bei Neubau der nach Stellplatzsatzung erforderlichen 31 Stellplätze auch nicht 31, sondern 6 Bäume erforderlich.

5. Parkplatzlärm

Falsche Pegelberechnung im Schalltechnischen Gutachten Nr. 08464 S. 13 und Anlage 3 Nr. 2. Überschreitung des IRW durch Parkiergeräusche aus P1. Möglicherweise Lärmschutzmaßnahmen insbesondere für Wohnhaus Forstbachweg 47c notwendig.

Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet (1. Ergänzung 11.02.2009). Es wird eine 9 m lange und 2 m hohe Lärmschutzwand zu Forstbachweg 47c festgesetzt.

6. Verladung

Falsche Berechnung des Schalleistungspegels aus den Verladevorgängen im Gutachten S. 16.

Das Schalltechnische Gutachten wurde entsprechend überarbeitet (1. Ergänzung 11.02.2009).

7. Lärmimmissionen bei Wegfall der 2. Ausfahrt

Neuberechnung der Geräuschimmissionen bei folgenden Änderungen erforderlich: Wegfall der 16 seitlichen Stellplätze und Schließung der hinteren Ausfahrt, Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.600 m² zuzüglich 600 m².

*Die behauptete Erweiterung auf 1.600 m² zuzüglich 600 m² Verkaufsfläche ist ein Missverständnis. In Festsetzung Nr. 1.2 ist eindeutig von **insgesamt** 1.600 m² Verkaufsfläche die Rede. Der Festsetzungstext wurde überarbeitet, um zukünftige Missverständnisse auszuschließen.*

Im überarbeiteten schalltechnischen Gutachten wurde festgestellt, dass die Schließung der 2. Ausfahrt keine wesentliche Änderung in der Beurteilung ergibt.

8. Söhrebantrasse

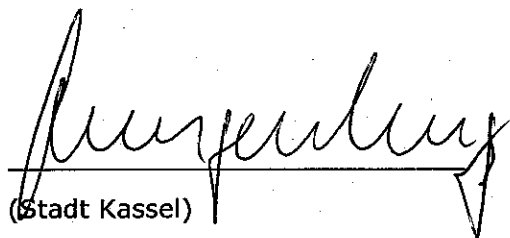
Einspruch gegen geplante bzw. festgesetzte Parkplätze, Ausfahrt und neu zu pflanzende Bäume auf der Söhrebantrasse. Keine Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche. Andienung und Stellplatznachweis muss auch bei einer Reaktivierung der Bahnstrecke möglich sein.

Es handelt sich um ein Missverständnis. Die Söhrebantrasse ist im Plan eindeutig als Fläche für Bahnanlagen ohne weitere Festsetzungen gekennzeichnet. Es sind keine Parkplätze oder Baumstandorte auf der Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Der Stellplatznachweis erfolgt ohne die 16 seitlichen Stellplätze. In der Begründung S. 16, 17 und 37 wird ausdrücklich auf den Vorbehalt bezüglich der vorhandenen 16 seitlichen Stellplätze und die rückwärtige Ausfahrt hingewiesen und bestätigt, dass Anlieferung und Betrieb des Nahversorgungszentrums auch ohne diese Stellplätze und die rückwärtige Ausfahrt funktioniert.

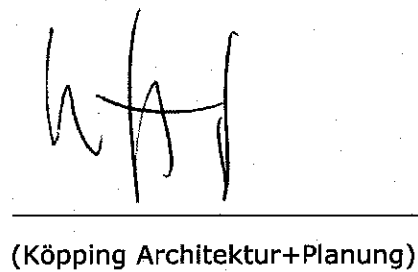
aufgestellt:

23. Feb. 2009

Kassel, den



(Stadt Kassel)



(Köpping Architektur+Planung)

Festsetzungen durch Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. VII / 29 der Stadt Kassel vom 05.04.1975 wird innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans geändert.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 SO Sondergebiet der Zweckbestimmung Nahversorgung (§11 BauNVO)

1.2 Im SO - Baufenster A - ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Fachrichtung Lebensmittelvollsortimenter und sonstige der Nahversorgung dienende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen mit zusammen bis zu 1.600 m² Verkaufs- und Nutzfläche und bis zu 2.600 m² Geschossfläche zulässig. Davon darf die Verkaufs- und Nutzfläche der sonstigen Dienstleistungs-, Geschäfts- und Ladennutzungen zusammen höchstens 600 m² erreichen.

