

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III / 56C „Hildegard-von Bingen-Straße“

Behandlung der Anregungen

Ziffer 1 Stadt Kassel Jugendamt

Schreiben vom 04.03.2013

Die im Lärmschutzgutachten vorgeschlagene Lösung der immissionsschutzrechtlichen Problematik durch eine Begrenzung der Nutzungszeit des Skateplatzes auf feste Zeiten und eine maximale Nutzungsdauer von fünf Stunden wird nach Einschätzung von -51- als nicht realisierbar angesehen. Es ist daher zu begrüßen, dass die Lärmfestsetzungen (siehe Punkt 9.3. in der Begründung) dies bezüglich keinerlei Vorgaben beinhaltet.

Bei dem Skateplatz handelt es sich um einen sehr wichtigen Treffpunkt für Jugendliche, der unbedingt erhalten und in seiner Nutzung nicht eingeschränkt werden sollte. Zumal die Stadtteile Helleböhn/Wilhelmshöhe/Vorderer Westen ohnehin unterversorgt sind im Hinblick auf Skate-Möglichkeiten (gemessen am Bedarf). Es handelt sich um eine frei zugängliche öffentliche Fläche. Wochentags fällt die Nutzung außerhalb der Ferienzeiten erfahrungsgemäß unter die im Lärmschutzgutachten vorgeschlagenen 5 Stunden, dennoch ist einer Festsetzung von Nutzungszeiten nicht zuzustimmen. Während der Schulferien und an den Wochenenden sollten die Nutzer/innen den Platz weiterhin uneingeschränkt nutzen können.

Der textliche Hinweis auf dem Planblatt, der auf die bestehende Lärmbelastung durch die benachbarte Bahntrasse so-wie die Sportanlagen hinweist, ist aus der Sicht von -51- zwingend erforderlich um bei zukünftigen Konflikten und Lärmbeschwerden eine baurechtliche Handhabe zu haben.

Stellungnahme:

Eine Regelung der Nutzungszeiten im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht zulässig. Deshalb wurde der Sachverhalt im Durchführungsvertrages § 4 Ziff. 4, der zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Kassel geschlossen wird, wie folgt geregelt:

„Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass auf den benachbarten Grundstücken ein Skaterplatz genutzt wird. Durch die Umnutzung des Grundstücks zu einem Wohnbaugrundstück dürfen die auf dem Skaterplatz bisher zugelassenen Nutzungszeiten nicht eingeschränkt werden. Die Vorhabenträger verpflichten sich, zukünftigen Wohnungseigentümern diesen Umstand mitzuteilen und in den Kaufvertrag mit einzubeziehen.“

Dem Hinweis wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag entsprochen.

Ziffer 2 Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung
Schreiben vom 07.03.2013

- 2.1 Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt.

Dessen ungeachtet möchte ich darum bitten, sämtliche Grünflächen mit Beuys-Bäumen als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB, festzusetzen. Wichtig ist hierbei auch, die Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verbindlich zu regeln.

- 2.2 Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB, werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.

Stellungnahme:

Zu 2.1 Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im Bebauungsplan sind die Beuys-Bäume zeichnerisch verortet und gesichert. Des Weiteren wird mit der Textfestsetzung Ziff. 1.5.1 auf den Schutzstatus der Beuys-Bäume hingewiesen.

Die Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird in den Durchführungsvertrag § 7 Ziff. 3 verbindlich aufgenommen.

Zu 2.2 Wird zur Kenntnis genommen.

Ziffer 3 Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt
Schreiben vom 22.03.2013

In unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange bzw. städtisches Fachamt nehmen wir zu dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

3.1 Naturschutz/ Artenschutz

Grundsätzliche Bedenken gegen den Entwurf bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach § 13 a BauGB nicht zur Anwendung.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung. Die Fällung der Bäume wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Bei den artenschutzrechtlichen Belangen gehen wir, wie auch im Text in Kapitel 8.3 dargestellt, davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht tangiert sind.

Stellungnahme:

Wird zur Kenntnis genommen.

3.2 Gewässerschutz

- 3.2.1 Unter C. Hinweis ist der Hinweis (5) "Erdwärmennutzung" ersatzlos zu streichen.