1.3 Im SO - Baufenster B - ist ausschließlich eine Überdachung zulässig.

1.4 Im SO - Baufenster C - sind Betriebswohnungen und Büroflächen zulässig.

1.5 Im SO Sondergebiet sind Tankstellen, Kfz-Waschanlagen, Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordelle nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Im SO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

2.2 Im SO - Baufenster A - darf die Oberkante Traufe 161,0 m ü. NN. mit Ausnahme des gesondert gekennzeichneten Bereiches nicht überschreiten. Im gesondert gekennzeichneten Bereich darf die Oberkante Traufe 165,0 m ü. NN. nicht überschreiten.

2.3 Im SO - Baufenster B - darf die Oberkante der Überdachung 162,0 m ü. NN. nicht überschreiten.

3 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Im Geltungsbereich sind höchstens 70 Pkw-Stellplätze zulässig.

3.2 Die Anordnung der Pkw-Stellplätze ist innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze vor und hinter dem Marktkomplex zulässig. Pkw-Stellplätze für Behinderte sowie der Betriebswohnung zugeordnete Stellplätze sind auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig.

3.3 Zur Erschließung des SO Sondergebietes ist eine gebündelte Zu- und Ausfahrt am Forstbachweg zulässig. Die bestehende Ausfahrt zum Eibenweg genießt vertraglich geregelten Bestandsschutz, solange die Fläche nicht für Bahnbetriebszwecke oder anderweitig in Anspruch genommen wird.

3.4 Niederschlagswasser, das auf Kfz-Stellplätzen anfällt, darf nur dann versickert werden, wenn dadurch eine Verunreinigung des Grundwassers nachweislich nicht zu erwarten ist. Soweit dies zutrifft, sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrassen, wassergebundenen Decken. Im übrigen gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Kassel.

4 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

4.1 Die Anlieferung darf nur in der Zeit von 6 - 22 Uhr erfolgen.

4.2 Alle Fahrgassen des Parkplatzes, die Durchfahrt sowie die Flächen des Anlieferung sind mit Asphaltoberflächen auszuführen.

4.3 Einkaufswagensammelboxen außerhalb des Gebäudes sind einzuhausen und mit der Öffnung zum Marktgebäude hin zu orientieren.

4.4 Zwischen dem Gebäude Forstbachweg 47c und dem Kundenparkplatz ist eine 2 m hohe und 9 m lange Lärmschutzwand nach Maßgabe des schalltechnischen Gutachtens Nr. 08464/1 anzuordnen.

- 4.5 An den Gebäudeaußenflächen im SO - Baufenster A Obergeschoss - sind soweit erforderlich passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 umzusetzen.
- 4.6 Der Schalleistungspegel von Kühl- und Lüftungsaggregaten des Lebensmittelmarktes darf 68 dB(A) nicht überschreiten.
- 4.7 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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, sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt.
- 4.8 Anlagen, die unter die "Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen" (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 An den zeichnerisch festgelegten Standorten sind Laubbäume, Sträucher und Hecken gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 5.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung

6 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 6.1 Im SO - Baufenster A - sind nur Dächer mit einer Neigung bis höchstens 25° zulässig.
- 6.2 Im SO - Baufenster B - ist die Überdachung überwiegend durchsichtig auszuführen.