In dem zitierten Erlass wird kein generelles Verbot für Erdwärmesonden in „wasserwirtschaftlich ungünstigen Gebieten“ ausgesprochen. Zu der vom HLUG (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie) herausgegebenen Karte, auf der eine Einteilung in für Erdwärme günstige oder weniger günstige Bereiche stattfindet, gibt es einen wichtigen Hinweis. Dieser Hinweis lautet wie folgt: „Im

Fall der Schutzzone B von Heilquellenschutzgebieten ist die Schutzgebietsverordnung vorrangig zu beachten." Eine Erdwärmenutzung nach Einzelfallprüfung ist demnach im Bereich der Schutzzone B durchaus möglich.

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Lt. tel. Auskunft des RP Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Fr. Rupprecht vom 02.04.2013, gilt der Erlass auch für Heilquellenschutzgebiete. Das heißt, dass entgegen der geltenden Regelungen vorerst keine Einzelgenehmigungen erteilt werden.

3.2.2 Der Hinweis (11) „Versickerung von Regenwasser“ ist folgendermaßen zu ändern: Das Wort „Obere Wasserbehörde“ ist durch „Untere Wasserbehörde“ zu ersetzen.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis Ziff. 11 entsprechend geändert.

3.3 Gartendenkmalschutz/ Kunstwerk „7.000 Eichen“

3.3.1 Die im Plan dargestellten Baugrenzen sollten zu den Beuys-Bäumen einen Abstand von mindestens 10 m vom Stammbereich haben. Die ca. 30jährigen Bäume sind bei weitem noch nicht ausgewachsen. Der bisher vorgesehene Abstand zwischen Baumstandorten und Baugrenze/ Baufeld von ca. 4,0 m ist viel zu gering, um eine nachhaltige Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Der Kronendurchmesser der Baumart erreicht bis zu 20,0 m.

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Für das dargestellte Baufeld besteht bereits Planungsrecht. Die östliche Baugrenze und damit der Abstand zu den Beuys-Bäumen wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/56A übernommen. Die Planung der Wohnanlage orientiert sich ganz bewusst an dem Baufeld aus dem schon bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/56 A. Es ist schwer vorstellbar, dass die in einem Abstand untereinander von ca. 5 bis 7 Metern gepflanzten Spitzahorne einen Kronendurchmesser von 20 Metern entwickeln werden. Es ist unseres Erachtens eher davon auszugehen, dass die Bäume – sich dem bebauten Umfeld anpassend – zu einer eher langsamen Entwicklung neigen und in ihrer Kronen- und Wurzelbildung nur geringere Ausdehnungen erreichen.

Das Kunstwerk „7.000 Eichen“ wird als eine Besonderheit und Bereicherung auf diesem Grundstück empfunden, dem auch planerisch dahingehend Rechnung getragen wurde, indem die Tiefgarage nach Osten ebenerdig ausgebildet wurde, damit nur eine frostfreie Gründungsebene auszubilden ist, die das Wurzelwerk der Spitzahorne weder berührt, noch den Wuchszonen Wasser entzieht. Die fußläufige Erschließung des Gebäudes ist eine aufgesetzte Konstruktion, die in Einzelfundamenten ihre Lastabtragung erfährt und somit den Wurzelbereich der Bäume nicht stört.

3.3.2 Gemäß zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. auch Vorhaben- und Erschließungsplan) ist mit Eingriffen in den Kronen- und Wurzelbereich der Beuys-Bäume durch geplante Flächenbefestigungen (Zuwegungen, Treppen, Steig), zumindest während der Bauphase, zu rechnen. Beeinträchtigungen der Bäume bzw. Baumstandorte sind möglichst zu vermeiden bzw. bedürfen der Zustimmung des Umwelt- und Gartenamtes. Dahingehend sollte der Punkt (12) unter C Hinweise folgendermaßen formuliert bzw. ergänzt werden: „Bei den im Plan dargestellten Laubbäumen handelt es sich um Beuys-Bäume (Acer platanoides, Spitzahorn).“

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Baumart der Beuys-Bäume ist in der Begründung mehrfach benannt; desweiteren wurde im Bebauungsplan textliche Festsetzung Ziff. 1.5.1 sowie auch in der Begründung auf den Schutzstatus der Bäume hingewiesen.

3.3.3 Die Beuys-Bäume sind nach § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG) als Garten- und Kulturdenkmal geschützt und Bestandteil des Gesamtkunstwerks 7000 Eichen. Standortveränderungen, wie Befestigungen, Aufgrabungen, Aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Umwelt- und Gartenamtes."

Stellungnahme:

Der Anregung wird entsprochen.

Der Hinweis Ziff. 12 wird wie folgt ergänzt:

"Standortveränderungen, wie Befestigungen, Aufgrabungen, Aufschüttungen, bedürfen der Zustimmung des Umwelt- und Gartenamtes."

3.4 Bäume

Die textlichen Festsetzungen 1.5.1 Zu erhaltender Laubbaum sowie 1.5.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollten zu einer Festsetzung Flächen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammengefasst und folgendermaßen formuliert werden:

(1) Die zum Erhalt bzw. zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die festgesetzte Fläche ist als gestaltete Wiesenfläche anzulegen und zu erhalten.

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Im Bebauungsplan ist in der Festsetzung Ziff. 1.5.1 bereits festgesetzt, dass die Bäume zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Eine - wie vom Gartenamt angeregt - flächige Ausweisung der gesamten Fläche hätte Auswirkung auf die Berechnung der Nutzungsziffern und ist aufgrund der geplanten Flächennutzungen nicht zielführend.

3.5 Freiflächen/ Grünflächen

Gemäß der Begründung soll im Plangebiet eine Eigentumswohnanlage mit qualitativem Wohnungs- und Wohnumfeldangeboten geschaffen werden. Aus unserer Sicht gehört zum qualitativem Wohnen bzw. Wohnumfeld auch ein entsprechend qualitativ und quantitativ entwickelter Freiraum (Grünflächen). Dieser wird neben der vorgesehenen Bebauung mit drei Gebäudeblöcken (A-C) mit 4-5. Stockwerken durch die vorgesehenen Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze weiter reduziert. Die fast durchgängige Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr an der Hildegard-von-Bingen-Straße stellt sich bzgl. der Gestaltung der Freiflächen sowie des kleinräumigen Ortsbildes zudem als ungünstig dar. Aus unserer Sicht ist die Erhöhung des Freiflächenanteils durch eine Reduzierung der Wohneinheiten (Verringerung der überbaubaren Flächen und der Geschossigkeit der Gebäude um (mindestens) ein Stockwerk) und eine Reduzierung der Stellplatzflächen, Garagen, Carports anzustreben. So ließen sich weitere Optionen für eine qualitative Freiraumgestaltung im Übergangsbereich zwischen der angrenzenden Bebauung im Bereich Marbachshöhe und dem südlich anschließenden Marbachsgrünzug schaffen.

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Der Gestaltung des Wohnumfeldes ist in der Planung eine besondere Aufmerksamkeit zuteil geworden. Die Innenhofsituation ist so angelegt, dass sie im besonderen Maße altengerecht und weitestgehend barrierefrei geplant ist. Die Hildegard-von-Bingen-Straße fällt in östlicher Richtung um ca. 5 Meter. Dieses natürliche Gefälle wurde so genutzt, dass sechs Carports von dem Innenhofgelände voll erdüberdeckt sind und durch Bepflanzung und Bewuchs die Innenhofgrünanlage ergänzen. Ein Abschlussgeländer an der Südseite lässt eine Nutzung bis an den Höhenversatz möglich werden und hält den Bezug zu dem anschließenden Marbachsgrünzug offen.

Die sich westwärts anschließenden 4 halberhobenen Carports sind als begehbare Aussichtsplattform dem Straßenverlauf folgend ausgebildet und ermöglichen eine kleine Begegnungsfläche, die in maximalem Abstand zu der Wohnbebauung, von dieser getrennt durch eine kleine Baumgruppe und Kräutergärten, eine ungestörte Unterhaltung ermöglicht und einen weiten Blick in den Verlauf des Marbachsgrabens offen lässt.

Die Gebäudeanordnung und Carportpositionierung trägt insbesondere einer quantitativen und qualitativen Freiraumentwicklung Rechnung, und zwar dahingehend, dass die Sichtachsen und Blickrichtungen aus der Wohnbebauung nicht durch Parkplatzflächen die Wahrnehmung des wertvollen Naherholungsbereiches stören oder verstellen. Durch den Höhenversatz der Innenhoffläche zu der Hildegard-von-Bingen-Straße verliert diese ihre trennende Wirkung und somit verschmelzen der Marbachsgraben und die umbaute Innenhoffläche nach Süden förmlich miteinander.

Eine Reduzierung der Geschosse wird nicht in Betracht gezogen, da für die im BPlan festgesetzte Geschossigkeit der Gebäude bereits Planungsrecht (rechtskräftiger BPlan Nr. III/ 56A) besteht.

3.6 Immissionsschutz

3.6.1 Lärmschutz

3.6.1.1 In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Fläche als „Wohnbaufläche“ benannt. In den Hinweisen im Bebauungsplan steht unter Punkt 8 „allgemeines Wohngebiet“. In dem schalltechnischen Gutachten wird zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet gesprungen.

Das Plangebiet wird von mehreren Lärmarten (Verkehr, Sport, Gewerbe) belastet. Nach dem schalltechnischen Gutachten werden die entsprechenden Werte für allgemeines Wohngebiet für alle Lärmquellen überschritten. Auf Seite 19 des Gutachtens wird erwähnt, dass eine WA-Ausweisung künftige benachbarte GE-Nutzung einschränken wird.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen für die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet gegenübergestellt. Die Festlegung der Gebietsausweisung ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Einschränkungen der benachbarten Nutzung werden für zukünftige Vorhaben hingenommen, da für heute dort vorhandene betriebliche Nutzungen keine Einschränkungen resultieren. Die Emissionsmöglichkeiten eines eingeschränkten GE-Gebietes bleiben erhalten.

3.6.1.2 Da in den geplanten Gebäuden auch Büronutzung möglich ist, nach 3 Seiten Gewerbeflächen vorhanden sind (unter anderem ein Biergarten), in Richtung Süd Sportnutzungen bestehen und aus östlicher Richtung massive Straßen- und Bahnverkehrsgeräusche einwirken, wird empfohlen, in der Begründung und im Bebauungsplan zu beschreiben bzw. festzusetzen, dass der Schutzanspruch des Plangebietes dem eines Mischgebietes (M1) entspricht. Eine solche Festlegung bedeutet einen gewissen Schutz der bestehenden Gewerbe- und Sportstätten vor eventuellen Beschwerden der zukünftigen Bewohner. Dies ist umso mehr erforderlich, dass die

Sportnutzung des Fußballplatzes, die derzeit nach Gutachten als unkritisch eingestuft wird, durch Aufstellung eines Umkleidecontainers inkl. sämtlicher Versorgungs (Strom, Wasser) nach Auskunft von -52- zunehmen wird. Nicht beachtet wurde zudem, dass der Sportplatz öffentlich zugänglich ist und durch Freizeitsportler genutzt wird.

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Inwieweit die Schutzwürdigkeit des WA-Gebietes wie für ein Mischgebiet eingestuft werden soll ist als rechtliche Frage nicht im schalltechnischen Gutachten zu entscheiden. Planungsabsicht ist die Einstufung als WA-Gebiet. Durch die Verschiebung der Richtwerte wird ein künftiger Konflikt auch nicht gelöst, sondern nur auf eine andere rechtliche Ebene verschoben.

Dass die künftige Aufstellung eines Umkleidecontainers die Nutzungsart des Sportplatzes ändert, kann nicht nachvollzogen werden.

Die Auslastung des Sportplatzes wurde vorher von den Nutzern abgefragt. Im Gutachten wurde die Nutzung zu Trainingszwecken in den Abendstunden berücksichtigt. Insofern sind auch die Geräusche von Freizeitsportlern berücksichtigt.

3.6.1.3 Die Nutzung des Skaterplatzes soll nach dem schalltechnischen Gutachten eingeschränkt werden. Dabei sind die Einschränkungen für eine WA-Einstufung noch gravierender wie bei einer MI-Einstufung. Wie dieser Konflikt gelöst werden soll, ist weder aus der Begründung noch aus den textlichen Festsetzungen ersichtlich. Die im Gutachten vorgeschlagenen Nutzungszeitenbeschränkungen erscheinen weder durchführbar noch sinnvoll. Bei der geplanten Wohnbebauung können hier, besonders bei einer Einstufung als WA-Gebiet, Konflikte entstehen, die zu einer Einstellung des Skaterplatzes führen können.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Regelung der Nutzungszeiten im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht zulässig. Deshalb wurde der Sachverhalt im Durchführungsvertrag § 4 Ziff. 4, der zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Kassel geschlossen wird, wie folgt geregelt:

"Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass auf den benachbarten Grundstücken ein Skaterplatz genutzt wird. Durch die Umnutzung des Grundstücks zu einem Wohnbaugrundstück dürfen die auf dem Skaterplatz bisher zugelassenen Nutzungszeiten nicht eingeschränkt werden. Die Vorhabenträger verpflichten sich, zukünftigen Wohnungseigentümern diesen Umstand mitzuteilen und in den Kaufvertrag mit einzubeziehen."

3.6.1.4 Das Plangebiet wird aus Richtung Ost massiv durch Verkehrslärm belastet. Leider sind in dem Gutachten keinerlei konkreten Werte genannt, sondern nur flächenhafte Darstellungen ohne Bebauung vorhanden. Aus der Anlage 2, Blatt 2 des schalltechnischen Gutachtens geht für die Nachtzeit ein Beurteilungspegel für die Ostfassade des Baugebietes BG2 von ca. 58 dB(A) hervor. Dies liegt um 8 dB(A) oberhalb des Orientierungswertes für Mischgebiet und bedeutet für Schlaf- und Kinderzimmer den Lärmpegelbereich V nach DIN 4109, was zum einen eine massive Belastung der Bewohner in der Ostfassade und zudem erheblichen Aufwand an den Baukörpern bedeutet. Als textliche Festsetzung ist die Festsetzung Nr. 1 des Hamburger Leitfadens genommen worden. Aus oben genannten Gründen ist zudem zusätzlich für das Baugebiet BG 2 die Festsetzung Nr. 2 nötig (Anordnung der Baukörper und geeignete Grundrissgestaltung). Da bei den Festsetzungen nach dem Hamburger Leitfaden auch die Belastung der lärmabgewandten Seite berücksichtigt werden muss und ebenfalls auch zum besseren Verständnis der Situation bitten wir, die Darstellung der Beurteilungspegel Verkehrslärm flächendeckend mit Baukörper und unter Berücksichtigung der Abschirmung (da es sich um einen

vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, gehen wir davon aus, dass die Lage und Höhen der Baukörper im wesentlichen feststehen) darzustellen (Tag/Nacht). Die Ausdrücke sind in einer geeigneten Größe zu erstellen. Es kann sich auf das EG und das 4.OG beschränkt werden. Nach Erstellung bitten wir um Zusendung. Erst danach kann die endgültige Stellungnahme durch uns erfolgen.

Stellungnahme:

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Das Gutachten stellt die Verkehrslärmbelastung zunächst in Lärmkarten ohne Abschirmwirkung dar, da die Berechnung von flächendeckenden Lärmkarten mit den Gebäuden auch regelmäßig zu falschen Ergebnissen führt und ist daher nicht dargestellt worden (Reflexionen an der eigenen Fassade). Im Übrigen kann die Lärmbelastung an den Fassaden für Gewerbelärm (Seite 31) den Berechnungspunkten der Gebäudelärmkarten entnommen werden. Auf Seite 32 sind auch Lärmpegelbereiche nach DIN-4109 in Form von Gebäudelärmkarten für die Fassaden dargestellt (farbige Punkte). Hier zeigen sich vor allem die Auswirkungen des Verkehrslärms. Dabei ist die Abschirmung berücksichtigt worden und diese Berechnung ist korrekt, weil nicht flächenhaft. Die Ergebnisse sind in 1dB Schritten dargestellt. Die Darstellung ist maßstabsgerecht und ausreichend detailliert. Weitere Pläne liefern keine weitere Information. Die Pegel für die Ermittlung der passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 können direkt aus der Darstellung entnommen werden und sind konkret umsetzbar.

3.6.1.5 In der Festsetzung 1.6.2 muss es „Westseite“ heißen.

Stellungnahme:

Der Anregung wird entsprochen.

Die Festsetzung Nr. 1.6.2 wird redaktionell angepasst.

3.6.2 Luftreinhaltung

Wir gehen davon aus, dass die Wärmeversorgung ausschließlich durch die vorhandene Fernwärmeversorgung, die in der Begründung unter „11 Ver- und Entsorgung“ noch nachzutragen ist, erfolgt. Eine Festsetzung zur Luftreinhaltung ist deshalb nicht notwendig.

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung der gesamten Wohnanlage erfolgt durch den Anschluss an das städtische Fernwärmenetz. Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

3.7 Energie

Aufgrund der vorliegenden Begründung lassen sich keine konkreten Aussagen zu den Auswirkungen der Gebäude auf den Energieressourcenverbrauch bzw. auf die CO₂-Emissionen ableiten. Es geht nur hervor, dass die Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet werden sollen, ohne aber den Wärmebedarf genauer zu erläutern. Es wird nicht erwähnt, welche Anlagen zur Energieerzeugung und Energieträger geplant sind (geregelt ist nur der Ausschluss des Einsatzes von Boden-Wärmepumpen aufgrund der Lage in einem Heilquellenschutzgebiet).

Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und des Klimaschutzes so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Gesetzliche Vorgabe hierfür sind die Grenzwerte des EnEV und des EEWärmG. Ob diese Grenzwerte hier eingehalten bzw.

unterschritten werden, lässt sich aus der Begründung nicht ableiten. Um dies ausreichend bewerten zu können, muss -67E- das Energiekonzept des Gebäudes vorliegen;

Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebäude werden durch das städtische Fernwärmenetz mit Energie versorgt. Die Gebäude erhalten Fußbodenheizung, Dreifachverglasung und ein Wärmedämmverbundsystem an den Außenfassaden. Die Gebäude erreichen einen KfW 70 Standard und unterschreiten die Rahmenbedingungen der aktuellen EnEv damit deutlich.

Ziffer 4 Zweckverband Raum Kassel

Schreiben vom 15.03.2013

- 4.1 Für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan „Sondergebiet Dienstleistung“ dargestellt. Der Bebauungsplan kann zurzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13 a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden, da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geführt wird.

- 4.2 Wir möchten darauf hinweisen, dass für das neue Wohngebiet Marbachshöhe im Rahmen der Konversion ein Masterplan erstellt wurde, welcher die verschiedenen Nutzungen im Quartier geordnet hat. Der westliche Bereich, der belastet ist durch den Verkehrslärm auf der Eugen-Richter-Straße, wurde dabei für die Nutzung „Dienstleistung“ vorgesehen. Südlich angrenzend waren neben dem Verkehrsübungsplatz ein Skaterplatz und ein Sportplatz für Kinder und Jugendliche geplant und umgesetzt.
Durch die nunmehr vorgesehene Wohnnutzung wird an dieser Stelle möglicherweise Konfliktpotenzial geschaffen, das letztendlich dazu führen kann, dass für Jugendliche und Kinder wieder an anderer Stelle Orte gesucht werden müssen. Hier ist auch auf das Lärmgutachten im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen. Die Geräusche der Skateranlage überschreiten die Immissionsrichtwerte und der Vorschlag erfolgt, dass die Nutzungszeiten der Anlage auf die Zeiten außerhalb der Ruhezeiten entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung festgelegt werden und auf 5 Stunden täglich zu beschränken sind.

- 4.3 Weiterhin regen wir an, eine Fußwegeverbindung im nördlichen Teil des Grundstücks anzulegen, zur Erreichung der Straßenbahnhaltestelle und ebenso zur Weiterführung durch die ehemalige Lüttichkaserne in Richtung Park Schönfeld.

Für weitere Fragen, die die Planungen des Verbandes betreffen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Zu 4.1 Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelung der Nutzungszeiten im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht zulässig. Deshalb wurde der Sachverhalt im Durchführungsvertrag § 4 Ziff. 4, der zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Kassel geschlossen wird, wie folgt geregelt:
"Den Vorhabenträgern ist bekannt, dass auf den benachbarten Grundstücken ein Skaterplatz genutzt wird. Durch die Umnutzung des Grundstücks zu einem Wohnbaugrundstück dürfen die auf dem Skaterplatz bisher zugelassenen Nutzungszeiten nicht eingeschränkt werden. Die

Vorhabenträger verpflichten sich, zukünftigen Wohnungseigentümern diesen Umstand mitzuteilen und in den Kaufvertrag mit einzubeziehen."

Zu 4.3 Der Anregung wird teilweise entsprochen.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist eine Grenzbebauung vorgesehen, so dass innerhalb des Geltungsbereiches keine weiteren Flächen für einen Fußweg zur Verfügung stehen. Gleichwohl ist vorgesehen, auf dem nördlich angrenzenden Grundstück der OctaVIA BeteiligungsGmbH eine Fußwegeverbindung von der Marie-Calm-Straße zur Straßenbahnhaltestelle anzulegen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Dieser Sachverhalt wurde im Durchführungsvertrag § 4 Ziff. 5, der zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Kassel geschlossen wird, wie folgt geregelt: "Die Vorhabenträger verpflichten sich, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Fußwegeverbindung von der Marie-Calm-Straße zur Straßenbahnhaltestelle Eugen-Richter-Straße bereitzustellen.

Ziffer 5 Zukunftswerkstatt Marbachshöhe

Schreiben vom 19.03.2013

5.1 Das o.a. Vorhaben wurde im vorigen August im OBR der Öffentlichkeit vorgestellt und fand dort grundsätzliche Zustimmung. Auch wir von der Zukunftswerkstatt stehen den Plänen positiv gegenüber, zumal wir im Vorfeld in verschiedenen Gesprächen mit Herrn Hillebrand von der FA, OctaVIA und der Stadtplanung das Feld mit vorbereitet haben, auf dem das jetzige Projekt entstanden ist. Wir begrüßen außerordentlich, dass im Zuge der Realisierung unser lang gehegter Wunsch in Erfüllung geht, die zentrale Fußgängerachse der Marbachshöhe, die zur Zeit von der Mecklenburger Straße über den Rohrbachplatz bis zur Marie-Calm-Straße reicht, bis zur Straßenbahnhaltestelle an der Eugen-Richter-Straße fortzuführen.

5.2 Wir möchten nur für den jetzt anstehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans) sowie den dazu erforderlichen „Städtebaulichen Vertrag“ zwischen Bauherrn OctaVIA und der Stadt Kassel anregen, dass nicht nur der Weg wie vorgesehen planerisch gesichert wird, sondern dass er auch einen vernünftigen Anschluss an die vorhandene Fußwegeachse erhält. Konkret heißt dies, dass die in der Marie-Calm-Straße vor den Beginn (bzw. Ende) des neuen Fußweges vorhandenen Parkplätze so umgestaltet werden, dass jederzeit eine barrierefreie Erreichbarkeit gegeben ist, wenn man aus den oberen Bereichen der Marbachshöhe kommt. Ich würde es sehr begrüßen, wenn die Detailgestaltung im Vorfeld nicht nur mit dem Ortsbeirat, sondern auch mit Vertretern der Zukunftswerkstatt Marbachshöhe erörtert würde.

Für dieses Entgegenkommen und diese Kooperationsbereitschaft danke ich bereits jetzt allen Beteiligten herzlich.

Über eine entsprechende positive Antwort würde ich mich mit den in der Zukunftswerkstatt engagierten Menschen sowie allen Bewohnern der Marbachshöhe sehr freuen.

Stellungnahme:

Zu 5.1 Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.2 Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Anregung bezieht sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und ist nicht bebauungsplanrelevant.