7 Fassadenbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im SO - Baufenster A sind die Außenwandflächen von Gebäuden zu mindestens 25% mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

8 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- 8.1 Werbeanlagen dürfen die Traufen der Gebäude nicht überragen.
- 8.2 Lichtwerbeanlagen sind nur am Forstbachweg, im Vor- und Eingangsbereich sowie an den dem Forstbachweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen. Sonstige Werbeanlagen sind auch an den dem Eibenweg zugewandten Fassadenflächen in Baufenster A zugelassen.
- 8.3 Es sind insgesamt höchstens 3 Fahnenmasten jeweils bis zu einer Höhe von 6,50 m und höchstens 2 Werbestelen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 9.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 9.2 Flächen für Restwertstoffsammelstellen und Entsorgungsbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken einzugrünen bzw. mit Rankgerüsten zu umgeben und mit Rankgewächsen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzliste

- | | |
|--|---|
| - Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>A. platanoides</i>) | - Holunder (<i>Sambucus</i>) |
| - Eiche (<i>Quercus robur</i>) | - Hasel (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Erle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europeae</i>) |
| - Linde (<i>Tilia cordata</i>) | - Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| - Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>) | - Forsythie (<i>Forsythia</i>) |
| - Silberweide (<i>Salix alba</i>) | - Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>) |
| | - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |

Hinweise:

Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Schalltechnisches Gutachten:

Mit dem Gutachten Nr. 08464 vom 18.12.2008 einschließlich Ergänzung vom 11.02.2009 des Akustikbüros Göttingen, Bunsenstraße 9 c, 37073 Göttingen, Tel. 0551 / 5 48 58-0, wurde die zu erwartende Lärmimmissionsbelastung bei Betrieb des erweiterten Lebensmittelmarktes untersucht. Es kommt zu dem Ergebnis, dass:

- bei der vorgesehenen Erweiterung der gewerblichen Nutzung die Immissionsrichtwerte in der benachbarten Bebauung (55/40 dB(A) tags/nachts) nicht überschritten werden, wenn zwischen dem Kundenparkplatz und dem Wohnhaus Forstbachweg 47c eine 2 m hohe und 9 m lange Schallschutzwand angeordnet wird,
- die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für MI-Gebiete im Plangebiet eingehalten werden,
- die Grenzwerte für Immissionen aus dem bestehenden öffentlichen Straßenverkehr (64/54 dB(A) tags/nachts) im nördlichen Randbereich des SO - Baufenster A - überschritten werden,
- die Orientierungswerte für die Betriebswohnung im südlichen Plangebiet zur Nachtzeit überschritten werden.

Verkaufsfläche:

Definition gemäß Einzelhandelserlass des Landes Hessen Nr. 2.2.4 von 2005: "Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen."

Altstandort:

Werden bei der Baumaßnahme Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen Verdacht auf Kontamination des Erdreiches, ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Kassel (Tel. 0561 / 787-6244) sofort zu informieren.

Trinkwasserschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Zone III.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert 14.12.2006 (GVBl. 2006, S. 666 (669))
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert 06.09.2007 (GVBl. I S. 548)

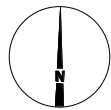
Stellplatzsatzung:

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

Baumschutzsatzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

10 m 50 m 100 m



Schule
Am Lindenberg

5/118

Forstbachweg

St

B
OK max.
162,0 m
ü. NN.

72/60

A
VKF 1.600 m²
BGF 2.600 m²
OK Traufe max.
161,0 m ü. NN.

SO
Nahversorgung

g

Schneebahn

Erlenweg

St

WSG III

Gemarkung Kassel
Flur 30

C: I

164/72

72/37

Schneebahn

Erlenweg

347/72

404/72

31/A

72/36

72/35



Vorlage-Nr. 101.16.1270

Fuldauferbereich an der Spitzhacke

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Möglichkeiten zur Realisierung der von Rudervereinen vorgestellten Maßnahmen zur Nutzung des Fuldauferbereichs an der Spitzhacke im Sinne eines verbesserten Freizeitwertes zu prüfen und im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Begründung:

Die Aufwertung des Fuldauferbereichs südlich der Drahtbrücke bis Höhe Orangerie ist eine ergänzende Maßnahme zum Bau des Fuldauferwegs im Sinne eines Zugangs der Bürgerinnen und Bürger zum Fluss und zur Verbesserung des Erholungs- und Freizeitwertes des Uferbereichs. Mit dem Prüfauftrag wird auch ein Vorschlag der Wassersport treibenden Vereine aufgegriffen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Manfred Merz

Uwe Frankenberger, MdL	Karin Müller, MdL
Fraktionsvorsitzender SPD	Fraktionsvorsitzende B90/Grüne

Altmarktkreuzung Verbesserungen für Fußgänger und Radler umsetzen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert,
die Nutzbarkeit der Kreuzung am Altmarkt für Fußgänger und Radler zu
verbessern.

1. Als erster Schritt ist die barrierefreie Querung der Weserstraße, der Kurt-Schumacher Straße und der Brüderstraße (sogenannte U-Lösung) zeitnah durch ampelgesicherte Fußgängerquerungen umzusetzen.
2. Innerhalb der nächsten 1-3 Jahre ist die barrierefrei Fußgängerquerung über die Straße An der Fuldabrücke und die Verbesserung der Querung für Radler umzusetzen.

Begründung:

Die Blockade der Finanzierung der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Umbaupläne der Altmarktkreuzung durch die Landesverwaltung stellt einen nicht hinnehmbaren Eingriff in die Kommunale Planungshoheit dar. Dies hat erheblich negative Auswirkungen auf die schwächeren VerkehrsteilnehmerInnen zugunsten geringer Wartezeitverbesserungen von AutofahrerInnen zur Folge. Dabei wird das durch Grundgesetz Artikel 3 geforderte Diskriminierungsverbot und die nach EU Recht geforderte Barrierefreiheit ungelöst ignoriert.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Vorlage-Nr. 101.16.1288

Umbaukonzept Altmarkt

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

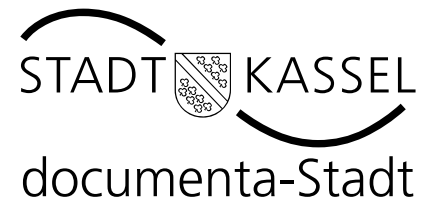
Der Magistrat wird aufgefordert, mit dem Land Hessen über ein Umbaukonzept für die Kreuzung Altmarkt zu verhandeln und das Ergebnis der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Grundlage für die Verhandlungen sollen die von der Stadt Kassel vorgestellten Planungen sein.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

Uwe Frankenberger MdL	Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender SPD	Stellv. Fraktionsvorsitzender B90/Grüne



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
E-Mail
info@fdp-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1296

Kassel, 21.04.2009

Bericht über das "Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagementsystems (VMMS)"

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr über das „Konzept zum Aufbau eines Verkehrs- und Mobilitätsmanagements (VMMS)“ zu berichten.

Berichterstatter: Stadtverordneter André Lippert

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Neue Angebote für NutzerInnen bei der Parkplatzbewirtschaftung

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Kosten entstehen der Stadt Kassel bei einer SMS-Parkticketanforderung pro Buchungsvorgang?
2. Welche Kosten entstehen der Stadt pro Ticket bei konventionell mit Geld im Parkautomat erworbenen Tickets?
3. Welcher Betrag pro Zahlungsvorgang per SMS kann für den städtischen Haushalt gegenüber den konventionellen Zahlungen eingespart werden, wie hoch ist die Gesamtsumme im Jahr?
4. Wie lange werden die Parkdaten beim Fremdanbieter gespeichert?
5. Welche Institutionen entnimmt den Parkautomaten die eingenommenen Gelder?
6. Soll die Möglichkeit, per SMS zu bezahlen, auch bei anderen städtischen Leistungen, wie z. B. beim Fahrkartenkauf im ÖPNV, eingeführt werden?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender