

Stadtverordnetenversammlung  
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr



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

Geschäftsstelle:  
Büro der Stadtverordnetenversammlung  
  
Rathaus, 34112 Kassel  
Auskunft erteilt: Frau Spangenberg  
Tel. 05 61/7 87-12 25  
Fax 05 61/7 87-21 82  
E-Mail: [Elisabeth.Spangenberg@stadt-kassel.de](mailto:Elisabeth.Spangenberg@stadt-kassel.de)

Kassel, 1. August 2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **4.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich  
ein für

**Dienstag, 9. August 2011, 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

**Tagesordnung:**

- 1. Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.10.2010  
Bericht des Magistrats  
101.16.1741**
- 2. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.10.2010  
Bericht des Magistrats  
101.16.1855**
- 3. Radwegeverbindung Bettenhausen-Universität  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8.11.2010  
Bericht des Magistrats  
101.16.1910**
- 4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 50 „Raiffeisenstraße -  
Hotels“  
(Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse  
- 101.17.108 -**
- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“  
(Aufhebungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse  
- 101.17.109 -**

- 6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse  
- 101.17.110 -
- 7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und  
Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse  
- 101.17.111 -
- 8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“  
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse  
- 101.17.112 -
- 9. Ausbau Ratio**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.105 -
- 10. Verkehrsplanung Auedamm**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb  
- 101.17.106 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb  
Vorsitzender

## Niederschrift

über die **4. öffentliche Sitzung**  
**des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**  
am Dienstag, 9. August 2011, 17:00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

**Anwesende:** Siehe Anwesenheitsliste  
(Bestandteil der Niederschrift)

### Tagesordnung:

1. Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.10.2010  
Bericht des Magistrats  
101.16.1741
2. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.10.2010  
Bericht des Magistrats  
101.16.1855
3. Radwegeverbindung Bettenhausen-Universität  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8.11.2010  
Bericht des Magistrats  
101.16.1910
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 50  
„Raiffeisenstraße - Hotels“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss) 101.17.108
5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“  
(Aufhebungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss) 101.17.109

- |     |  |            |
|-----|--|------------|
| 6.  | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“<br>(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.17.110 |
| 7.  | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung<br>(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung als Satzung)    | 101.17.111 |
| 8.  | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“<br>(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)   | 101.17.112 |
| 9.  | Ausbau Ratio   | 101.17.105 |
| 10. | Verkehrsplanung Auedamm  | 101.17.106 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 1. August 2011 ordnungsgemäß einberufene 4. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Stadtkämmerer Dr. Barthel, als Vertreter für das vakante Magistratsmitglied des Dezernates Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen, bittet die Ausschussmitglieder um Verständnis, dass es ihm nicht gelinge, an allen Sitzungen teilzunehmen, da es durch die Vertretungssituation zu Terminüberschneidungen käme. Er bemühe sich aber, eine Teilnahme möglich zu machen.

### Zur Tagesordnung

Vorsitzender Kalb stellt auf Bitten des Stadtkämmerers Dr. Barthel und mit Einverständnis der Ausschussmitglieder fest, dass der Bericht des Magistrats zu Tagesordnungspunkt 1

#### **Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine, 101.6.1741**

erst zu einem späteren Zeitpunkt gegeben werden könne und deshalb von der heutigen Tagesordnung abgesetzt wird.

Nachdem Stadtkämmerer Dr. Barthel mitgeteilt hat, dass die Magistratsberichte zu den Tagesordnungspunkten 2 und 3

#### **Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau, 101.16.1855**

#### **Radwegeverbindung Bettenhausen-Universität, 101.16.1910**

im Rahmen der Beschlusskontrolle bereits schriftlich erfolgt seien, erklärt Vorsitzender Kalb diese für erledigt.

Weitere Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgetragen, so dass Vorsitzender Kalb die Tagesordnung in der geänderten Form feststellt.

1. **Nutzung von Parkscheinen als Fahrscheine**  
**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.10.2010**  
**Bericht des Magistrats**  
**101.16.1741**

#### **Abgesetzt**

2. **Verbesserung der ÖPNV-Anbindung Bettenhausen, Forstfeld, Waldau**  
**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 4.10.2010**  
**Bericht des Magistrats**  
**101.16.1855**

**Im Rahmen der Beschlusskontrolle durch schriftlichen Bericht des Magistrats erledigt.**

3. **Radwegeverbindung Bettenhausen-Universität**  
**Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 8.11.2010**  
**Bericht des Magistrats**  
**101.16.1910**

**Im Rahmen der Beschlusskontrolle durch schriftlichen Bericht des Magistrats erledigt.**

4. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 50**  
**„Raiffeisenstraße - Hotels“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.108 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

"Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 13 a Baugesetzbuch der Stadt Kassel Nr. I / 50 „Raiffeisenstraße Hotels“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung auf den Grundstücken Raiffeisenstraße 2 und 8 in der Flur 7, Gemarkung Niederzwehren, ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Hotels mit 224 Betten, Konferenzräumen und einer Erweiterung des Küchen- und Anlieferungsbereiches des benachbarten Hotels La Strada. Das geplante Bauvolumen umfasst insgesamt ca. 6.580 m2 Geschossfläche. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen im gegenüber liegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen werden.

Die Kosten für das gesamte Vorhaben inkl. aller Aufwendungen für Planung, evtl. Gutachten und ggf. notwendige bautechnische Maßnahmen im Bereich der Raiffeisenstraße übernimmt die Vorhabenträgerin."

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

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 50 „Raiffeisenstraße - Hotels“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.17.108, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

#### **5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“ (Aufhebungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.109 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“ umfasst das Gebiet zwischen Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholzstraße und Steinbreite. Dieser Bebauungsplan, festgesetzt durch Satzung vom 27. Januar 1999, soll gemäß § 1 Abs.8 Baugesetzbuch aufgehoben werden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Nicht anwesend: Kasseler Linke  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“ (Aufhebungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss), 101.17.109, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Völler

**6. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats  
- 101.17.110 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „Dem Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2007 zugestimmt.
2. Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ wird zugestimmt.  
Die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 13 der Anlage 3 und die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 4 der Anlage 4 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: --  
Nicht anwesend: Kasseler Linke  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“ (Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.110, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Kieselbach

**7. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung als Satzung)**

Vorlage des Magistrats

- 101.17.111 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 (C) „Dresdener Straße“ wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 6 der Anlage 2 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 (C) „Dresdener Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Im Rahmen der Aussprache weist Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, auf einen Bezug in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 26, 3. Absatz, letzte Zeile hin, der fälschlicherweise 5.2.4 lautet. Richtig müsse es heißen: 5.2.5.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Nicht anwesend: Kasseler Linken

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.111, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Drubel

**8. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“  
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.17.112 -

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“ wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen und Bedenken zu den Ziffern 1 bis 10 und Ziffern 1 bis 12 der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und zu den Ziffern 1 bis 5 aus der erneuten Beteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie zu den Ziffern 1 bis 28 der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird zur Kenntnis genommen.

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

Im Rahmen der Aussprache ist Stadtverordneter Westerburg für die CDU-Fraktion der Meinung, dass beim derzeitigen Planungsstand Parkprobleme auftreten können.

Vor der Abstimmung bittet Stadtverordneter Kieselbach, CDU-Fraktion, den Magistrat, das derzeitige Parkkonzept noch einmal zu überdenken, um einen Parkdruck auf die Anwohner zu verhindern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

Nicht anwesend: Kasseler Linke  
den

**Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss), 101.17.112, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rönz

**9. Ausbau Ratio**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.17.105 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

Liegen Untersuchungen seitens der Stadt Kassel über die Auswirkungen des Ausbaus des Ratio auf

1. das Verkehrsaufkommen in Kassel
2. den innerstädtischen Einzelhandel in Kassel
3. auf das Einkaufszentrum „dez“ vor?

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

**10. Verkehrsplanung Auedamm**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.17.106 -

**Anfrage**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Stand der durch den Neubau des Kombibades notwendigen Planungen für die Verkehrsführung am Auedamm betreffend den ÖPNV und den Radverkehr?
2. Gibt es neue Erkenntnisse, die die bisherigen Planungen verändern?
3. Gibt es Vorstellungen darüber, wie das Verkehrsaufkommen auf dem Auedamm verringert werden kann?
4. Welche Planungen gibt es für das Parkaufkommen am Auedamm wegen des zu erwartenden erhöhten Bedarfs?

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

**Ende der Sitzung:** 17:45 Uhr

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg  
Schriftführerin

## Anwesenheitsliste

zur 4. öffentlichen Sitzung  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am  
**Dienstag, 9. August 2011, 17:00 Uhr**  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

### Mitglieder

Dominique Kalb, CDU  
Vorsitzender

Christian Knauf, SPD  
1. stellvertretender Vorsitzender

Dieter Beig, B90 / Grüne  
2. stellvertretender Vorsitzender

Ellen Lappöhn, SPD  
Mitglied

Wolfgang Rudolph, SPD  
Mitglied

Harry Völler, SPD  
Mitglied

Volker Zeidler, SPD  
Mitglied

Karin Müller MdL, B90 / Grüne  
Mitglied

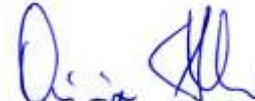
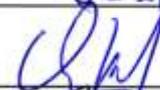
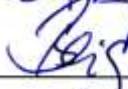
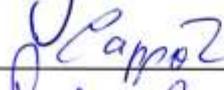
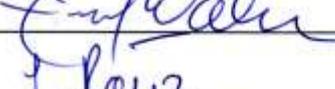
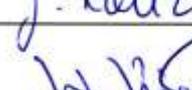
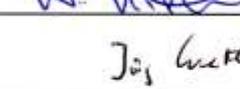
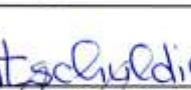
Gernot Rönz, B90 / Grüne  
Mitglied

Wolfram Kieselbach, CDU  
Mitglied

Dr. Jörg Westerburg, CDU  
Mitglied

Norbert Domes, Kasseler Linke  
Mitglied

Heinz Gunter Drubel, FDP  
Mitglied

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
*Vertretung Christian Knauf*  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Jörg-Peter Bayer, Piraten  
Stadtverordneter

\_\_\_\_\_

Bernd Wolfgang Häfner, Freie Wähler  
Stadtverordneter

\_\_\_\_\_

Olaf Petersen, Piraten  
Stadtverordneter

\_\_\_\_\_

Pasquale Malva,  
Vertreter des Ausländerbeirates

stell. Vertr.!

Mazile Yeldin

**Magistrat**

Dr. Jürgen Barthel, SPD  
Stadtkämmerer

Barthel

**Schriftführung**

Elisabeth Spangenberg,  
Schriftführerin

Spangenberg

**Verwaltung/Gäste**

66

66

Berthel, Volker

v. Berthel

HR

Eugellhardt - HJ

-16-08 Gerd Welter

Gerd Welter

PPNH Dirys P Paul

Paul

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Vorlage Nr. 101.17.108**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 50  
„Raiffeisenstraße - Hotels“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

"Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 13 a Baugesetzbuch der Stadt Kassel Nr. I / 50 „Raiffeisenstraße Hotels“ wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel der Planung auf den Grundstücken Raiffeisenstraße 2 und 8 in der Flur 7, Gemarkung Niederzwehren, ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Hotels mit 224 Betten, Konferenzräumen und einer Erweiterung des Küchen- und Anlieferungsgebietes des benachbarten Hotels La Strada. Das geplante Bauvolumen umfasst insgesamt ca. 6.580 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen im gegenüber liegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen werden.

Die Kosten für das gesamte Vorhaben inkl. aller Aufwendungen für Planung, evtl. Gutachten und ggf. notwendige bautechnische Maßnahmen im Bereich der Raiffeisenstraße übernimmt die Vorhabenträgerin.“

**Begründung:**

Dem Ortsbeirat Südstadt wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 7. Juni 2011 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 14. Juni 2011 und 20. Juni 2011 zugestimmt.

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

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/50 „Raiffeisenstraße Hotels“  
(Offenlegungsbeschluss)****Erläuterung**

Auf Antrag der Vorhabenträgerin, der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH (vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Herbert Aukam) vom 28. März 2011 soll für die Grundstücke Raiffeisenstraße 2 und 8 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen.

Die in der Vergangenheit durch einen Auto- sowie einen Reifenhandel genutzten beiden Grundstücke wurden von der Vorhabenträgerin mit dem Ziel erworben, an dieser Stelle ein fünfgeschossiges Hotel mit 224 Betten zu errichten. Im Erdgeschoss sind der Neubau von Konferenzräumen und die Erweiterung des Küchen- und Anlieferungsbereiches des benachbarten Hotels La Strada beabsichtigt. Das Neubauvorhaben umfasst insgesamt ca. 6.580 qm Geschossfläche.

Die im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Jedoch dient das Planvorhaben auch der Erweiterung des Hotels La Strada, so dass in der Gesamtbetrachtung des Hotelstandortes mit zukünftig insgesamt 924 Betten der Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG überschritten wird (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr). In Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ergibt sich daraus das Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG. Die Vorprüfung hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

Das Plangebiet überlagert im Bereich des Grundstückes Raiffeisenstraße 2 den seit dem 1. Januar 1971 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/29 für das 'Gebiet Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren'. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse) stehen dem geplanten Hotelvorhaben entgegen. Das südlich anschließende Grundstück Raiffeisenstraße 8 liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung der vormals bereits baulich genutzten Grundstücke.

Alle Kosten für Planungen, evtl. Gutachten bzw. ggf. notwendige Erschließungskosten trägt die Vorhabenträgerin. In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt die Vorhabenträgerin, das Projekt zeitnah zu realisieren. Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin, der La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 25. Mai 2011

---

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/50 Raiffeisenstraße Hotels



## Begründung

Entwurf 26.05.2011

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/50 Raiffeisenstraße Hotels

## Begründung

Stand: Entwurf 26.05.2011

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königsstraße 8

34117 Kassel

Auftraggeberin:

La Strada Betriebs- und Verwaltungs GmbH

Raiffeisenstraße 10

34121 Kassel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping



Köpping Architektur+Planung

34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemein</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	4
1.2 Planverfahren	4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	6
2.2 Satzungen	6
2.3 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	7
<b>3 Bestand</b>	<b>8</b>
3.1 Nutzung und Bebauung	8
3.2 Bauliche Umgebung	8
3.3 Erschließung und Verkehr	9
3.4 Freiflächen und Vegetation	9
<b>4 Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>11</b>
<b>5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall</b>	<b>15</b>
5.1 Merkmale des Vorhabens	15
5.2 Standort des Vorhabens	18
5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	19
5.4 Bewertung der Vorprüfung	19
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	20
6.2 Stellplätze und Nebenanlagen	21
6.3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse	21
6.4 Gebäude und Bauteile	21
6.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	22
<b>7 Gesamtabwägung</b>	<b>23</b>
<b>8 Durchführungsvertrag</b>	<b>23</b>
<b>9 Sonstige planungsrelevante Angaben</b>	<b>24</b>
<b>8 Verfahrensübersicht</b>	<b>25</b>

Quellen:

- (1) Akustikbüro Göttingen: Schalltechnisches Gutachten Nr. 07438/2, Göttingen  
30.09.2009

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die in der Vergangenheit durch einen Auto- sowie einen Reifenhandel genutzten Grundstücke Raiffeisenstraße 2 und 8 wurden vom Vorhabenträger erworben mit dem Ziel, an dieser Stelle ein 5-geschossiges Hotel mit 224 Betten, Konferenzräumen und der Erweiterung des Küchen- und Anlieferungsbereiches des benachbarten Hotels La Strada mit insgesamt ca. 6.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu errichten. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen im gegenüber liegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil im Bereich eines seit 1971 bestehenden Bebauungsplans, dessen Festsetzungen (Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse) dem Vorhaben entgegenstehen, im aktuellen städtebaulichen Kontext der Frankfurter Straße mittlerweile aber auch anpassungsbedürftig sind. Andere Teile des Plangebietes liegen außerhalb des beplanten Bereiches. Um das Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, soll im Bereich der Grundstücke Raiffeisenstraße 2 und 8 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 1.2 Planverfahren

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung und Nachverdichtung dient, wird er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. 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.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 0,28 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt.

In der Gesamtbetrachtung als Erweiterung des Hotels La Strada mit vorhandenen 700 Betten wird mit insgesamt 930 Betten der Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG überschritten (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr). In Verbindung mit Nr. 18.8 UVPG ergibt sich daraus die Erfordernis einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

Die Vorprüfung unter Punkt 6 hat keine Anhaltspunkte für eine UVP-Pflicht gemäß § 3c UVPG ergeben. Einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB steht daher nichts entgegen.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,28 ha gehört zur Kasseler Südstadt, Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, und umfasst die Flurstücke 18/17, 18/34 sowie einen 5 m breiten Streifen des Flurstücks 18/26 (Hotel La Strada). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Nachbargrenze zum Grundstück Frankfurter Straße 175;
- im Südwesten und Süden durch die Nachbargrenze zum Grundstück des Hotels La Strada (Raiffeisenstraße 10);
- im Osten durch die Raiffeisenstraße.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit dem 08.08.2009, ist das Plangebiet als 'gemischte Baufläche' ausgewiesen. Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 141 des Landschaftsplans (Siedlungsgebiet Niederzwehren).

### 2.2 Satzungen

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. I/29 „Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren“ vom 01.01.1971 und Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“ vom 14.11.2005.

Das Flurstück 18/34 (Raiffeisenstraße 2) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/29, der hier Mischgebiet in offener Bauweise, höchstens zwei Vollgeschosse und eine relativ geringe Bebauungsdichte festsetzt (GRZ 0,4, GFZ 0,7). Eine Baugrenze mit 5 m Abstand von der Raiffeisenstraße lässt auf der gesamten übrigen Grundstücksfläche Bebauung zu.

An der südlichen Grenze des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. I/24 überlagert. Dieser Bebauungsplan wurde in Zusammenhang mit einer Erweiterung des Hotels La Strada aufgestellt und sieht in diesem Streifen eine Zufahrt, d. h. nicht bebaubare Fläche vor. Südwestlich daran anschließend ist im Plan Nr. I/24 eine geschlossene Hotel-Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Insgesamt ist für den Bereich Hotel eine Bebauungsdichte von GRZ 0,8/GFZ 2,4 zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/50 ist eine Teilaufhebung der beiden o. g. Bebauungspläne verbunden.

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.

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

## **2.3 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise**

### 2.3.1 Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf den Grundstücken seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) zu erfragen.

Im Verdachtsfall 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.

### 2.3.2 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN. in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

## 3 Bestand

### 3.1 Nutzung und Bebauung

Das Vorhabengrundstück wurde in der Vergangenheit durch einen Autohandel (Autohaus Jung) sowie einen Reifenhandel genutzt. Interimsmäßig wurden die leer stehenden Gebäude des Reifenhandels durch die Firma Aukam Spielgeräte als Lager genutzt. Die mittlerweile abgerissene Bebauung war 1- und 2-geschossig, die Grundstücke einschließlich der Umfahrten und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Die Überbauung des Grundstücks Raiffeisenstraße 2 im Geltungsbereich des Bebauungsplans I/29 lag mit einer GRZ von 0,71 deutlich über der gemäß Festsetzung zulässigen Bebauung von GRZ 0,4.

Das Plangebiet ist weitgehend eben, im rückwärtigen Teil jedoch in den bis zu 4 m ansteigenden natürlichen Geländeverlauf eingegraben. Zum nördlich und westlich angrenzenden Grundstück Frankfurter Straße wird der Geländeversprung durch eine Böschungsmauer abgefangen, an die die 1-geschossigen Garagen- und Werkstattgebäude des Reifenhandels angebaut waren.

Zur Zeit ist das Gelände ein unbebautes Schotterplanum.

### 3.2 Bauliche Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Stadtteilzentren Südstadt und Frankfurter Tor/Niederzwehren. Maßgeblich für die Entwicklung des Gebietes ist die Insellage zwischen Frankfurter Straße, Eisenbahntrasse und der B3 (Autobahnzubringer "Am Auestadion"). Trotz der Nachbarschaft zum Grünzug des Schönfelder Bachs, zur Karlsaue und zu attraktiven Sportanlagen hat sich hier keine hochwertige Wohnlage entwickelt sondern eine zonierte Mischnutzung mit Übergewicht der Gewerbenutzung und isolierten Wohnanteilen.

Das Umfeld wird von dem dominanten Gebäudekomplex des Hotels La Strada und dem gegenüber entstandenen Parkhaus bestimmt. Das Hotel umfasst nach der letzten Erweiterung 2006 einschließlich Boarding-House 364 Hotelzimmer und -appartements (700 Betten), Seminarräume, 2 Restaurants sowie einen Tagungssaal für Hotelgäste mit 1300 Plätzen. Der Gebäudekomplex wurde seit dem Neubau in den 1970er-Jahren wiederholt erweitert und umgebaut.

An der Frankfurter Straße wechseln sich Wohnnutzungen mit kleineren Gewerbeflächen (Handel und Dienstleistung) ab. Die Baukörperstruktur entspricht einer rudimentär geschlossenen, fluchtenden Randbebauung in kleinteiligem Format mit 2- bis 4-geschossigen Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern, die vereinzelt durch größere Baukörper unterbrochen werden. Die Wohnstandorte sind durch die Lärmemissionen des Verkehrs, aber z. T. auch des Gewerbes stark belastet. Direkt nördlich des Plangebietes befinden sich 2-geschossige Wohngebäude an der Frankfurter Straße.

Das ehemals gewerblich bebaute Gelände gegenüber an der Raiffeisenstraße 1-3 ist geräumt und mit einem Schotterplanum versehen.

### 3.3 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der NVV-Haltestellen Park Schönfeld, Kegelzentrum und Giesewiesen, die von den Tramlinien 5, 6, 9 und den Buslinien 16, 25 und 27 angefahren werden.

Das Plangebiet grenzt an eine öffentliche Straße an und ist damit voll erschlossen. Die Raiffeisenstraße ist mit eigener Linksabbiegespur und Lichtsignalanlage an die Frankfurter Straße angebunden. Die Anbindung an den Autobahnzubringer "Am Auestadion" erfolgt wegen des durchgehenden Mittelstreifens und dem versetzten Abzweig "Am Sportzentrum" ausschließlich rechts abbiegend.

Im Bestand sind nach Aufgabe der gewerblichen Nutzungen zur Zeit keine Stellplätze nachzuweisen. Das gegenüberliegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 umfasst 347 Stellplätze, von denen zur Zeit 217 Stellplätze für das benachbarte Hotel La Strada zum Nachweis verwendet werden.

Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser, Fernwärme und Elektrizität erschlossen.

### 3.4 Freiflächen und Vegetation

Das Plangebiet besteht aus einem geräumten Grundstück mit Schotteroberfläche. Die einzige Vegetation im Plangebiet ist ein Pflanzstreifen entlang der Raiffeisenstraße mit kleinkronigen Baumstandorten, die durch den Vorhabenträger nach Abschluss der Abrissmaßnahme angelegt wurden.



*Geräumtes Grundstück Raiffeisenstraße 2 und 8, Blick Richtung Norden*



*Hotel La Strada*



*Wohngebäude an der Frankfurter Straße*



*Raiffeisenstraße,  
Blick Richtung Norden*

## 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf den an der Raiffeisenstraße 2 und 8 gelegenen Grundstücken beabsichtigt die La Strada Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, ein 5-geschossiges Hotel mit 224 Betten in 112 Zimmern sowie mit Konferenzräumen auf zusammen rund 6.500 m<sup>2</sup> BGF zu errichten. Der rechteckige Baukörper ist an der Raiffeisenstraße angeordnet und soll ca. 17,50 m hoch sein. Das geplante Hotel wird das angrenzende Hotel La Strada im preisgünstigeren Angebotssektor ergänzen.

Darüber hinaus ist die erdgeschossige Erweiterung des Restaurant- und Küchenbereiches des Hotels La Strada sowie ein Lagerbereich auf dem Vorhabengrundstück geplant. Die Lagergebäude werden vor der Böschungsmauer an der rückwärtigen Grundstücksgrenze angeordnet und die Oberkante des Geländeversprunges nicht überragen.

Die Anlieferung wird von der Raiffeisenstraße 10 zur Rückseite des geplanten Hotels verlegt. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße 2 aus, verläuft weitgehend unterhalb der Böschungsmauer und ist daher von den nördlich angrenzenden Grundstücken zu großen Teilen nicht einsehbar. Es ist mit durchschnittlich 3 Anlieferfahrten pro Tag zu den Geschäftszeiten zu rechnen. Die regelmäßige Anlieferung umfasst Getränke, Lebensmittel, Wäsche sowie die Entsorgung mit Lieferwagen und leichten Lkw, die die Zufahrt rückwärts befahren müssen.

Die Umsetzung des Vorhabens ist in zwei Bauabschnitten geplant:

Bauabschnitt 1 umfasst die erdgeschossige Erweiterung des Restaurant- und Küchenbereiches des Hotels La Strada, die neue Anlieferung einschließlich Lagergebäude, sowie das Erdgeschoss des neuen Hotels mit Empfang, Verwaltungs- und Konferenzräumen. Hierfür liegt bereits ein Bauantrag vor, für den eine Genehmigung gemäß §34 BauGB möglich ist.

Bauabschnitt 2 umfasst den Aufbau der 4 Obergeschosse mit 112 Zimmern. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. I/50 aufgestellt.

Aus der Projektbeschreibung:

Der neue Eingang in den Hotel- Konferenzbereich befindet sich im Anschluss an das vorhandene Restaurant. Der Neubau des Hotels gliedert sich in 2 riegelartige Baukörper. Der zur Raiffeisenstraße hin orientierte Baukörper erhält eine hochwertige Metallfassade. Der zum Inneren des Ensembles angeordnete Baukörper wird der dort vorhandenen Bebauung hinsichtlich Materialität und Gestalt angepasst.

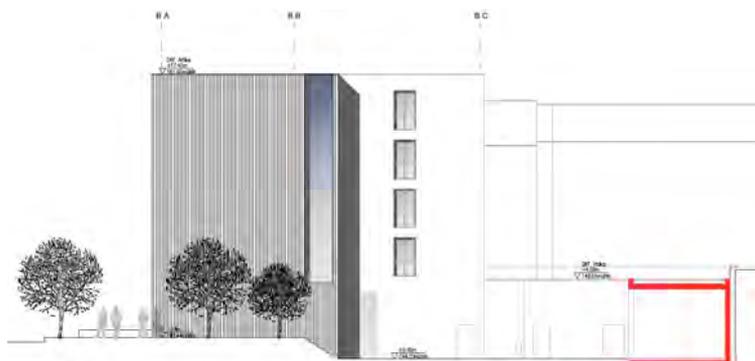
Im Erdgeschoss des bestehenden Hotels wird die momentan als Küche bestehende Fläche dem Restaurantbereich zugeschlagen. Der Küchen- und Lagerbereich wird neu konzipiert. Das Erschließungskonzept für die bestehenden Hotelbereiche wird grundsätzlich verändert und funktional optimiert. Das neue Hotel erhält einen eigenständigen Zugang mit sämtlichen zugehörigen Empfangs- und Foyerflächen. Im Erdgeschoss werden weiterhin Büroflächen und Konferenzbereiche angeordnet. (Bieling Architekten, Kassel 2011).



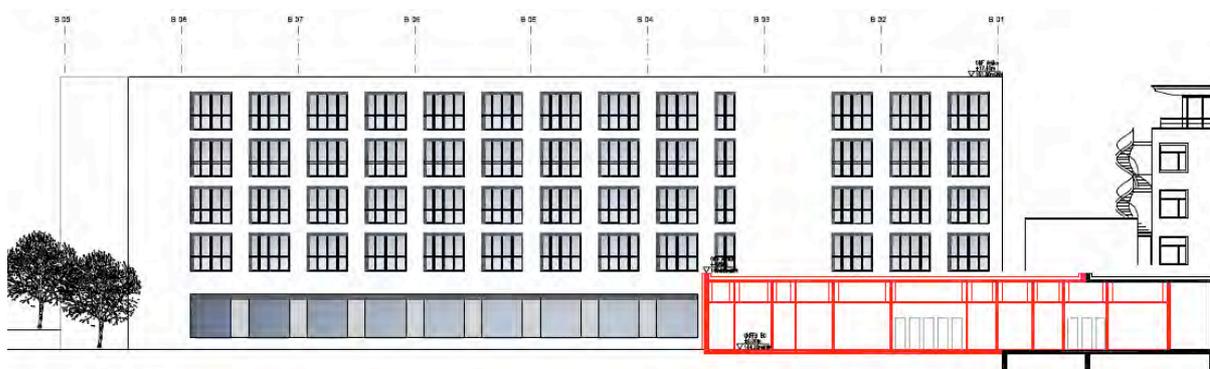
Vorhaben- u. Erschließungsplan, Lageplan, Bieling Architekten, Kassel 2011



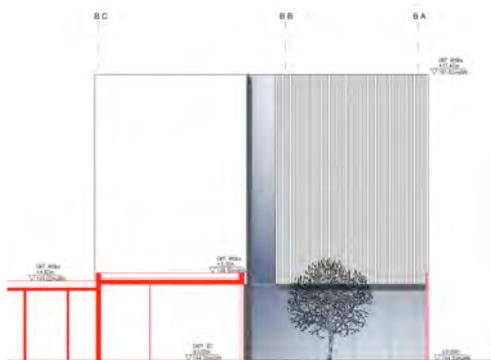
Ansicht Raiffeisenstraße



Ansicht Nordwest



Ansicht Rückseite



Ansicht Südost

Vorhaben- u. Erschließungsplan, Ansichten, Bieling Architekten, Kassel 2011

Die nachzuweisenden Stellplätze des neuen Hotels berechnen sich wie folgt:

<b>Stellplatznachweis Hotel neu</b>			
Verkehrsquelle	Nutzungseinheit	Schlüssel	Stellplätze
6.4 Hotel	224 Betten	1/4	56
4.2 Konferenzräume	374 Besucherpl.	1/10	37
6.2 Erweiterung Restaurant	180 m <sup>2</sup>	1/15	12
Summe notwendige Stellplätze			105
davon:			105
Parkhaus Raiffeisenstraße 5			105

Die 105 notwendigen Stellplätze werden im gegenüberliegenden Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen. Von den dort vorhandenen 347 Stellplätzen sind demnach zusammen mit den 217 Stellplätzen für das benachbarte Hotel La Strada 322 Stellplätze den Hotels zugeordnet.

Das Hotel La Strada weist zur Zeit insgesamt 376 notwendige Stellplätze nach, davon neben den 217 Stellplätzen im Parkhaus weitere 124 in der Tiefgarage Raiffeisenstraße 10 sowie 35 abgelöste Stellplätze.

Im Plangebiet selbst sind außer für Behinderte keine weiteren Stellplätze geplant.

Zwischen dem Baukörper und der Raiffeisenstraße ist ein ca. 4,50 m breiter Pflanzstreifen mit kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen, der teilweise bereits angelegt ist. Der nördliche Teil des Plangebietes soll zu beiden Seiten der Zufahrt als Grünfläche mit einzelnen mittel- und großkronigen Laubbäumen angelegt werden.

## 5 Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall

(gemäß §3c UVPG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/50 wird ein Hotel mit maximal 230 Betten als Teil eines Hotelkomplexes von insgesamt 930 Betten ermöglicht. Das Vorhaben überschreitet damit den Grenzwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.1.1 UVPG (Bau eines Hotelkomplexes mit einer Bettenzahl von insgesamt 300 oder mehr).

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.

### 5.1 Merkmale des Vorhabens

Die Merkmale eines Vorhabens sind gemäß UVPG Anlage 2 Nr. 1 insbesondere hinsichtlich der Kriterien Größe des Vorhabens, Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen sowie Unfallrisiko insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien zu beurteilen.

#### 5.1.1 Größe

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/50 wird ein Hotel mit maximal 230 Betten und maximal 6.580 m<sup>2</sup> Geschossfläche BGF auf 5 Vollgeschossen ermöglicht. Das angrenzende bestehende Hotel La Strada hat 700 Betten, einen Tagungssaal mit 1300 Plätzen, Seminarräume und eine Tiefgarage mit 124 Pkw-Stellplätzen. Insgesamt betrachtet entsteht ein Hotelkomplex mit maximal 930 Betten, einen Tagungssaal mit 1300 Plätzen, Seminarräumen und eine Tiefgarage mit 124 Pkw-Stellplätzen. Die gesamte Geschossfläche erhöht sich durch den geplanten Hotel-Neubau von 23.227 m<sup>2</sup> BGF auf maximal 29.807 m<sup>2</sup> BGF. Die überbaute Grundfläche erhöht sich durch den geplanten Hotel-Neubau von 7.952 m<sup>2</sup> GF auf maximal 9.802 m<sup>2</sup> GF. Die Grundstücksfläche summiert sich auf 1,31 ha.

#### 5.1.2 Nutzung und Gestaltung der Naturraumpotenziale

Durch den geplanten Hotel-Neubau Raiffeisenstraße 2 und 8 werden 602 m<sup>2</sup> Boden zusätzlich versiegelt, von 2.828 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden maximal 1.850 m<sup>2</sup> bzw. 65% überbaut. Es werden 349 m<sup>2</sup> zusätzliche Vegetationsfläche und bis zu 1.850 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche geschaffen sowie 8 Laubbäume angepflanzt. Das Geländeprofil wird nicht nennenswert verändert.

#### 5.1.3 Abfallerzeugung

Es werden überwiegend organische und recycelbare Abfälle (Essen- und Getränkeabfälle, Küchenabfälle, Papier- und sonstige Abfälle des Hotel- und

Seminarbetriebs) in den für Hotel- und Restaurantbetriebe üblichen Mengen erzeugt. Die Abfälle sind unschädlich und werden gemäß Stand der Technik gelagert, regelmäßig abgefahren und ordnungsgemäß dem Recycling zugeführt bzw. entsorgt. Die Hotelwäsche wird außer Haus gewaschen bzw. gereinigt und die dabei entstehenden Abwässer, Abgase und Abfallstoffe vorschriftgemäß entsorgt bzw. recycelt.

#### 5.1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen

werden durch folgende Nutzungen und technische Einrichtungen verursacht:

##### - Gebäudeheizung:

Die Gebäudeheizung erfolgt über das Fernwärmenetz der Städtischen Werke AG. Vor Ort entstehen keinerlei damit verbundene Emissionen, ansonsten die bei dem Fernwärme-Erzeuger üblichen Emissionen.

##### - Raumlüftung und Küchenabluft:

Die Anlagen für Raumlüftung und Küchenabluft sind/werden auf den Dächern der Hauptbaukörper angeordnet und halten bezüglich der Lärm- und Geruchsemissionen die umwelttechnischen Vorschriften ein. Es wird ausreichend Abstand zu benachbarten Wohnnutzungen eingehalten.

##### - Küchenabwässer:

Im Zuge der Raumreinigung und des Küchenbetriebes fallen Abwässer mit Schmutz- und Fettanteilen an. Die Anteile werden vor Eintritt in das Kanalnetz entsprechend der technischen Vorschriften abgeschieden.

##### - Anlieferfahrten:

Die Anlieferung für den gesamten Hotelkomplex wird von der Raiffeisenstraße 10 zur Rückseite des geplanten Hotels verlegt. Die Zufahrt erfolgt von der Raiffeisenstraße 2 aus, verläuft weitgehend unterhalb der Böschung bzw. Böschungsmauer und ist daher von den nördlich angrenzenden Grundstücken zu großen Teilen nicht einsehbar. Es ist mit durchschnittlich 3 Anlieferfahrten pro Tag zu den Geschäftszeiten (6-22 h) zu rechnen. Die regelmäßige Anlieferung umfasst Getränke, Lebensmittel, Wäsche sowie die Entsorgung mit Lieferwagen und leichten Lkw, die die Zufahrt rückwärts befahren müssen. Die Anzahl der Anlieferfahrten und die durch sie verursachten Lärmemissionen sind geringfügig und durch die Böschung weitgehend von der benachbarten Wohnnutzung abgeschirmt. Der Mindestabstand der Anlieferzufahrt zur benachbarten Wohnnutzung beträgt ca. 12 m bei einem Höhenversprung von 3-5 m. Für die Beurteilungspegel sind die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete maßgeblich.

##### - Parkverkehr:

Für den bestehenden Hotelkomplex mit 700 Betten und einem Veranstaltungssaal mit 1.300 Plätzen wurden die zu erwartenden Lärmemissionen im schalltechnischen Gutachten Nr. 07438/2 des Akustikbüros Göttingen, Göttingen 30.09.2009 untersucht (1). Es wurden die An- und Abfahrten zu der Tiefgarage Raiffeisenstraße 10 mit 124 Stellplätzen und zum Parkhaus gegenüber Raiffeisenstraße 5 mit 347 Stellplätzen betrachtet.

---

Folgende Rahmenbedingungen zum Betrieb des Parkhauses wurden angenommen:

- 347 Stellplätze im Parkhaus
  - davon 217 Stellplätze dem Hotel La Strada zugeordnet; Tagungshotel mit 700 Betten, davon anteilig 446 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus,
  - davon 130 Stellplätze dem ursprünglich geplanten Hotel in der Raiffeisenstraße 1 zugeordnet; 392 Betten, davon anteilig 320 Betten als Berechnungsgrundlage für die Zahl der Parkbewegungen im Parkhaus,
- Nutzung des Saales im Hotel La Strada ausschließlich als Tagungssaal für Hotelgäste,
- 5 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde werden durch den Besucherverkehr des Hotels La Strada verursacht (in Abweichung von der Parkplatzlärstudie nach Angabe der Hotelleitung).

Um diesen Wert zu belegen, wurden in der bestehenden Tiefgarage des Hotels mit 150 Stellplätzen vom 21.02. – 02.03.08 die Pkw-Bewegungen stundenweise von 22:00 bis 6:00 Uhr morgens gezählt. Neben zwei Nächten, in denen keine Parkbewegung erfolgte, sind mehrere lauteste Nachtstunden mit 1-3 Parkbewegungen zu verzeichnen und je eine mit 4, 5 und 6 Parkbewegungen. Von diesen Parkbewegungen wurde in der lautesten Nachtstunde maximal 1 Ausfahrt gezählt.

Da sich die Tiefgarage unter dem Hotel befindet, werden die Tagungsgäste nur dann nach 22 Uhr in das neue Parkhaus fahren, wenn in der Tiefgarage keine Stellplätze mehr frei sind, was nach Angabe der Hotelleitung zur Nachtzeit selten ist. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Einfahrt in das Parkhaus ab 22:00 Uhr gesperrt wird. Die Annahme zur lautesten Nachtstunde im Gutachten wird durch die Zählung bestätigt. Die zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden für folgende Immissionsorte berechnet:

IP 1-13: Rückseiten der Wohnhäuser Heckerswiesenstraße 15 bis 1.

Für alle Immissionsorte wurde Mischgebiet als Beurteilungsrahmen zu Grunde gelegt. Nach TA-Lärm gelten folgende Immissionsrichtwerte:

Mischgebiet (MI): 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die Tageszeit erstreckt sich von 06.00 bis 22.00 Uhr und die Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr. Dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Immissionsorte IP 1-13 ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Tag: Lr Tag zwischen 48,4 und 49,9 dB (A)
- Nacht: Lr Nacht zwischen 44,8 und 46,3 dB (A)

Die Immissionsrichtwerte werden in der Nachtzeit ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen um maximal 1,3 dB(A) überschritten. Tags werden die Richtwerte um mindestens 10,1 dB unterschritten.

Bezüglich kurzzeitiger Geräuschspitzen werden die Mindestabstände für "Türenschlagen Pkw" im Mischgebiet (unter Berücksichtigung der bereits schalldicht geschlossenen Südost-Ecke des Parkhauses) eingehalten.

Um die Einhaltung der Spitzenpegel-Richtwerte auch zur Nachtzeit zu gewährleisten wird im Gutachten folgende Schallschutzmaßnahme vorgeschlagen:

- Schalldichte Einhausung der Südfassade auf der gesamten Länge mit einem Schalldämmmaß  $R_w \geq 25$  dB, Höhe bis 2 m über der obersten Fahrbahn

Die Ostfassade des Parkhauses ist bereits auf 16 m Länge schalldicht eingehaust, ebenso die Südfassade auf einer Länge von 25 m.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten und umgesetzten Maßnahmen überschreiten die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm weder für die Tagzeit noch für die lauteste Nachtstunde.

Die notwendigen Stellplätze der Hotelerweiterung Raiffeisenstraße 2 und 8 werden ausschließlich im Parkhaus Raiffeisenstraße 5 nachgewiesen, somit hat der Verträglichkeitsnachweis auch für den mit diesen Stellplätzen verbundenen Parkverkehr Gültigkeit.

#### 5.1.5 Unfallrisiko

Es werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gelagert. Im Zuge des Hotel- und Restaurantbetriebes werden Lebensmittel, Getränke sowie Tisch- und Bettwäsche verarbeitet und gelagert. Im Zuge des Seminarbetriebes werden überwiegend Papierprodukte gelagert. Es werden im Hotel- und Restaurantbetrieb keine gefährlichen Technologien angewendet. Der Betrieb der Hotelküche und die Reinigungsarbeiten im Hotel (Raum- und Fensterreinigung) erfolgen gemäß den einschlägigen Betriebs- und Sicherheitsvorschriften und sind mit keinen außergewöhnlichen Risiken verbunden.

#### 5.1.6 Bewertung der Vorhabenmerkmale

Zusammenfassend betrachtet weist das Vorhaben keine erheblichen umweltunverträglichen Merkmale auf.

### **5.2 Standort des Vorhabens**

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich der in UVPg Anlage 2 Nr. 2 genannten Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

### 5.2.1 Nutzungskriterien

Im Plangebiet befinden sich zur Zeit keine Nutzungen. Die frühere Nutzung für den Auto- und Reifenhandel wurde aufgegeben. Die bestehende Nutzungsqualität des Standortes ist gering zu bewerten.

### 5.2.2 Qualitätskriterien

Das Plangebiet besteht aus einem geräumten Grundstück mit Schotteroberfläche. Die einzige Vegetation im Plangebiet ist ein Pflanzstreifen entlang der Raiffeisenstraße mit kleinkronigen Bäumen, die durch den Vorhabenträger nach Abschluss der Abrissmaßnahme angelegt wurden. Die vorhandenen Naturraumpotenziale im Plangebiet sind gering zu bewerten.

### 5.2.3 Schutzkriterien

Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhaben hat bei Beachtung der Vorgaben aus der Heilquellenschutzverordnung keine Auswirkung auf dieses Schutzkriterium.

### 5.2.4 Bewertung des Vorhabenstandortes

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

## 5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter UVPG Anlage 2 Nr. 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist dem Ausmaß, der Schwere und Komplexität, der Wahrscheinlichkeit, der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen Rechnung zu tragen.

Eine weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche mit gering einzustufender Qualität der Nutzung und Naturraumpotenziale wird durch ein Vorhaben ohne erhebliche umweltunverträgliche Merkmale bebaut. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter können daher als umweltunerheblich eingestuft werden.

## 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.

## 6 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

SO-Hotel - GR 1.850 m<sup>2</sup> - GF 6.580 m<sup>2</sup> - g

Der gesamte Geltungsbereich wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan folgend als Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Die Zahl der Betten als maßgebliche Bezugsgröße für die Nutzungsdichte an diesem Standort wird auf 230 begrenzt.

Statt einer GRZ wird die zulässige Grundfläche festgesetzt, da ein konkretes Vorhaben vorliegt. Sie wird der Baufenstergröße folgend auf 1.850 m<sup>2</sup> ohne Grundflächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO begrenzt. Dies entspricht einer GRZ von 0,65.

Bislang ist im nördlichen Teil des Plangebietes durch den Bebauungsplan Nr. I/29 eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die jedoch nicht mehr den städtebaulichen Gegebenheiten im Randbereich der Frankfurter Straße entspricht. Die tatsächliche Bebauung auf diesem Grundstück entsprach zuletzt einer GRZ von 0,71. Die Obergrenze für Grundflächenzahlen beträgt gemäß §17 BauNVO in Sondergebieten ebenso wie in Mischgebieten 0,8, so dass im Übergang zum Mischgebiet eine vertretbare städtebauliche Dichte gewährleistet werden kann. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. I/24 sieht ebenfalls eine GRZ von 0,8 vor.

Die zulässige Geschossfläche von 6.580 m<sup>2</sup> folgt der Baufenstergröße. Gemäß §20 BauNVO werden nur die Bruttoflächen oberirdischer Geschosse gezählt. Die Obergrenze entspricht einer GFZ von 2,3 und liegt damit unterhalb der Obergrenze von 2,4 für Geschossflächenzahlen in Sondergebieten gemäß §17 BauNVO. Gegenüber der ehemaligen Grundstücksnutzung mit 1- und 2-geschossigen Gewerberäumen vergrößert sich die Geschossfläche deutlich um 4.325 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich zu der Angabe von zulässigen Geschosszahlen wird die absolute Höhe des 5-geschossigen Gebäudeteils auf 161,7 m ü. NHN. begrenzt. Dies bedeutet eine maximale Gebäudehöhe von 17,5 m über Gelände und entspricht damit der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. I/24. Aufgrund des Geländeversprungs von bis zu 4 m zwischen dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Grundstücken wird die Höhe des Hauptbaukörpers von dort aus reduziert wahrgenommen.

Das Baufenster bildet das Vorhaben in seiner wesentlichen Grundrissfigur ab. Da das Vorhaben länger als 50 m ist, wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies auch deshalb, damit - wie auch im ehemaligen Baubestand - ohne Abstandsfläche an die grenzständigen Böschungsmauern angebaut werden kann.

Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt die städtebauliche Einfügung des Vorhabens in Nachbarschaft des Mischgebietes gewährleistet. Der ehemalige gewerbliche Standort in erschlossener Lage wird wiederbebaut und der straßenräumliche Abschluss an der Raiffeisenstraße vervollständigt.

## 6.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen. Dadurch kann die suboptimale Freiflächennutzung auf dem Vorhangrundstück unterbunden und das gegenüber befindliche Parkhaus des Vorhabenträgers besser ausgelastet werden. Es stehen dort 130 nicht anderweitig zugeordnete Stellplätze zur Verfügung, von denen 105 für den Stellplatznachweis des Hotel-Neubaues genutzt werden.

Mit dem Ausschluss der Stellplätze im Plangebiet werden entsprechende An- und Abfahrten von Pkw im Bereich der Raiffeisenstraße 2 und 8 einschließlich der damit verbundenen Lärmemissionen vermieden.

Die Lage der Zufahrt für die Anlieferung wird im Plan festgesetzt.

Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nicht zulässig. Damit sollen die begrenzten Freiflächen von ungewünschter Bebauung und Versiegelung freigehalten werden.

## 6.3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse

Es ist davon auszugehen, dass der Kfz-Verkehr auf der Frankfurter Straße zu Lärmimmissionen im Bereich der geplanten Nutzungen führt. An Gebäuden im Geltungsbereich sind deshalb zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'<sub>w</sub>,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

## 6.4 Gebäude und Bauteile

### 6.4.1 Dächer

Mit der Begrenzung der Dachneigung auf Flach- oder flachgeneigte Dächer soll eine zusätzliche und ungewollte Höhenentwicklung der Baukörper vermieden werden.

Mit der extensiven Begrünung der Dachflächen wird dem geringen Anteil an Vegetationsflächen entgegengewirkt und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Regenwasserrückhaltung geleistet. Da in höhengleichem Anschluss an den Geländeversprung zwischen dem Planbereich und den nördlich angrenzenden Grundstücken 1-geschossige Gebäude geplant sind, bietet sich insbesondere eine Begrünung dieser Dachflächen an, auf die von der benachbarten Wohnbebauung aus geblickt werden kann. Mit Umsetzung der Festsetzung entsteht bis zu 1.850 m<sup>2</sup> begrünte Dachfläche.

#### 6.4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

Damit sollen störende Auswirkungen der Werbeanlagen auf das Stadtbild und übermäßige Lichtimmissionen in angrenzenden Wohnnutzungen begrenzt werden.

### **6.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Es wird ein Mindestanteil von 20 % des Grundstücks als Vegetationsfläche festgesetzt, um die Bodenversiegelung durch Zufahrten, Wege u. ä. zu begrenzen.

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

Um eine Mindestbepflanzung mit Laubbäumen sicherzustellen, sollen insgesamt mindestens 8 Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Umfang von mindestens 14 cm gepflanzt werden.

Vorhandene Bäume können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.

---

## 7 Gesamtabwägung

Mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans wird ein zur Zeit ungenutztes innerstädtisches Gelände wieder einer sinnvollen und adäquaten Nutzung zugeführt, die Errichtung eines Hotels mit 224 Betten sowie die Erweiterung des bestehenden Hotels La Strada planungsrechtlich abgesichert.

Da die Planung der Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche dient, ist eine Eingriffsvermeidung ist nicht sinnvoll, zumal der Eingriff eine Verbesserung der städtebaulichen Situation bewirkt.

Aufgrund des Vorhabenbezuges wurden sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB nicht untersucht.

Bei Umsetzung der Festsetzungen ist voraussichtlich mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- es wird ein Hotel mit 224 Betten, Konferenzräumen und einem erweiterten Restaurant- und Küchenbereich errichtet,
- durch den Hotelneubau werden ca. 10 Arbeitsplätze geschaffen,
- die zulässige überbaubare Grundfläche wird von 1.248 m<sup>2</sup> auf 1.850 m<sup>2</sup> erhöht (entspricht GRZ 0,65 statt bisher GRZ 0,45),
- die zulässige Geschossfläche wird von 2.255 m<sup>2</sup> auf 6.580 m<sup>2</sup> erhöht (entspricht GFZ 2,30 statt bisher 0,80),
- die Vegetationsflächen werden von 217 m<sup>2</sup> auf 566 m<sup>2</sup> erhöht,
- es entstehen bis zu 1.850 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen,
- es entsteht eine Pflanzpflicht von mindestens 8 Laubbäumen.

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

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umweltauswirkungen berücksichtigen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Stadt Kassel entstehen bei Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

## 8 Durchführungsvertrag

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten in vollem Umfang zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung umzusetzen. Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen müssen in der der Fertigstellung des Gebäudes nachfolgenden Vegetationsperiode umgesetzt sein.

## 9 Sonstige planungsrelevante Angaben

<b>Grundstücksflächen</b>	m <sup>2</sup>
Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 18/17	1.383
Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 18/26 teilweise	146
Gemarkung Niederzwehren, Flur 7, Flurstück 18/34	1.299
Geltungsbereich Bebauungsplan I/50	2.828

<b>Flächenfestsetzungen Bebauungsplan</b>	m <sup>2</sup>
Sondergebiet Hotel	2.828
Geltungsbereich Bebauungsplan I/50	2.828

<b>Grundflächen und Geschossflächen</b>	Grundfläche <sup>2</sup> ca. m <sup>2</sup>	Geschossfläche ca. m <sup>2</sup>
Bestand/Bebaubarkeit <sup>1</sup>	1.248	2.255
Planung (Festsetzung)	1.850	6.580
Veränderung	+ 602	+4.325

<sup>1</sup> Im Bereich geltender Bebauungspläne: Bebaubarkeit gemäß Festsetzung, tatsächliche Bebauung wesentlich höher

<sup>2</sup> Grundfläche: ohne Stellplätze, Zufahrten, Tiefgarage etc. gem. §19 (4) BauNVO

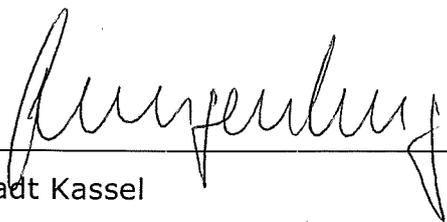
<b>Bodennutzung</b>	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>
Gebäude		1.850
Versiegelte Flächen (Asphalt)		412
Teilversiegelte Flächen (Schotter)	2.611	
Vegetationsflächen	217	566
Geltungsbereich Bebauungsplan I/50	2.828	2.828

## 8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
07.06.2011	Vorstellung Entwurf im Ortsbeirat

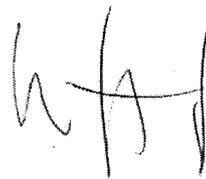
aufgestellt:

Kassel, den 26.05.2011



Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



Köpping Architektur+Planung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. I/50 Raiffeisenstraße Hotels

## Anlage 3

### Festsetzungen durch Text (Entwurf 26.05.2011)

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1)
  - 1.1 Im Sondergebiet der Zweckbestimmung Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb mit höchstens 230 Betten zulässig. (§11 BauNVO)
  - 1.2 Die Grundfläche gemäß §19 BauNVO darf ohne Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO 1.850 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.3 Die Geschossfläche gemäß §20 BauNVO darf insgesamt 6.580 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 1.4 Die Oberkante von baulichen Anlagen darf 161,7 m ü. NHN. nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Solaranlagen und sonstige technische Aufbauten, die auf höchstens 50% der Gebäudegrundfläche die festgesetzte Höhe um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Die Aufbauten müssen mindestens 2 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückspringen. (§18 BauNVO)
- 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 2.1 Ebenerdige Stellplätze sind nicht zulässig mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätzen. (§12 Abs. 6 BauNVO)
  - 2.2 Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nicht zulässig. (§14 BauNVO)
- 3 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An Gebäuden im Geltungsbereich sind zum passiven Schutz vor Schallimmissionen bauliche Maßnahmen vorzusehen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die sich daraus ergebenden resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile, erf. R'<sub>w</sub>,res, sind nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu bestimmen.

#### Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB

- 4 Dächer (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich sind Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis höchstens 10° zulässig. Die Dachflächen sind vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm stark sein. Oberlichter, befahrbare Dachflächen, Flucht- und Rettungswege auf Dachflächen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind davon ausgenommen.
- 5 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i. V. mit §3 und §9 HBO)

Werbeanlagen dürfen die Traufe des Gebäudes nicht überragen. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
  - 6.1 Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen (Vegetationsflächen) herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
  - 6.2 Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser ver-

sickern kann z.B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfügen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen. Flächen, auf denen wasser- und umweltgefährdende Stoffe gelagert werden oder Flächen, die eine andere Befestigungsart notwendig machen sind davon ausgenommen.

- 6.3 Im Geltungsbereich sind mindestens 8 Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene Bäume können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.

### **Sonstige Festsetzungen**

- 7 Die Bebauungspläne der Stadt Kassel Nr. I/29 „Park Schönfeld, Leimbach, Heckerswiesenstraße, Raiffeisenstraße, Frankfurter Straße, Bhf. Niederzwehren“ vom 01.01.1971 und Nr. I/24 „Raiffeisenstraße“ vom 14.11.2005 werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.
- 8 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. §12 (3a) i. V. mit §9 (2) und §30 (2) BauGB

### **Hinweise**

#### **Kampfmittel:**

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Da auf dem Grundstück seit dem 2. Weltkrieg keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden, können Kampfmittelräummaßnahmen notwendig werden. Dies ist im Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64278 Darmstadt, [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) zu erfragen.

#### **Heilquellenschutzgebiet:**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 – äußere Schutzzone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung und der späteren Bauausführung zu beachten. Bohrungen, die tiefer als Kote 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung.

#### **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.

#### **Abwassersatzung:**

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.



documenta-Stadt

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan I/50 Raiffeisenstraße Hotels

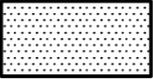
Planungsstufe		Maßstab	Datum
<b>Entwurf</b>		<b>1:500</b>	<b>26.05.2011</b>
Gezeichnet Köpping	Blattgröße 0,59/0,597	Datenursprung Vectorworks 2010	Dateiname I-50 B-Plan 110526.vwx
Bearbeitung  Köpping Architektur+Planung 34125 Kassel, Wallstraße 2b Tel. 0561 / 57 999 24 arch.koepping@t-online.de			<b>I/50</b>



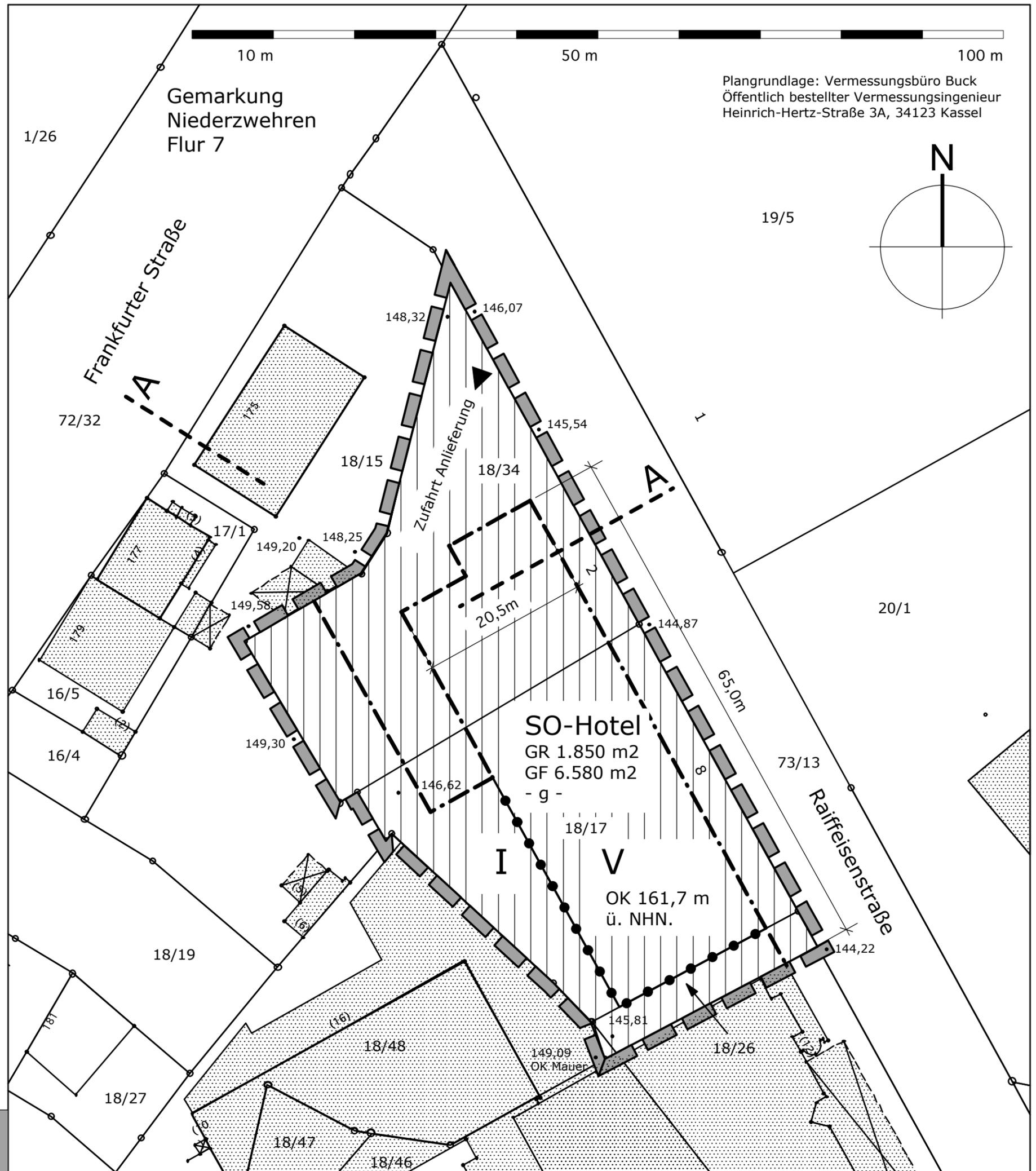
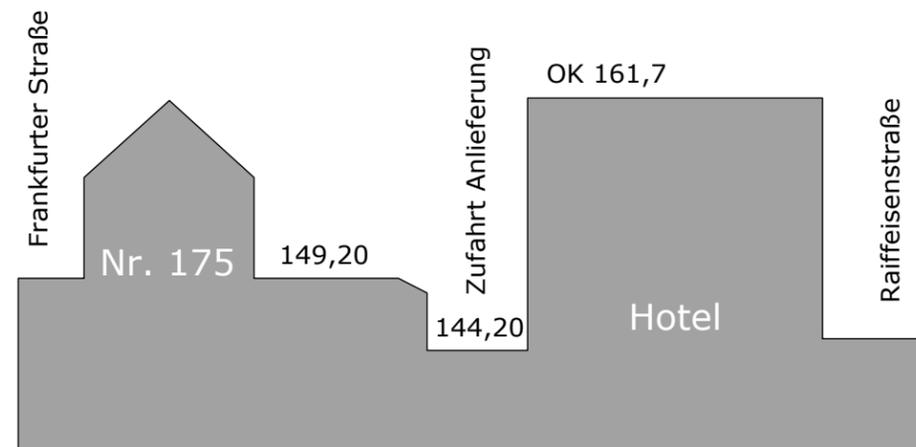
# Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs. 7 BauGB)
-  Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel (§9 Abs. 1(1) BauGB, §11 BauNVO)
-  Geschlossene Bauweise (§9 Abs. 1(2) BauGB, §22 BauNVO)
-  Baugrenze (§9 Abs. 1(2) BauGB, §23 BauNVO)
- GR 1.850 m<sup>2</sup> maximale Grundfläche ohne Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO
- GF 6.580 m<sup>2</sup> maximale Geschossfläche gemäß §20 BauNVO
-  Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§9 Abs. 1(1) BauGB, §§16 u. 20 BauNVO)
- OK 161,7 m ü. NHN. maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull (§9 Abs. 1(1) BauGB, §§16 u. 18 BauNVO)
-  Zufahrt Anlieferung (§9 Abs. 1(4) BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§9 Abs. 1(1) BauGB, §16 Abs. 5 BauNVO)

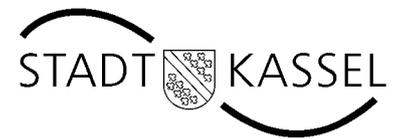
## Hinweise und nachrichtliche Übernahme

-  Flurgrenze
-  Flurstücksgrenze
- 26/7 Flurstücksnummer
-  Gebäudebestand

## Systemschnitt A-A



Magistrat  
-VI-/-63-  
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 20. Juni 2011

**Vorlage Nr. 101.17.109**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“  
(Aufhebungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“ umfasst das Gebiet zwischen Heiligenröder Straße, Niestetalweg, Osterholzstraße und Steinbreite. Dieser Bebauungsplan, festgesetzt durch Satzung vom 27. Januar 1999, soll gemäß § 1 Abs.8 Baugesetzbuch aufgehoben werden. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.“

**Begründung:**

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 16. Juni 2011 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 20. Juni 2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zur Aufhebung mit Umweltbericht (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/57 „Heiligenröder Straße“  
(Aufhebungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

**E r l ä u t e r u n g**

**Anlass der Planung**

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

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

Des Weiteren ist beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof ein Verwaltungsstreitverfahren anhängig. Die Stadt Kassel hatte im Jahr 2006 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Outdoor- und Fahrradfachgeschäftes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und Umnutzung eines bestehenden Outdoor- und Fahrradfachgeschäftes in ein Geschäft für Tierbedarf mit Hinweis auf den Bebauungsplan versagt.

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

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

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

gez.  
Spangenberg

Kassel, 27. Mai 2011

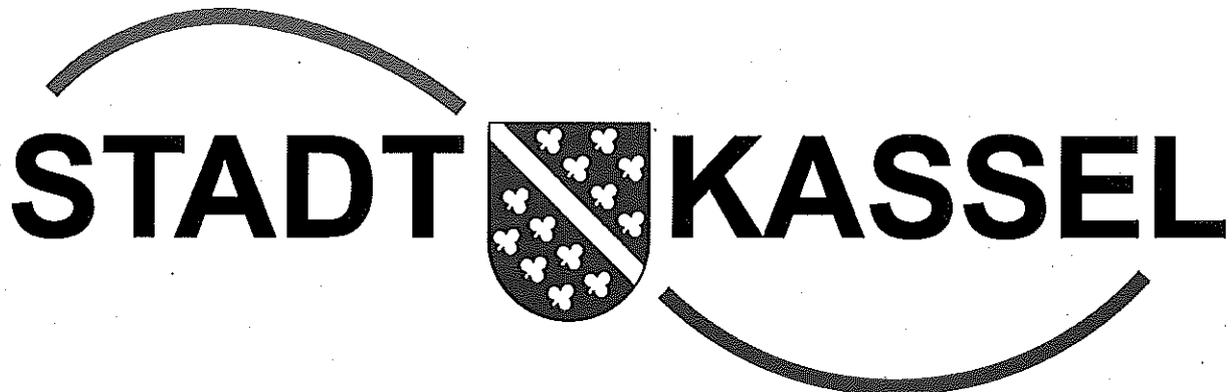
Stadt Kassel

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

Stadtteil Bettenhausen

**Begründung über die Aufhebung**

**Entwurf**



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

Stand: 27.Mai 2011

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

## 1 Planungsanlass

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

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

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

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

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

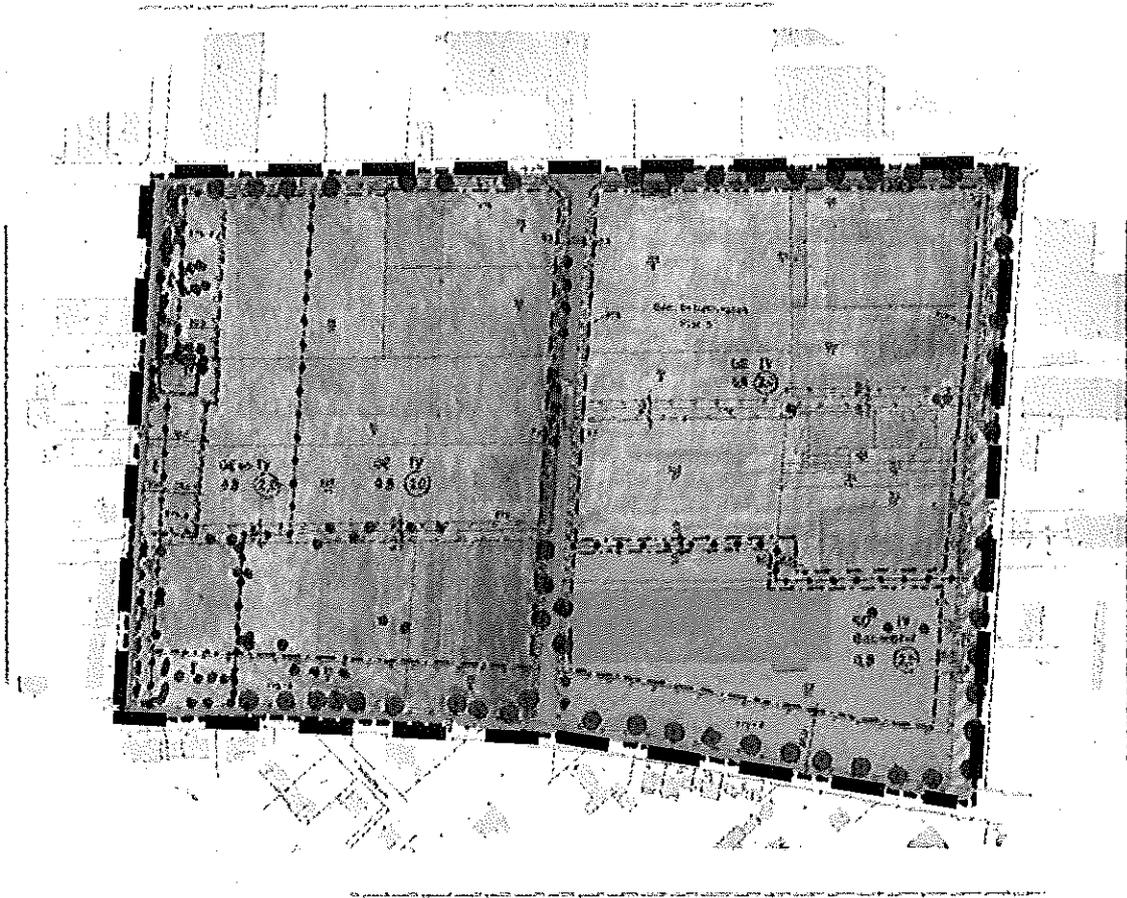
## 2 Lage des Plangebietes/ Bestand

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

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

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

### 3 Geltungsbereich der Aufhebung



#### 4 Rechtskräftiger Flächennutzungsplan

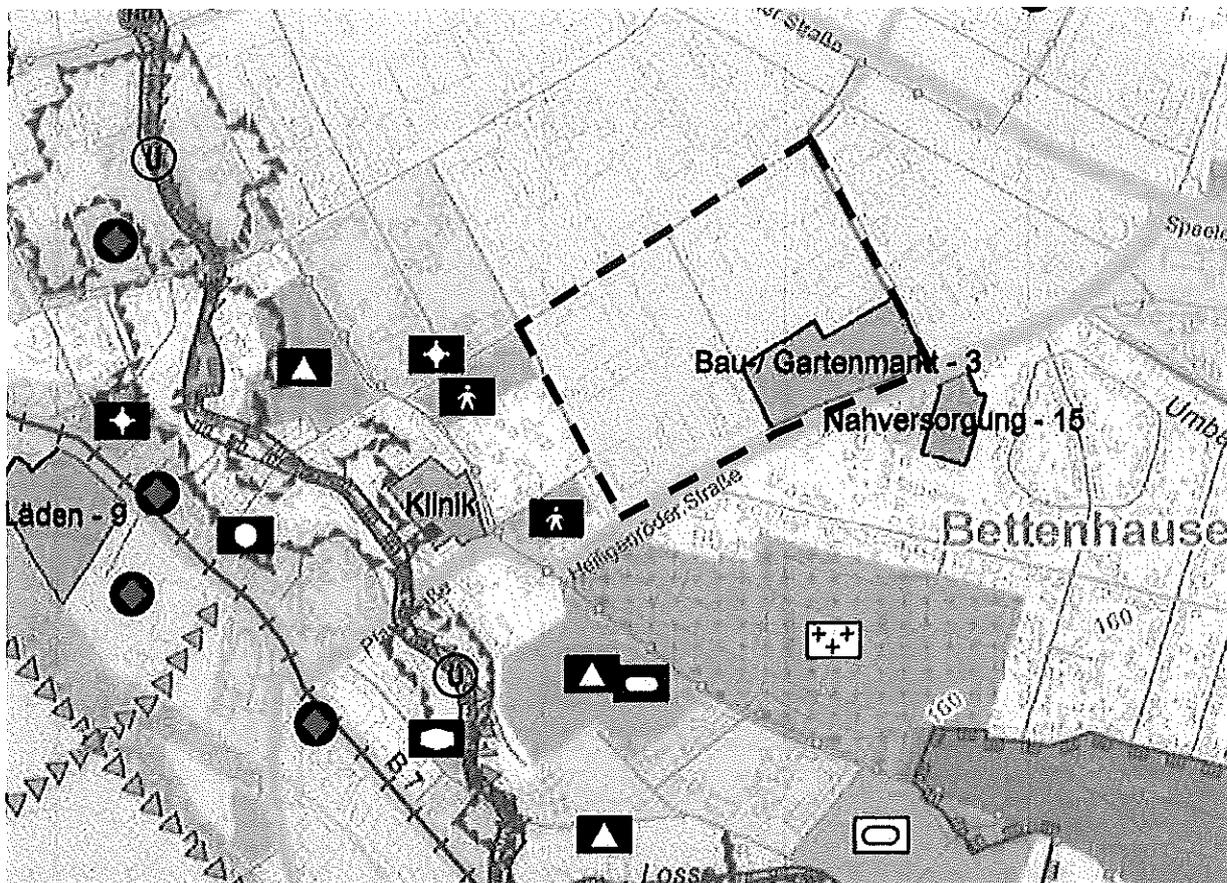


Abbildung: unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Plangebietes

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

## 5 Umweltbericht

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

### 5.1 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes

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

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

### 5.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

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

#### **Aufwertung der Biotopfunktion des Umbachsgrabens:**

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

### 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Der Mensch

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



Abbildung: Luftbild 2009 unmaßstäblich

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

#### **5.4 Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

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

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

#### **5.5 Boden**

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

#### **5.6 Wasser**

Der Wasserhaushalt im Plangebiet wurde bereits durch die bestehende Bebauung überprägt (Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Die infolge der Planaufhebung zu erwartende bauliche Nachverdichtung in geringem Umfang führt daher i.d.R. zu keinen weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

#### **5.7 Klima/ Luft**

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

#### **5.8 Landschaft**

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

#### **5.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmäler oder Baudenkmäler bekannt.

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

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

**5.11 Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich**

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

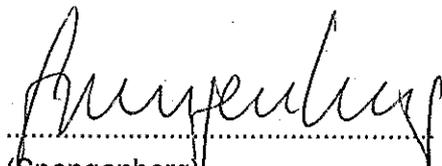
**5.12 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

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

Aufstellung:

**Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz Stadt Kassel**

Kassel, den 22.5.11

  
.....  
(Spangenberg)

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## BPL Nr. B VII/57 „Heilgenröder Straße“

### Festsetzungen durch Text

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

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

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

#### 4.4.2 Großsträucher und kleinkronige Bäume

Für Heckenpflanzungen zwischen den Gewerbebetrieben

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

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

#### 4.4.3 Rankpflanzen

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

#### 5. Maßnahmen nach § 9 (1) 25 a) und b) Baugesetzbuch (BauGB)

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

#### Hinweis:

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

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

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

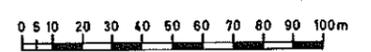


PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Baugrenze
-  Gewerbegebiet /emissionsarm
-  Sondergebiet
-  z.B. 0,8 Grundflächenzahl
-  z.B. (2,0) Geschossflächenzahl
-  z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Private Grünfläche
-  Pfb Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
-  Pfb-e Pflanzbindung mit Einschränkungen
-  Anpflanzen von Bäumen
-  Erhaltung von Bäumen
-  Strücher



**STADT KASSEL**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**HEILIGENRÖDER STRASSE**



Gezeichnet: 04.01.1996 Nentwich am: Gebändert 5/96 Nr.

**B VII / 57**

Magistrat

-VI-/-63-

Az.

**Vorlage Nr. 101.17.110**



documenta-Stadt

Kassel, 20. Juni 2011

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als  
Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. „Dem Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.02.2007 zugestimmt.
2. Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ wird zugestimmt.  
Die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 13 der Anlage 3 und die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 4 der Anlage 4 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg/ Heiligenröder Straße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 26. Mai 2011 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 14. Juni 2011 und 20. Juni 2011 zugestimmt.

Der Durchführungsvertrag (Anlage 1), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3 und 4), die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 5), die textlichen Festsetzungen (Anlage 6) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 7) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## Durchführungsvertrag

zum

### Vorhaben- und Erschließungsplan

### „Heiligenröder Straße“ in Kassel-Bettenhausen

Zwischen

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

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der [REDACTED], vertreten durch deren  
[REDACTED], 34117 Kassel,

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

wird folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

#### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in Kassel, Stadtteil Bettenhausen, und zwar auf dem im Grundbuch von Bettenhausen Blatt 2692 Flur 7 Flurstück 12/3 eingetragenen Grundstück mit einer Größe von 1.000 qm sowie auf einer noch zu vermessenden Teilfläche mit einer Größe von ca. 5.628 qm des im Grundbuch von Bettenhausen Blatt 2775 Flur 7 Flurstück 12/25 eingetragenen Grundstücks mit einer Gesamtgröße von 9.640 qm. Die Größe des in das Vorhaben einbezogenen Grundstücks beträgt ca. 6.628 qm.

Im Zusammenhang mit der Durchführung des Projekts hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen sowie der Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, sobald die Rechtskraft bzw. Bestandskraft des nach § 10 BauGB erforderlichen Beschlusses gegeben ist bzw. eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wurde.

## **Teil I – Allgemeines**

### **§ 1 Vertragsgegenstand**

1. Gegenstand dieses Vertrages sind die Durchführung der Baumaßnahmen und die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet.
2. Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Grundstücke.

### **§ 2 Vertragsbestandteile**

Bestandteile dieses Vertrages sind

der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)

- a) der Plan zur Durchführung des Vorhabens (Anlage 2)
- b) der Plan zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen (Anlage 3) einschließlich
  - Entwässerungsplan
  - Straßen-, Wege- und Freiflächenplan

## **Teil II – Vorhaben**

### **§ 3 Beschreibung des Vorhabens**

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem (ortsansässigem) Bäcker und Metzger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 qm sowie des Weiteren eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm zzgl. 100 qm eingehaustem Leergutlager sowie der erforderlichen Nebenräume. Außerdem werden

die für die Erschließung erforderlichen Straßen- und Wegeflächen sowie Stellplatzanlagen geschaffen.

#### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung der Planungskosten im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 3 Monate nach Bestandskraft der Genehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 24 Monaten fertigstellen.

### **Teil III – Erschließung: Durchführung und Abwicklung der Erschließungsmaßnahmen**

#### **§ 5 Herstellung der Erschließungsanlagen**

1. Der Vorhabenträger übernimmt auf seine Kosten gemäß § 12 BauGB die Herstellung der in § 7 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Vertragsgebiet gemäß den sich aus § 8 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben.
2. Die Stadt verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 14 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

#### **§ 6 Fertigstellung der Anlagen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in den als Anlage 3 beigefügten Plänen dargestellten Fahrbahnen, Stellplätze, Wege und Grünanlagen in dem Umfang fertigzustellen, der sich aus der von der Stadt ausgestellten Baugenehmigung ergibt. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

2. Erfüllt der Vorhabenträger seine Verpflichtungen nicht oder nur fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung dieser Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Vorhabenträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, ist die Stadt berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten.

### **§ 7 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst ggf. und soweit erforderlich die Herstellung der Abwasseranlagen sowie die Herstellung der Fahrbahnen, Stellplätze, Parkflächen sowie der Geh-, Fuß- und Radwege nach Maßgabe der von der Stadt erteilten Baugenehmigung.
2. Der Vorhabenträger hat notwendige baurechtliche sowie sonstige Genehmigungen, Zustimmungen bzw. Anzeigen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vor Baubeginn vorzulegen.

### **§ 8 Ausschreibungen, Vergabe von Bauleitung**

1. Mit der Ausschreibung und der Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhabenträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technische und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahme bietet.
2. Der Vorhabenträger wird Bauleistungen möglichst nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen lassen, soweit nicht wirtschaftliche Faktoren bei gleichem Leistungsstandard eine andere Vorgehensweise rechtfertigen.
3. Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

### **§ 9 Baudurchführung**

1. Der Vorhabenträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas- und Wasserleitungen) so rechtzeitig in den Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertig-

stellung der Erschließungsanlage nicht behindert oder ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen so weit wie möglich ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

2. Der Baubeginn ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Anschlussarbeiten im Gehwegbereich Heiligenröder Straße auf eigene Kosten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
3. Der Vorhabenträger hat in begründeten Einzelfällen auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Soweit diese vorliegen, wird der Vorhabenträger geeignete Nachweise (z.B. in Form von DIN-Zertifikaten etc.) der Stadt vorlegen.
4. Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen herzustellen. Schäden einschließlich der Straßenaufbrüche sind durch den Vorhabenträger zu beseitigen.

## **§ 10 Öffentliche Kanalisation**

### **1. Allgemeines**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich die zu verlegenden Kanalhaltungen und die notwendigen Bauwerke, im folgenden „Kanalanlage“ genannt, betriebsfertig herzustellen. Dies beinhaltet den Bau der öffentlichen und privaten Abwasseranlagen im Erschließungsgebiet einschl. des erforderlichen Anschlusses an die vorhandene Kanalisation.

Die Kanalanlage ist vom Vorhabenträger auf dessen Kosten zu planen, auszuschreiben und zu bauen.

Die Kostenübernahme für den Kanalbau durch den Vorhabenträger schließt Kosten für unvorhersehbare Leistungen (z.B. Entsorgung von belasteten Böden, Beweissicherungsverfahren oder Bodengutachten) ein.

## **2. Planung der Kanalanlagen**

Die Planung der Kanalanlage erfolgt durch den Vorhabenträger unter Beteiligung des KEB. Dabei sind die im Kanalbau allgemein anerkannten Regeln der Technik (ATV-DVWK, DIN EN etc) anzuwenden. Der Planung der Kanalbaumaßnahme sind die beim KEB gültigen technischen Vorschriften und Richtlinien (ZTV-KEB 99) zugrunde zu legen.

Die hydraulische Dimensionierung der geplanten Kanalanlage obliegt dem Vorhabenträger und ist dem KEB zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.

Alle erforderlichen Koordinierungen, die im Zusammenhang mit dem Kanal und Straßenbau stehen, z.B. mit Städt. Werken, Umwelt- und Gartenamt usw. erfolgen durch den Vorhabenträger.

Besteht die Notwendigkeit von wasserrechtlichen und/oder naturschutzrechtlichen Genehmigungen, so sind die erforderlichen Anträge durch den Vorhabenträger zu stellen und bei den zuständigen Stellen einzureichen.

Die Ausführungspläne für den Kanalbau sind durch den KEB freizugeben. Eine Ausfertigung der ausführungsfähigen Planungsunterlagen erhält der KEB.

## **3. Ausschreibung und Bau der Kanalanlagen**

Das Leistungsverzeichnis für den Bau der Kanalanlage wird vom Vorhabenträger aufgestellt. Die Vorbemerkungen und das Musterleistungsverzeichnis des KEB sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Es ist rechtzeitig vor Beginn des Ausschreibungsverfahrens dem KEB vorzulegen und es hat eine Freigabe des LV durch den KEB zu erfolgen.

Die Vorgabe der Bauleistung hat an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen. Der Baubeginn der Kanalbauarbeiten ist dem KEB vorher rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Der Vorhabenträger hat beim Bau des Kanals die den a.a.R.d.T. entsprechenden Normen und Richtlinien sowie die ZTV-KEB 99 zu berücksichtigen. Danach sind bei der Kanalverlegung die vom KEB geforderten Baustoffe, Materialien usw. zu verwenden und fachgerecht einzubauen.

Der KEB behält sich vor, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzüglich die Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind die Mängel spätestens bis zur Übergabe der betriebsfertigen Kanalanlage zu beheben.

Der KEB ist berechtigt, die Einhaltung dieser technischen Vorschriften durch bis zu drei zusätzliche Kontrollprüfungen während der Bauzeit zu überwachen. Die daraus entstehenden Prüfungskosten gehen zu Lasten der Baumaßnahme. Ergeben sich hierbei Beanstandungen, so sind die Mängel spätestens bis zur Übergabe der betriebsfertigen Kanalanlage zu beheben.

Der Vorhabenträger übernimmt die Gewähr, dass der Kanal zur Zeit der Abnahme die vereinbarten Eigenschaften hat, den a.a.R.d.T. und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist.

Ab dem Zeitpunkt des Baubeginnes durch den Vorhabenträger und dem damit erfolgten Eingriff in das öffentliche Entwässerungsnetz übernimmt der Vorhabenträger die Verkehrssicherungspflicht für die beeinträchtigten Kanalhaltungen und stellt den KEB von Schadenersatzansprüchen frei. Die Verkehrssicherungspflicht endet mit erfolgter Abnahme der Bauleistung nach VOB/B § 12.

Der KEB ist berechtigt, bereits vor dem Übergang des Eigentums an der Kanalanlage diese für Zwecke der Straßen- und Grundstücksentwässerungsanschlüsse sowie den Anschluß weiterführender eigener oder anderer Kanäle in Anspruch zu nehmen. Damit verbundene Risiken und Gefahren trägt der KEB.

#### **4. Abnahme der Kanalanlagen**

Für die Kanalanlage wird die förmliche Abnahme nach VOB/B, § 12, vorgeschrieben.

Der KEB ist an der förmlichen Abnahme zu beteiligen und mindestens zwei Wochen vor dem Abnahmetermin schriftlich zu benachrichtigen.

Die fertiggestellte öffentliche Abwasseranlage ist zu Lasten des Vorhabenträgers mittels TV-Inspektion auf ihre Mängelfreiheit hin zu untersuchen. Die Beauftragung der TV-Untersuchung hat an eine fachlich anerkannte Firma zu erfolgen. Der KEB (Sachgebiet Kanalbetrieb, Tel. 987-6633) ist davon in Kenntnis zu setzen. Werden hierbei Mängel festgestellt, kann eine Abnahme der Kanalanlage erst nach durchgeführter Mängelbeseitigung erfolgen.

Nach erfolgter förmlicher Abnahme geht die frei von erkennbaren Mängeln hergestellte Kanalanlage durch Mitzeichnung der Abnahmeprotokolle durch den KEB mit allen Rechten und Pflichten in das Eigentum des KEB über.

### **5. Sonstige Verpflichtungen**

Die Übernahme einer mit Mängeln behafteten Bauleistung ist nur dann möglich, wenn der Vorhabenträger in Höhe der Minderung eine Vergütung an den KEB abführt. Der Vorhabenträger bleibt in jedem Fall dem KEB gegenüber für diesen Minderungsbetrag ersatzpflichtig.

Mit der Übergabe sind dem KEB folgende geprüfte Unterlagen kostenlos zu übergeben:

- Schlußrechnung, zweifach
- Massenberechnung, zweifach
- Abrechnungszeichnungen sowie Bestandpläne in digitaler Form (im \*.dwg oder \*.dxf Format) entsprechend den Vorgaben der ZTV-KEB 99, je zweifach
- Prüfungszeugnisse, je einfach.

Der Vorhabenträger haftet sowohl dem KEB als auch Dritten gegenüber für alle Personen und Sachschäden, die während der Gewährleistungszeit entstehen und auf mangelhafte Bauleistung bzw. schadhafte Bauteile zurückzuführen sind.

Mit dem Tage der Übernahme verpflichtet sich der KEB, die laufende Unterhaltung, Erhaltung und Erneuerung der Kanalanlage zu gewährleisten.

Erfüllt der Vorhabenträger seine aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist der KEB berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur mängelfreien Ausführung der Arbeiten zu setzen. Werden nach Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht vom Vorhabenträger

erfüllt, so ist der KEB berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Vorhabenträgers ausführen zu lassen, in bestehende Werkverträge einzutreten oder von diesem Vertrag zurückzutreten. Die gesetzlichen Regelungen des BGB sind zu beachten.

### **§ 11 Haftung und Verkehrssicherung**

1. Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Vorhabenträger für sein Vorhaben die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Vorhabenträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen hat der Vorhabenträger nach Aufforderung durch die Stadt nachzuweisen, dass die mit der Durchführung der Arbeiten beauftragte Firma über eine ausreichende Haftpflichtversicherung verfügt.

### **§ 12 Mängelhaftung und Abnahme**

1. Der Vorhabenträger hat der Stadt seine Leistungen zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die die Stadt nach der Art der Leistung erwarten kann. Teilabnahmen sind möglich.
2. Die Mängelhaftung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme bzw. Teilabnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt und endet mit dem Ablauf der vom jeweiligen Unternehmer gegenüber dem Vorhabenträger eingeräumten Verjährungsfrist für Mängelansprüche.

3. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der einzelnen Anlagen bzw. Anlagenteile schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 2 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien gemeinsam zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von 2 Monaten vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet durch den Vorhabenträger zu beseitigen. Im Fall des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen.

### **§ 13 Übernahme der Erschließungsanlagen**

1. Im Anschluss an die Abnahme der mängelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast, wenn bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten oder Baulast zugunsten der Stadt gesichert sind, und der Vorhabenträger vorher
  - a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Bestandsplänen mit Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen übergeben hat,
  - b) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung übergaben hat,
  - d) erforderlichenfalls einen Nachweis über die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen und Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien erbracht hat.
2. Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.
3. Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungs- und Entwässerungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

## **§ 14 Sonstige Verpflichtung des Vorhabenträgers**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass nach Geschäftsschluss auf den zum Vertragsgebiet gehörenden Grundstücken keine Imbiss- und Verkaufswagen bzw. -buden aufgestellt werden. Die Nutzung als Parkplatz ist auch nach Geschäftsschluss zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich des Weiteren, diese Pflicht an Mieter/Pächter weiterzugeben.

## **Teil IV – Schlussbestimmungen**

### **§ 15 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 16 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan VII/59 „Umbachsweg/Heiligenröder Straße“ festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Die Durchführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
2. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in der der Fertigstellung des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

### **§ 17 Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

## § 18 Rücktrittsrecht

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung von den Vereinbarungen dieses Vertrages zurückzutreten, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung – ausgenommen die Sicherung der Erschließung – für das in § 1 näher bezeichnete Vorhaben auf der Grundlage des § 33 Abs. 1 BauGB nicht bis zum 31.03.2003 vorliegen.

## § 19 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 BauGB) können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens festgestellt wird.

## § 20 Schlussbestimmungen

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

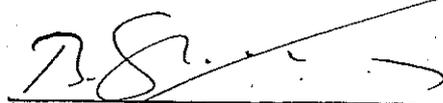
Kassel, den

Kassel, den 28. März 2003

für die Stadt Kassel

Für den Vorhabenträger

  
Georg Lewandowski  
Oberbürgermeister

  
Bernd Stiebert  
Stadtbaumeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/59 „Umbachsweg / Heiligenröder Straße“  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung  
als Satzung)**

**E r l ä u t e r u n g**

**1. Anlass der Planung**

Die Realisierung des privaten Wohnbauprojektes und die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf der Fläche einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei im Innenbereich des Quartiers zwischen Umbachsweg und Heiligenröder Straße sollte ein Angebot zur Eigentumbildung im Stadtteil Bettenhausen gemacht und die unbefriedigende Nahversorgung des angrenzenden Wohngebietes Eichwald verbessert werden.

Es bot zugleich die Chance, die gegenwärtig in städtebaulicher Hinsicht unbefriedigende Situation an dieser Stelle zu verbessern.

**2. Städtebauliches Konzept**

Die ca. 19.000 m<sup>2</sup> große Fläche wurde zum Umbachsweg hin mit Einfamilienhäusern in Form von Doppelhäusern bebaut. Zur Heiligenröder Straße wurden ein Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und eine Gärtnerei, die vorher das gesamte Gelände genutzt hat, realisiert.

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgte über eine neu zu errichtende interne Erschließung vom Umbachsweg. Über eine fußläufige Verbindung wurde eine zusätzliche Anbindung des Umbachsweg an die Heiligenröder Straße und den dort vorgesehenen Lebensmittelmarkt ermöglicht.

Der Lebensmittelmarkt und die Gärtnerei sind über die Heiligenröder Straße erschlossen. Somit wird kein zusätzlicher Verkehr in das Wohngebiet geführt.

**3. Planungsrecht**

Auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB), der die Zulässigkeit eines Vorhabens von der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung abhängig macht, ist die Genehmigungsmöglichkeit nicht gegeben, da sich auf der zu beplanenden Fläche bisher außer baulicher Nebenanlagen und den Gewächshäusern keine selbständigen Wohngebäude befinden.

Mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend § 12 BauGB wurde Planungsrecht hergestellt.

#### **4. Verfahren**

Mit dem Bebauungsplan sind die Planungsabsichten der Stadt und der Investoren dargelegt worden.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 vorgestellt.

Die Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 19.11.2002 bis zum 20.12.2002 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 24.02.2003 bis zum 25.03.2003 den Ämtern im Haus und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Während der öffentlichen Auslegung vom 24.02.2003 bis einschließlich 25.03.2003 gingen Anregungen ein, deren Berücksichtigung zur Änderung und Ergänzung der Planung führte. Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt wurden, wurde eine erneute Offenlage vom 19.05.2003 bis 02.06.2003 durchgeführt. Die bei der erneuten Offenlage geäußerten Anregungen und Ergänzungen wurden entsprechend der Anlagen 3 und 4 im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Planungs- und Erschließungskosten hat der Vorhabenträger getragen. Einzelheiten der Durchführung wurden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Magistrat der Stadt Kassel geregelt. Der Durchführungsvertrag wird ebenso wie der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadtverordnetenversammlung zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.

Es wird vorgeschlagen, den Durchführungsvertrag (Anlage 1), die Erläuterung der Vorlage (Anlage 2), die Behandlung der Anregungen (Anlage 3 und 4), die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 5), die textlichen Festsetzungen (Anlage 6) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 7) als Satzung zu beschließen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 16. Mai 2011

### Erneute öffentliche Auslegung nach § 4a (3) Satz 1 BauGB

### Anlage 3

Der Bebauungsplan Vorentwurf - Stand 11.10.2002 für die Trägerbeteiligung nach § 4 (1) BauGB (Beteiligung mit Schreiben vom 19.11.2002 bis 20.12.2002) wurde unverändert als Bebauungsplan Entwurf - Stand 19.02.2003 vom 24.02. bis 25.03.2003 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die von den Ämtern und Trägern öffentlicher Belange während der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wie folgt in den nun zur erneuten Auslegung vorliegenden Plan aufgenommen:

ÄMTER

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Behandlung der Stellungnahmen
1.	17.12.02	Zur Begründung: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pkt. 6.1.2 Hinweis, dass Straße und Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche benannt werden;</li> <li>- Pkt. 6.3.2: Hinweis, dass Parkplatzzufahrt und Stellplatzanlage als private Erschließungsflächen aufgenommen werden sollen (auch im Plan entsprechend kennzeichnen).</li> <li>- Pkt. 8: Hinweis, dass Fa. Schramm das Grundstück Gem. Bettenhausen, Flur 7, Flurstück. 12/26 von der Fa. Omonsky mit Grundstückskaufvertrag vom 14.05.2002 erworben hat.</li> </ul>	Den Anregungen wurde entsprochen.
2.	04.12.02	Baugenehmigungsrelevante Hinweise (Löschwasserversorgung durch Hydranten im Abstand von nicht mehr als 80 m; Erreichbarkeit von Fenstern bei Gebäuden mit Brüstungshöhe über 8 m; Feuerwehrezufahrten (13 t), wenn Verbindungsweg mehr als 50 m; Feuerwehrezufahrten nach DIN; wenn Gebäude nicht unmittelbar an öffentlichen Straßen liegen Hinweissschilder erforderlich)	Den Anregungen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung von Bauvorhaben entsprochen.
3.	29.11.02	Änderung bzw. Ergänzungen zum Plan; Begründung keine Anregung	Den Anregungen wurde teilweise entsprochen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planzeichnung wird wie angeregt ergänzt durch: Gem. Bettenhausen Flur 7 und Umbachsweg</li> <li>- Die Planzeichnung wird wie angeregt geändert: Heiligenröder Straße in Heiligenröder Straße und Freudenthalstraße in Freudenthalstraße</li> <li>- SO-Gebäude ist wie in der Begründung beschrieben aus städtebaulichen Gründen zur Heiligenröder Straße II-geschossig, der zum Umbachsweg gerichtete Gebäudeteil I-geschossig.</li> <li>- Das Leitungsrecht wird im Plan textlich unter dem Pkt. Hinweise aufgenommen.</li> </ul>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Behandlung der Stellungnahmen
4.	12.02.03	Stellplätze müssen nach HBO einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Diese Abstandfläche ist lt. Stellplatzsatzung einzugrünen. Ansonsten bestehen keine baurechtlichen Bedenken.	<p><b>Der Anregung wurde nicht entsprochen.</b> Anregung wird nicht berücksichtigt, da im SO-Gebiet die Grenzbebauung durch Stellplätze in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt ist.</p>
5.	23.01.03	<p>Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- allgemeines Gehrecht und Fahrrecht (für Radverkehr) über die privaten Stellplätze zwischen Mi- und SO-Gebiet zur Heiligenröder Straße eintragen.</li> <li>- Radius in der Stichstraße mit <math>R = 8 \text{ m}</math> (Müllfahrzeuge und Feuerwehr) angeben. Wendepunkt muss <math>&gt; 18 \text{ m}</math> Durchmesser haben. Falls als Wehdehammer ausgebildet, müssen Mindestmaße bei Stadtreinigen und Feuerwehr Kassel erfragt und eingehalten werden. Auf Baumstandorte am Rand des Wendepunktes verzichten; falls Wendekreis kann ein Baum in der Mitte angeordnet werden.</li> </ul>	<p><b>Den Anregungen wurde entsprochen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemeint ist WA – als Fortsetzung des Fußweges; Anregung wird wie folgt unter den Pkt. <i>Hinweise</i> im Bebauungsplan ergänzt und in die Begründung aufgenommen:</li> <li>- "Zugangsberechtigung: Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 12/25, der Flur 7 Gemarkung Bettenhausen gewährt dem von der öffentlichen Straße 'An der Gärtherei' kommenden Fuß- und Radverkehr den Zugang zu seinem Grundstück. Diese Zugangsberechtigung ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel einzutragen.</li> <li>- Die Straßenplanung wurde zwischenzeitlich abgestimmt und entsprechend geändert. (Wendepunkt wird geändert, Baumstandort entfällt).</li> </ul>
6.	08.01.03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine grundsätzlichen Bedenken.</li> <li>- Zeichnerische Darstellung: Südliche vorhandene und zu erhaltende Laubholzhecke im Plan zeichnerisch darstellen.</li> <li>- Flächenbilanz: Für neuanzupflanzenden Bäume wurden <math>5 \text{ m}^2</math> in Ansatz gebracht; nach der AAV ist jedoch nur <math>1 \text{ m}^2</math> für Bäume bis <math>16 \text{ cm}</math> Stammumfang zu unterstellen. Die ermittelten Biotopwertdifferenzen werden dadurch noch größer.</li> <li>- Wg. Parkplatzsituation ist Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.</li> <li>- Erhöhte Luftschadstoffbelastung im Plangebiet vorhanden. Als Festsetzung wird angeregt: "Verbrennungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe dürfen nicht errichtet werden. Solaranlagen sind zulässig."</li> <li>- Durch Festlegung zur Dachgestaltung soll Sonnenenergienutzung nicht behindert werden.</li> </ul>	<p><b>Den Anregungen wurde teilweise entsprochen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plan wird das Planzeichnen zu pflanzende Laubholzhecke übernommen.</li> <li>- Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Lt. Umweltbericht Pkt. 4.2.4. Immissionen ff. beschränkt sich die Ausbreitung von Lärm und Kfz-Abgasen auf den geplanten Parkplatz. Die Immissionsausbreitung wird durch die vorhandene und geplante Bebauung eng begrenzt. Die Ausbreitung von Lärm beim Anlieferverkehr für den Getränkemarkt wird durch eine Einhausung auf ein Minimum reduziert. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Wohngebiete tagsüber bei <math>55 \text{ dB (A)}</math> und nachts bei <math>40 \text{ dB (A)}</math>. Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist aufgrund der oben beschriebenen Abschirmung der Wohnbebauung nicht zu erwarten.</li> <li>- Mit Verweis auf das Modellprojekt des Landes Hessen "Bioregio" zur Förderung der systematischen Umsetzung von Holzfeuerungsanlagen in Hessen werden die Anregungen zum Verbot von festen und flüssigen Brennstoffen zurückgewiesen.</li> <li>- Die Festsetzung zur Dachbegrünung im SO-Gebiet wird im Plan und in der Begründung entsprechend ergänzt</li> </ul>

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Behandlung der Stellungnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzliste Pkt. 6.1.5 sollte überarbeitet werden. Großbäume wie aufgeführt sind für Grundstücke dieser Größe nicht geeignet.</li> <li>- Bepflanzung der Parkplätze (Pkt. 6.3.5) sollte ebenfalls überarbeitet werden. Stellplatzanordnung mit zwei Fahrgassen lässt keinen Raum für den festgesetzten Gehölzstreifen. Pflanzabstände sind mit 5 – 6 m für Großbäume zu gering gewählt um eine sichere Baumentwicklung zu gewährleisten.</li> </ul>	<p>Den Anregungen wurde teilweise entsprochen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzliste Pkt. 6.1.5 wird überarbeitet, Ahorn, Esche und Linde werden gestrichen.</li> <li>- Die Stellplätze (wasserdurchlässigen Oberflächen) sind mit 4,50 m, die Fahrgassen mit 6,0 m und die Baumstreifen (festgesetzt sind Baumscheiben mit 4 m<sup>2</sup>) mit 2,0 m geplant. Diese Breite sowie auch der Pflanzabstand von 5 m – 6 m ist gängige Praxis und erfahrungsgemäß für eine gute Gehölzentwicklung ausreichend. Bei diesem Pflanzabstand geht es letztlich darum, welches Gesamtbild durch die Pflanzung erreicht werden soll (z.B. geschlossenes Baumdach oder Solitär).</li> </ul>
7.	28.11.02	<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentliche Kanäle sollten in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Für Unterhaltung der Kanäle ist eine Fahrspur von b &gt; 3.50 m erforderlich.</li> <li>- Baumstandorte im Einmündungsbereich Heiligenröder Straße müssen Mindestabstand von 2,50 m zur geplanten Kanalachse einhalten, andernfalls sind Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.</li> <li>- Entwässerung ist wg. Höhenlage zur Heiligenröder Straße hin zu planen.</li> <li>- Planung, Ausschreibung, Bau und Übernahme des Kanals ist vertraglich zwischen den Beteiligten zu regeln. KEB ist rechtzeitig in das Verfahren einzubinden.</li> </ul>	<p>Den Hinweisen wurde entsprochen.</p> <p>Die vom KEB vorgegebenen Standards wurden in die Durchführungverträge zum WA-Gebiet und zum SO-Gebiet aufgenommen.</p>

## TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Behandlung der Stellungnahmen
8.	09.12.02	Hinweis: Heiligenröder Straße anstatt K 27 als L 3237 dargestellt ist.	Dem Hinweis wurde entsprochen. Wird im Plan geändert.
9.	02.12.02	WA wird von der Heiligenröder Straße aus über das SO-Gebiet (bis zu dessen Fertigstellung) mittels oberirdischer Leitung angeschlossen. Ab Fußweg unterirdische Versorgung. Anregungen: im WA unbefestigter Randstreifen von 0,30 m auf einer Straßenseite zur Versorgung des Gebietes. Aufnahme eines fachlichen Hinweises zum Randstreifen sowie zu Baumpflanzungen in die Begründung. Schriftliche Mitteilung von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn.	<b>Der Anregung wurde entsprochen.</b> Lt. telefonischer Auskunft am 28.04.2003 von Herrn Wiegand beabsichtigt die Telekom AG das WA-Gebiet über das SO-Gebiet mit unterirdischen Leitungen zu versorgen. Er wird sich zwecks Zustimmung seitens der Mietgrund Immobilien GmbH & Co. Liegenschaftlichen KG mit Herrn Brocke (Architektur- und Bauleitungsbüro) sowie zwecks Koordination des Ablaufes für das WA-Gebiet mit Herrn Völker (Bauing.Büro) in Verbindung setzen.
	20.02.03	Stellungnahme vom 02.12.2002 gilt unverändert weiter.	Im Bebauungsplan wird für das SO-Gebiet und für das WA-Gebiet festgesetzt, dass Leitungen unterirdisch verlegt werden müssen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
10.	16.12.02	Hinweis auf private Wasserleitung (nicht im Verantwortungsbereich der Stadt Werke). Die Umlegung der Wasserleitung ist mit dem Leitungseigentümer zu klären und den Stadt Werken mitzuteilen. Entstehende Kosten gehen zu Lasten des Leitungseigentümers. Ein Überbauen oder Überpflanzen der Leitung ist nicht zulässig.	<b>Dem Hinweis wurde entsprochen.</b> - Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gegenstand wird privatrechtlich geklärt.
11.	26.02.03	In Ergänzung zur Stellungnahme vom 16.12.2002 ist zu beachten: Mindestabstände von Bäumen zu Versorgungsleitungen sind zwingend einzuhalten; die Vorverlegung von Hausanschlussleitungen wird nicht erfolgen; die zu verlegenden Versorgungsleitungen werden vorerst den Charakter gemeinsamer Zuleitungen besitzen, da das zu erschließende Gebiet nicht im Besitz der Stadt Kassel ist.	<b>Den Hinweisen wurde entsprochen.</b> - Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Gemäß Durchführungsvertrag geht die Straße nach Fertigstellung in städtisches Eigentum über. Die Vorverlegung von Hausanschlussleitungen erfolgt in Abstimmung des Bauträgers mit den Städtischen Werken AG entsprechend dem Baufortschritt.

Lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Behandlung der Stellungnahmen
12.	05.12.02	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pkt. 3.7 Landschaftsplan liegt als Entwurf vor und kann als Grundlage herangezogen werden.</li> <li>- Aufgrund fehlender Bestanddarstellung ist Lage der Gehölze nicht ersichtlich;</li> <li>- um Gehölze zu sichern ist, neben der textlichen Beschreibung eine entsprechende Festsetzung im BPlan erforderlich.</li> <li>- Hinweis, dass Rechtsgrundlagen nicht aktuell sind.</li> </ul> <p>Stellungnahme vom 05.12.2002 wird weiterhin aufrecht erhalten.</p>	<p><b>Den Anregungen wurde entsprochen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange wurden in der Begründung (Pkt. 3.6 und Pkt. 7 ff) sowie im Umweltbericht berücksichtigt.</li> <li>- Bestandsplan liegt vor.</li> <li>- Im Plan wird das Planzeichen zu pflanzende Laubholzhecke übernommen.</li> <li>- Wird im Plan aktualisiert.</li> </ul>
13.	11.12.02	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geltungsbereich im FNP als WA, FNP-Änderung wurde von der Stadt Kassel nicht beantragt. Änderung des FNP notwendig; hierfür wird um Abstimmungstermin gebeten, um Verfahren parallel durchzuführen.</li> <li>- Angestrebte Verkaufsflächen am Standort nicht realisierbar. Reduzierung auf 800 m<sup>2</sup> (inkl. Vorkassenzone) für Vollsortimenter, 400 m<sup>2</sup> für Getränke sowie weitere kleinere Geschäfte bis zur Gesamtfläche von 1.700 m<sup>2</sup>. Die max. Verkaufsflächen müssten im BPlan festgesetzt werden.</li> <li>- Im MI ist entweder Einzelhandel ganz auszuschließen bzw. auf die derzeitige Nutzung (Gärtnerei) zu begrenzen.</li> </ul>	<p><b>Den Anregungen wurde entsprochen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP-Änderung wurde am 05.02.2003 von der Stadt beantragt.</li> <li>- Die weiteren Anregungen werden während des anberaumten Abstimmungstermins geklärt.</li> </ul>
	11.03.03	<ul style="list-style-type: none"> <li>- FNP-Änderungsverfahren wird der Verbandsgemeinde am 19.03.03 vorgelegt.</li> <li>- Die FNP-Änderung erhält Verkaufsflächenbegrenzungen wie in der Stellungnahme vom 11.12.2002 formuliert (800 m<sup>2</sup> inkl. Vorkassenzone für Vollsortimenter, 400 m<sup>2</sup> für Getränke sowie weitere kleinere Geschäfte bis zur Gesamtfläche von 1.700 m<sup>2</sup>)</li> <li>- Für den MI-Bereich ist Einzelhandel auszuschließen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird davon ausgegangen, dass der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung gefasst wurde und das Verfahren in Gang ist.</li> <li>- Im B-Plan ist eine Verkaufsfläche von 1.550 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass die vorgegebene Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> eingehalten wird.</li> <li>- Der Anregung wird gefolgt, im MI-Gebiet wird Einzelhandel ausgeschlossen, jedoch Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zugelassen (Sicherung der derzeitigen Nutzung).</li> </ul>

Stand 02.05.2003

Fachberatung zu den während der erneuten öffentlichen Auslegung (19.05. – 02.06.2003) eingegangenen  
**Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum**

**Anlage 4**

**Vorhabenbezogenen B-Plan**

**Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße", Stadt Kassel, Stadtteil Bettenhausen**

Lfd Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Beratung zu den Stellungnahmen
1.	28.05.03	<p>- Keine Einwände unter Hinweis auf Stellungnahmen vom 9.12.02 und 25.03.03. (09.12.02: Keine Einwände. Hinweis, dass Heiligenröder Straße anstatt K 27 als L 3237 dargestellt ist. 25.03.03: Keine Einwände.)</p> <p>- Anregung Sichtfelder freihalten.</p>	<p><b>Dem Hinweis wurde entsprochen.</b>                      Der Hinweis vom 09.12.02 wurde im Bebauungsplan bereits geändert und betrifft auch nicht die geänderten oder ergänzten Teile des erneut ausgelegten Bebauungsplanes.</p> <p><b>Der Anregung wurde nicht entsprochen.</b>                      Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Umbachsweg keine qualifizierte Straße (Kreis- oder Landesstraße) ist. Der Einmündungsbereich der Straße 'An der Gärtnerei' ist ca. 10 m breit, die Gehwegbreite 1,40 m. Die Einsehbarkeit ist durch den vorgelagerten Gehweg gegeben.</p>
2.	21.05.03	<p>Stellungnahmen vom 02.12.2002 und 20.02.2003 gelten unverändert weiter. (WA wird von der Heiligenröder Straße aus über das SO-Gebiet (bis zu dessen Fertigstellung) mittels oberirdischer Leitung angeschlossen. Ab Fußweg unterirdische Versorgung. Im WA unbefestigter Randstreifen von 0,30 m auf einer Straßenseite zur Versorgung des Gebietes. Aufnahme eines fachlichen Hinweises zum Randstreifen sowie zu Baumpflanzungen in die Begründung. Schriftliche Mitteilung von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn.)</p>	<p>Lt. telefonischer Auskunft am 16.06.2003 handelt es sich bei der abgegebenen Stellungnahme vom 21.05.03 um ein Versehen, da zwischen der Deutschen Telekom und den Vorhabenträgern die Planungen bereits abgestimmt wurden.                      Zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes werden von der Deutschen Telekom AG, Lohfelden keine Anregungen vorgebracht.</p>

Lfd Nr.	Datum der Stellungnahme	Stellungnahme (stichpunktartig)	Beratung zu den Stellungnahmen
3.	06.06.03	<p>Keine weiteren Anregungen und Bedenken. Verweis auf Stellungnahmen vom 16.12.2002 und 26.02.2003</p> <p>(16.12.02: Keine Einwände oder Bedenken.  Hirweis auf private Wasserleitung (nicht im Verantwortungsbereich der Stadt. Werke). Die Umlegung der Wasserleitung ist mit dem Leitungseigentümer zu klären und den Städt. Werken mitzuteilen. Entstehende Kosten gehen zu Lasten des Leitungseigentümers. Ein Überbauen oder Überpflanzen der Leitung ist nicht zulässig.  In Ergänzung zur Stellungnahme vom 16.12.2002 ist zu beachten:  - Mindestabstände von Bäumen zu Versorgungsleitungen sind zwingend einzuhalten;  - die Vorverlegung von Hausanschlussleitungen wird nicht erfolgen  - die zu verlegenden Versorgungsleitungen werden vorerst den Charakter gemeinsamer Zuleitungen besitzen, da das zu erschließende Gebiet nicht im Besitz der Stadt Kassel ist.)</p>	<p><b>Den Anregungen wurde entsprochen.</b>  Die bereits behandelten Anregungen der Stellungnahmen vom 16.12.2002 und 26.02.2003 beziehen sich nicht auf geänderte oder ergänzte Teile des erneut ausgelegten Bebauungsplanes.</p>
4.	03.06.03	<p>Eingeforderte Darstellung der vorhandenen und zu erhaltenden Laubholzhecke nur zum Teil erfolgt. Widersprüchliche Aussagen im zeichnerischen zum textlichen Planenteil.</p> <p>Verweis auf Stellungnahme vom 08.01.2003 und bitte um Einarbeitung der vorgebrachten Stellungnahmen.  (- Wg. Parkplatzsituation ist Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.  - Erhöhte Luftschadstoffbelastung im Plangebiet vorhanden. Als Festsetzung wird angeregt: "Verbrennungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe dürfen nicht errichtet werden. Solaranlagen sind zulässig."  - Durch Festlegung zur Dachgestaltung soll Sonnenergienutzung nicht behindert werde.  Ansonsten bestehen keine Einwände.)</p> <p>Verweis auf Stellungnahme vom 08.01.2003 in Bezug auf die Anlage von Stellplätzen. (Bepflanzung der Parkplätze (Pkt. 6.3.5) sollte ebenfalls überarbeitet werden. Stellplatzanordnung mit zwei Fahrgassen lässt keinen Raum für den festgesetzten Gehölzstreifen. Pflanzabstände sind mit 5 – 6 m für Großbäume zu gering gewählt um eine sichere Baumentwicklung zu gewährleisten.)</p>	<p><b>Den Anregungen wurde teilweise entsprochen.</b>  Der eingeforderten Darstellung der vorhandenen und zu erhaltenden Laubholzhecke wird gefolgt. Die vorhandene Hecke wird auch zeichnerisch als zu erhaltende Hecke dargestellt.</p> <p>Die Anregungen der Stellungnahme vom 08.01.2003 wurden bereits behandelt. Sie betreffen nicht die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p> <p>Die bereits behandelten Anregungen zu den Stellplätzen beziehen sich auf das SO-Gebiet, welches nicht Gegenstand der erneuten Auslegung war. Sie betreffen somit nicht die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.</p>

Stand: 18.06.2003

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. VII/59  
'Umbachsweg / Heiligenröder Straße'**

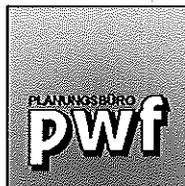
Stadtteil Bettenhausen

Begründung



Im Auftrag von:  
**Stadt Kassel**

Erstellt durch: **ARBEITSGEMEINSCHAFT**



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

**Klaus Brocke**  
Architekt und Wirtschaftsmediator  
Pestalozzistraße 28 • Tel. 0561-879040  
34119 Kassel • Fax 0561-871398  
email: Architekt.Brocke@me.com

Stand: 05. April 2011

1	<b>VORBEMERKUNG</b> .....	3
1.1	<i>Planungsanlass</i> .....	3
1.2	<i>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</i> .....	3
2	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES</b> .....	4
2.1	<i>Abgrenzung</i> .....	4
2.2	<i>Beschreibung</i> .....	4
3	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VERFAHREN</b> .....	5
3.1	<i>Regionalplan Nordhessen 2000</i> .....	5
3.2	<i>Entwicklungsplanung</i> .....	5
3.3	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	5
3.4	<i>Satzungen</i> .....	5
3.4.1	<i>Stellplatzsatzung</i> .....	5
3.4.2	<i>Baumschutzsatzung</i> .....	5
3.5	<i>Fachplanungen</i> .....	6
3.5.1	<i>Immission</i> .....	6
3.6	<i>Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel</i> .....	6
3.7	<i>Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)</i> .....	6
4	<b>BETEILIGUNGEN</b> .....	6
4.1	<i>Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i> .....	6
5	<b>ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b> .....	7
6	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND HBO</b> .....	7
6.1	<i>Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</i> .....	7
6.1.1	<i>Bebauung</i> .....	7
6.1.2	<i>Erschließung</i> .....	7
6.1.3	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	8
6.1.4	<i>Grünordnung</i> .....	8
6.1.5	<i>Pflanzlisten</i> .....	8
6.2	<i>MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)</i> .....	9
6.2.1	<i>Bebauung / Erschließung</i> .....	9
6.2.2	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	10
6.2.3	<i>Grünordnung</i> .....	10
6.2.4	<i>Pflanzlisten</i> .....	10
6.3	<i>SO-Gebiet "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)</i> .....	11
6.3.1	<i>Bebauung</i> .....	11
6.3.2	<i>Erschließung</i> .....	11
6.3.3	<i>Ver- und Entsorgung</i> .....	11
6.3.4	<i>Grünordnung</i> .....	12
6.3.5	<i>Pflanzlisten</i> .....	12
7	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, AUSGLEICHSMAßNAHMEN</b> .....	13
7.1	<i>Eingriffsbeschreibung und Bewertung</i> .....	13
7.1.1	<i>Boden / Wasser</i> .....	13
7.1.2	<i>Lokalklima/Luft</i> .....	13
7.1.3	<i>Arten und Lebensräume</i> .....	14
7.1.4	<i>Stadtbild / Naherholung</i> .....	14
7.2	<i>Flächenbilanzierungen</i> .....	15
7.2.1	<i>Bilanzierung WA-Gebiet</i> .....	15
7.2.2	<i>Bilanzierung MI-Gebiet</i> .....	16
7.2.3	<i>Bilanzierung SO-Gebiet</i> .....	16
7.3	<i>Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	17
8	<b>BODENORDNUNG</b> .....	17
9	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG DER MAßNAHMEN</b> .....	18

Anhang: UMWELTBERICHT

# 1 Vorbemerkung

## 1.1 Planungsanlass

Die Vorhabenträger Mietgrund Immobilien GmbH & Co. KG und Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH beabsichtigen auf freigewordenen Teilflächen der Gärtnerei Omonsky sowie einer bebauten Parzelle im Stadtteil Bettenhausen an der Heiligenröder Straße die Errichtung eines Marktes und im Bereich des Umbachsweges die Vermarktung von Wohnbauflächen. Für die insgesamt ca. 2,0 ha umfassenden Flächen muss entsprechend der beabsichtigten Sonder- und Wohnnutzung Planungsrecht hergestellt werden.

Am 17.06.2002 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel mit Aufstellungsbeschluss das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" eingeleitet. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 28.06.2002.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um das Gebiet zwischen der Heiligenröder Straße und dem Umbachsweg als Wohnstandort für Einfamilienhäuser sowie als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt zu entwickeln. Die Flächen der vorhandenen Gärtnerei Omonsky werden als gemischte Baufläche in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Geplant ist im Stadtteil Bettenhausen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Sondergebietes *Einzelhandel* nach § 11 BauNVO sowie die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

## 1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gegliedert in Teil A (SO Einzelhandel, Vorhabenträger Mietgrund Immobilien GmbH & Co. KG) und Teil B (Vorhabenträger Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH) sowie dem erweiterten Geltungsbereich (Mischgebiet). Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und je Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag. Grundlage für den Durchführungsvertrag sind die generellen Regelungen über die städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB. Die Durchführungsverträge werden vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

## 2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

### 2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden von der Heiligenröder Straße und im Süden vom Umbachsweg; im Osten und Westen grenzt er an vorhandene Wohnbaugrundstücke; er umfasst die Flurstücke 12/25 und 12/26 sowie 12/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen:

1. Vorhaben- und Erschließungsplan *Wohnbebauung* (südlicher Geltungsbereich); Vorhabenträger: Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH, Lohfelden
2. Vorhaben- und Erschließungsplan *Sondergebiet Einzelhandel* (nördlicher Geltungsbereich); Vorhabenträger: Mietgrund Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG, Kassel
3. erweiterter Geltungsbereich *Mischgebiet* (Flächen der Gärtnerei Omonsky).

### 2.2 Beschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größten Teil um Flächen des vorhandenen Gärtnereibetriebes Omonsky an der Heiligenröder Straße. Im westlichen, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als *Mischgebiet* ausgewiesenen Bereich, befindet sich die Erwerbsgärtnerei mit Verkaufshalle, Gewächshäusern, Wohngebäude, Garagen und gepflasterten Erschließungsflächen.

Die östlichen Freilandflächen (im Bebauungsplan als *Sondergebiet* ausgewiesen) werden zur Zeit für den Erwerbsgartenbau genutzt (Anbauflächen, Rasenflächen).

Im südlichen Geltungsbereich (im Bebauungsplan als *Wohnbaufläche* ausgewiesen) befinden sich mehrere Gewächshäuser und betonierte Lagerflächen sowie randliche Rasenflächen. Der Abbruch der baulichen Anlagen wurde bereits durchgeführt.

Ebenfalls gehört zum Geltungsbereich ein an die Heiligenröder Straße angrenzendes, ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Einfamilienwohnhaus und Hausgarten.

### **3 Übergeordnete Planungen und Verfahren**

#### **3.1 Regionalplan Nordhessen 2000**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im ROP 2000 als Siedlungsbereich – Bestand ausgewiesen.

#### **3.2 Entwicklungsplanung**

Für die Flächen des Geltungsbereiches weist der *Entwicklungsplan Einzelhandel und Dienstleistungen* des Zweckverbandes Raum Kassel von 1998 (KEP-Zentren) als Zielsetzung die Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarf aus. Dieser Zielsetzung wird durch die Planung gefolgt. Der Lebensmittelmarkt wird nicht im Gebiet selbst angesiedelt, sondern aufgrund seiner Größe an der Heiligenröder Straße.

In der vorliegenden *Entwicklungsplanung Siedlungsrahmenkonzept Teil 1: Wohnen und Gewerbe* des Zweckverbandes Raum Kassel von 1993 (KEP-Siedlungsrahmenkonzept) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsbestand dargestellt.

#### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Kassel vom 02.03.1974 weist den gesamten Geltungsbereich als W – Wohnbaufläche aus. Somit sind die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als MI und SO ausgewiesenen Flächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ein Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 05.02.2003 vom Planungsamt der Stadt Kassel beim Zweckverband Raum Kassel gestellt.

#### **3.4 Satzungen**

##### **3.4.1 Stellplatzsatzung**

Es gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel vom 03.06.1996. Die erforderlichen Stellplätze werden durch den Bebauungsplan nachgewiesen.

##### **3.4.2 Baumschutzsatzung**

Schutzwürdige Bäume, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kassel vom 29.04.1991 zugeordnet werden können, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **3.5 Fachplanungen**

#### **3.5.1 Immission**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind Teil des Untersuchungsgebietes Kassel im Luftreinhalteplan Kassel von 1984 / Fortschreibung Dezember 1999.

#### **3.6 Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel**

In der Karte "Leitbild" des Landschaftsplanes (Entwurf) des ZRK sind die Flächen des Geltungsbereiches als Landschaftsraum *Siedlungsgebiet Eichwald* dargestellt. Maßnahmen werden für die Flächen des Geltungsbereiches nicht benannt.

#### **3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Am 03.08.2001 ist u.a. das *Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz* (BGBl.2001, Teil 1.S.1950, ausgegeben am 02.08.2001), welches u.a. Änderungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches beinhaltet, in Kraft getreten. Hiernach sind (auch bereits im Verfahren befindliche) Bebauungspläne auf ihre UVP-Relevanz zu überprüfen.

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" werden für das Sondergebiet *Einzelhandel* die unteren Schwellenwerte (1.200 m<sup>2</sup> bis < 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, vgl. Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.6) erreicht, so dass hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) erforderlich wird (siehe *Umweltbericht* im Anhang).

Durch die geplanten Maßnahmen des Bebauungsplanes werden für den Bereich der Wohnbebauung die unteren Schwellenwerte von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (vgl. Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.7) nicht erreicht; eine Vorprüfung bzw. UVP ist für das WA nicht erforderlich.

## **4 Beteiligungen**

#### **4.1 Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Nach Ankündigung in der örtlichen Presse am 20.09.2002 bestand in der Zeit vom 23.09.2002 bis einschließlich 04.10.2002 durch Planaushang im Planungsamt Kassel für alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, die Ziele und Zwecke der Planung kennen zu lernen und sich zu der Planung zu äußern. Die erforderliche Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte von Ende November 2002 bis Anfang Januar 2003. Die zweite Stufe der Beteiligung erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung und Umweltbericht vom 24.02. bis einschließlich 25.03.2003. Durch die dort vorgebrachten Anregungen wurden die Grundzüge der Planung berührt, worauf vom 19.05.2003 bis zum 02.06.2003 eine erneute Offenlage durchgeführt wurde.

## **5 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Ziel und Zweck der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern im Bereich des Umbachsweges sowie die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt an der Heiligenröder Straße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat den Zweck, für ein konkretes Bauvorhaben mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen eine städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

## **6 Planinhalt und Festsetzungen nach BauGB und HBO**

### **6.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

#### **6.1.1 Bebauung**

Das Wohngebiet umfasst ca. 9.643 m<sup>2</sup>. Im Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt; sie entspricht dem Wohngebietscharakter sowie auch dem Standort bzw. der Lage. Geplant ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser). Insgesamt sind bei Grundstücksgrößen zwischen ca. 225 m<sup>2</sup> und 360 m<sup>2</sup> bis zu 30 Wohneinheiten realisierbar. Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m vorgesehen. Diese maximale Gebäudehöhe wurde am vorhandenen Gebäudebestand entlang des Umbachsweges orientiert. Die Grundstücksausnutzung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die nach der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird nicht eingeschränkt, um Nebenanlagen nach Art und Umfang für die angemessene Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Zur Vermeidung großflächiger Bebauung wird die Wohnungsanzahl je Gebäude auf zwei festgelegt und nur Einzel- und Doppelhäuser, ausnahmsweise zwei Reihenhausgruppen, zugelassen.

Die Zahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Durch diese Festsetzung wird eine der Topographie und der Ortsrandlage angepasste Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

#### **6.1.2 Erschließung**

Zur Erschließung des WA-Gebietes ist eine neue 7,00 m breite öffentliche Straße vorgesehen, die als Stichstraße mit Wendemöglichkeit konzipiert wurde. Die Straße wird vom Vorhabenträger erstellt und von der Stadt Kassel übernommen.

Von der Stickerschließung aus wurde zwecks fußläufiger Durchlässigkeit (Querverbindung Umbachsweg – Heiligenröder Straße) ein öffentlicher Fußweg geplant, über den auch der geplante Lebensmittelmarkt sowie die Verkaufsräume der Gärtnerei für die BewohnerInnen aus dem Bereich Umbachsweg und Umgebung auf kurzem Wege erreichbar ist. Diese Zugangsberechtigung wird im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen. Im Bebauungsplan wird unter dem Pkt. *Hinweise* darauf verwiesen.

Auf den Wohngrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Die Flächen für Stellplätze und Carports sind nahe der Erschließungsstraße anzuordnen, um längere Zufahrten auf den Grundstücken zu vermeiden.

### **6.1.3 Ver- und Entsorgung**

Im Umbachsweg sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden. Das Wohngebiet wird an die Versorgungseinrichtungen angeschlossen; die Entsorgung / Abwasser erfolgt über das Grundstück des nördlich angrenzenden SO-Gebietes. Das Leitungsrecht ist bereits im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel zu Gunsten des WA-Gebietes eingetragen.

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben. Hierdurch sollen oberirdische Leitungen / Telefonmasten, durch die das Ortsbild unzumutbar beeinträchtigt wird, vermieden werden.

### **6.1.4 Grünordnung**

Als grünordnerische Maßnahme wurden neben den Bepflanzungsvorgaben auf den Grundstücksfreiflächen auch Dachbegrünungen für flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, die größer 30 m<sup>2</sup> sind, vorgesehen. Zur Förderung der Versickerung von Niederschlagswasser werden Hofflächen, Wege etc. mit versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien hergestellt. Lediglich bei Flächen, die kleiner als 15 m<sup>2</sup> sind, dürfen die Fugen vermörtelt werden, um die Gebrauchsfähigkeit zu erhalten.

### **6.1.5 Pflanzlisten**

#### ***Straßenbäume (Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14/16, 3 x v)***

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entlang der Stichstraße Straßenbäume (Scharlach-Roskastanie - *Aesculus carnea* 'Briotii' oder Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk') festgesetzt. Sie werden als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 -16 cm (3 x verpflanzt) in einer vegetationsfähigen, mindestens 4 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe gepflanzt.

#### ***Pflanzliste zu Einfriedungen (Straßenraumbegrenzende Schnitthecken)***

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden u.a. geschnittene Hecken als Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen. Aus folgenden Arten ist auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

### Empfehlungen Privatgärten

Zur Orientierung und Anregung ist nachfolgend eine Auswahl an Gehölzen aufgeführt, die sich zur Gestaltung der Privatgärten eignen und als Einzelsträucher oder in Heckenform gepflanzt werden können. Mischhecken aus mindestens zehn Arten werden empfohlen.

#### Bäume und Sträucher

Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Jasmin ( <i>Jasminum nudiflorum</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Ranukelstrauch ( <i>Kerria japonica</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Falscher Jasmin ( <i>Philadelphus coronarius</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Rosen (Zuchtform, <i>Rosa</i> in Sorten)
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Prachtspiere ( <i>Spiraea vanhouttei</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Wilder Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Bogenflieder ( <i>Syringa reflexa</i> )
Sommerflieder ( <i>Buddleia davidii</i> )	Glockenstrauch ( <i>Weigelia florida</i> )
Forsythie ( <i>Forsythia intermedia</i> )	

Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach besondere Vorzüge in bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen. Als Sorten kommen in Frage, z.B.:

Apfel	Birne	Zwetschgen / Pflaumen	Süßkirsche
Bohnapfel	Gute Graue	Hauszwetschge	Büttners Rote Knorpel
Brettacher	Schweizer Wasserbirne	Wagenheims Frühzwetschge	Teickners Schwarze
Gelber Edelapfel	Gräfin von Paris	Zimmers Frühzwetschge	Große Schwarze Knorpel
Boskoop		Nancy Mirabelle	

## 6.2 MI-Gebiet (§ 6 BauNVO)

### 6.2.1 Bebauung / Erschließung

Das MI-Gebiet umfasst ca. 4.031 m<sup>2</sup>. Die Flächen der vorhandenen Gärtnerei werden in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen und als Mischgebiet ausgewiesen. Beabsichtigt ist, die vorhandene Nutzung sowie den vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich aufzunehmen und abzusichern. Die Festsetzungen zu Überbauung, Gebäudehöhen, Grünflächenanteil etc. entsprechen dem Bestand und lassen eine nur geringe bauliche Erweiterung zu. Entsprechend des vom Zweckverband Raum Kassel im Rahmen des KEP-Zentren durchgeführten Gutachtens werden im MI-Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, jedoch zur Sicherung der aktuellen Nutzung Gartenbaubetriebe zugelassen.

Die Flächen des MI-Gebietes werden über die Heiligenröder Straße erschlossen.

### 6.2.2 Ver- und Entsorgung

In der Heiligenröder Straße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden; das Mischgebiet ist angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

### 6.2.3 Grünordnung

Als grünordnerische Maßnahme wurden Bepflanzungsvorgaben auf den Grundstücksfreiflächen sowie für Stellplätze vorgesehen.

### 6.2.4 Pflanzlisten

#### **Straßenbäume (Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14/16, 3 x v)**

Lt. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Sie sind aus den nachfolgend genannten Arten auszuwählen (Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie', Stieleiche - *Quercus robur*, Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk') und als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 -16 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je Laubbaumhochstamm ist eine vegetationsfähige, mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen.

#### **Bäume und Sträucher**

Weiden-Arten ( <i>Salix</i> spp.)	Kupferfelsenbirne ( <i>Amelanchier canadensis</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Wilder Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Bogenflieder ( <i>Syringa reflexa</i> )
Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )	Sommerflieder ( <i>Buddleia davidii</i> )
Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )	Ranukelstrauch ( <i>Kerria japonica</i> )
Wildrosen ( <i>Rosa</i> spp.)	Forsythie ( <i>Forsythia intermedia</i> )
Schwarz-Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Jasmin ( <i>Jasminum nudiflorum</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Prachtspiere ( <i>Spiraea vanhouttei</i> )
Haselnuß ( <i>Coryllus avellana</i> )	Glockenstrauch ( <i>Weigelia florida</i> )
Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )	

#### **Obstbäume**

Als Obstbäume (Halb- oder Hochstamm) werden starkwüchsige, möglichst wenig krankheitsanfällige lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschge, Apfel, Birne und Kirsche empfohlen. Alte Lokalsorten haben vielfach besondere Vorzüge in bezug auf Geschmack, Verwertbarkeit, Lagerung, Standortanpassung und Widerstandsfähigkeit gegen Krankheiten und Schädlinge. Zudem erfordern alte robuste Sorten keine größeren Pflegeaufwendungen. Als Sorten kommen in Frage, z.B.:

Apfel	Birne	Zwetschgen/Pflaumen	Süßkirsche
Bohnapfel	Gute Graue	Hauszwetschge	Büttners Rote Knorpel
Brettacher	Schweizer Wasserbirne	Wagenheims Frühzwetschge	Teickners Schwarze
Gelber Edelapfel	Gräfin von Paris	Zimmers Frühzwetschge	Große Schwarze Knorpel
Boskoop		Nancy Mirabelle	

### **6.3 SO-Gebiet "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)**

#### **6.3.1 Bebauung**

Das Sondergebiet umfasst ca. 6.643 m<sup>2</sup>. Beabsichtigt ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem (ortsansässigem) Bäcker und Metzger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> sowie die Errichtung eines Getränkemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> eingehauertem Leergutlager.

Als maximale Grundflächenzahl wird 0,8 zugelassen und als maximale Geschossfläche 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei der größere Teil des Marktes als eingeschossiges Gebäude Richtung Umbachsweg errichtet wird und ein kleinerer zweigeschossiger Gebäudeteil zur Heiligenröder Straße. Im Obergeschoss sind Arztpraxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Mit einer maximalen Traufhöhe von 5,50 m im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt fügt sich der Markt gut in die Bebauungsstruktur der Heiligenröder Straße und die südlich benachbarte Wohnbebauung ein.

Durch Vorgaben, die Gebäudegestaltung betreffend, wird die Bebauung in die Örtlichkeit integriert (Tonnendach, Dachbegrünung, Fassadengestaltung und -begrünung).

#### **6.3.2 Erschließung**

Das SO-Gebiet wird über eine 8,00 m breite Parkplatzzufahrt an die Heiligenröder Straße angebunden. Der Parkplatz umfasst 100 Stellplätze, die mit Laubbaumhochstämmen überstellt sind. Die gemäß der gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisende Stellplatzanzahl wird erreicht. Die Fahrspuren sind mit einer Breite von 6,00 m vorgesehen; als Oberflächenmaterialien werden aus Gründen der Benutzbarkeit Asphalt und Betonsteinpflaster verwendet. Im östlichen Parkplatzbereich sind die Stellplätze unterbrochen, so dass der angrenzende Gärtnereibetrieb für den Kundenverkehr angeschlossen werden kann. Die Parkplatzzufahrt und die Stellplatzanlage sind private Erschließungsflächen.

#### **6.3.3 Ver- und Entsorgung**

In der Heiligenröder Straße sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas u.a.m.) vorhanden; das SO-Gebiet wird entsprechend angeschlossen. Die Versorgung mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Über das Grundstück des SO-Gebietes (Flurstück Nr. 12/25) verläuft zu Gunsten des südlich angrenzenden WA-Gebietes ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Das Leitungsrecht ist bereits im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

Im Bebauungsplan wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben. Hierdurch sollen oberirdische Leitungen / Telefonmasten, durch die das Ortsbild unzumutbar beeinträchtigt wird, vermieden werden.

### **6.3.4 Grünordnung**

Als grünordnerische und naturschutzrelevante Festsetzung wird die Begrünung der gesamten Dachfläche und der östlichen und südlichen Gebäudefassade vorgegeben sowie die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Um die Nutzung von Sonnenergie nicht zu behindern, gilt diese Festsetzung nicht, wenn die Anordnung entsprechender Anlagen beabsichtigt ist.

### **6.3.5 Pflanzlisten**

#### **Laubbäume (Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14/16, 3 x v)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind auf dem Parkplatz Laubbäume festgesetzt. Sie sind aus den nachfolgend genannten Arten auszuwählen (Gemeine Esche - *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie', Stieleiche - *Quercus robur*, Feld-Ahorn - *Acer campestre* 'Elsrijk') und als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm (3 x verpflanzt) zu pflanzen. Je Laubbaumhochstamm ist eine vegetationsfähige, mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheibe vorzusehen.

#### **Kletterpflanzen (für Fassadenbegrünung)**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entlang der östlichen und südlichen Fassaden pro lfd. 3 m eine Kletter- / Rankpflanze der nachfolgenden Arten auszuwählen:

Waldrebe (*Clematis vitalba*)

Pfeifenwinde (*Aristolochia durior*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Efeu (*Hedera helix*)

Blauregen (*Wisteria sinensis*)

## **7 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen**

### **7.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung**

Im Folgenden werden die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (im folgenden *Stadtbild* genannt) für den gesamten Geltungsbereich ermittelt. Die Beurteilung des Eingriffs erfolgt für die einzelnen Schutzgüter verbal-argumentativ. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt die Beurteilung zusätzlich mittels einer Eingriffs-Ausgleichbilanz quantitativ auf der Grundlage der im August 2002 aufgenommenen Flächennutzungen und Flächenausstattungen im Plangebiet. Für die Flächen des Sondergebietes wurde ein Umweltbericht erstellt, dessen detaillierten Aussagen ergänzend im Anhang zur Begründung nachzulesen sind.

#### **7.1.1 Boden / Wasser**

Der Geltungsbereich liegt im Osten Kassels. Das Gelände fällt von Südosten (ca. 148 m ü.NN nach Nordwesten (ca. 146 m ü.NN) leicht ab. Die Flächen des Geltungsbereiches sind aktuell zu ca. 42 % überbaut bzw. versiegelt; ca. 10.250 m<sup>2</sup> werden durch den Gärtnereibetrieb genutzt, ca. 1.600 m<sup>2</sup> sind Garten- bzw. Rasenfläche.

Die natürlichen Standortverhältnisse – insbesondere der Boden-Wasserhaushalt – wurden im Geltungsbereich aufgrund der gewerblichen Nutzung durch den Gärtnereibetrieb beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen blieben zum Teil erhalten; versiegelte bzw. überbaute Flächen haben bisher einen mittleren bis hohen Anteil.

In der Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt. In der Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer sehr geringen Grundwasserergiebigkeit (Festgestein; Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins, tertiäre Basalte, Tone ...), in dem eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit vorherrscht.

Durch Überbauung und Versiegelung geht belebter Oberboden und Versickerungsfläche verloren. Dieser Eingriff wird gemindert durch eine nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Umsetzung entsprechender ökologischer Maßnahmen (wie Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Festsetzung von Grün- und Gartenflächen).

#### **7.1.2 Lokalklima/Luft**

Aufgrund der bereits vorhandenen Überbauung und Versiegelung sowie der Bodennutzung (Erwerbsgärtnerei) spielen die Flächen des Geltungsbereiches bzgl. der Kaltluftproduktion keine ausschlaggebende Rolle. Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kassel auf einer Höhe von ca. 146 bis 148 m ü.NN. In der im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel durchge-

fürten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) wird das Plangebiet der 1. Stufe der Überwärmungsgebiete mit einem mittleren Luftleitpotenzial zugeordnet (Klimafunktionskarte), die als städtische Klimatope mit mehr oder weniger starken Überwärmungstendenzen wie auch durch Einschränkungen der Durchlüftung und Reduzierung / Verzögerung nächtlicher Abkühlung gekennzeichnet sind.

Die direkt angrenzenden Bereiche sind ebenfalls den Überwärmungsgebieten der 1. und 2. Stufe zugeordnet.

Hinsichtlich der klimaökologischen Wertigkeit (Klimabewertungskarte) ist das Plangebiet in die Stufe 6 eingeordnet, in der bebaute Bereiche geringer bis hoher Überwärmung teilweise gepaart mit mäßig oder mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligungen zusammengefasst sind. Aus klimaökologischer Sicht sind diese Gebiete als schwach ausgeprägte Defizitbereiche einzustufen.

Durch die Ausweisung größerer Flächen mit offener Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen und durch die Festsetzung von Grün- / Gartenflächen und Gehölzanpflanzungen innerhalb des Wohn- und Mischgebietes sowie durch Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Sondergebiet wird der Eingriff in das Lokalklima minimiert.

### **7.1.3 Arten und Lebensräume**

Gegenwärtig wird der Großteil des Geltungsbereiches durch die Erwerbsgärtnerei und deren baulichen Anlagen sowie Anpflanz- und Lagerflächen geprägt. Im Gärtnereibereich ist an Gehölzen ein Obstbaum und entlang des Umbachsweges eine geschnittene Feldahornhecke vorhanden. Auf dem Wohngrundstück stehen in dem Hausgarten wenige Obst- und Laubgehölze sowie Koniferen. Der angrenzende Stadtraum wird durch bebaute Flächen mit Hausgärten und entsprechenden Laub- und Obstgehölzen sowie durch großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades und der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Beeinträchtigung der im Geltungsbereich vorhandenen Biotoptypen als gering einzuordnen, da sie einen durch Überbauung / Versiegelung und Bewirtschaftung stark beeinträchtigten Lebensraum darstellen. Aufgrund der vorhandenen Ausprägung der Vegetation und unter Berücksichtigung der intensiven gärtnerischen Bewirtschaftung der Flächen sowie auch der innerstädtischen Lage und der geringe Flächengröße kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen des Geltungsbereiches für die Fauna eine untergeordnete Rolle spielen. Durch nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Festsetzung von Grün-/Gartenflächen und versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wird ein Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften minimiert. Ein Ausgleich wird durch die Bepflanzungsfestsetzungen innerhalb des geplanten Wohn- und Mischgebietes sowie durch die Dach- und Fassadenbegrünung im Sondergebiet erreicht.

### **7.1.4 Stadtbild / Naherholung**

Das Stadtbild im Plangebiet und seiner näheren Umgebung wird bestimmt durch die Lage innerhalb einer gemischten Bebauung (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandel etc.) an einer Hauptverkehrsstraße. Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist insbeson-

dere entlang der Heiligenröder Straße hoch. Die Gebäudehöhen variieren zwischen einem und drei Geschossen. Grünanteile sind vorwiegend in den Hausgärten innerhalb der angrenzenden Wohngrundstücke vorhanden.

Gegenwärtig wird der Geltungsbereich vorwiegend durch die baulichen Anlagen der Gärtnerei (Ausstellungshalle, Gewächshäuser, zweigeschossiges Wohnhaus) sowie durch das eingeschossige Wohnhaus der Parzelle 12/3 geprägt.

Bezüglich der Naherholungsnutzung spielen die Flächen des Geltungsbereiches keine wesentliche Rolle.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Stadtbild Naherholung wird durch die Maßnahmen des Bebauungsplanes als gering eingestuft. Als Minimierung bzw. als Ausgleich sind standortangepasste Gebäudehöhen, die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen zu sehen sowie insbesondere die Fassaden- und Dachbegrünung.

## 7.2 Flächenbilanzierungen

### 7.2.1 Bilanzierung WA-Gebiet

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maß- nahme	nach Maß- nahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4	Sp.5	Sp.6
10.700 Überbauung	3	4.790	5.120	14.370	15.360
10.700 Versiegelung	3	-	1.109	-	3.327
03.211 Rasen-/Gartenfläche (Gärtnerei)	13	4.853	-	63.089	-
11.221 Hausgärten	14	-	3.414	-	47.796
02.400 Laubhecke (geschnitten)	27	(420)	(420)	11.340	11.340
04.100 Obst-/ Laubbäume	31	(1x9)	(34x5=170)	279	5.270
Summe		9.643	9.643	89.078	83.093
Biotopwertdifferenz:					- 5.985

Bei REI 0,32 € ergibt sich eine Abgabe von € 1.915,20 für das WA-Gebiet.

**7.2.2 Bilanzierung MI-Gebiet**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maß- nahme	nach Maß- nahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
		Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4
10.700 Überbauung / Versiegelung	3	2.049	3.225	6.147	9.675
10.530 Schotterfläche	6	80	-	480	-
10.520 Pflasterfläche	3	1.010	-	3.030	-
03.211 Rasen-/Gartenfläche (Gärtnerei)	13	892	806	11.596	10.478
04.100 Obst-/ Laubbäume	31	-	(8x5=40)	-	1.240
Summe		4.031	4.031	21.253	21.393
Biotopwertdifferenz:					+ 140

Bei REI 0,32 € ergibt sich ein Überschuss von € 44,80 für das MI-Gebiet.

**7.2.3 Bilanzierung SO-Gebiet**

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maß- nahme	nach Maß- nahme	vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
		Sp.1	Sp.2	Sp.3	Sp.4
10.510 Überbauung/Versiegelung	3	384	219	1.152	657
10.520 Pflasterfläche	3	150	3.172	450	9.516
10.720 Dachfläche extensiv begrünt	19	-	2.171	-	41.249
10.743 Fassadenbegrünung (108 m)	13	-	(x 0,5 m = 54)	-	702
03.211 Gartenfläche (Gärtnerei)	13	5.400	-	70.200	-
11.221 Garten-/Grünfläche	14	709	1.081	9.926	15.134
04.100 Obst-/ Laubbäume	31	(4x10 = 40)	(31x5 = 160)	1.240	4.805
02.500 Hecke (geschnitten)	20	(200)	-	4.000	-
Summe		6.643	6.643	86.968	72.063
Biotopwertdifferenz:					- 14.905

Bei REI 0,32 € ergibt sich eine Abgabe von € 4.769,60 für das SO-Gebiet.

### 7.3 Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind innerhalb der Gesamtfläche des Bebauungsplanes ca. 3.700 m<sup>2</sup> neu anzulegende Grünflächen bzw. Gartenflächen, die Anpflanzung von 65 Stck. Laubbaum- / Obstbaumhochstämmen, ca. 2.171 m<sup>2</sup> Dachbegrünung und ca. 108 lfd. Meter Fassadenbegrünung als Ausgleich vorgesehen sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Oberflächenmaterialien festgesetzt.
- Die durch die Versiegelung / Überbauung bedingten negativen kleinklimatischen Veränderungen werden durch gezielte Festsetzungen stark minimiert. Hierzu zählt zum einen die Festsetzung der offenen Bauweise mit freistehenden Einfamilienhäusern, durch die eine Quer- und Längslüftung innerhalb des Wohngebietes gewährleistet wird. Zum anderen wird durch die ausgewiesenen Grün- und Gartenflächen (ganzjährig vegetationsbedeckter Oberboden) und durch die festgesetzte Neuanpflanzung von Laubbäumen / Laubsträuchern sowie auch durch die Dach- und Fassadenbegrünung der Grünanteil und damit die Sauerstoffbilanz positiv beeinflusst.
- Der zu erwartenden geringen Beeinträchtigung des Stadtbildes wird durch ortsangepasste Gebäudehöhen, durch Gestaltungsfestsetzungen, durch die Festsetzungen zu Laub- bzw. Obstbäumen innerhalb der Grundstücke sowie durch die Fassaden- und Dachbegrünung entgegengewirkt.
- Die Beeinträchtigung bzw. der Verlust von wenigen Laub- bzw. Obstbäumen wird durch die Anpflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Grundstücke ausgeglichen. Die entlang des Umbachweges vorhandene Feldahornhecke bleibt erhalten.

Durch die aufgeführten Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild (Stadtbild) minimiert bis ausgeglichen. Der gesamte Ausgleich wird durch die ermittelten Ausgleichsabgaben erreicht.

## 8 Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches (Gemarkung Bettenhausen, Flur 7, Flurstücke 12/3, 12/25 und 12/26) befinden sich in Privateigentum.

Für die Grundstücke Flurstück Nr. 12/25 und Nr. 12/3 hat der Vorhabenträger *Mietgrund Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG* eine Optionsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern getroffen, die in einen Verkaufsvertrag münden, sobald Planungsrecht besteht.

Der Vorhabenträger *Schramm Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH* hat das Grundstück Flurstück Nr. 12/26 (Gemarkung Bettenhausen, Flur 7) mit Grundstückskaufvertrag vom 14.05.2002 bereits erworben.

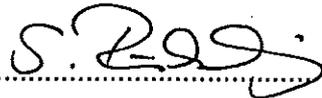
## 9 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

Die Finanzierung der Maßnahme von beiden Vorhabenträgern ist gesichert.

---

Bearbeitung: Arbeitsgemeinschaft  
pwf Planungsbüro Fahrmeier Rühling Weiland  
Klaus Brocke Architekt und Wirtschaftsmediator

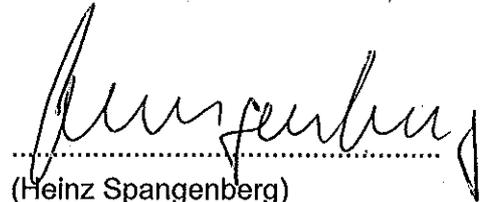
Kassel, den 05.04.2011



(Dipl. Ing. S. Rühling)

Aufstellung:  
Planungsamt Stadt Kassel

Kassel, den 18.5.11



(Heinz Spangenberg)

Stadt Kassel

## **Umweltbericht**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/59  
'Umbachsweg / Heiligenröder Straße'**

Stadtteil Bettenhausen

05. April 2011

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Vorhabensbeschreibung und Größe des Vorhabens</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Bestehende Nutzung des Gebietes</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Konfliktanalyse</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>5</b>
<b>4.1.1</b>	<i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>	<b>5</b>
<b>4.1.2</b>	<i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i>	<b>5</b>
<b>4.1.3</b>	<i>Bestehende Vorbelastungen</i>	<b>6</b>
<b>4.1.4</b>	<i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>	<b>6</b>
<b>4.1.5</b>	<i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Klima- und Lufthygiene</b>	<b>6</b>
<b>4.2.1</b>	<i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>	<b>6</b>
<b>4.2.2</b>	<i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i>	<b>7</b>
<b>4.2.3</b>	<i>Bestehende Vorbelastungen</i>	<b>7</b>
<b>4.2.4</b>	<i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>	<b>7</b>
<b>4.2.5</b>	<i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>	<b>8</b>
<b>4.3</b>	<b>Wasser</b>	<b>9</b>
<b>4.3.1</b>	<i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>	<b>9</b>
<b>4.3.2</b>	<i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i>	<b>9</b>
<b>4.3.3</b>	<i>Bestehende Vorbelastungen</i>	<b>9</b>
<b>4.3.4</b>	<i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>	<b>9</b>
<b>4.3.5</b>	<i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>	<b>9</b>
<b>4.4</b>	<b>Mensch</b>	<b>10</b>
<b>4.4.1</b>	<i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>	<b>10</b>
<b>4.4.2</b>	<i>Bestehende Vorbelastungen</i>	<b>10</b>
<b>4.4.3</b>	<i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i>	<b>10</b>
<b>4.4.4</b>	<i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>	<b>10</b>
<b>4.4.5</b>	<i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<b>11</b>
<b>4.5.1</b>	<i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>	<b>11</b>
<b>4.5.2</b>	<i>Realnutzungskarte</i>	<b>11</b>
<b>4.5.3</b>	<i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i>	<b>12</b>
<b>4.5.4</b>	<i>Bestehende Vorbelastungen</i>	<b>12</b>
<b>4.5.5</b>	<i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>	<b>13</b>
<b>4.5.6</b>	<i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Erholung, Stadt- und Landschaftsbild</b>	<b>13</b>
<b>4.6.1</b>	<i>Beschreibung des derzeitigen Zustandes</i>	<b>13</b>
<b>4.6.2</b>	<i>Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen</i>	<b>13</b>
<b>4.6.3</b>	<i>Bestehende Vorbelastungen</i>	<b>13</b>
<b>4.6.4</b>	<i>Beeinträchtigung durch das Vorhaben</i>	<b>14</b>
<b>4.6.5</b>	<i>Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen</i>	<b>14</b>
<b>4.7</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>14</b>
<b>4.8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>14</b>

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Bestandsplan

## 1. Einleitung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" sieht vor, das Gebiet zwischen der Heiligenröder Straße und dem Umbachsweg als Wohnstandort für Einfamilienhäuser sowie als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt zu entwickeln. Die Flächen der vorhandenen Gärtnerei Omonsky werden als gemischte Baufläche in den erweiterten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Geplant ist im Stadtteil Bettenhausen die Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Sondergebietes *Einzelhandel* nach § 11 BauNVO sowie die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Am 03.08.2001 ist u.a. das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl.2001, Teil 1.S.1950, ausgegeben am 02.08.2001), welches u.a. Änderungen des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung und des Baugesetzbuches beinhaltet, in Kraft getreten. Hiernach sind Bebauungspläne auf ihre UVP-Relevanz zu überprüfen.

Durch die Maßnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VII/59 "Umbachsweg / Heiligenröder Straße" werden für das Sondergebiet Einzelhandel die unteren Schwellenwerte (1.200 m<sup>2</sup> bis < 5.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, vgl. Anlage 1 zum UVPG, Pkt. 18.6) erreicht, so dass hier eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) erforderlich wird.

Für den Bereich der Wohnbebauung werden die unteren Schwellenwerte von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht erreicht; eine Vorprüfung bzw. UVP ist für das WA nicht erforderlich.

## 2. Merkmale des Vorhabens

### 2.1 Vorhabensbeschreibung und Größe des Vorhabens

Der Umweltbericht konzentriert sich auf das geplante Sondergebiet für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt, Arztpraxis und Büroräume.

Auf den freigewordenen Teilflächen der Gärtnerei Omonsky sowie einer bebauten Parzelle im Stadtteil Bettenhausen ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integriertem (ortsansässigem) Bäcker und Metzger sowie die Errichtung eines Getränkemarktes geplant. Das geplante Sondergebiet umfasst ca. 6.643 m<sup>2</sup>.

Die maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird 1.050 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für den Getränkemarkt ist eine maximale Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zzgl. 100 m<sup>2</sup> eingehaustem Leergutlager festgeschrieben.

Als maximale Grundflächenzahl wird 0,8 zugelassen und als maximale Geschossfläche 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei der größere Teil des Marktes als eingeschossiges Gebäude errichtet wird.

Nur im nördlichen Teilbereich (zur Heiligenröder Straße orientiert) ist ein kleinerer zweigeschossiger Gebäudebereich vorgesehen. In diesem Bereich sind im Obergeschoss Arztpraxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m<sup>2</sup> geplant.

Die maximale Traufhöhe wurde auf 5,50 m im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt begrenzt.

Die Integration der Bebauung in die Örtlichkeit wird durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung erhöht.

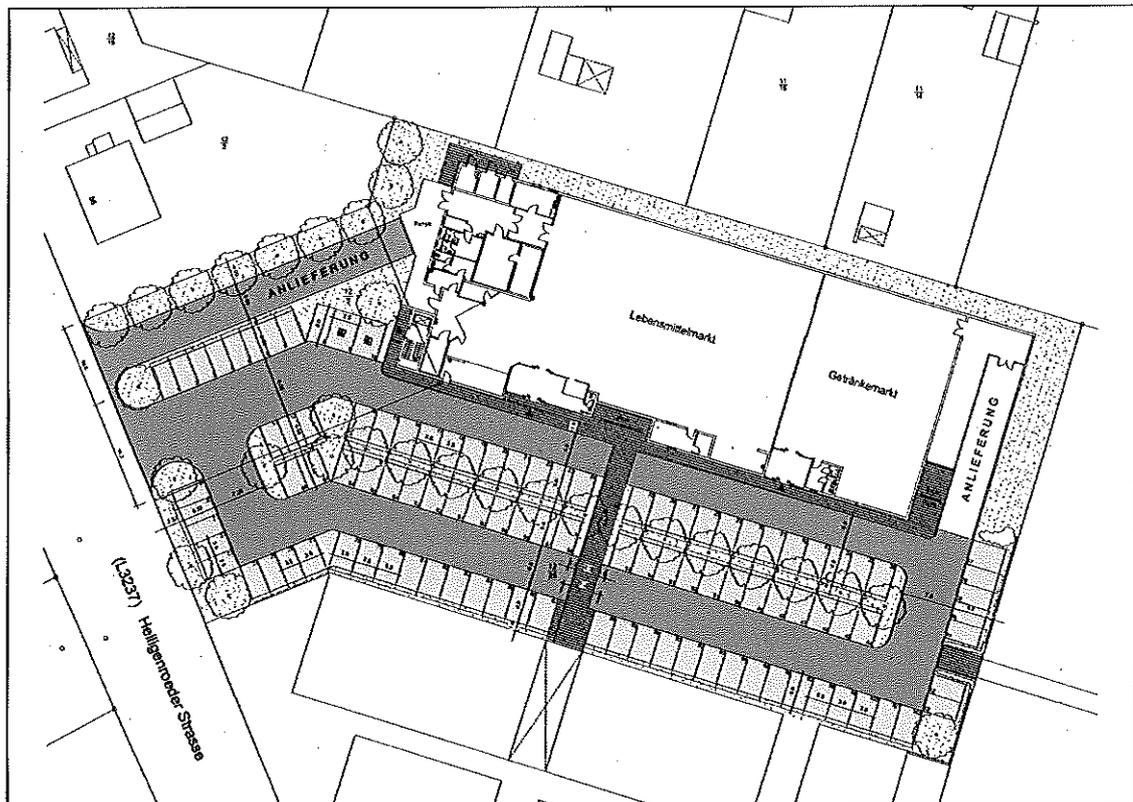


Abb.1 Auszug aus dem Bauantrag

### 3. Standort des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens liegt im Kasseler OT Bettenhausen an der Heiligenröder Straße (K 27), auf dem Gelände einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei. Die Kreisstraße (K 27) bildet eine wichtige Verbindung zwischen der Dresdner Straße (L 3237) und der Leipziger Straße (B 7). Von der A 7 Autobahnabfahrt 77 Kassel Nord ist der Standort über ein gut ausgebautes Straßennetz auf kurzem Wege erreichbar.

Das Vorhaben liegt in einem Siedlungsgebiet (W-Wohnfläche). Westlich der Heiligenröder Straße weist der Flächennutzungsplan ein großflächiges Gewerbegebiet aus. Als nennenswerte Freiflächenstrukturen sind der ca. 250 m südlich gelegene Friedhof und in dessen Verlängerung nach Osten der Eichwald zu nennen.

#### 3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Die überplanten Flächen wurden als Anbauflächen für den Erwerbsgartenbau genutzt (Anbauflächen und Rasenflächen). Außerdem gehört zum überplanten Sondergebiet ein an die Heiligenröder Straße angrenzendes, ca. 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit

einem Einfamilienwohnhaus und Hausgarten (vgl. Abb. 2 Auszug aus dem Bestandsplan, Kap. 4.5.2).

### **Angrenzende Nutzungen**

Nördlich der Heiligenröder Straße liegt ein Gewerbegebiet mit Baustoffgroßhandel, Baumarkt und diversen Gewerbebetrieben.

Westlich grenzt die bestehende Gärtnerei Omonsky mit Verkaufshalle, Gewächshäusern, Wohngebäude, Garagen und gepflasterten Erschließungsflächen an das Gelände des geplanten Marktes.

Im südlichen Geltungsbereich (im Bebauungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen) befinden sich heute mehrere Gewächshäuser und betonierte Lagerflächen sowie randliche Rasenflächen. Der Abbruch der baulichen Anlagen ist vorgesehen.

Hier schließt sich zukünftig bis zum Umbachsweg die geplante Wohnbebauung (WA) mit einer im Gebiet üblichen Firsthöhe von max. 11,5 m an.

Im Osten grenzt im Bereich des Marktes Wohnbebauung an das Sondergebiet, wobei es sich hier um Grundstücke mit einem großen Gartengrundstück handelt. Das bedeutet, die Wohnbebauung ist zur Freudenthalstraße orientiert und liegt in allen Fällen – laut Katasterplan – ca. 35 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Unmittelbar an der Heiligenröder Straße, im Bereich des geplanten Parkplatzes reicht die bestehende Bebauung eines Einzelgrundstücks näher an das geplante Sondergebiet.

## **4. Konfliktanalyse**

Im folgenden Kapitel wird die Qualität und Regenerationsfähigkeit der Schutzgüter des Gebietes dargestellt (Qualitätskriterien) und mögliche Beeinträchtigungen geprüft (Schutzkriterien).

### **4.1 Bodenschutz**

#### **4.1.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Die überplanten Flächen wurden als Anbauflächen für den Erwerbsgartenbau genutzt und entsprechend intensiv gedüngt und bearbeitet. Der natürliche Bodenaufbau dürfte auf den Produktionsflächen bereits gestört sein. Im randlichen Bereich existieren schmale intensiv gepflegte Rasenflächen. Das ca. 1.000 m<sup>2</sup> große bebaute Grundstück ist zu ca. 30 % versiegelt (Gebäude, Garage, Erschließungsflächen). Bei den Gartenflächen handelt es sich um einen strukturreichen Hausgarten.

#### **4.1.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

In der Standortkarte von Hessen, Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt.

In der Standortkarte von Hessen, Hydrogeologische Karte (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer sehr geringen Grundwasserergiebigkeit (Festgestein; Ton- und Schluffsteine des Oberen Bunt-

sandsteins, tertiäre Basalte, Tone...), in dem eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit vorherrscht. Die Geologische Übersichtskarte von Hessen (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, 4. neu bearbeitete Auflage, Wiesbaden 1989) weist in diesem Gebiet Solifluktuationschutt, Lößlehm und Löß aus.

#### 4.1.3 Bestehende Vorbelastungen

Als Vorbelastung ist die intensive Bewirtschaftung (Düngung, tiefe Bodenbearbeitung etc.) für den Erwerbsgartenbau und in einem kleinen Bereich die Versiegelung von wenigen Quadratmetern zu nennen.

#### 4.1.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch Überbauung und Versiegelung geht belebter Oberboden und Versickerungsfläche verloren. Dieser Eingriff wird gemindert durch eine nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Umsetzung entsprechender ökologischer Maßnahmen (wie Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Festsetzung von Grünflächen).

Auf den Schutz des Mutterbodens (gemäß § 202 BauGB) wird im Bebauungsplan dezidiert hingewiesen.

#### 4.1.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden hierbei alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

### 4.2 Klima- und Lufthygiene

#### 4.2.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Kassel auf einer Höhe von ca. 146 m bis 148 m ü.NN. In der im Auftrag des Zweckverbandes Raum Kassel durchgeführten Klimauntersuchung (TARAXACUM 1999) wird das Plangebiet der 1. Stufe der Überwärmungsgebiete mit einem mittleren Luftleitpotenzial zugeordnet (Klimafunktionskarte), die als städtische Klimatope mit mehr oder weniger starken Überwärmungstendenzen wie auch durch Einschränkungen der Durchlüftung und Reduzierung / Verzögerung nächtlicher Abkühlung gekennzeichnet sind.

Die direkt angrenzenden Bereiche sind ebenfalls den Überwärmungsgebieten der 1. und 2. Stufe zugeordnet.

Bezüglich der **klimaökologischen Wertigkeit** (Klimabewertungskarte) ist das Plangebiet in die **Stufe 6** eingeordnet, in der bebaute Bereiche geringer bis hoher Überwärmung teilweise gepaart mit mäßig oder mittel ausgeprägten bioklimatisch-lufthygienischen Benachteiligungen zusammengefasst sind. Aus klimaökologischer Sicht sind diese Gebiete als schwach ausgeprägte Defizitbereiche einzustufen.

Laut Klimabewertungskarte sind in diesen Gebieten Nachverdichtungen grundsätzlich denkbar; bei unmittelbarer Nachbarschaft zu Flächen der Stufe 1 und 2 sind

entsprechende klimafunktionale Eigenschaften zu berücksichtigen und in die Planung zu integrieren.

Südlich des Umbachsweges bilden die Grünflächen des Friedhofs und des Eichwaldes Flächen mit mittlerer und hoher Bedeutung als klimaökologisches Ausgleichspotential. Die unmittelbare Fläche des Sondergebietes ist z.Z. mit der weitestgehend sehr niedrigen Vegetationshöhe (Zierrasen, intensiven Bodennutzung mit wechselndem Bewuchs durch Erwerbsgärtnerei) und aufgrund der Topographie von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Kaltluftproduktion und die Versorgung angrenzender Flächen.

#### **4.2.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

Die Fläche des Sondergebietes grenzt weder an ein Luftleitbahnsystem, noch unmittelbar an eine Fläche mit hoher Ausgleichsfunktion. Aufgrund der Lage nördlich des Friedhofs und des Eichwaldes sowie aufgrund der vorgefundenen Topographie ist davon auszugehen, dass eine Bebauung des geplanten Sondergebietes nur zu eng begrenzten mikroklimatischen Veränderungen innerhalb des Sondergebietes führen wird.

#### **4.2.3 Bestehende Vorbelastungen**

Die angrenzende Heiligenröder Straße mit einem entsprechendem Verkehrsaufkommen und das westlich der Straße gelegene großflächige Gewerbegebiet stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in dem Bereich eine gewisse Vorbelastung dar.

#### **4.2.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

##### **Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft**

Topographisch bedingte Abflussbereiche von Kalt- und Frischluft werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist davon auszugehen, dass die Abflussbereiche des ca. 250 m südlich gelegenen Friedhofs das Planungsgebiet nicht tangieren. Gleiches gilt für den südöstlich gelegenen Eichwald, die topographisch bedingten Abflussbereiche erstrecken sich hier hauptsächlich nach Süden, Richtung Lossetal.

##### **Überwärmung**

Bezogen auf die unmittelbare Fläche des Sondergebietes ist davon auszugehen, dass durch Versiegelung und Bebauung auf der Ebene des Mikroklimas (d.h. unmittelbar auf der Fläche) eine Veränderung stattfindet. Durch entsprechende Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung kann dieser Veränderung jedoch entgegengewirkt werden.

##### **Beschattung**

Die östlich des Marktes liegende Wohnbebauung ist zur Freudenthalstraße orientiert und liegt in allen Fällen – laut Katasterplan – ca. 35 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Aufgrund der überwiegend eingeschossigen Bebauung und der Lage des Baukörpers ist eine Beschattung der Gebäude nicht gegeben.

Unmittelbar an der Heiligenröder Straße, im Bereich des geplanten Parkplatzes reicht die bestehende Bebauung näher an das geplante Sondergebiet, in diesem Gebiet sind jedoch lediglich baumbestandene Parkplätze vorgesehen.

### **Immissionen**

Das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen (bis zu 600 Kfz täglich) und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung durch Abgase ist unter dem Gesichtspunkt der Umweltauswirkungen nennenswert. Der Standort des geplanten Marktes ist andererseits dadurch gekennzeichnet dass er an der Kreisstraße 27 / Heiligenröder Straße liegt. Das bereits existierende Verkehrsaufkommen wird sich voraussichtlich nicht wesentlich erhöhen, wie das beispielsweise der Fall wäre, wenn ein solcher Markt auf der grünen Wiese entstehen würde. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Kunden des Marktes aus dem südlich und westlich angrenzenden Wohngebiet kommt und ansonsten Kunden angezogen werden, die auf dem Weg zur Arbeit oder nach Hause die Heiligenröder Straße ohnehin als Verbindungsstraße nutzen.

Daraus ergibt sich, dass es auf der Heiligenröder Straße zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird, lediglich auf dem Gelände des Einkaufszentrums wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Die Ausbreitung von Lärm und Kfz-Abgasen beschränkt sich auf den geplanten Parkplatz. Die Immissionsausbreitung wird durch die vorhandene und geplante Bebauung eng begrenzt.

Im Westen bildet das bestehende Gewächshaus eine Barriere, im Osten schirmt der geplante Markt die dahinterliegenden Gärten und Wohnhäuser ab.

Die Ausbreitung von Lärm beim Anlieferverkehr für den Getränkemarkt wird durch eine Einhausung auf ein Minimum reduziert (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1)

### **Immissionsrichtwerte der TA Lärm**

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Wohngebiete tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 40 dB (A). Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist aufgrund der oben beschriebenen Abschirmung der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

#### **4.2.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Gemäß Festsetzung sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind (mit einer Kletterpflanze pro lfd. Meter) zu begrünen. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu erhalten. Durch die genannten Ausweisungen wird in Verbindung mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zu den Baumpflanzungen der Eingriff in das Lokalklima minimiert.

Empfehlung: Als Immissionsmindernde Maßnahme könnten die Stellplätze, die in relativer Nähe zur Wohnbebauung (z.B. Stellplatz 37-43 im Freiflächenplan) liegen, als Mitarbeiter-Stellplätze für den Markt bzw. für Inhaber / Angestellte der Arztpraxis und des Büros ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine mehrfach wechselnde Nutzung der Stellplätze vermieden (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1).

## 4.3 Wasser

### 4.3.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

In der Standortkarte von Hessen, **Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung** (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1979) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsfläche dargestellt.

Die für die Ausweisung als Sondergebiet vorgesehenen Flächen sind weitestgehend unbebaut. Die natürlichen Standortverhältnisse wurden aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung durch den Gärtnereibetrieb beeinflusst.

Oberflächengewässer sind im direkten Geltungsbereich nicht vorhanden. Nördlich des Geltungsbereichs, im Bereich der Straße *Bunte Berna* verläuft der Umbachsweggraben. Das kleine Fließgewässer ist technisch verbaut und im weiteren Verlauf jenseits der Heiligenröder Straße verrohrt. Ca. 700 m südlich des Planungsbereiches, jenseits des Eichwaldes, fließt die Losse.

### 4.3.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

In der Standortkarte von Hessen, **Hydrogeologische Karte** (Blatt L 4722 Kassel, Wiesbaden 1995) liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit einer sehr geringen Grundwasserergiebigkeit (Festgestein; Ton- und Schluffsteine des Oberen Buntsandsteins, tertiäre Basalte, Tone ...), in dem eine wechselnd mittlere bis geringe Verschmutzungsempfindlichkeit vorherrscht.

### 4.3.3 Bestehende Vorbelastungen

Verunreinigungen des Bodens durch Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte sind in alten Gewerbestandorten wie Bettenhausen weit verbreitet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte bekannt. Die natürlichen Bodenverhältnisse wurden lediglich durch langjährige Intensivkulturen (Erwerbsgartenbau) beeinflusst.

### 4.3.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch Überbauung und Versiegelung gehen belebter Oberboden und Versickerungsfläche verloren.

### 4.3.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Dieser Eingriff wird gemindert durch eine nutzungsangepasste Überbauung und Versiegelung sowie durch die Umsetzung entsprechender ökologischer Maßnahmen (wie Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenmaterialien, Festsetzung von Grünflächen).

## **4.4 Mensch**

### **4.4.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Die bisherige gärtnerische Nutzung der Flächen stellt sich für Anwohner als Freifläche da, die zwar nicht nutzbar d.h. öffentlich zugänglich ist, aber dennoch zumindest zeitweise grün ist. Der freie Blick, die mikroklimatisch positiven Eigenschaften einer unbebauten Fläche sind positiv zu bewerten.

### **4.4.2 Bestehende Vorbelastungen**

Seit der Nutzungsaufgabe ändert sich das Bild der zum Teil defekten Gewächshäuser und Nebengebäude. Eine städtebauliche Aufwertung der Flächen könnte diesen Zustand verbessern.

### **4.4.3 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

Der Geltungsbereich des Sondergebietes ist geprägt durch den auch weiterhin bestehenden Gärtnereibetrieb Omonsky, die Heiligenröder Straße und das jenseits der Straße liegende Gewerbegebiet mit einem Baustoffgroßhandel, Baumarkt und diversen Gewerbebetrieben. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der Lage und der vorhandenen Nutzungsmischung ist die Empfindlichkeit gegenüber möglicher Einwirkungen als gering einzustufen. Die hier mögliche Bündelung von Nutzungen entlang der Kreisstraße und die Schaffung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes schafft zusätzliche (fußläufig erreichbare) Einkaufsmöglichkeiten für die angrenzenden Wohngebiete.

### **4.4.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur entlang der Heiligenröder Straße reduziert sich die Beeinträchtigung im Wesentlichen auf den Verkehr der durch Anlieferung und Kunden verursacht wird.

Auf der Heiligenröder Straße wird es zu keiner relevanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen, lediglich auf dem Gelände des Einkaufsmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die Ausbreitung von Lärm und Kfz-Abgasen beschränkt sich aufgrund der randlichen Bebauung im Wesentlichen auf den geplanten Parkplatz. Die Ausbreitung ist durch die bestehende Bebauung eng begrenzt. Im Westen bildet das bestehende Gewächshaus eine Barriere, im Osten schirmt der geplante Markt die dahinterliegenden Gärten und Wohnhäuser ab.

Die Ausbreitung von Lärm beim Anlieferverkehr für den Getränkemarkt wird durch eine Einhausung auf ein Minimum reduziert (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1)

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen für Wohngebiete tagsüber bei 55 dB (A) und nachts bei 40 dB (A). Eine Überschreitung dieser Richtwerte ist aufgrund der oben beschriebenen Abschirmung der Wohnbebauung nicht zu erwarten.

### **4.4.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Wie bereits beim Thema *Klima* beschrieben, sind gemäß Festsetzung Dach- und Fassadenbegrünung im B-Plan vorgegeben. Durch diese Festsetzungen und durch

die Ausweisung von maximalen Gebäudehöhen und Baumpflanzungen wird der Eingriff minimiert.

Für Anwohner und Kunden positiv ist neben der Verbesserung der Versorgung und der Schaffung von Arbeitsplätzen die Schaffung von Fußwegen durch das Gebiet. Durch die geplante Bebauung entsteht eine neue Fußwegeverbindung zwischen dem Umbachsweg / Friedhof und der Heiligenröder Straße. Zwischen der Gärtnerei und dem Markt wird eine weitere fußläufige Verbindung geschaffen.

Empfehlung: Als immissionsmindernde Maßnahme könnten die Stellplätze, die in relativer Nähe zur Wohnbebauung (z.B. Stellplatz 37-43 im Freiflächenplan) liegen, als Mitarbeiter-Stellplätze für den Markt bzw. für Inhaber / Angestellte der Arztpraxis und des Büros ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird eine mehrfach wechselnde Nutzung der Stellplätze vermieden (vgl. Abb. 1, Kap. 2.1).

## 4.5 Arten- und Biotopschutz

### 4.5.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes

Die Fläche des Sondergebietes sind geprägt durch die Anbauflächen der Erwerbsgärtnerei. Neben einem einzelnen Obstbaum und eine geschnittene Ligusterhecke entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 12/3 sind keine Strukturen vorhanden. Auf dem Wohngrundstück Flst. 12/3 stehen in dem Hausgarten einzelne Obst- und Laubgehölze sowie Koniferen (vgl. Fotodokumentation und Bestandsplan Abb.2).

Das östlich angrenzende Wohngebiet ist durch z.T. strukturreiche Hausgärten mit Laub- und Obstgehölzen geprägt. Nördlich grenzen jenseits der Heiligenröder Straße großflächige Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe an das Gebiet. Hinsichtlich des Natürlichkeitsgrades und der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist die Fläche des geplanten Sondergebietes von geringer Bedeutung.

### 4.5.2 Realnutzungskarte

Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus dem Bestandsplan (Anlage 2). Die Grenzen des Sondergebietes Einzelhandel wurden schwarz umrahmt. Ergänzend zum Bestandsplan vermitteln einige Fotos im Anhang einen Eindruck von dem Gelände.

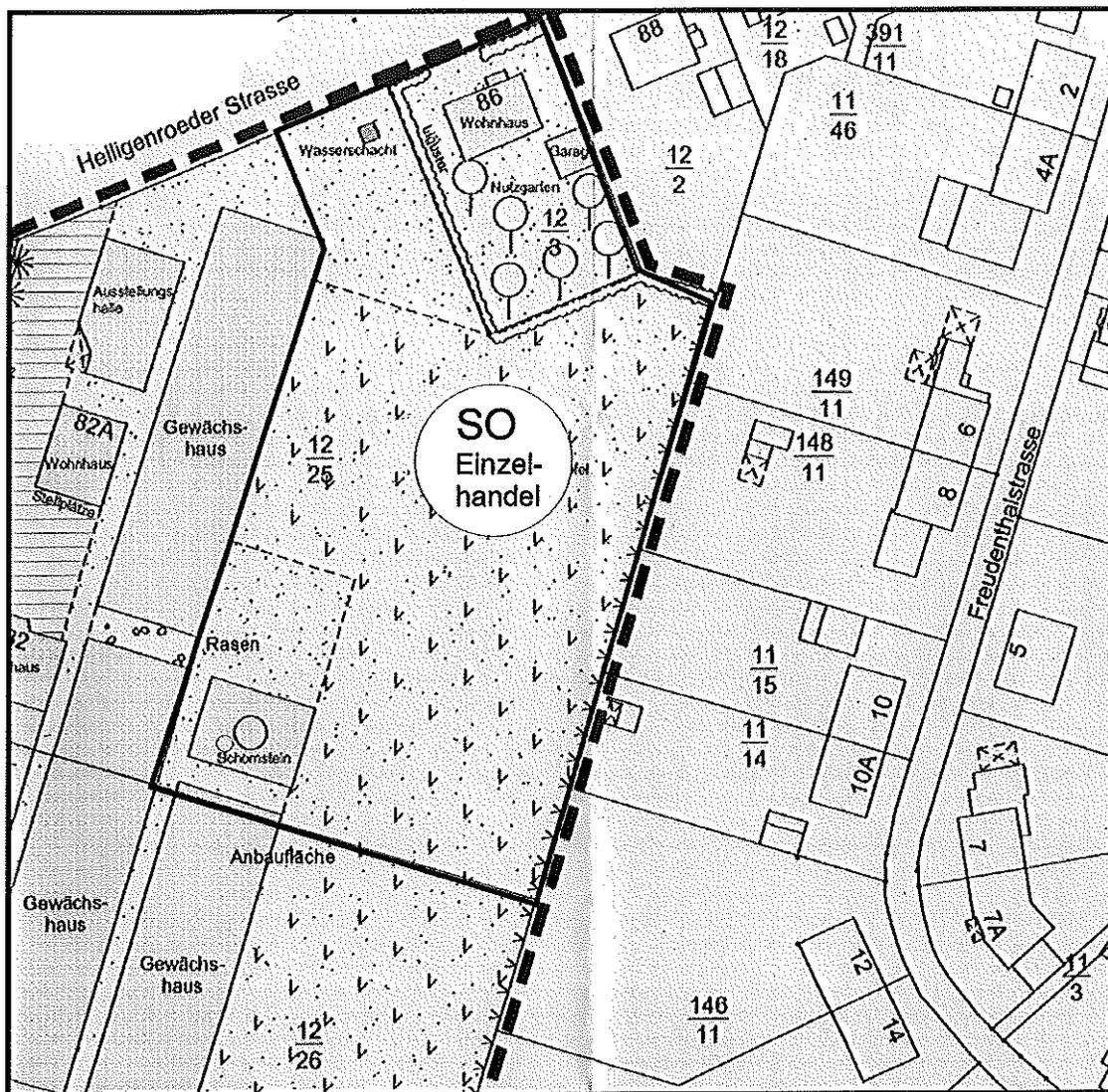


Abb. 2 Auszug aus dem Bestandsplan mit Abgrenzung des Sondergebietes

#### 4.5.3 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen

Aufgrund der Strukturarmut und unter Berücksichtigung der Bebauung, der intensiven gärtnerischen Bewirtschaftung der Flächen, der isolierten innerstädtischen Lage und der geringe Flächengröße, kann davon ausgegangen werden, dass die Flächen für Fauna und Flora eine untergeordnete Rolle spielen.

#### 4.5.4 Bestehende Vorbelastungen

Die innerstädtische isolierte Lage der Fläche (Nähe zur Kreisstraße) und die intensive gärtnerische Bewirtschaftung bzw. Überbauung stellen sich als wesentliche Vorbelastung dar.

#### **4.5.5 Beeinträchtigung durch das Vorhaben**

Der Eingriff in das Schutzgut *Arten und Biotope* reduziert sich auf den Verlust der Laub- und Obstbäume in dem wenige Quadratmeter großen Hausgarten und auf die Versiegelung der offenen Bodenflächen. Die Beeinträchtigung der vorhandenen Biotoptypen ist somit als relativ gering einzuordnen.

#### **4.5.6 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen**

Durch die Festsetzung von Grünflächen und von versickerungsfähigen Oberflächenmaterialien wird der Eingriff in das Schutzgut *Arten- und Biotopschutz* minimiert. Ein Ausgleich wird durch die Pflanzung von 31 Hochstämmen im Bereich der Stellplätze sowie durch die Dach- und Fassadenbegrünung erreicht.

#### **4.6 Erholung, Stadt- und Landschaftsbild**

##### **4.6.1 Beschreibung des derzeitigen Zustandes**

Gegenwärtig wird der Geltungsbereich vorwiegend durch die baulichen Anlagen der Gärtnerei (Ausstellungshalle, Gewächshäuser, zweigeschossiges Wohnhaus) sowie durch das eingeschossige Wohnhaus der Parzelle 12/3 geprägt.

Die Flächen des geplanten Sondergebietes sind als Produktionsflächen für die Öffentlichkeit grundsätzlich nicht zugänglich und spielen daher für die Naherholungsnutzung keine wesentliche Rolle. Das Stadtbild wird im Planungsgebiet bestimmt durch die Lage innerhalb einer gemischten Bebauung (Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandel etc.). Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad entlang der Heiligenröder Straße ist hoch. Die Gebäudehöhen variieren zwischen ein und drei Geschossen. Freiflächen sind vorwiegend in den Hausgärten innerhalb der angrenzenden Wohngrundstücke und punktuell straßenbegleitend vorhanden.

##### **4.6.2 Eignung und Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen**

Aufgrund der Lage inmitten bebauter Flächen kann die Empfindlichkeit gegenüber möglichen Einwirkungen als gering bezeichnet werden. Als nahegelegene Freiflächen mit einer Erholungsfunktion sind der Friedhof (ca. 230 m entfernt) und der Eichwald (ca. 460 m entfernt) zu nennen. Aufgrund der Topographie stellt die (tiefer liegende) Bebauung des Sondergebietes keine Beeinträchtigung der Freiflächen dar.

Für Anwohner der Heiligenröder Straße wirkt sich die Schaffung des neuen Fußweges durch das Planungsgebiet positiv aus. Es entsteht eine neue fußläufige Verbindung von der Heiligenröder Straße zu den Freiflächen Friedhof und Eichwald.

##### **4.6.3 Bestehende Vorbelastungen**

Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad entlang der Heiligenröder Straße ist hoch. Das jenseits der Heiligenröder Straße liegende großflächig bebaute Gewerbegebiet und die Heiligenröder Straße mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen mindern die Erholungseignung des Planungsgebietes.

#### 4.6.4 Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes *Erholung/Stadtbild* durch die geplante Bebauung wird als gering eingestuft. Standortangepasste Gebäudehöhen von maximal 5,50 m Traufhöhe im eingeschossigen Gebäudeabschnitt und 8,50 m im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt passen das Gebäude in die vorhandenen Strukturen ein. Die nahegelegene Freiflächen Friedhof und Eichwald werden (aus bereits erwähnten Gründen) durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 4.6.5 Vorgesehene grünordnerische bzw. kompensierende Maßnahmen

Die Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Stellplätze (31 Hochstämme) sowie die Fassaden- und Dachbegrünung wirken sich hier zusätzlich positiv aus.

#### 4.7 Schutzgebiete

Das Gebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten. Geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes und §§ 23 HENatG sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

#### 4.8 Denkmalschutz

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft wurden, sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

### 5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) regelt die Frage, ob in einem Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, einen Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel auszuweisen. Natürliche Ressourcen werden aufgrund der Tatsache, dass es sich um Flächen einer Erwerbsgärtnerei inmitten der bebauten Ortslage von Bettenhausen handelt, nicht verstärkt in Anspruch genommen. Lediglich das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen durch Kunden des Marktes sowie Anlieferungsverkehr und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung ist unter dem Gesichtspunkt der Umweltauswirkungen ein relevantes Merkmal des Vorhabens.

Der Standort des Vorhabens ist dadurch gekennzeichnet, dass er an der Kreisstraße 27/Heiligenröder Straße liegt und in unmittelbarer Nähe zu einem großflächigen Gewerbegebiet. Die ökologische Empfindlichkeit des Standortes ist als gering einzustufen und stellt im konkreten Fall kein Kriterium dar, dass es im Zusammenhang mit der Frage der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten gilt.

Es bleibt festzustellen, dass es sich vorwiegend um Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelastung handelt. Das Ausmaß dieser Auswirkungen ist jedoch auf einen räumlich eng begrenzten Bereich beschränkt. Auch die Schwere und Komplexität der Auswirkungen der Vorhaben sind nicht als gravierend einzustufen. Vielmehr handelt es sich um überschaubare prognostizierbare Folgewirkungen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) hat ergeben, dass durch das geplante Vorhaben *Sondergebiet Einzelhandel* im Bereich der Heiligenröder Straße mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist und deshalb keine Verpflichtung besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Bearbeitung:



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

Aufstellung:

**STADT KASSEL**  
Stadtplanung, Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

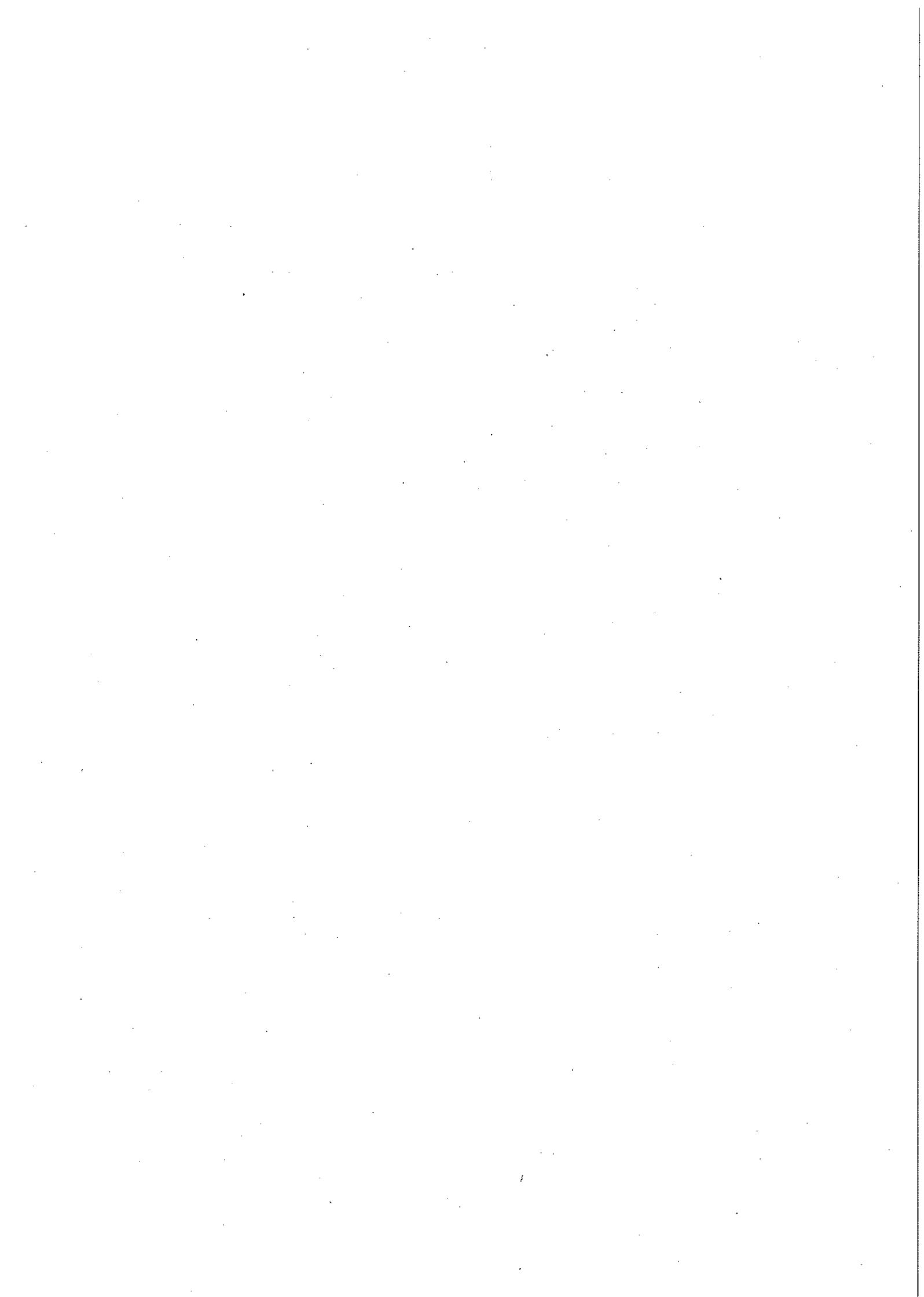
Kassel, den

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

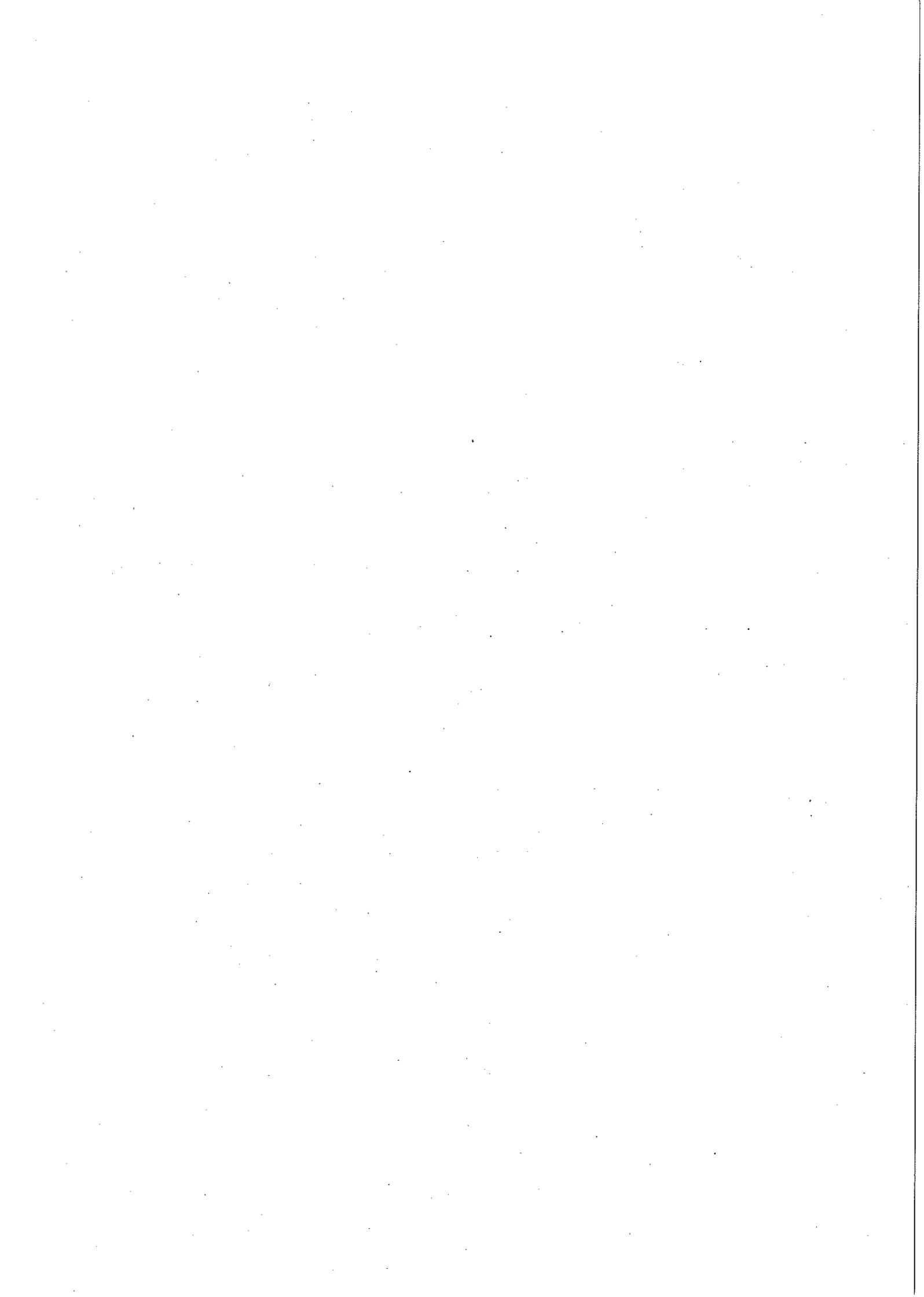
Kassel, den

18.5.11  
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Heinz Spangenberg'. The signature is written in a cursive style with a long horizontal stroke at the end.  
(Heinz Spangenberg)



**Anlage 1**

## **Fotodokumentation**





**Foto Nr. 1:** Blick von der Heiligenröder Straße auf den geplanten Zufahrtsbereich des geplanten Lebensmittelmarktes. Rechts im Bild das bestehende Gewächshaus der Gärtnerei Omonsky.



**Foto Nr. 2:** Westlich des geplanten Sondergebietes liegt die Gärtnerei Omonsky mit Verkaufsgebäude und Gewächshaus.



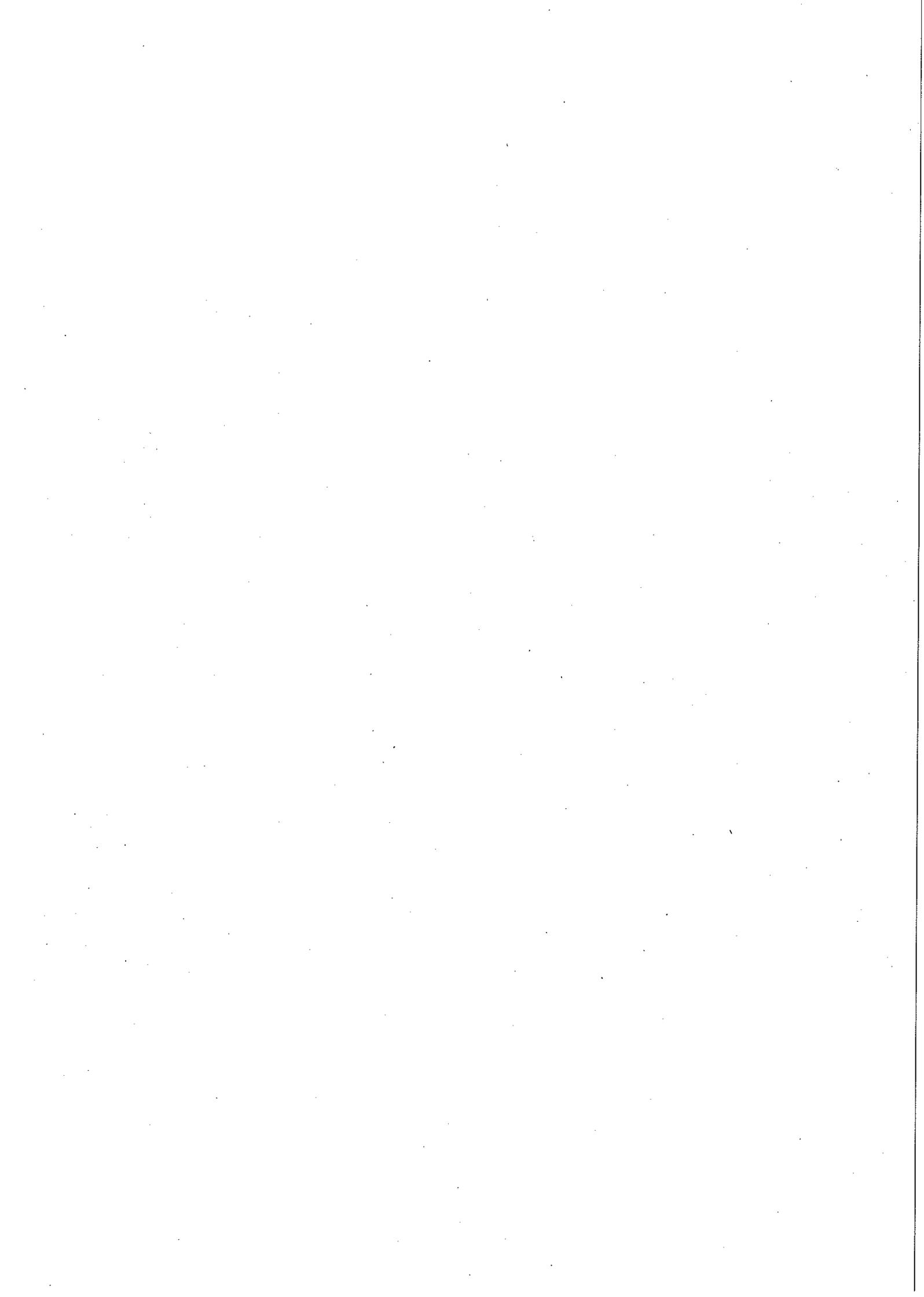
**Foto Nr. 3:** Blick über den nördlichen Bereich des Sondergebietes. Im Hintergrund die Heiligenröder Straße. Rechts im Bild das bereits erwähnte Grundstück mit Einfamilienhaus.



**Foto Nr. 4:** Blick über den südlichen Bereich des Sondergebietes.

**Anlage 2**

## **Bestandsplan**





# PLANZEICHEN

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
Im WA sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 16, 19, 20 BauNVO)

- GRZ max. Grundflächenzahl
- GFZ / GF max. Geschossflächenzahl / Geschossfläche
- VK Verkaufsfläche
- II Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Traufhöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
- FH Firsthöhe als Höchstmaß; gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche.
- 0° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

### Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ / VK	GFZ / GF
Bauweise 	Dachneigung / Dachform
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe

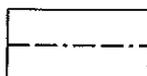
## Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2, § 23 Abs. 3 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Ausnahmsweise ist im WA die Errichtung von max. zwei Reihenhäusergruppen mit je drei Häusern (je zwei Endhäuser und ein Mittelhaus) zulässig.

o

offene Bauweise



Baugrenze

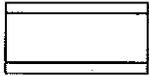


überbaubare Grundstücksfläche

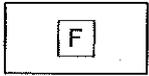
### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

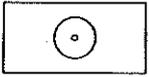


Straßenbegrenzungslinie



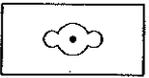
Fußweg, gepflastert

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Pflanzung von Laubbäumen lt. Pflanzliste "Straßenbäume" (vgl. Begründung)

Von dem festgesetzten Standort der Bäume in den Verkehrs- bzw. Grünflächen kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl der Bäume eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.



Zu erhaltende Laubholzhecke

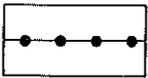


Dachbegrünung

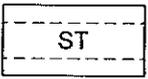
### Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22, Abs. 7 BauGB; § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



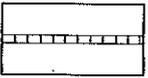
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

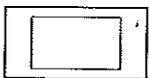


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

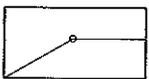


Gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch)

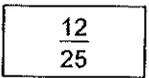
### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksbezeichnung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

### Rechtsgrundlagen (in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Kassel
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

# **Textliche Festsetzungen nach BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**

## **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Es wird als Höchstmaß GRZ 0,4 und GFZ 0,8 festgesetzt; maximal sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Höchstmaß der Traufhöhe liegt bei 7,00 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut) und das Höchstmaß der Firsthöhe bei 11,50 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche). Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

### Dachbegrünung

Flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu 20° Dachneigung sind ab einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

### Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als transparente Zäune, Natursteinmauern und/oder als geschnittene Hecken herzustellen. Die Einfriedungen müssen mindestens 0,70 m bzw. maximal 1,20 m hoch sein. Bei Heckenpflanzung sind die Arten der Pflanzliste "Straßenraumbegrenzende Schnitthecken" (vgl. Begründung) zu entnehmen.

### Oberflächenbefestigungen

Gehwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässt. Zu dieser Bauweise zählt auch eine in Sandbettung verlegte, fugenreiche Pflasterung, die eine Grundwasserneubildung in ausreichendem Maße ermöglicht. Bei Flächen > 15 m<sup>2</sup> dürfen die Fugen nicht vermörtelt werden.

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laub- bzw. Obstgehölze sein. Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung der Freiflächen der Gaugrundstücke ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Die vorhandene Laubholzhecke entlang der Grundstücksgrenzen ist zu erhalten. Sie darf bis max. 1,20 m Höhe zurückgeschnitten werden.

### Kommunikationsleitungen

Im WA-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

## **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe (Nr. 7) und Vergnügungsstätten (Nr. 8) ausgeschlossen; ausgenommen hiervon sind Gartenbaubetriebe. Als Höchstmaß wird eine GRZ 0,6 und GFZ 1,0 festgesetzt. Maximal sind drei Vollgeschosse zulässig. Das Höchstmaß der Firsthöhe bei 15,00 m (gemessen von der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Dachfläche). Es ist eine Dachneigung von 0° - 45° (Mindest- und Höchstmaß) festgesetzt.

### Grenzbebauung

Unmittelbar an der östlichen Nachbargrenze ist die Errichtung von Gewächshäusern zulässig.

### Stellplätze

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Straßenbäume" vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen Laub- bzw. Obstgehölze sein.

## **Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 1.350 m<sup>2</sup> zulässig. Weiter ist ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> (ohne Anrechnung der Vorkassenzonen) und einer Nutzfläche von 650 m<sup>2</sup> zulässig.

Für das SO-Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Als maximale Geschossfläche werden 2.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Geschossfläche ist gem. § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei im zweiten Vollgeschoss eine maximale Geschossfläche von 520 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Im Obergeschoss sind Praxen und Büroräume mit einer Gesamtnutzfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

Im eingeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 5,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m zulässig; im zweigeschossigen Gebäudeabschnitt ist eine maximale Traufhöhe von 8,50 m und eine maximale Firsthöhe von 11,50 m zulässig. (Gemessen von der mittleren Höhe der geplanten Erschließungsstraße des Parkplatzes bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.)

### Grenzbebauung

Unmittelbar an der südlichen und westlichen Nachbargrenze sind zulässig:

Gebäudeteile, Stellplätze und eine gegliederte Mauerwerkswand (max. 2,50 m hoch) entlang der südlichen Grundstücksgrenze

Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

### Stellplätze

Innerhalb des SO-Gebietes ist ein Parkplatz mit insgesamt 100 Stellplätzen herzustellen. Der Ausbau der Zufahrten, Zuwege und Parkflächen ist für die Belastung durch Lkw mit 40 t Gesamtnutzlast auszuführen. Als Oberflächenmaterialien sind Asphalt und Betonsteinpflaster zu verwenden.

Die Ein- und Ausfahrt muss mindestens 8,00 m und die Fahrspur mindestens 6,00 m breit sein.

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm (Baumart wahlweise aus Pflanzliste "Laubbäume" vgl. Begründung) mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe muss mind. 4 m<sup>2</sup> groß sein und ist als Vegetationsfläche auszubilden.

### Dachgestaltung

Das gesamte Gebäude wird mit flachen Tonnendächern mit Folieneindichtung hergestellt.

### Dachbegrünung / Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht bei der Anordnung notwendiger technischer Anlagen oder Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Die nach Osten und Süden gerichteten Fassaden sind mit mind. einer Kletter- oder Rankpflanze pro 3 lfd. Meter zu begrünen. Die Arten sind aus der Pflanzliste "Kletterpflanzen" (vgl. Begründung) auszuwählen. Die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### Grundstücksfreiflächen

Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

Zur inneren Durchgrünung ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche ein Laubbaum lt. Pflanzlisten (vgl. Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ kann anstelle eines Baumes 10 m Laubhecke gepflanzt werden. Vorhandene oder für Stellplätze zu pflanzende Bäume sind anrechenbar.

### Kommunikationsleitungen

Im SO-Gebiet wird die unterirdische Verlegung von Kommunikationsleitungen verbindlich festgeschrieben.

## **Hinweise**

### Leitungsrechte

Über das Grundstück Flurstück Nr. 12/25 (Flur 7) verläuft zugunsten des Grundstückes Flurstück Nr. 12/26 (Flur 7) ein Leitungsrecht (Entsorgung / Abwasser). Dieses Leitungsrecht ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

### Zugangsberechtigung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 12/25, der Flur 7, Gemarkung Bettenhausen gewährt dem von der öffentlichen Straße 'An der Gärtnerei' kommenden Fuß- und Radverkehr den Zugang zu seinem Grundstück. Diese Zugangsberechtigung ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel einzutragen.

### Grundwasser

Die notwendige Baugrunduntersuchung wird durch die Vorhabenträger veranlasst.

### Bombenabwurfgebiet

Vor Baubeginn der Erdarbeiten wird durch die Vorhabenträger veranlasst, dass vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen eine systematische Nachsuche nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg durchgeführt wird und bei entsprechendem Ergebnis die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden.

### Bodendenkmale

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilenden Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.



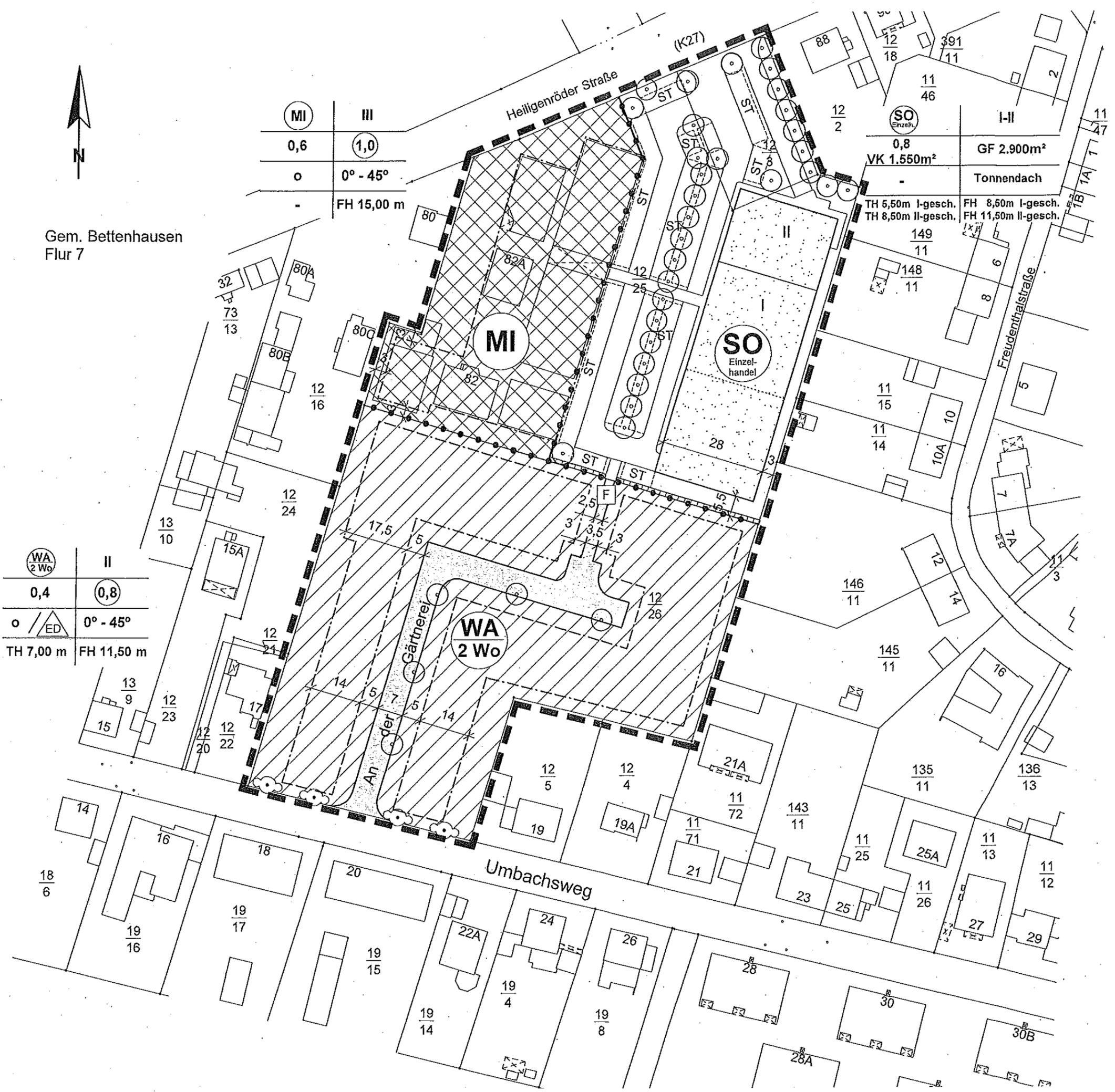


Gem. Bettenhausen  
Flur 7

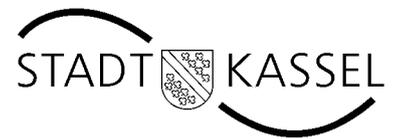
MI	III
0,6	1,0
o	0° - 45°
-	FH 15,00 m

WA 2 Wo	II
0,4	0,8
o / ED	0° - 45°
TH 7,00 m	FH 11,50 m

SO Enzsh.	I-II
0,8	GF 2.900m <sup>2</sup>
VK 1.550m <sup>2</sup>	Tonnendach
TH 5,50m I-gesch. TH 8,50m II-gesch.	FH 8,50m I-gesch. FH 11,50m II-gesch.



Magistrat  
-VI-/-63-  
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 20. Juni 2011

**Vorlage Nr. 101.17.111**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung als  
Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 (C) „Dresdener Straße“ wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 6 der Anlage 2 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 7 (C) „Dresdener Straße“ wird nach  
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wird die Vorlage zu seiner Sitzung am 16. Juni 2011 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 14. Juni 2011 und 20. Juni 2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung (Anlage 3), der Umweltbericht (Anlage 4) die Festsetzungen durch Text (Anlage 5) sowie eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 6) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung als Satzung)**

**E r l ä u t e r u n g**

**1. Anlass der Planung**

Die Flächen entlang der Dresdener Straße zwischen dem Speeler Weg und der Sandershäuser Straße sollen im Hinblick auf die prominente stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel entwickelt werden.

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) an, der seit dem 30.08.2006 in Kraft ist und eine gewerbliche Nutzung entlang der Dresdener Straße als Festsetzung hat. Einzelhandel ist dort ausgeschlossen.

**2. Städtebauliches Konzept**

Grundlage für das städtebauliche Konzept sind die am 12.07.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Entwicklungsziele, die in der „Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen“ dargestellt sind. Die Potenzialanalyse sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, als Ergänzung zu der Gewerblichen Entwicklung entlang der Dresdener Straße, eine Nachverdichtungsfläche für Dienstleistung und Gewerbe vor.

Des Weiteren wurde der Ausschluss von Einzelhandel, in Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. VII/7 (A), festgesetzt, da die in der Nähe liegenden Wohngebiete bereits versorgt sind.

**3. Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Dresdener Straße sowie über ihre Parallelstraße Göttingen Straße und der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg erschlossen.

**4. Verfahren**

**4.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (C) "Dresdener Straße" gefasst.

**4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BauGB nicht durchgeführt, da sich die Änderungen, die sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben, nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken. Die Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde durch die Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 ersetzt.

#### 4.3 Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegt. In dieser Zeit wurde auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 durchgeführt. Die bei der Offenlage und der Beteiligung der Behörden geäußerten Anregungen wurden entsprechend der Anlage 2 im Bebauungsplan berücksichtigt.

Es wird vorgeschlagen, die Erläuterung der Vorlage, die Behandlung der Anregungen, die Begründung des Bebauungsplans und den Umweltbericht, die textlichen Festsetzungen und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplans als Satzung zu beschließen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 1. Juni 2011

# Stadt Kassel, Bebauungsplan Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße, 1. Änderung“

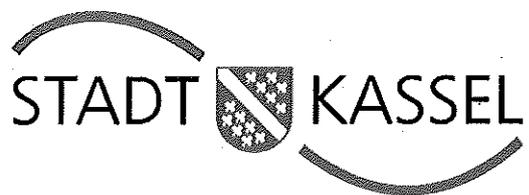
Anlage 2

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p><b>Nr. 1 vom 04.03.2011</b></p> <p><b>Textliche Festsetzungen Ziffer 6.1.1</b>                      Von der Vorgabe einer extensiven Dachbegrünung sollte abgesehen werden, da diese bei Bauausgangsvorhaben erfahrungsgemäß kontraproduktiv wirkt.</p>	<p><b>Der Anregung wurde nicht entsprochen.</b>                      Die Dachbegrünung ist für den Ausgleich eines möglichen Eingriffs im Gebiet notwendig und aus klimatischen Gründen wichtig.</p>
<p><b>Nr. 2 vom 30.03.2011</b></p> <p><b>Textliche Festsetzungen Ziffer 1.1.2</b>                      Um die Qualität der Nutzung im Plangebiet entsprechend den Zielvorgaben zu sichern, sollte neben den unzulässigen Einzelhandelsbetrieben auch Spielhallen in die Ausschlussliste aufgenommen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wurde entsprochen.</b></p>
<p><b>Nr. 3 vom 31.03.2011</b></p> <p>Hinweis: Die unter Punkt 1.3.3.2 im Umweltbericht benannten §§ des Hessischen Wasserschutzgesetzes sind entsprechend der aktuellen Fassung vom 14.12.2010 anzupassen.</p> <p>Ausweisung eines Gewerbegebietes emissionsarm in einem 30 m breiten Streifen entlang der Heiligenröder Straße.</p>	<p><b>Der Hinweis wurde aufgenommen.</b></p> <p><b>Der Anregung wurde entsprochen.</b>                      Entlang der Heiligenröder Straße wurde eine 30 m breite, von der Bebauung freizuhalten Fläche entsprechend der Festsetzung im jetzt noch rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Somit werden Konflikte mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung vermieden.</p>

Kurzfassung der Anregung:	Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:
<p>Nr. 4 vom 07.04.2011</p>	
<p>Angesichts der aktuellen Diskussion wird angeregt zu prüfen, ob ggf. vorhandene/ geplante größere Dachflächen als Flächen für Photovoltaik genutzt werden können.</p> <p>Nr. 5 vom 08.04.2011</p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p>
<p>Ausweisung eines Gewerbegebietes emissionsarm in einem 30 m breiten Streifen entlang der Heiligenröder Straße.</p> <p>Nach der im Zuge der Lärmaktionsplanung durch das Land Hessen durchgeführten Lärmkartierung wird ersichtlich, dass in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der Göttinger Straße die für den öffentlichen Verkehr geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, für Gewerbegebiete nicht eingehalten werden können. Es wird empfohlen, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <p><i>In Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, Schallschutz im Städtebau, für Gewerbegebiete nicht eingehalten. Werden in einem Abstand zur nordöstlichen Baugrenze von bis zu 40 m ausnahmsweise Wohnungen errichtet, ist dies bei der Bauausführung in der Auslegung der Fassaden nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Der Anregung wurde entsprochen.</p> <p>Der Hinweis wurde aufgenommen.</p>
<p>Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luft verunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. Auch in diesem B-Plan ist deshalb folgende Festsetzung aufzunehmen:</p> <p><i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.</i></p>	<p>Der Hinweis wurde nicht aufgenommen.</p> <p>Nach umfassender Prüfung durch das Rechtsamt der Stadt Kassel ist die Gemeinde nicht befugt, technische Anforderungen an Feuerstätten, abweichend von der 1. BImSchV festzusetzen.</p>

<p><b>Kurzfassung der Anregung:</b> Nr. 6 vom 12.04.2011</p>	<p><b>Stellungnahme zu den Anregungen und Beschlussempfehlung:</b></p>
<p>Es wird Widerspruch gegen die Festsetzung der Nutzung des Bebauungsplans eingelegt. Die festgesetzte Nutzung entspricht nicht der möglichen Nutzung der bestehenden Baugenehmigung für das Grundstück Heiligenröder Straße 55 und schränkt somit die zukünftige Nutzung ein.</p>	<p><b>Der Anregung wurde nicht entsprochen.</b> Die bestehende Baugenehmigung ermöglicht dem Eigentümer die Umsetzung seines geplanten Bauvorhabens. Für zukünftige Bauvorhaben ist die Errichtung von Einzelhandelsvorhaben gemäß den Festsetzungen ausgeschlossen, da entsprechend dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren das Bebauungsplangebiet keinen Standort für großflächigen Einzelhandel für die Stadt Kassel darstellt.</p>



documenta-Stadt

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C)  
„Dresdener Straße“, 1. Änderung**

**Begründung**

Stand 01.06.2011

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“, 1. Änderung

Aufgestellt durch:

Magistrat der Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

34112 Kassel

Tel: 0561 –787-70 56

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZIELE</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1	Regionalplanung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan (FNP) .....	7
3.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP) .....	7
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
<b>4</b>	<b>FACHBEITRÄGE</b> .....	<b>8</b>
4.1	Potenzialanalyse ANP .....	8
<b>5</b>	<b>VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Aufstellungsbeschluss .....	8
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden .....	9
5.3	Offenlage .....	9
<b>6</b>	<b>STANDORTBEDINGUNGEN</b> .....	<b>9</b>
6.1	Planungskonzept Städtebau und Freiraum .....	9
6.2	Planungskonzept Erschließung .....	10
6.2.1	Verkehrerschließung .....	10
6.2.2	ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr) .....	10
6.2.3	Radfahrer und Fußgänger .....	10
6.2.4	Ver- und Entsorgung .....	10
<b>7</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>11</b>

<b>8.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>11</b>
<b>8.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>11</b>
<b>8.3</b>	<b>Bauweise</b> .....	<b>12</b>
<b>8.4</b>	<b>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen</b> .....	<b>12</b>
<b>8.5</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>8.6</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>12</b>
<b>8.7</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b> .....	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG</b> .....	<b>14</b>
	<b>ANHANG PFLANZLISTE</b> .....	<b>FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.</b>

## 1 ANLASS UND ZIELE

Die Dresdener Straße ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Stadt Kassel. Sie führt von der Autobahnanschlussstelle Kassel-Nord bis an den Platz der Deutschen Einheit und somit direkt in die Innenstadt. Im Gegensatz zur verkehrlichen Bedeutung der Straße blieb die städtebauliche Situation bis zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung weit hinter ihren Möglichkeiten zurück. Die Gründe hierfür waren die geringe Ausschöpfung des Lagepotenzials der verkehrlich gut erschlossenen Grundstücke und das Fehlen einer prägnanten Stadteingangssituation. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VII/ 7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung, der seit dem 30.08.2006 in Kraft ist, hat sich parallel der Dresdener Straße eine kontinuierliche gewerbliche Entwicklung vollzogen im Bereich von regenerativer Energieversorgung, Dienstleistungsunternehmen und Systemgastronomie. Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Die Flächen entlang des Speeler Wegs/ Heiligenröder Straße, dem Niestalweg, der Osterholzstraße und der Göttinger Straße sollen im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung ebenfalls zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel entwickelt werden. Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) „Dresdener Straße“ 1. Änderung an.

Im Bereich der vorliegenden Planung liegen rund 6,25 ha Flächen, die heute überwiegend gewerblich genutzt werden. Größere Entwicklungspotenziale sind noch im Bereich der Flächen entlang der Heiligenröder Straße zu sehen.

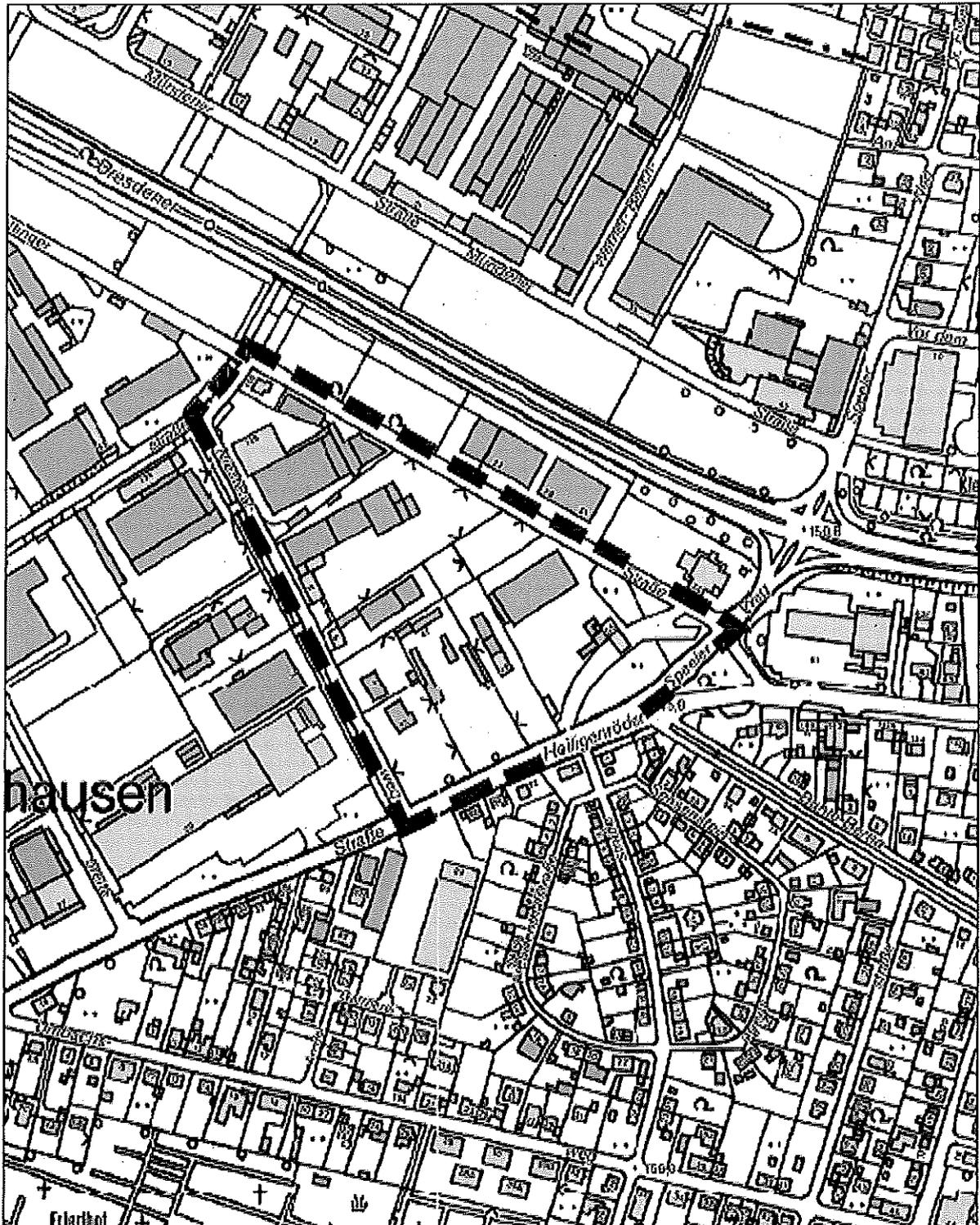
Das Ziel ist, diese Flächen zu einem gewerblichen Zukunftsstandort zu entwickeln und den Stadtraum Heiligenröder Straße baulich zu fassen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 6 die Flurstücke 13/10, 13/11, 13/2, 13/3, 13/8, 13/9, 335/12, 334/12, 333/12, 12/9, 11/11, 11/9, 10/54 (teilw.) und 16/18 (teilw.); in der Flur 5 die Flurstücke 127/2 (teilw.), 113/17 (teilw.) und 113/4 (teilw.) und in der Flur 7 das Flurstück 32/26 (teilw.)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Süden durch die Heiligenröder Straße,
- im Norden durch die Göttinger Straße,
- im Westen durch die Osterholzstraße und
- im Osten durch den Speeler Weg.

2 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



o. M.

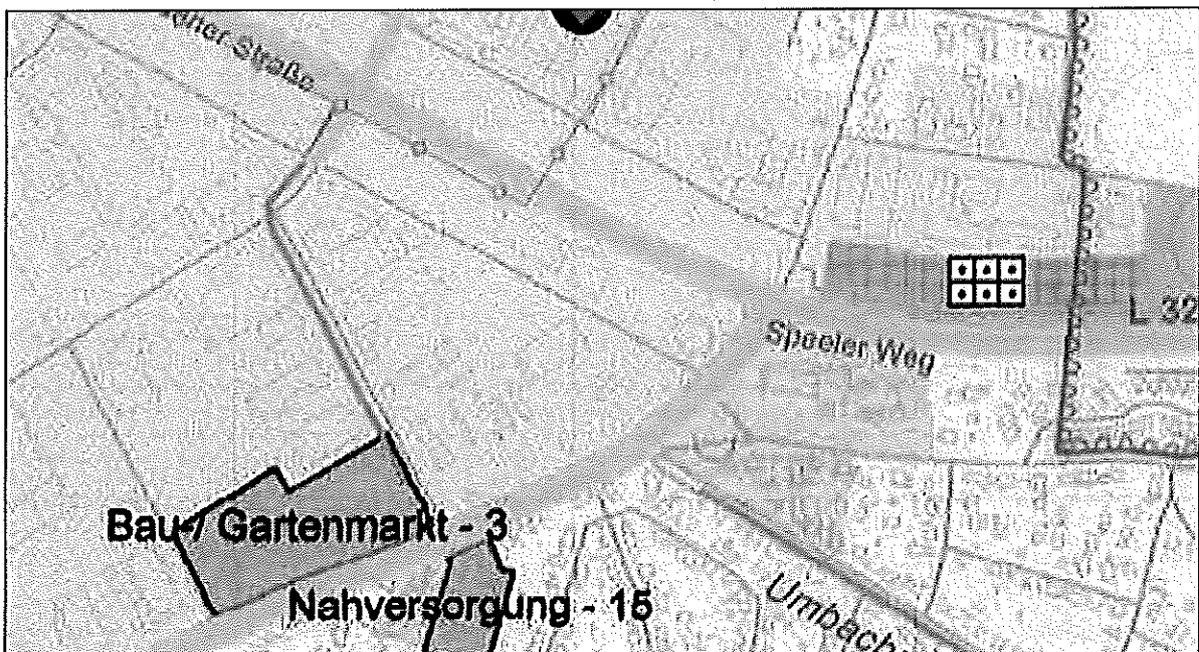
### 3 RECHTSGRUNDLAGEN / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen, verabschiedet am 02.07.2009, ist das Planungsgebiet als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand' ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Vorgaben der Regionalplanung.

#### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, der seit dem 08.08.2009 Rechtsgültigkeit erlangt hat, stellt den Geltungsbereich als 'Gewerbliche Baufläche' dar. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (C) überein.



Ausschnitt FNP o.M.

#### 3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Bei Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel 2007 formuliert für den Bereich Bettenhausen folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für die Aufstellung des Bebauungsplans:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.

- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser.

### **3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" vom 28.05.1969, der in erster Linie die planungsrechtliche Grundlage für den Ausbau als Autobahnzubringer zur BAB 7 darstellte. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet sowohl gewerbliche Baufläche (GE) als auch Industriegebiet (GI) aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 "Dresdener Straße" werden zur planungsrechtlichen Absicherung der vorliegenden Zielkonzeption teilweise geändert.

## **4 FACHBEITRÄGE**

### **4.1 Potenzialanalyse ANP**

Im Jahre 2003 erarbeitete das Büro ANP eine Potenzialanalyse für den Gesamtverlauf der Dresdener Straße und verschiedener angrenzender städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte. Für das Plangebiet wird eine Nachverdichtung der Gewerbeflächen als städtebauliches Ziel in der Analyse formuliert.

## **5 VERFAHREN BEBAUUNGSPLAN**

### **5.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (C) "Dresdener Straße" gefasst.

## **5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden**

Eine vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 Nr.1 BauGB nicht durchgeführt, da sich die Änderungen, die sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben, nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken. Die Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wurde durch die Beteiligung nach § 3 Abs.2 und § 4 Abs. 2 ersetzt.

## **5.3 Offenlage**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011 öffentlich im Rathaus der Stadt Kassel ausgelegen. In dieser Zeit wurde auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 durchgeführt.

# **6 STANDORTBEDINGUNGEN**

## **6.1 Planungskonzept Städtebau und Freiraum**

Ziel ist, das Plangebiet zwischen der Göttinger Straße/ Heiligenröder Straße und der Osterholz Straße einer der Lage angemessenen Nutzung zuzuführen und eine adäquate städtebauliche Fassung des Straßenraumes zu erreichen. Hierfür bieten sich insbesondere die Flurstücke entlang der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg an. Als Ergänzung zu der gewerblichen Entwick-



lung entlang der Dresdener Straße soll hier eine Entwicklung im Bereich von verträglichen Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen erfolgen.

Bei der gewerblichen Nutzung wird die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung mit berücksichtigt. Das Plangebiet ist insbesondere für Betriebe aus den Bereichen Handwerk, Kleingewerbe, Dienstleistungen sowie für Fachlabore und Forschungs- /Wissenschaftseinrichtungen interessant.

Die vorgesehenen Gebäude besitzen mindestens 5,50 m Höhe und folgen entlang der Heiligenröder Straße/ Speeler Weg einer Baugrenze, um das bauliche Rückgrat des Straßenraumes zu stärken. Aufgrund des südöstlich der Heiligenröder Straße befindlichen Wohngebietes weist die Baugrenze aus immissionsschutzrechtlichen Gründen einen Abstand von 30 m zur Straßenverkehrsfläche auf. Dieser Bereich ist als von der Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt.

Die Reihe der vorhandenen Baumstandorte soll entlang der Heiligenröder Straße bis zur Einmündung Göttinger Straße weitergeführt werden.

## **6.2 Planungskonzept Erschließung**

### **6.2.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über den Knotenpunkt Dresdener Straße/ Speeler Weg und über den Knotenpunkt Osterholzstraße/ Dresdener Straße an den Autobahnzubringer Dresdener Straße angeschlossen. Des Weiteren erfolgt die direkte Anbindung an die innerstädtische Erschließung über den Niestalweg, über die Göttinger Straße oder über die Osterholzstraße.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von den o.g. Erschließungsstraßen.

### **6.2.2 ÖPNV (öffentlicher Nahverkehr)**

Im Plangebiet verkehren zurzeit zwei Buslinien der KVG, die insgesamt drei Haltestellen bedienen. Diese Buslinien verkehren entlang der Mündener Straße (Haltestellen "Bettenhäuser Straße" und "Osterholz") sowie in der Sandershäuser Straße (Haltestelle "Salzmannshausen") und verbinden das Quartier im 30-Minuten-Takt mit den Straßenbahnen in der Leipziger Straße und der Innenstadt.

### **6.2.3 Radfahrer und Fußgänger**

Es wird weder eine innerstädtische Radfahrroute noch eine regionale Radfahrroute entlang dem Plangebiet geführt. Gehwege sind entlang der Heiligenröder Straße, Niestetalwegs, Osterholzstraße und der Göttinger Straße vorhanden.

### **6.2.4 Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Kanäle und Hauptsammler im Kasseler Osten sind schon heute weitgehend aus- bis überlastet. Im Plangebiet erfolgt die Ableitung im Mischsystem. In der Göttinger Straße

wurde aufgrund der in den letzten Jahren errichteten Bebauungsvorhaben der Kanal von Kasseler Entwässerungsbetrieb neu dimensioniert und erneuert. Als maximale Obergrenze für reale Abflusswerte sind südlich der Dresdner Straße 70% möglich. Vor diesem Hintergrund sind Festsetzungen zur Versickerung und verzögerten Wasserableitung im Plangebiet getroffen worden.

## **7 LANDSCHAFTSPLANUNG**

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht erstellt worden. In dem Umweltbericht, der als Anhang zu der Begründung beigelegt ist, sind der derzeitige Umweltzustand erfasst und bewertet worden, wurde ein Zielkonzept aufgestellt und wurden die Auswirkungen der Planung erfasst und bewertet. Die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan integriert worden.

## **8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche (GE) sollen die heute schon gewerblich genutzten Flächen gesichert und für die Flurstücke entlang der Heiligenröder Straße Erweiterungspotenziale aufgezeigt werden.

Vor dem Hintergrund der übergeordneten regionalen Wirtschaftsentwicklungsziele wird die Nutzung des Gebietes durch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Aus städtebaulichen Gründen sind in dem Gewerbegebiet zudem Vergnügungsstätten, Sexshops und bordellartige Betriebe als Unterart von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Die örtlichen Gegebenheiten - die räumliche Nähe in oder zu der bestehenden Wohnbebauung - stehen diesen Nutzungsarten entgegen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht eine mittlere Dichte des Gewerbegebiets vor (GRZ 0,8, GFZ 2,0), die in verträglichem Verhältnis zur Ausnutzung der angrenzenden Quartiere steht und die die wirtschaftliche Ausnutzung der teilweise schmal zugeschnittenen Parzellen ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass die Grundstücksflächen intensiv genutzt werden und gleichzeitig sparsam mit Grund und Boden gemäß des § 1a Abs. 1 BauGB (Bodenschutzklausel) umgegangen wird. Somit stellt die Planung eine Alternative zur Ansiedlung im Außenbereich dar. Die Höhe der geplanten Gebäude erfolgt in Meterangaben (nicht als Geschosse), um die betrieblichen Besonderheiten (z.B. Lager-/Produktionshallen) berücksichtigen zu können. Die Mindesthöhe der Gebäude im Gewerbegebiet wird mit 5,50 m festgesetzt um ein Minimum an stadträumlicher Fassung des Straßenraumes zu gewährleisten.

### **8.3 Bauweise**

Für die geplanten Gebäude im Gewerbegebiet (GE) werden Baufelder mittels Baugrenzen festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele umzusetzen. Dabei ist die Lage der Baugrenzen so gewählt, dass eine homogene Raumkante entlang der Heiligenröder Straße entsteht. Die abweichend offene Bauweise ermöglicht die lineare Anordnung der Baukörper parallel zur Heiligenröder Straße und schafft damit die Voraussetzung für eine sinnvolle Ausnutzung der Baufelder unter Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen (Grenzabstände).

### **8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die Anordnung von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Flächen soll vor allem eine angemessene Ausstattung der Baugrundstücke mit Stellplätzen und die funktional sinnvolle Integration von Infrastruktureinrichtungen ermöglichen.

### **8.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die Vorgaben für die Dachgestaltung zielen auf die Ausbildung einer ruhigen, der Nutzung angemessenen Dachlandschaft, die aus ökologischen Gründen extensiv zu begrünen ist (Stichworte Verbesserung des Kleinklimas und Eingriffsminimierung). Ausnahmsweise sind jedoch auch andere Dachformen möglich, wenn hierfür ein zwingender betrieblicher Grund besteht (z.B. spezielle Produktionstechniken oder übergeordnetes betriebliches Corporate Identity).

Die textlichen Festsetzungen enthalten Vorgaben, um die störende Fernwirkung von Werbeanlagen auf die Wohngebiete und den Fahrzeugverkehr auszuschließen.

### **8.6 Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über die Knotenpunkte Dresdener Straße/ Speeler Weg und Dresdener Straße/ Heiligenröder Straße.

### **8.7 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünordnerischen Festsetzungen sind die Basis für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe.

Hierzu zählen:

- die Minimierung der Flächenversiegelung durch:
  - Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die interne Erschließung der Grundstücke, für neue Fußwege sowie für Parkplätze;
  - Festsetzung der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Festlegung der Grünflächenanteile;
  - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung.
- Anpflanzen von Laubbäumen

- Festsetzung von Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken sowie Parkplätzen;
- Anpflanzung / Bestandssicherung der Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität;
- Anpflanzung / Überschilderung der Geh- und Radwege durch Laubbäume zur Verbesserung des lokalen Klimas und zur Erhöhung der Straßenraumqualität.
- Anpflanzung standorttypischer Laubgehölze auf privaten Grundstücken
  - Festsetzung von Pflanzbindungen, Arten gemäß Pflanzliste;
  - Festsetzung der Mindestbegrünung der privaten Freiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zur Erhöhung des Anteils strukturreicherer Vegetation.
- Dachbegrünung / Fassadenbegrünung:
  - Festsetzung von extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Verzögerung und Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes.

## 9 FLÄCHENBILANZ

Gegenüberstellung Bestand / Planung (nach Nutzung)

<b>Bestand</b>	<b>Fläche / ha</b>
Verkehrsflächen öffentlich	0,47 ha
Gebäude/Überbaubare Grundstücksflächen	5,78 ha

---

Summe Fläche	6,25 ha
--------------	---------

<b>Planung</b>	<b>Fläche / ha</b>
Verkehrsflächen öffentlich	0,47 ha
Baufelder GE	5,78 ha

---

Summe Fläche	6,25 ha
--------------	---------

## 10 KOSTEN

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen vorgesehen. Die im Kapitel 5.3 des Umweltberichts vorgesehenen landschaftspflegerischen

Maßnahmen sind auf den Privatgrundstücken vorgesehen und sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu unterhalten.

#### 11 SCHLUSSBEMERKUNG

Durch den Bebauungsplan wird die derzeitige Nutzung aufgegriffen und zukünftige gewerbliche Entwicklungen im Plangebiet ermöglicht. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist sind bei der Umsetzung von Neuplanungen in Verbindung mit den dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen für alle hier zu betrachtenden Schutzgüter deutliche Verbesserungen zu erwarten und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

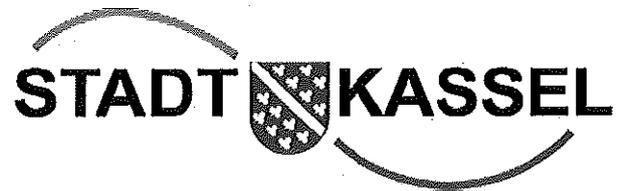
Aufgestellt:

Kassel, 01.06.2011



Heinz Spangenberg

Stadt Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz



**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“**

Anlage zur Begründung

**Umweltbericht**

Stand: Mai 2011

im Auftrag des

**Magistrat der Stadt Kassel**

UMWELT + GARTENAMT  $\cong$  grün

Bosestraße 15, 34121 Kassel

erstellt von

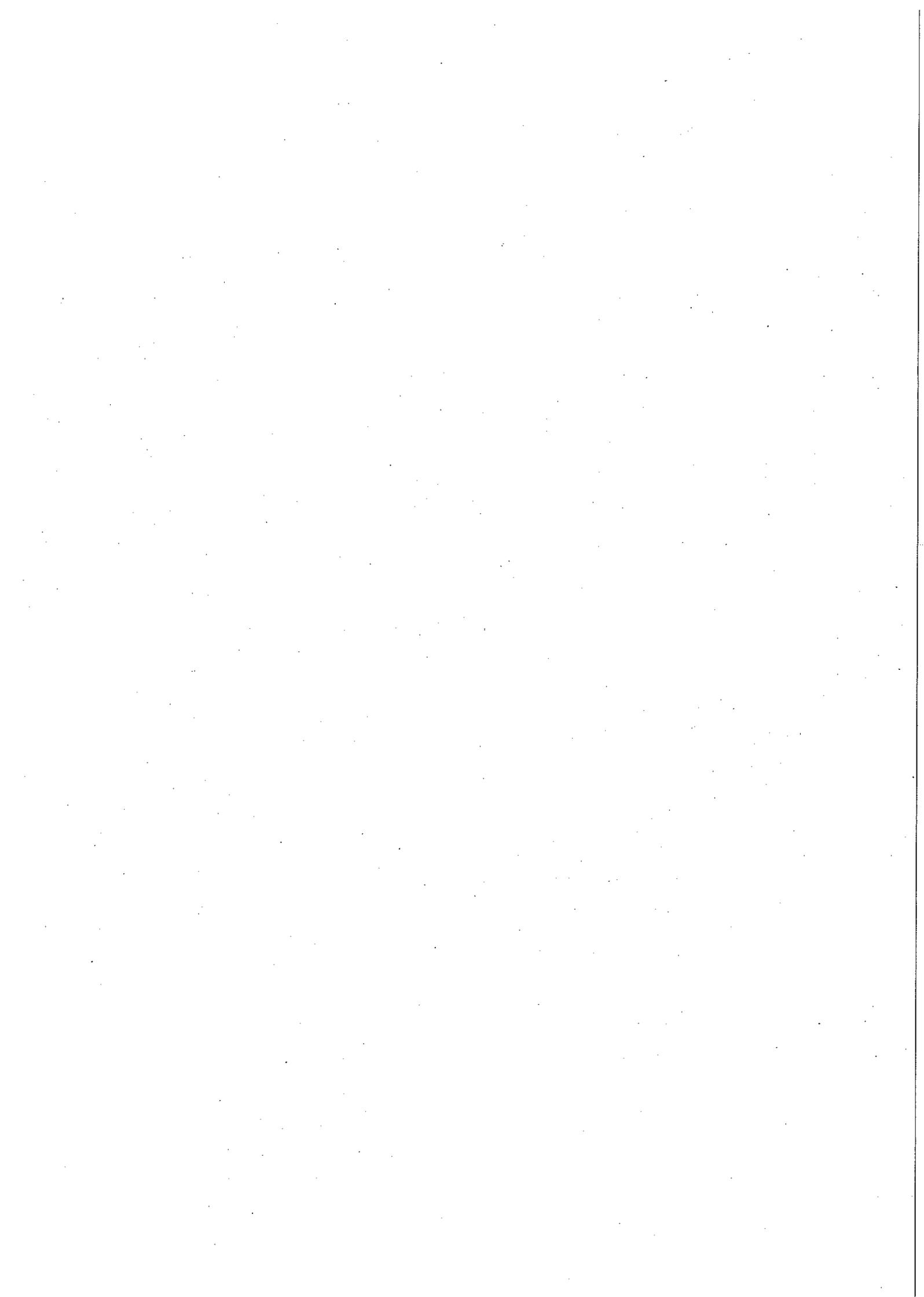
Dipl. Ing. Erwin Lamm

Landschaftsplaner

Hermann-Mattern-Straße 9, 34134 Kassel

Tel. / Fax 05601 - 402220

ErwinLamm@web.de



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung .....	4
1.2 Lage und Größe des Plangebiets .....	4
1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen .....	5
1.3.1 Rechtsgrundlagen.....	5
1.3.2 Fachplanerische Vorgaben .....	5
1.3.2.1 Umweltbericht zum Regionalplan.....	5
1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan .....	5
1.3.2.3 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan .....	5
1.3.2.4 Landschaftsplan .....	5
1.3.2.5 Luftreinhalteplan .....	6
1.3.3 Schutzgebiete.....	7
1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht .....	7
1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht.....	8
1.3.3.3 Denkmalschutz .....	8
2. Methodik der Umweltprüfung.....	9
<b>3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b> .....	<b>10</b>
3.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen .....	10
3.2 Schutzgüter.....	12
3.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume .....	12
3.2.1.1 Naturraum, potenzielle natürliche Vegetation .....	12
3.2.1.2 Vorhandene Biotoptypen .....	12
3.2.1.3 Tiere .....	15
3.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung .....	16
3.2.2 Boden .....	18
3.2.2.1 Gesteine.....	18
3.2.2.2 Relief .....	18
3.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit .....	18
3.2.2.4 Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen .....	18
3.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung .....	19
3.2.3 Wasser.....	21
3.2.3.1 Fließgewässer .....	21
3.2.3.2 Grundwasser.....	21
3.2.3.3 Belastungen des Wasserhaushalts .....	22
3.2.3.4 Zusammenfassende Bewertung .....	22
3.2.4 Klima, Immissionen .....	24
3.2.4.1 Klimaökologische Situation .....	24
3.2.4.2 Immissionen.....	25
3.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung .....	26
3.2.5 Landschaftsbild, Erholung .....	28
3.2.5.1 Landschafts-/ Stadtbild.....	28
3.2.5.2 Landschaftsbezogene Erholung .....	29
3.2.5.3 Zusammenfassende Bewertung .....	29
3.2.6 Kulturgüter .....	29
3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung .....	31
<b>4. Zielkonzept</b> .....	<b>31</b>

<b>5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>32</b>
5.1 Beschreibung der Planung.....	32
5.2 Auswirkungen .....	33
5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume .....	33
5.2.2 Boden .....	34
5.2.3 Wasser.....	35
5.2.4 Klima.....	35
5.2.5 Immissionen .....	35
5.2.6 Stadt-/Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung.....	36
5.2.7 Kulturgüter .....	36
5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen .....	36
5.3.1 Dachbegrünung .....	36
5.3.2 durchlässige Oberflächenbefestigungen .....	36
5.3.3 Begrünung der Stellplätze.....	37
5.3.4 Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke .....	37
5.3.5 Fassadenbegrünung.....	37
5.3.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen.....	37
5.3.7 Artenliste für die Bepflanzung .....	38
5.3.8 Zuordnung der Maßnahmen .....	38
5.4 Bilanzierung .....	39
5.4.1 Qualitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung.....	39
5.4.2 Quantitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung.....	41
<b>6. Planungsalternativen .....</b>	<b>43</b>
<b>7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten .....</b>	<b>43</b>
<b>8. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....</b>	<b>44</b>
<b>9. Zusammenfassung.....</b>	<b>44</b>

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Übersichtsplan.....	4
Abbildung 2: Natura 2000-Gebiete .....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der 'Karte des Kurfürstenthums Hessen' von 1857 .....	10
Abbildung 4: Stadtplanausschnitte aus dem 20. Jahrhundert.....	11
Abbildung 5: Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume .....	17
Abbildung 6: Geologische Karte.....	18
Abbildung 7: Schutzgut Boden.....	20
Abbildung 8: Schutzgut Wasser.....	23
Abbildung 9: Klimafunktionskarte ZRK .....	24
Abbildung 10: Feinstaubbelastung.....	25
Abbildung 11: Schutzgut Klima.....	27
Abbildung 12: Schutzgut Landschaft, landschaftsbezogene Erholung .....	30
Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf .....	32
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem B-Plan VII/7 von 1969.....	33

#### **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet.....	12
Tabelle 2: Maximale Überbauung / Flächenversiegelung.....	34
Tabelle 3: Gehölzarten für die Bepflanzung .....	38
Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand / Planung.....	39
Tabelle 5: Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken.....	41
Tabelle 6: Biotopwertbilanz gemäß der Kompensationsverordnung.....	42
Tabelle 7: Biotopwert bei maximaler Ausnutzung des bisherigen B-Plans .....	43

## 1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert die Umweltprüfung gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. VII/7 (C) „Dresdener Straße“. Wegen der weitgehenden inhaltlichen Übereinstimmungen werden gleichzeitig die grünordnerischen Inhalte des Bebauungsplans dargestellt (daher auch die Bezeichnung ‚Fachbeitrag Grün und Umwelt‘).

### 1.1 Anlass, Inhalte und Ziele der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 04.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes VII/7 (C) „Dresdener Straße“ gefasst. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, diesen Bereich im Hinblick auf die stadträumliche Lage und die hervorragende verkehrliche Anbindung zu einem gewerblichen Zukunftsstandort der Stadt Kassel zu entwickeln.

### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 6,25 ha) liegt im Osten der Stadt Kassel in der Gemarkung von Bettenhausen. Er wird begrenzt durch die Osterholzstraße im Westen, die Göttinger Straße im Norden, die Heiligenröder Straße / Speeler Weg im Osten und den Niestetalweg im Süden.



Abbildung 1: Übersichtsplan

(Ausschnitt aus dem Stadtplan Kassel, Maßstab 1:10.000)

## **1.3 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen**

### **1.3.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - insbesondere des Naturhaushaltes und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes - zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 2 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes darzustellen (§ 2 a BauGB). Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegt.

### **1.3.2 Fachplanerische Vorgaben**

#### **1.3.2.1 Umweltbericht zum Regionalplan**

Der Raum Kassel wird im Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen<sup>1</sup> (2009) als ‚Kumulationsraum‘ betrachtet, in dem durch eine Vielzahl von Projekten entsprechende Umweltveränderungen zu erwarten sind. Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und im Regionalplan Nordhessen<sup>2</sup> als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ ausgewiesen ist, wird es im Umweltbericht zum Regionalplan nicht gesondert behandelt.

#### **1.3.2.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Nordhessen<sup>3</sup> stellt das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dar und trifft dazu keine weiteren Aussagen.

#### **1.3.2.3 Umweltbericht zum Flächennutzungsplan**

Da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist, enthält der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan<sup>4</sup> dazu keine Aussagen.

#### **1.3.2.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan<sup>5</sup> formuliert für den Planungsraum Nr. 135 ‚Siedlungsgebiet Bettenhausen‘, in dessen nördlichen Teil das Plangebiet liegt, folgendes Leitbild (Zitat begrenzt auf die für das Plangebiet zutreffenden Punkte):

- „Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet.

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Kassel (2009): Umweltbericht zum Regionalplan Nordhessen 2009

<sup>2</sup> Regierungspräsidium Kassel (2009): Regionalplan Nordhessen 2009

<sup>3</sup> Regierungspräsidium Kassel (2000): Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

<sup>4</sup> Zweckverband Raum Kassel (2009): Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des ZRK 2009

<sup>5</sup> Zweckverband Raum Kassel (2007): Landschaftsplan (Beschluss der Verbandsversammlung vom 04.07.2007)

- Sicherung / Weiterentwicklung begrünter Straßen, Quartiers- und Spielplätze als wohnungsnaher Freiräume. Soweit möglich Verknüpfung der einzelnen Teilräume zu einer netzartigen Struktur auf Stadtteilebene mit Anbindung an umgebende Landschaftsräume.
- Sicherung / Weiterentwicklung der Biotopfunktion von Losse, Lossealtlauf, Wahlebach und Umbachsgraben.
- Sicherung/ Verbesserung der Durchlässigkeit der den Ortskern umgebenden großen Gewerbegebiete und Bahnanlagen bzw. der Erreichbarkeit angrenzender Landschaftsräume mit Naherholungsfunktion.
- Milderung der Freiraum-Versorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen.
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen; begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.
- Schutz von Boden, Grundwasser.“

In der Maßnahmenkarte und der Karte ‚Kompensationsbereiche‘ zum Landschaftsplan sind gewässerbezogene Maßnahmen entlang des Umbachsgrabens am Südrand außerhalb des Plangebiets dargestellt in Verbindung mit der Anpflanzung einer Baumreihe auf der Südseite des Niestetalweges (ebenfalls außerhalb des Plangebiets).

### 1.3.2.5 Luftreinhalteplan

Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als ‚Ballungsraum‘ definiert. Die Beckenlage in Verbindung mit einer hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen erfordert eine besondere Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen. Im Juli 2006 ist der ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘<sup>6</sup> in Kraft getreten. Das Auslösekriterium für die Erstellung des Plans war die zu hohe Anzahl an Überschreitungen des zulässigen Tagesmittelwertes für PM<sub>10</sub> (Feinstaub mit einem Durchmesser von maximal 10 µm) an beiden Luftmessstationen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) in Kassel im Jahr 2003. An der Verkehrsmessstation Fünffensterstraße wurde zusätzlich der ab 2010 geltende Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid überschritten. Der ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ verpflichtet die Kommunen, die Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden zu verringern durch geeignete Maßnahmen u. a. in folgenden Bereichen:

- Verkehr: Umstellung auf schadstoffarme Fahrzeuge, Förderung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fahrradverkehrs, verkehrssteuernde Maßnahmen, Schutzpflanzungen an Autobahnen

<sup>6</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2006): Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel

- Bauleitplanung/Gebäudeheizung: z. B. Ausweisung der noch bebaubaren Gebiete im Flächennutzungsplan als ‚Vorranggebiete für Luftreinhaltung‘ gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauGB, Brennstoffsatzung, Sanierung von Gebäuden im Bestand.

### 1.3.3 Schutzgebiete

#### 1.3.3.1 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, §§ 23 bis 29) ausgewiesen.

#### Baumschutzsatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung<sup>7</sup> der Stadt Kassel, die Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in 1 m Höhe) und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 100 cm schützt.

#### Natura 2000

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete<sup>8</sup> vorhanden. Die am nächsten gelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- Gebiet Nr. 4722-401 ‚Fuldaaue um Kassel‘ (Vogelschutzgebiet), ca. 800 m nordwestlich des Plangebiets: wichtiges Rast-, Überwinterungs- und Vermehrungsgebiet für Zugvogelarten nach Abs. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie; zählt wegen seiner wärmebegünstigten Lage in einer Hauptvogelzugschneise zu den 5 besten Gebieten in Nordhessen
- Gebiet Nr. 4723-304 ‚Lossewiesen bei Niederkaufungen‘, ca. 2.200 m südöstlich des Plangebiets: durch extensive Grünlandbewirtschaftung geprägte Auenlandschaft mit Feuchtbereichen und Heckenstrukturen zwischen Kassel und Niederkaufungen; bemerkenswerte Vorkommen der Tagfalterart *Maculinea nausithous*

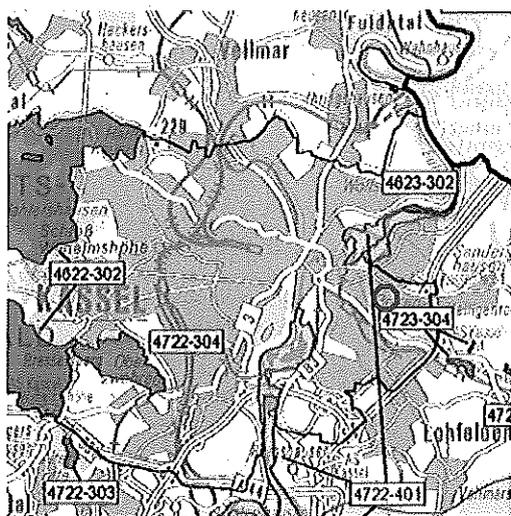


Abbildung 2: Natura 2000-Gebiete

○ Plangebiet

<sup>7</sup> Stadt Kassel (2008): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) vom 19.05.2008

<sup>8</sup> Hessisches Dienstleistungszentrum für Landwirtschaft, Gartenbau und Naturschutz (2004): Natura 2000 – Gebiete in Hessen

### 1.3.3.2 Schutzgebiete nach Wasserrecht

#### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete. Die beiden am nächsten gelegenen Wasserschutzgebiete befinden sich im Bereich Niestetal / Osterholz (ca. 400 m nordöstlich des Plangebiets) und in der Losseniederung südlich des Eichwaldes (ca. 700 m südöstlich des Plangebiets).

#### Fließgewässer, Uferzonen, Überschwemmungsgebiete

Am Südrand außerhalb des Plangebiets verläuft der Umbachsgraben (Gewässer 3. Ordnung) südlich parallel zum Niestetalweg. Entlang des Umbachsgrabens ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die Vorgaben des § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) zur Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung gelten nur für Gewässer außerhalb im Zusammenhang bebauter Siedlungsflächen und treffen somit hier nicht zu. Für alle natürlichen Gewässer gelten gemäß § 6 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgende allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung:

„(1) Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,  
1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften, 2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,

.....

(2) Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.“

### 1.3.3.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine dem Denkmalschutz unterliegenden Objekte vorhanden.

Die Alleebaumreihe auf der Nordseite der Göttinger Straße unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist Teil des Kunstprojektes ‚7.000 Eichen‘ (Beuys-Eichen) und unterliegt dem Schutz gemäß § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes.

## 2. Methodik der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung betrachtet auf der Grundlage vorhandener Umweltinformationen, einer Biotop- und Nutzungskartierung sowie weiterer Gutachten die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter

- Pflanzen und Tiere, Lebensräume
- Boden
- Wasser
- Klima, Immissionen (Luftverunreinigungen, Lärm)
- Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung
- Kulturgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die Festsetzungen des rechtsgültigen bisherigen Bebauungsplans Nr. VII/7 „Dresdener Straße“ vom 28.05.1969 mit der Planung verglichen. Dabei ist nicht der derzeit vorhandene Landschaftszustand zu bewerten, sondern die nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässige Nutzung.

Neben der argumentativen Gegenüberstellung werden quantifizierende Bewertungen in Anlehnung an die Kompensationsverordnung<sup>9</sup> vorgenommen (s. Kap. 5.4).

---

<sup>9</sup> Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben) vom 1. September 2005 (GVBl. 2005 S. 624)

### 3. Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

#### 3.1 Landschaftsgeschichte und derzeitige Flächennutzungen

Aufgrund seiner Lage in der Nähe alter Siedlungen und seiner fruchtbaren Böden wurde das Plangebiet schon seit Jahrhunderten landwirtschaftlich genutzt - die Fulda- und Losseaue als Grünland, alle übrigen weniger feuchten Standorte als Acker. Die Siedlungsflächen beschränkten sich auf die Ortskerne der umliegenden Dörfer (Bettenhausen, Sandershausen, Heiligenrode). Die folgenden Kartenausschnitte aus dem 19. und 20. Jahrhundert zeigen, wie sich die Entwicklung von der landwirtschaftlichen Nutzung zur heutigen Siedlungsfläche vollzogen hat.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts war der gesamte Bereich zwischen Bettenhausen, Sandershausen und Heiligenrode ackerbaulich genutzt. Der Umbachsgraben verlief als offenes Gewässer auf der Ostseite der Heiligenröder Straße, die damals in diesem Abschnitt eine Allee war. Der Umbachsgraben hatte auch damals schon im Abschnitt südlich und westlich des Plangebiets ein geradlinig geführtes Bett, das nordwestlich der Sandershäuser Straße rechtwinklig nach Norden abknickt und erst im Bereich der Fuldaaue (Haargraben) einen naturnäheren Charakter zeigt.

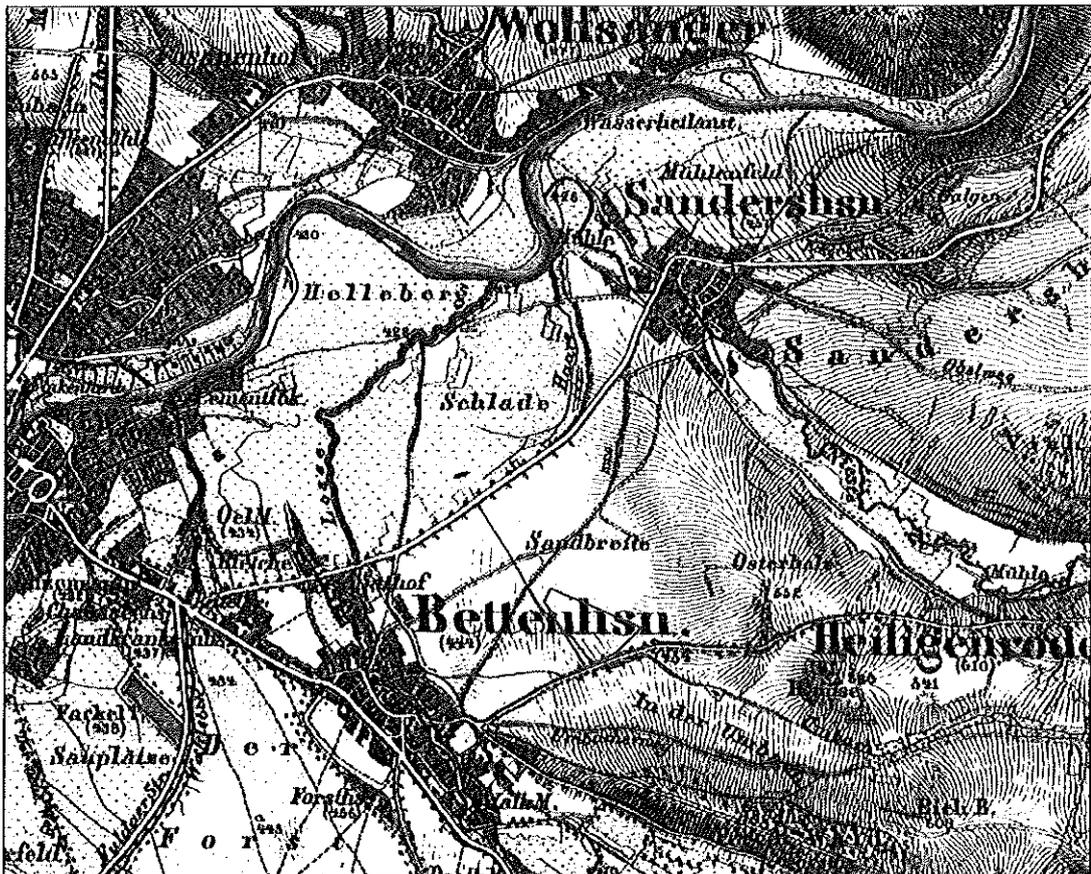
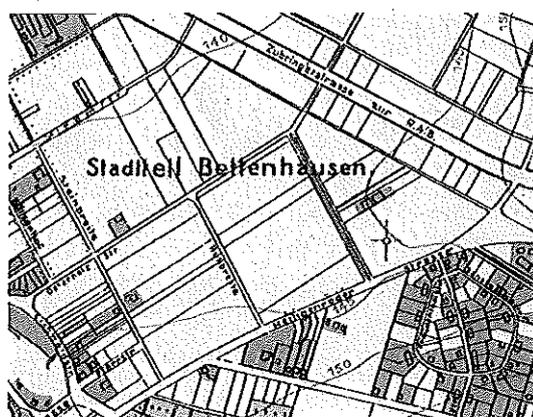


Abbildung 3: Ausschnitt aus der ‚Karte des Kurfürstenthums Hessen‘ von 1857

Die folgenden Kartenausschnitte<sup>10</sup> zeigen die Entwicklung im 20. Jahrhundert. Im Zusammenhang mit dem Bau der Autobahn A 7 wurde eine ‚Zubringerstraße‘ zwischen der Sandershäuser Straße und der heutigen Anschlussstelle Kassel-Nord gebaut, die heutige Dresdener Straße (s. Kartenausschnitt von 1945). Der Umbachsgraben wurde im Abschnitt parallel zur Heiligenröder Straße verrohrt und westlich des Plangebiets teilweise verlegt und begradigt. Der Verlauf des Bachbetts entspricht auf dem Kartenausschnitt von 1945 bereits der heutigen Situation.

Die Entwicklung in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist von raschem Siedlungswachstum geprägt. Bereits 1964 ist der größte Teil des Plangebiets bebaut. Auch im näheren Umfeld setzt sich die bauliche Entwicklung zu einer heute fast geschlossenen Siedlungsfläche mit nur noch wenigen relativ kleinen unbebauten Grundstücken fort.



1945



1955



1964



1983

Abbildung 4: Stadtplanausschnitte aus dem 20. Jahrhundert

<sup>10</sup> Stadt Kassel / Vermessung und Geoinformation (2005): Historisches Kassel – 1000 Jahre Stadtgeschichte in Karten, Plänen, Stadtansichten, Bildern und Fotos

Gegenwärtig verteilen sich die Nutzungen im Plangebiet wie folgt:

Tabelle 1: Flächennutzungen im Plangebiet

Flächennutzungen im Untersuchungsgebiet	%
öffentliche Verkehrsflächen	8
Gebäude	22
Nebenanlagen (Zufahrten, Parkplätze, Hof- und Lagerflächen)	53
gärtnerische Grünanlagen	12
Ruderalvegetation, Brachflächen	5
Summe	100

## 3.2 Schutzgüter

### 3.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

#### 3.2.1.1 Naturraum, potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Ostteil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘ auf einem flachen Geländerrücken zwischen dem Lossetal im Südwesten und dem Niestetal im Nordosten. Bei Ausbleiben der Nutzung würde sich auf den gewässerferneren Standorten als potenzielle natürliche Vegetation Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald entwickeln mit Übergängen zu Eichen-Hainbuchenwald bzw. Bacherlen-Eschenwald auf den feuchteren Standorten entlang des Umbachgrabens am Südrand des Plangebiets.

#### 3.2.1.2 Vorhandene Biotoptypen

(s. Bestandsplan im Anhang)

Die folgende Beschreibung basiert auf der Bestandsaufnahme im November 2010 in Verbindung mit einer Luftbilddauswertung.

#### Überbaute / vegetationsfreie Flächen

Der größte Teil des Plangebiets (insgesamt ca. 5,1 ha, entspricht 83 % des Geltungsbereichs) wird von vegetationslosen Flächen (Gebäuden und Nebenanlagen) eingenommen. Ca. 1,3 ha (22 % des Geltungsbereichs) sind bebaut. Ein Gebäude im Südwestteil des Plangebiets hat ein Gründach (ca. 760 m<sup>2</sup>). Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, die zum größten Teil versiegelt sind, umfassen insgesamt ca. 3,8 ha (ca. 61 % des Geltungsbereichs). Von diesen Flächen ist ein relativ geringer Teil (ca. 10 % des Plangebiets) mit wasserdurchlässigen Belägen<sup>11</sup> befestigt (Dränpflaster und Schotterflächen in Teilbereichen der Stellplätze auf dem MAN-Gelände, Baustofflager an der Heiligenröder Str.).



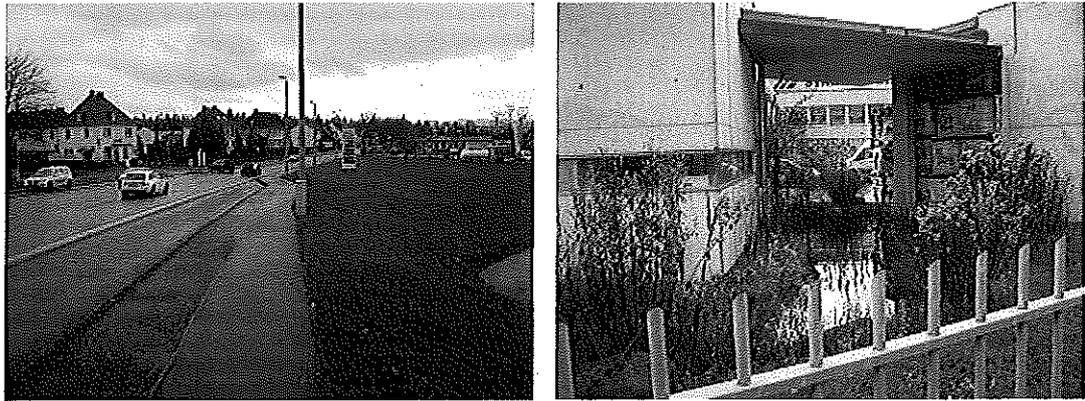
Versiegelte Flächen südlich der Göttinger Straße

<sup>11</sup> Da die Grundstücke nicht frei zugänglich sind, war keine flächendeckende genaue Abgrenzung der Oberflächenbefestigungen möglich, was jedoch ohne Bedeutung für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist (s. Kapitel 5.4)

### Gärtnerisch gestaltete Grünflächen

An den Rändern der gewerblich genutzten Grundstücke finden sich meist schmale Streifen mit gärtnerisch gestalteten Grünanlagen (Rasen und Ziergehölzpflanzungen). An der Göttinger Straße wurde nördlich des Betriebsgebäudes der Firma Stahl Gruber ein Teich angelegt.

Die größte zusammenhängende gärtnerisch gestaltete Fläche befindet sich am Nordostrand des Geltungsbereichs östlich der Tankstelle an der Heiligenröder Straße (Rasenfläche mit einzelnen Gehölzen).



links: Rasenflächen an der Heiligenröder Straße östlich der Tankstelle  
rechts: Teich auf dem Grundstück der Firma Stahl Gruber südlich der Göttinger Straße

### Baum- / Gehölzbestand

Innerhalb des Plangebiets sind nur wenige großkronige Einzelbäume vorhanden. Hervorzuheben sind

- Baumbestand auf dem Grünstreifen westlich parallel zur Heiligenröder Straße (Hainbuchen- und Ahorngruppen)
- Birkengruppe am Nordrand des Schrottplatzes Bachmann westlich der Heiligenröder Straße
- Einzelbäume auf dem Tankstellengrundstück westlich der Heiligenröder Straße (Ahorn und andere Laubgehölze)
- großkroniger Ahorn am Westrand des Flurstücks 13/3 (Gerüstbau Hefwig GmbH)
- Eiche, Lärche und 4 Obstbäume am Nordrand des Betriebsgeländes der Firma Stahl Gruber südlich der Göttinger Straße

Entlang der Grundstücksgrenze im Ostteil des Niestetalwegs wurde im Bereich eines Schrottplatzes eine Fichtenhecke als Sichtschutz angepflanzt. Eine weitere Nadelholzhecke (Thuja) befindet sich auf der Nordseite eines Wohnhauses an der Einmündung der Göttinger Straße in die Osterholzstraße.



oben links: Baumreihe (Ahorn, Hainbuchen) auf der Westseite der Heiligenröder Straße



oben rechts: Ahorn am Westrand des Grundstücks der Firma Gerüstbau Hefwig (Aufnahme von der Göttinger Straße aus)

Eiche und Kirschbaum am Nordrand des Grundstücks der Firma Stahl Gruber



### Ruderalvegetation

Im östlichen Teil des Plangebiets hat sich auf relativ kleinen derzeit nicht oder nur gelegentlich genutzten Flächen (ca. 5 % der Gesamtfläche) Ruderalvegetation entwickelt. Solche Flächen befinden sich vor allem zwischen den Materiallagern auf dem Betriebsgelände der Baustoffhandlung Steinbach und Gerüstbau Hefwig westlich der Heiligenröder Straße sowie im Bereich einer leer stehenden Halle südlich der Göttinger Straße westlich des Tankstellengeländes. Hier konnten sich auf den geschotterten Flächen lückenhafte Gras- und Staudenfluren mit Goldruten und Brennnesseln entwickeln.



links: Brachfläche zwischen Tankstellengrundstück und MAN südlich der Göttinger Straße



rechts: Ruderalvegetation im Randbereich des Baustofflagers der Firma Steinbach westlich der Heiligenröder Straße

### 3.2.1.3 Tiere

Entsprechend der oben beschriebenen Biotopsituation sind die Lebensraumverhältnisse im Plangebiet für die meisten Tierarten stark eingeschränkt.

#### Säugetiere

Wegen der isolierten Lage im Nahbereich stark befahrener Hauptverkehrsstraßen und der vorhandenen fast geschlossenen gewerblichen Nutzung innerhalb und im Umfeld ist das Plangebiet als Lebensraum für die meisten Säugetierarten nicht geeignet. Es sind allenfalls einzelne weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten wie Eichhörnchen, Igel, Maulwurf zu erwarten. Diese Arten sind nach Bundesartenschutzverordnung geschützt und somit den besonders geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG zuzurechnen.

Für das Gebiet sind keine Vorkommen von Fledermäusen<sup>12</sup> bekannt. Laut Erkenntnissen des Fledermausgutachtens der Stadt Kassel<sup>13</sup> wurden Fledermäuse innerhalb des Stadtgebiets vorwiegend im Nahbereich der großen Grünanlagen (Karlsaue, Fuldaue, Park Schönfeld, Wilhelmshöhe), der Gewässer und der Wälder / Brachflächen im Stadtrandbereich nachgewiesen. Über Wochenstuben innerhalb des Stadtgebiets gibt es nur wenige Erkenntnisse. Mangels geeigneter Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets und des relativ großen Abstandes zu den nachgewiesenen Jagdhabitaten kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet für Fledermäuse keine besondere Bedeutung hat. Dennoch wird das Gebiet ggf. von einzelnen Tieren für die Jagd genutzt, insbesondere im Bereich von nachts beleuchteten Gebäuden und Straßen. Auch ist die Nutzung von einzelnen Schuppen und leer stehenden Hallen als Wochenstuben nicht auszuschließen. Alle heimischen Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

#### Vögel

Auch für Vögel ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung als Lebensraum. Die vorhandenen Biotopstrukturen mit einem sehr geringen Anteil von Grünflächen mit Gehölzen können nur von wenig anspruchsvollen, weit verbreiteten Arten besiedelt werden. Alle heimischen Vogelarten zählen als ‚europäische Vogelarten‘ im Sinne der Vogelschutzrichtlinie zu den streng geschützten Arten gemäß § 7 BNatSchG.

#### Amphibien und Reptilien

Amphibien sind auf erreichbare und geeignete Laichgewässer innerhalb ihres artspezifischen Aktionsradius angewiesen. Das einzige Stillgewässer im Plangebiet ist ein kleiner Teich in den Außenanlagen der Firma Stahl Gruber am Südrand der Göttinger Straße. Wegen der isolierten Lage und der fehlenden Lebensräume im näheren Umfeld kann dieses Gewässer keine besondere Bedeutung für Amphibien entfalten.

<sup>12</sup> Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Sie zählen somit zu den streng geschützten Arten im Sinne des § 7 BNatSchG

<sup>13</sup> Barz, J. und Heck, K. (1996): Fledermausgutachten für das Stadtgebiet Kassel

Offene trocken-warme Schotterflächen, die teilweise kleinflächig im Ostteil des Plangebiets westlich der Heiligenröder Straße anzutreffen sind, stellen potenziell einen für Reptilien geeigneten Lebensraum dar. Hier wären Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*<sup>14</sup>) möglich, die in ganz Hessen verbreitet zu finden ist. Aber auch das Vorkommen von Schlingnatter (*Coronella austriaca*), Blindschleiche (*Anguis fragilis*) oder Ringelnatter (*Natrix natrix*) ist nicht ganz auszuschließen, auch wenn das Gebiet wegen seiner isolierten Lage und kaum vorhandener sandiger Substrate, die für die Eiablage erforderlich sind, sicher keine wesentliche Bedeutung für diese Arten<sup>15</sup> aufweist.

#### Sonstige Tierarten

Die kleinflächig vorhandenen Brachen mit Ruderalvegetation werden insbesondere von Insekten und Heuschrecken als Lebensraum genutzt. Da dieser Biotoptyp innerhalb des Plangebiets nur vereinzelt und mit sehr lückenhafter Vegetation aus weit verbreiteten Arten vorkommt, ist davon auszugehen, dass hier keine seltenen Arten mit speziellen Standortansprüchen anzutreffen sind.

#### **3.2.1.4 Zusammenfassende Bewertung**

Das Plangebiet ist ein von gewerblicher Bebauung mit sehr geringem Grünflächenanteil geprägter Bereich, der durch stark befahrene Hauptverkehrsstraßen und angrenzende Siedlungsflächen mit ebenfalls hohem Versiegelungsgrad von höherwertigen Biotoptypen isoliert liegt. Die vorhandenen Lebensräume werden in Anlehnung an den Bewertungsrahmen der Kompensationsverordnung von Hessen folgendermaßen eingestuft:

- Als bezogen auf das Plangebiet wertvollste Biotopstruktur wird der großkronige Baumbestand (einschließlich jüngerer Neupflanzungen) hoch bewertet.
- Der mittleren Wertstufe werden die gärtnerisch gestalteten Grünanlagen, die begrünten Dachflächen, die lückenhafte Ruderalvegetation sowie die Nadelholzhecken zugeordnet.<sup>16</sup>
- Die überbauten, versiegelten oder sonstigen vegetationsfreien Flächen werden gering bewertet.

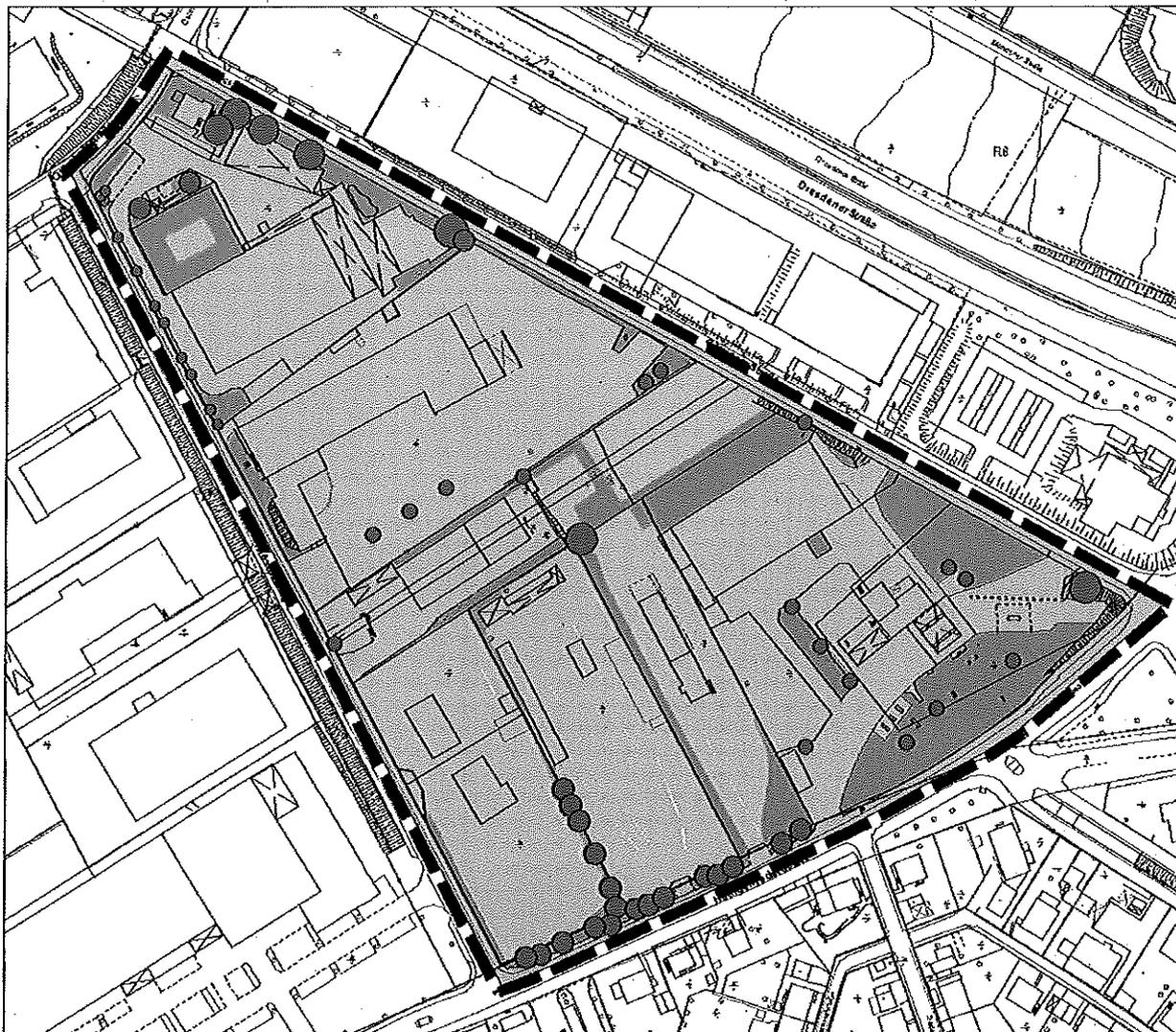
Diese Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen schließt auch deren Bedeutung als Tierlebensraum ein. Das Gebiet bietet lediglich weit verbreiteten wenig anspruchsvollen Arten Lebensraum.

<sup>14</sup> Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, streng geschützte Art gem. § 7 BNatSchG

<sup>15</sup> besonders geschützte Arten gem. § 7 BNatSchG

<sup>16</sup> Biotoptypen mit 10 - 30 Wertpunkten / m<sup>2</sup> gemäß Kompensationsverordnung

## Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume



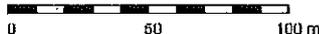
Wertstufe	Natürlichkeitsgrad, Entwicklungszeit	Biotoptypen
hoch	naturnahe Biotoptypen mit langen Entwicklungszeiträumen und hoher Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Tierarten	Baumbestand (naturraumtypische Arten)
mittel	bedingt naturnahe Biotoptypen mit mittleren Entwicklungszeiten und Bedeutung als Lebensraum für die naturraumtypische Fauna	Ruderalvegetation, gärtnerisch gestaltete Grünflächen, Gründächer
gering	naturferne Biotoptypen ohne wesentliche Bedeutung als Lebensraum für die naturraumtypische Fauna	überbaute / versiegelte Flächen und sonstige vegetationsfreie Flächen
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Maßstab 1 : 2.500  

Abbildung 5: Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

### 3.2.2 Boden

#### 3.2.2.1 Gesteine

Das Plangebiet liegt im Ostteil der naturräumlichen Haupteinheit ‚Kasseler Becken‘. Der geologische Untergrund wird hier vom mittleren Buntsandstein gebildet, der von Flussterrassensedimenten und Hochflutlehm überlagert ist.<sup>17</sup>

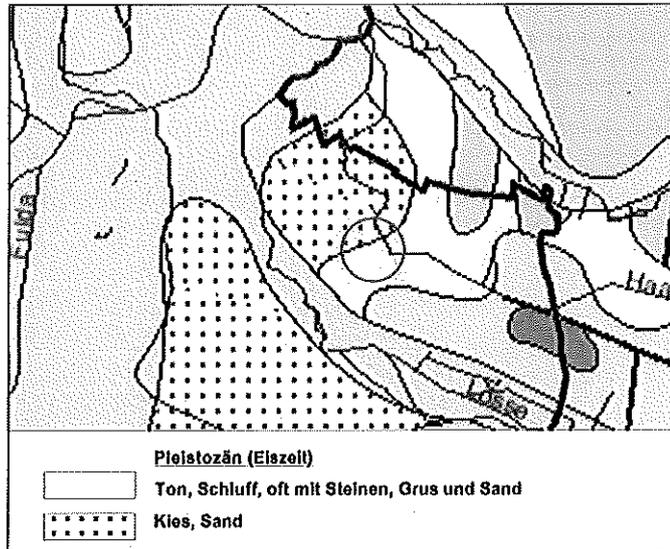


Abbildung 6: Geologische Karte

#### 3.2.2.2 Relief

Das Plangebiet ist leicht nach Westen bzw. Südwesten geneigt. Der höchste Punkt befindet sich am Nordostrand im Bereich der Kreuzung Heiligenröder Straße / Göttinger Straße auf ca. 148 m ü.NN, der tiefste Punkt an der Osterholzstraße am Nordwestrand auf ca. 141 m ü.NN.

#### 3.2.2.3 Bodenarten, Bodenfruchtbarkeit

Entsprechend den geologischen Gegebenheiten sind im Plangebiet Braunerden bzw. Pseudogley-Braunerden verbreitet<sup>18</sup>. Infolge der Bebauung und gewerblichen Nutzung sind im gesamten Plangebiet die natürlichen Bodenverhältnisse vollständig verändert. Es sind keine natürlich gewachsenen Böden mehr vorhanden.

#### 3.2.2.4 Bodenbelastungen, Bodenverunreinigungen

Infolge der gewerblichen Nutzung sind die Böden im gesamten Plangebiet größtenteils überbaut bzw. versiegelt (ca. 4,5 ha). Weitere ca. 0,6 ha sind teilversiegelt (durchlässige Beläge, Schotterflächen). Bewachsene Böden beschränken sich auf etwa 1,1 ha. Aber auch dort wurden die Bodenverhältnisse stark verändert. Insbesondere die im Bestandsplan als Ruderalvegetationsflächen dargestellten Bereiche wurden z. T. früher als Hof- und Lagerflächen genutzt und sind durch Fremdmaterialeinbau und Bodenverdichtung stark beeinträchtigt.

<sup>17</sup> Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1979): Geologische Übersichtskarte 1:200.000, Blatt CC 4718 Kassel

<sup>18</sup> Hessisches Landesamt für Geologie und Umwelt (2010): BodenViewer Hessen

Im Plangebiet liegen Verdachtsflächen<sup>19</sup>, auf denen aufgrund der Vornutzungen Verunreinigungen des Bodens nicht auszuschließen sind. U. a. befanden sich im Niestetalweg eine Eigenversorgungstankstelle sowie Autohandlungen, Herstellungsbetriebe für Asbest und Vulkanisieranstalten.

In den 80er Jahren wurden Belastungen des Bodens mit Blei und Antimon im Umfeld der Firma Hagen Batterie (westlich angrenzend an das Plangebiet) sowie durch den Autoverkehr bedingte erhöhte Bleibelastungen im Nahbereich der Dresdener Straße festgestellt (Gutachten des Hess. Landesamtes für Bodenforschung, 1986)<sup>20</sup>.

### **3.2.2.5 Zusammenfassende Bewertung**

Die Böden des Plangebiets sind durch die gewerbliche Nutzung fast vollständig verändert. Natürliche gewachsene Böden sind nicht mehr vorhanden. Lediglich im Bereich der Grünflächen (ca. 12 % des Plangebiets) sind die natürlichen Bodenfunktionen noch weitgehend vorhanden bzw. wieder hergestellt (hohe Wertstufe).

Der mittleren Wertstufe werden die durch Veränderungen der Bodenstruktur gestörten Böden zugeordnet, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen jedoch zumindest teilweise vorhanden sind (Brachflächen auf früheren Hof- und Lagerflächen, begrünte Dachflächen, ca. 5 % des Plangebiets).

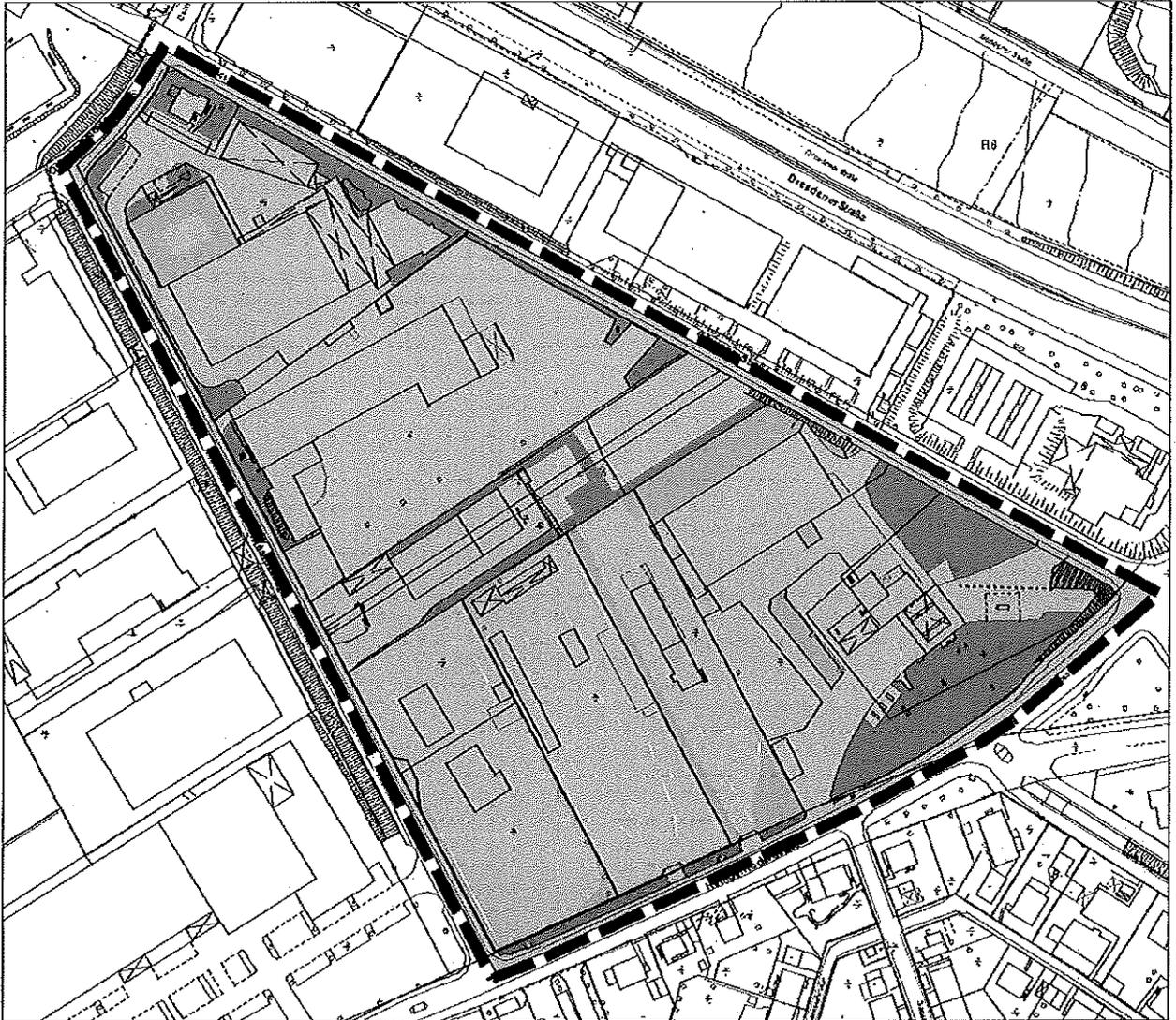
Die überbauten und befestigten Flächen, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend eingeschränkt bzw. aufgehoben sind (ca. 83 % des Plangebiets), werden gering bewertet.

---

<sup>19</sup> Schreiben der Unteren Wasserbehörde Stadt Kassel, 25.06.2007

<sup>20</sup> aus: Landschaftsplan zum B-Plan Nr. VII/7 „Dresdener Straße“, Teilgebiet West, (Neuaufstellung), erstellt vom Planungsbüro Landschaft, im Auftrag der Stadt Kassel / Umwelt und Gartenamt, 1993

# Schutzgut Boden



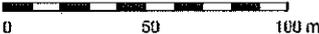
Wertstufe	Natürliche Bodenfunktionen	Flächentypen / Nutzung
hoch	natürliche Bodenfunktionen uneingeschränkt vorhanden	Grünanlagen mit dauerhafter Vegetationsdecke
mittel	durch Auffüllungen und Fremdmaterialien teilweise beeinträchtigte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend erhalten	Brachflächen mit Ruderalvegetation, wenig genutzte unversiegelte Hof- und Lagerflächen, begrünte Dachflächen
gering	Bodenfunktionen durch Überbauung, Versiegelung oder Verdichtung stark eingeschränkt bzw. aufgehoben	überbaute / versiegelte Flächen und sonstige vegetationsfreie Flächen
Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Maßstab 1 : 2.500  

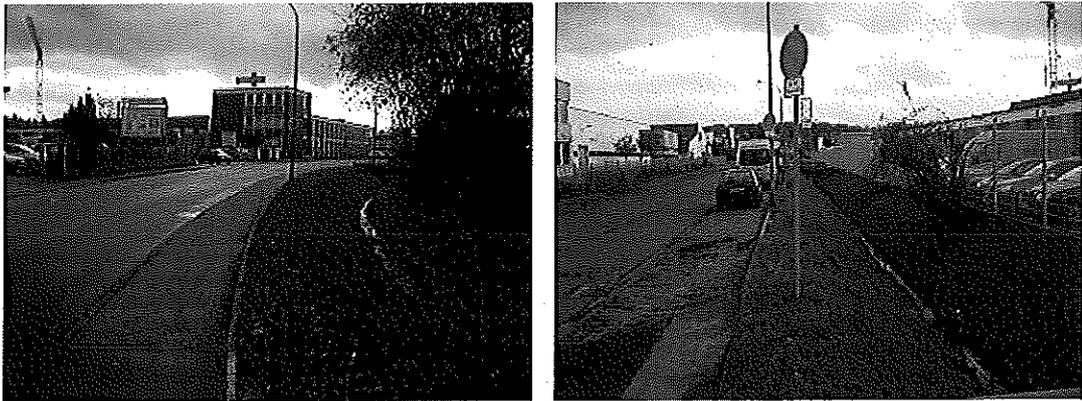
Abbildung 7: Schutzgut Boden

### 3.2.3 Wasser

#### 3.2.3.1 Fließgewässer

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Umbachsgrabens (Gewässer 3. Ordnung), der am Südrand außerhalb des Geltungsbereichs parallel zum Niestetalweg verläuft. Sein Quellgebiet befindet sich südöstlich von Heiligenrode. Von dort fließt er entlang des südlichen Ortsrands Richtung Westen unter der Autobahn hindurch in die Eichwaldsiedlung (parallel zur Straße ‚Bunte Berna‘) bis zur Heiligenröder Straße, entlang derer er verrohrt bis zum Niestetalweg (Südgrenze des Plangebiets) führt. Nordwestlich des Plangebiets unterquert der Bach die Dresdener Straße, ist von der Mündener Straße bis zur Hannoverschen Straße verrohrt und mündet westlich von Sandershausen zwischen der Losse- und der Niestemündung in die Fulda.

Das Bachbett im Bereich des Niestetalwegs am Südrand des Plangebiets ist schnurgerade ausgebaut mit relativ steilen Rasenböschungen und befestigter Sohle. In der Gewässerstrukturgütekarte von Hessen<sup>21</sup> wird dieser Abschnitt als ‚vollständig verändert‘ (Stufe 7 der 7-stufigen Bewertungsskala) zugeordnet.



Umbachsgraben:

links: westlich der Osterholzstraße am Westrand des Plangebiets, Blick nach Süden  
rechts: südlich des Niestetalwegs am Südrand des Plangebiets, Blick nach Osten

Die biologische Gewässergüte des Umbachsgrabens wird laut Gewässergütekarte von Hessen<sup>22</sup> der Stufe II ‚mäßig belastet‘ zugeordnet.

#### 3.2.3.2 Grundwasser

Die Hydrogeologische Karte von Hessen<sup>23</sup> stellt das Plangebiet als Bereich sehr geringer Grundwasserergiebigkeit dar. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird hier als wechselnd groß bis mittel eingestuft.

<sup>21</sup> Hess. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten (1999): Gewässerstrukturgütekarte Hessen, Maßstab 1:200.000

<sup>22</sup> Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2000): Biologische Gewässergüte in Hessen (2000), Maßstab 1:200.000

<sup>23</sup> Hessisches Ministerium des Inneren und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz - Abt. ländlicher Raum (1995): Standortkarte von Hessen - hydrogeologische Karte, Bl. 4722 Kassel

### **3.2.3.3 Belastungen des Wasserhaushalts**

Der im Kapitel 3.2.2 beschriebene hohe Anteil überbauter bzw. versiegelter Flächen im Plangebiet bewirkt, dass das Niederschlagswasser fast vollständig abgeleitet werden muss und dadurch das Kanalnetz und die betroffenen Fließgewässer stoßweise mit großen Wassermengen belastet werden.

Auf mögliche Verunreinigungen des Bodens durch frühere Nutzungen im Gebiet wurde im Kapitel 3.2.2.4 hingewiesen.

### **3.2.3.4 Zusammenfassende Bewertung**

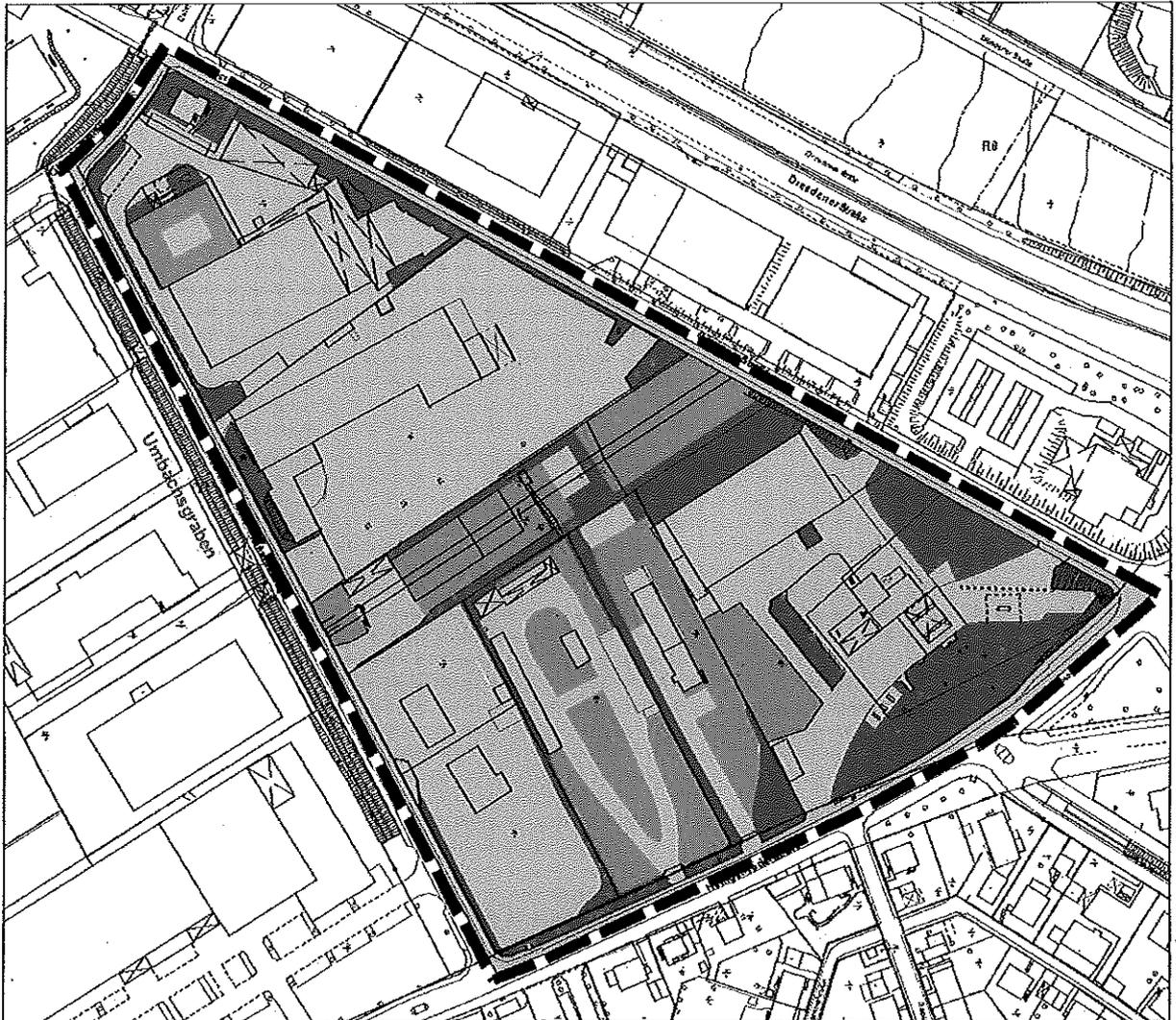
Innerhalb des Plangebiets sind keine Fließgewässer und keine wasserrechtlich geschützten Bereiche vorhanden.

Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Böden mit uneingeschränkter Versickerungsfähigkeit und dauerhafter Vegetationsdecke (hohe Wertstufe) beschränken sich auf kleine Grünflächen insbesondere in den Randbereichen der Grundstücke (insgesamt ca. 12 % der Gesamtfläche).

Der mittleren Wertstufe werden die Bereiche zugeordnet, in denen die Versickerung des Niederschlagswassers zumindest eingeschränkt möglich, so dass der Oberflächenabfluss verzögert und vermindert wird (durchlässige Oberflächenbefestigungen, Gründächer, insgesamt ca. 16% des Plangebiets).

Alle überbauten bzw. versiegelten Flächen (ca. 72 % des Plangebiets) werden gering bewertet.

# Schutzgut Wasser



Wertstufe	Versickerungsfähigkeit / Abfluss	Flächentypen
hoch	Flächen ohne nutzungsbedingte Einschränkung der Versickerung von Niederschlagswasser, kontinuierliche Abgabe über die Vegetation	dauerhaft bewachsene Flächen ohne wesentliche Beeinträchtigungen der Bodenstruktur
mittel	Flächen mit verminderter der Versickerung durch Veränderungen der Bodenstruktur, jedoch weitgehende Versickerung des Abflusses	mit begrünungsfähigen oder durchlässigen Belägen befestigte Flächen, Gründächer
gering	befestigte bzw. überbaute Flächen mit hohem Regenwasserabfluss ohne Versickerung im Nahbereich	Bebauung, Erschließung
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Maßstab 1 : 2.500  0                      50                      100 m <div style="float: right; text-align: center;"> </div>

Abbildung 8: Schutzgut Wasser

### 3.2.4 Klima, Immissionen

#### 3.2.4.1 Klimaökologische Situation

Das Plangebiet ist Teil eines zusammenhängenden gewerblich-industriell geprägten Siedlungsbereichs mit hohem Versiegelungsgrad, der von der Unterneustadt bis zur Heiligenröder Straße reicht und die für solche Bereiche typischen stadtklimatischen Merkmale aufweist:

- Tendenz zur Überwärmung infolge der starken Aufheizung und Wärmespeicherung der bebauten bzw. versiegelten Flächen
- verminderte Luftfeuchte
- erhöhte Staubentwicklung

Diese ungünstigen Wirkungen auf das lokale Klima werden durch Grünbestände – insbesondere Bäume – teilweise abgemildert.

Die klimatischen Verhältnisse in und um Kassel wurden in einem Klimagutachten<sup>24</sup> des Zweckverbandes Raum Kassel untersucht und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Klimafunktionskarte (s. folgender Kartenausschnitt) dargestellt. Dort wird das Plangebiet als Teil eines großflächigen ‚Überwärmungsgebiets‘ eingestuft, das fast die gesamten Siedlungsflächen zwischen dem Ortskern Bettenhausens und der Dresdener Straße bis zur Heiligenröder Straße im Osten umfasst. Als Überwärmungsgebiete (Stufe 1) sind dicht bebaute Bereiche mit wenig Vegetation in den Freiräumen erfasst. Die Flächen entlang der Dresdener Straße werden als ‚Überströmungsbereich‘ charakterisiert, worunter partielle Siedlungsbereiche in Luftleitbahnen zu verstehen sind.

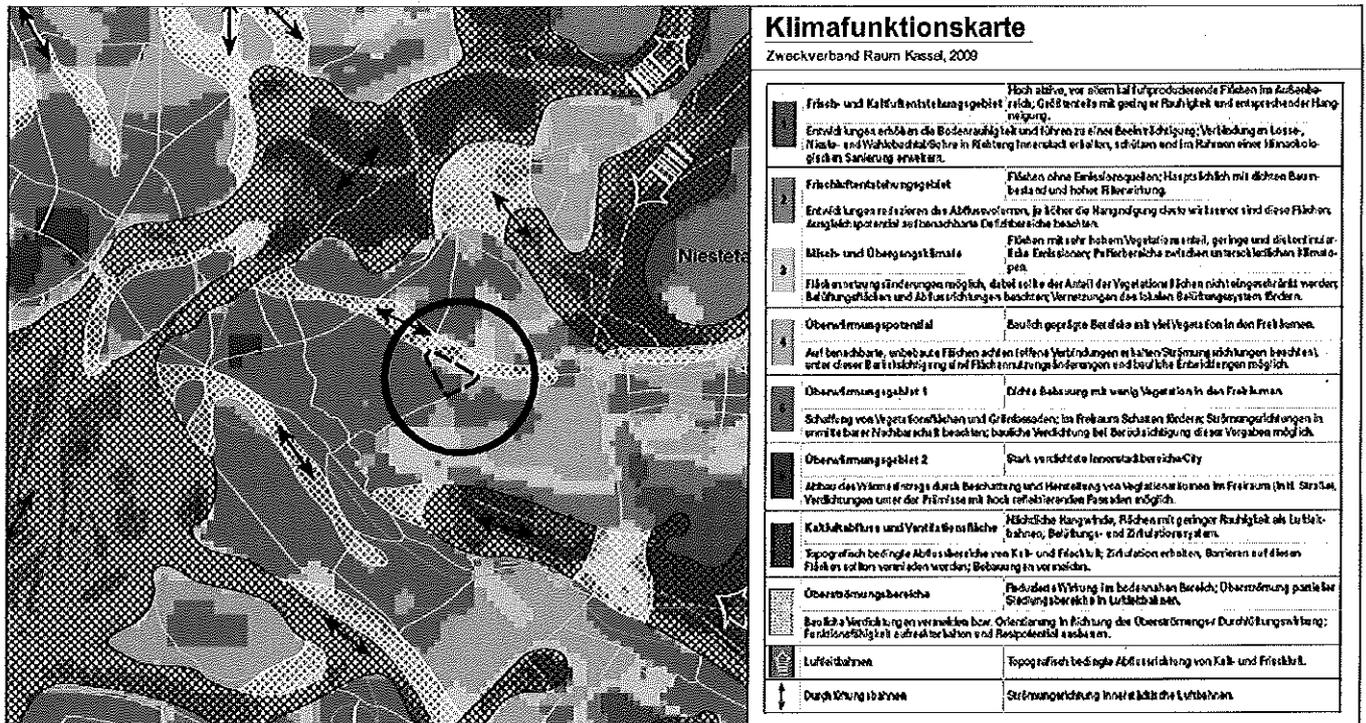


Abbildung 9: Klimafunktionskarte ZRK

<sup>24</sup> Zweckverband Raum Kassel (2009): Klimafunktionskarte Zweckverband Raum Kassel 2009 mit Zukunftsprognosen; bearbeitet durch die Universität Kassel – Fachgebiet Umweltmeteorologie, Bearbeiter: Prof. Dr. L. Katzschner, Dipl. Ing. S. Kupski, Dipl. Ing. R. Burghardt

### 3.2.4.2 Immissionen

#### Luftreinhaltung

Wegen Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub (PM 10) im Jahr 2003 bestand für den Raum Kassel die Verpflichtung zur Erstellung eines Luftreinhalteplans. Auch der ab 2010 geltende Grenzwert für Stickstoffdioxid wird an der Messstation Fünffensterstraße deutlich überschritten.

Die Quellen der Feinstaubbelastung im Ballungsraum waren im Jahr 2000 zu mehr als der Hälfte dem Kfz-Verkehr zuzuordnen (56 %), die übrige Menge zu gleichen Anteilen Gebäudeheizung und Industrie (je 22 %). Im Stadtgebiet waren der Kfz-Verkehr mit 45 %, die Gebäudeheizung mit 42% und die Industrie mit 14 % beteiligt. Neuere Zahlen lassen vermuten, dass die Gebäudeheizungen wegen des in der Vergangenheit unterschätzten Anteils der Holzverbrennung deutlich höhere Emissionen verursachen.

Das Plangebiet liegt im östlichen Kernbereich des Kasseler Beckens mit für den Ballungsraum Kassel überdurchschnittlich hoher Feinstaubbelastung (s. folgenden Planausschnitt aus dem Luftreinhalteplan).

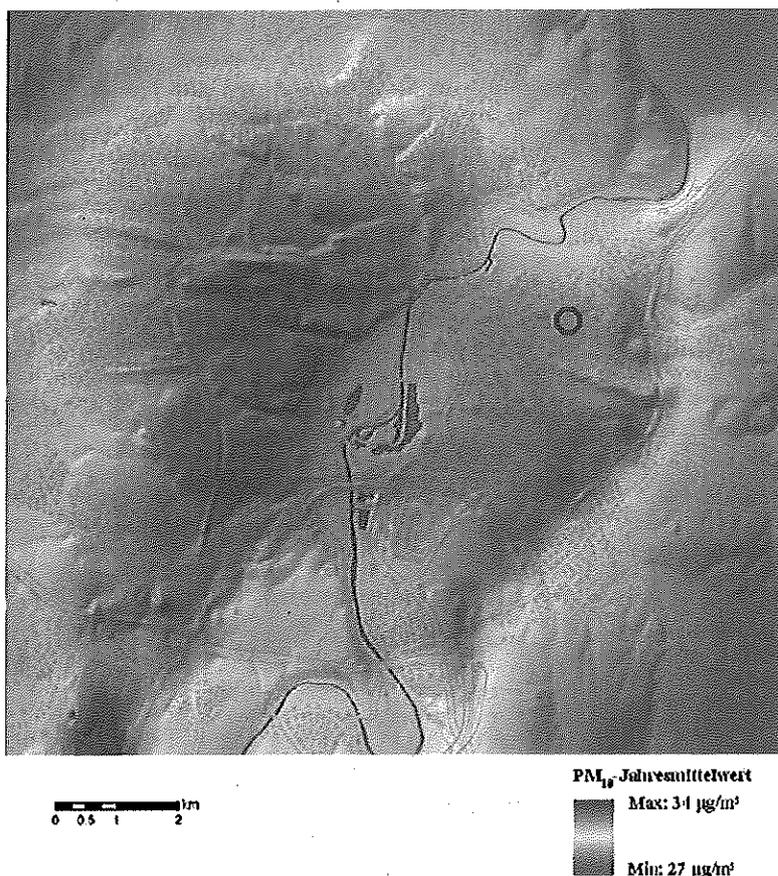


Abbildung 10: Feinstaubbelastung<sup>25</sup>

○ Plangebiet

<sup>25</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz (2005): Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel

Nach den Ausbreitungsberechnungen des Luftreinhalteplans wurde bezogen auf das Jahr 2003 auf den meisten Kasseler Hauptverkehrsstraßen der Kurzzeit-Immissionsgrenzwert für Feinstaubbelastung überschritten. Das Gleiche gilt für den ab 2010 geltenden Grenzwert für das Jahresmittel von Stickstoffdioxid. Deshalb muss davon ausgegangen werden, dass dies auch für das Plangebiet zutrifft, da es in unmittelbarer Nähe zur Dresdener Straße liegt, die mit über 31.000 Kfz/Tag<sup>26</sup> zu den am stärksten frequentierten Hauptstraßen in Kassel zu rechnen ist.

### Lärm<sup>27</sup>

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Lärmimmissionsbereiche der Dresdener Straße. Dort treten nach der Lärmkartierung des Landes Hessen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Zur Einhaltung dieser Werte könnte hier eine Festsetzung von passivem Schallschutz erfolgen.

Der bisher gültige Bebauungsplan sieht am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs eine 30 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche vor. Diese ist von Bedeutung als Abstandsfläche zur Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Heiligenröder Straße. In der Neuplanung wird diese Fläche zu Gewerbegebiet, wodurch sich der Immissionsschutz gegenüber der Wohnbebauung verschlechtert (s. Kapitel 5.2.4).

#### **3.2.4.3 Zusammenfassende Bewertung**

Das Plangebiet ist Teil eines großen gewerblich-industriell geprägten Siedlungsgebiets nördlich des Ortskerns von Bettenhausen. Das Kleinklima ist durch hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die wenigen relativ kleinen Grünflächen und insbesondere der vorhandene Baumbestand haben günstige Wirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Plangebiets.

Teile des Gebiets und der benachbarten Flächen sind erhöhten Immissionen durch stark frequentierte Verkehrsachsen (insbesondere durch die im Nahbereich verlaufende Dresdener Straße) ausgesetzt.

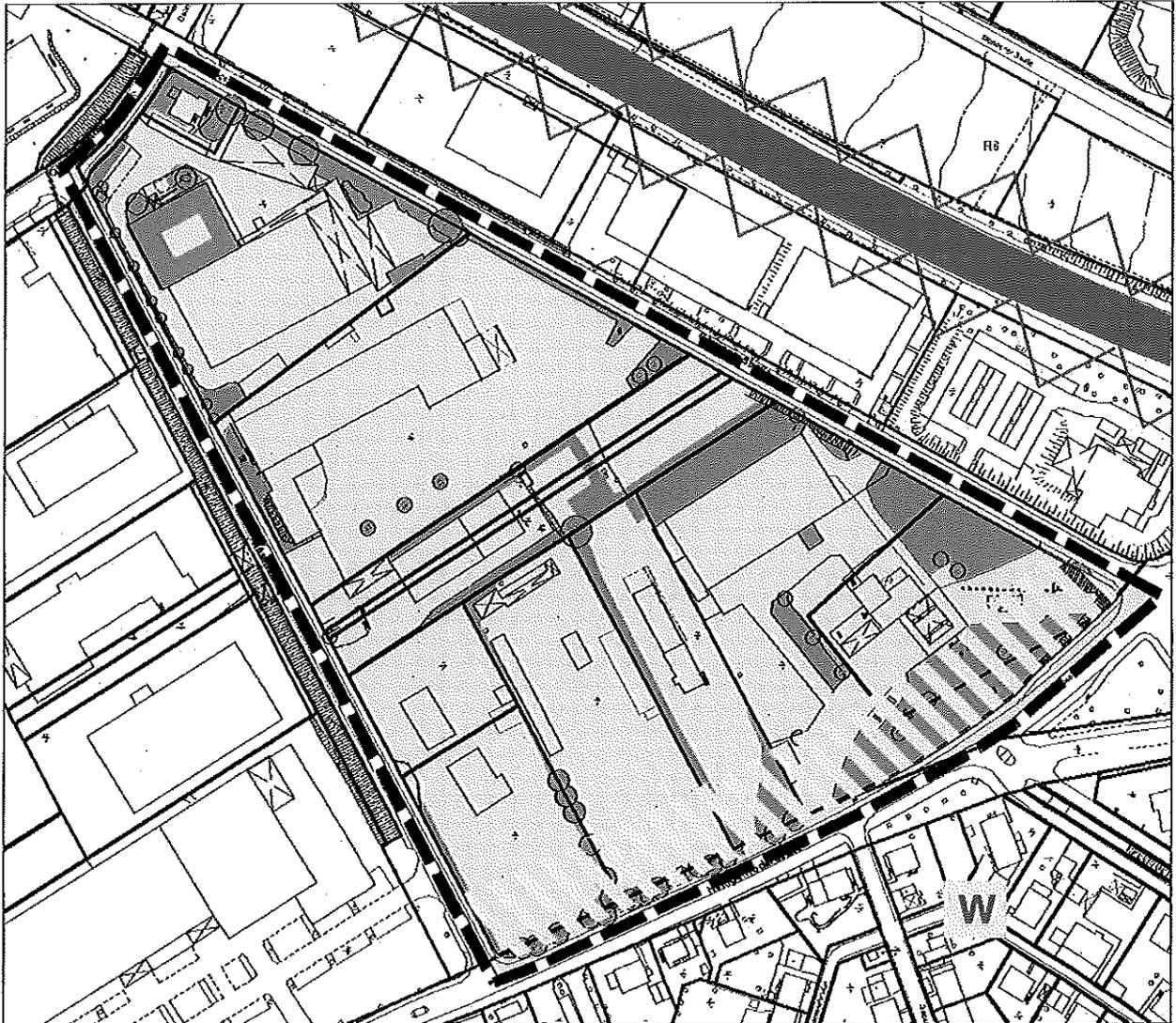
Der bisher als von Bebauung frei zu haltende 30 m-Streifen westlich parallel zur Heiligenröder Straße ist von Bedeutung als Immissionsschutz der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite gegenüber Immissionen aus dem Gewerbegebiet.

---

<sup>26</sup> Hess. Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen (2005): Verkehrsmengenkarte Hessen, Ausgabe 2005

<sup>27</sup> Schreiben vom 08.12.2010 des Umwelt- und Gartenamts der Stadt Kassel - Sachgebiet Umwelt und Immissionsschutz

## Schutzgut Klima



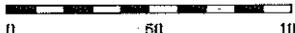
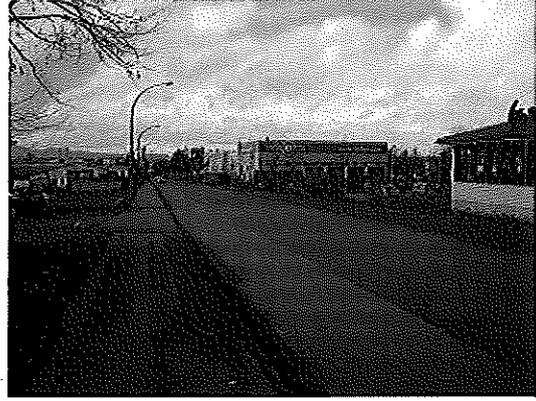
Wertstufe	klimaökologische Ausgleichsfunktion	Flächentypen
hoch	Luftaustauschbahn mit stadtklimatisch bedeutender klimaökologischer Ausgleichsfunktion	große zusammenhängende Grünflächen, Frischluftschneisen (hier nicht vorhanden)
mittel	lokal wirksame klimaökologische Funktionen (Temperaturlausgleich, Luftbefeuchtung, Staubfilterung / -sedimentation)	Einzelbäume und dauerhaft begrünte Grundstücksflächen, Gründächer
gering	ungünstige Wirkung auf das Kleinklima (insbes. Oberflächenaufheizung und Staubbildung)	bebaute, versiegelte oder sonstige vegetationslose Flächen
	Verkehrsimmissionen	Maßstab 1 : 2.500  
	Immissionsschutzstreifen / Wohngebiet	
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Abbildung 11: Schutzgut Klima

### 3.2.5 Landschaftsbild, Erholung

#### 3.2.5.1 Landschafts-/ Stadtbild,

Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Plangebiets ist geprägt durch gewerblich-industrielle Bebauung. Im Westteil des Gebiets überwiegen neuere Gewerbebauten und Hallen, die überwiegend bis nahe an die Straßen heran reichen und den Straßenraum optisch fassen. Im Ostteil des Gebiets sind die Grundstücke baulich nur gering ausgenutzt. Hier überwiegen Hof- und Lagerflächen und niedrige Hallen bzw. Schuppen. Im Nordostteil des Plangebiets wird das Stadtbild durch eine Tankstellenanlage mit Café und umgebenden großen kaum gegliederten Asphaltflächen sowie Rasenflächen entlang der Straße geprägt.



links oben: neuere Gewerbebauten im Westteil des Gebiets (Niestetalweg, Blick nach Osten)  
rechts oben: neue Gewerbebauten auf der Nordseite der Göttinger Straße (Blick nach Westen),  
leer stehende Halle auf der Südseite (Plangebiet) westlich der Tankstelle

links unten: Baustofflager in der Heiligenröder Straße

rechts unten: Heiligenröder Straße – Rasenfläche vor der Tankstelle (Blick nach Norden)



Wie bereits im Kapitel 3.2.2 beschrieben, sind im Plangebiet nur wenige Grünelemente vorhanden. Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild sind der Baumbestand auf der Westseite der Heiligenröder Straße im Südostteil des Gebiets sowie mehrere große Einzelbäume innerhalb der Gewerbeflächen (s. Fotos im Kapitel 3.2.2).

### 3.2.5.2 Landschaftsbezogene Erholung

Für die landschaftsbezogene Erholung ist das Gebiet ohne Bedeutung. Der größte Teil der Grundstücke ist bereits bebaut. Öffentliche Wege sind innerhalb der Gewerbeflächen nicht vorhanden. Die das Gebiet umgrenzenden öffentlichen Straßen sind als Fuß- und Radwegverbindungen aus den Wohngebieten von Bettenhausen in die freie Landschaft wegen ihres gewerblichen Charakters und der teilweise relativ hohen Verkehrsbelastung (Heiligenröder Straße) in ihrem derzeitigen Zustand unattraktiv.

### 3.2.5.3 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist eine gewerblich geprägte Siedlungsfläche. Die Straßenräume an den Rändern des Gebiets werden durch die vorhandene Bebauung nur lückenhaft gefasst. Für das Erscheinungsbild des Gebiets sind die Grünflächen mit wenigen vorhandenen Bäumen insbesondere entlang der Heiligenröder Straße von Bedeutung.

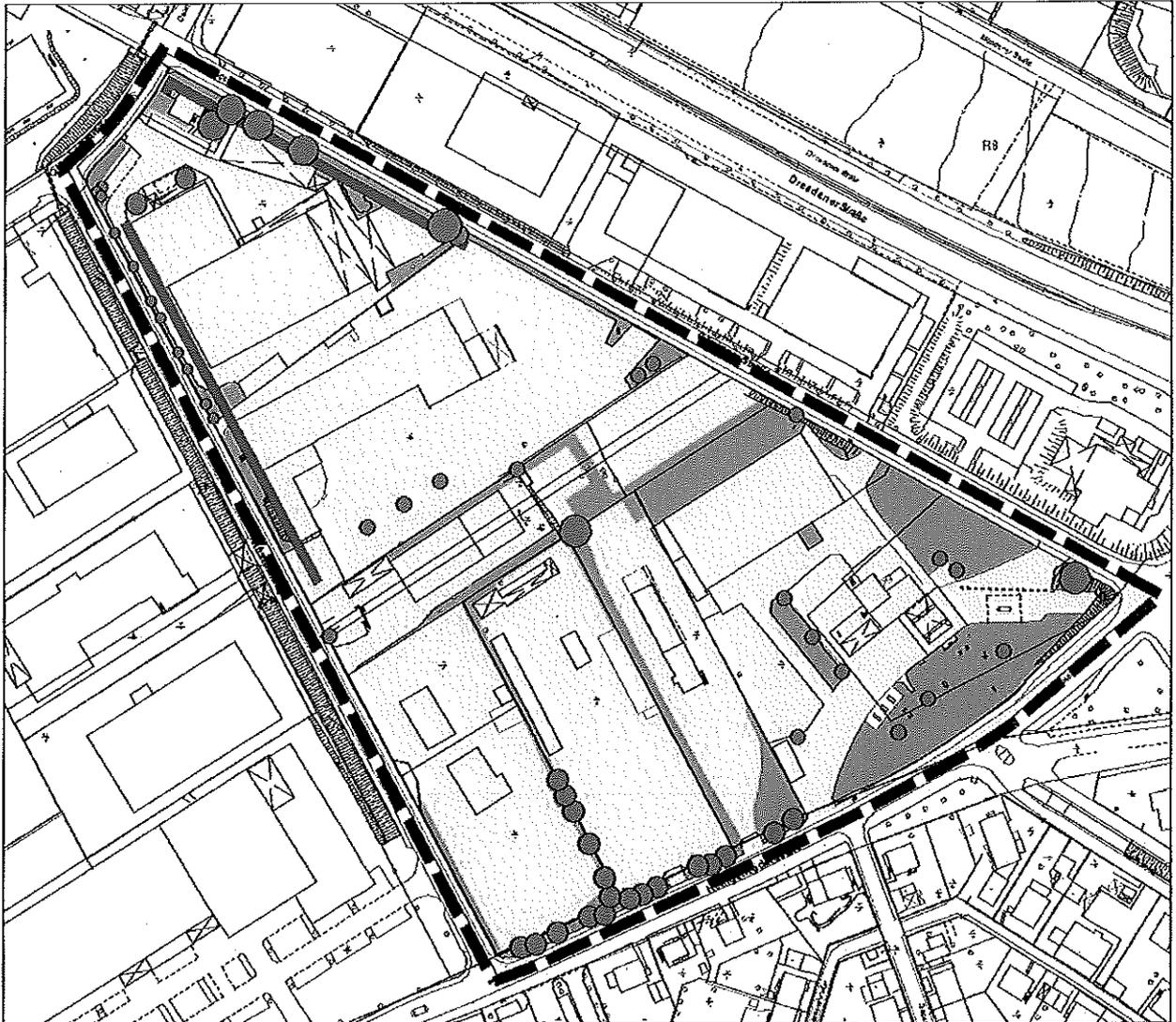
### 3.2.6 Kulturgüter

Wie bereits im Kapitel 1.3.3 erwähnt, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine Kulturdenkmäler ausgewiesen. Die Beuys-Bäume auf der Nordseite der Göttinger Straße (unmittelbar angrenzend außerhalb des Plangebiets) sind Teil des Gesamtkunstwerks ‚7.000 Eichen‘ von J. Beuys und als Kulturdenkmale geschützt.



Beuysbäume auf der Nordseite der Göttinger Straße

## Schutzgut Landschaft



Wertstufe	Charakter des Landschaftsbildes	Landschaftselemente
hoch	naturraumtypische Landschaftselemente	großkronige Einzelbäume
mittel	durch gewerbliche Nutzung überprägte Bereiche mit einzelnen naturraumtypischen Landschaftselementen	Ziergrünflächen, Brachevegetation
gering	gewerblich geprägte Bereiche ohne naturraumtypische Landschaftselemente	Gebäude, Stellplätze, Hof- und Lagerflächen, sonstige vegetationsfreie Flächen
—	Raum bildende Bebauung / Straßenraum baulich gefasst	
- - -	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	

Maßstab 1 : 2.500

0      50      100 m

Abbildung 12: Schutzgut Landschaft, landschaftsbezogene Erholung

### **3.3 Prognose des Umweltzustandes ohne Durchführung der Planung**

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplans behielte der bisherige Bebauungsplan von 1969 seine Gültigkeit, so dass die gewerbliche Nutzung auf den noch nicht bebauten Grundstücken und den vorhandenen Brachflächen entsprechend den damaligen Festsetzungen möglich wäre. Eine Aufwertung und Intensivierung der Nutzungsstruktur, die Verminderung des Regenwasserabflusses, Erhöhung des Grünanteils und andere Verbesserungen hinsichtlich der hier zu behandelnden Schutzgüter wären kaum umsetzbar, so dass im ungünstigsten Fall die gesamte im bisherigen Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. Industriegebiet ausgewiesene Fläche entsprechend der damals festgesetzten bzw. zulässigen Obergrenze ausgenutzt würde.

## **4. Zielkonzept**

Aus Umweltsicht ist der anzustrebende Zustand für das Plangebiet ein unter städtebaulichen, ökologischen und gestalterischen Gesichtspunkten optimiertes Gewerbegebiet. Im Hinblick auf die hier zu betrachtenden Schutzgüter wären folgende Ziele anzustreben:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Intensivierung der Nutzung und Verbesserung der Nutzungsstruktur auf den derzeit ungenutzten oder wenig intensiv genutzten Grundstücken
- Erhaltung wertvoller Bäume und Verbesserung der Grünstruktur durch Neupflanzung von Laubbäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verminderung des Oberflächenwasserabflusses aus dem Gebiet durch Minimierung der Versiegelungsflächen, Verwendung durchlässiger Oberflächenbefestigungen und Dachbegrünung
- Minderung der negativen klimaökologischen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades durch Begrünungsmaßnahmen (insbesondere Dach- und Fassadenbegrünung, Überschirmung vegetationsfreier Flächen mit großkronigen Bäumen)
- Verbesserung des Stadtbildes durch bauliche Fassung der Straßenräume und Begrünungsmaßnahmen (s. o.)
- Immissionsschutz für die angrenzenden Wohngebiete
- Schutz der nahe zur Dresdener Straße gelegenen Bereiche gegen Verkehrsimmissionen

## 5. Erfassung und Bewertung der Auswirkungen der Planung

### 5.1 Beschreibung der Planung

Der Bebauungsplanvorentwurf (Stand: Oktober 2010) weist das Plangebiet mit Ausnahme der öffentlichen Straßen als Gewerbegebiet (5,78 ha) mit folgender maximaler Ausnutzung aus:

- Grundflächenzahl (Verhältnis von überbauter Fläche zur Grundstücksfläche: 0,8
- Geschossflächenzahl (Verhältnis Geschossfläche zu Grundstücksfläche: 2,0
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2
- offene Bauweise mit Flachdach, Bauhöhe maximal 18 m

Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche ist eine zusammenhängende überbaubare Fläche von ca. 5,41 ha vorgesehen. Die Straßen entlang der Ränder des Plangebiets sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen (insgesamt 0,47 ha).

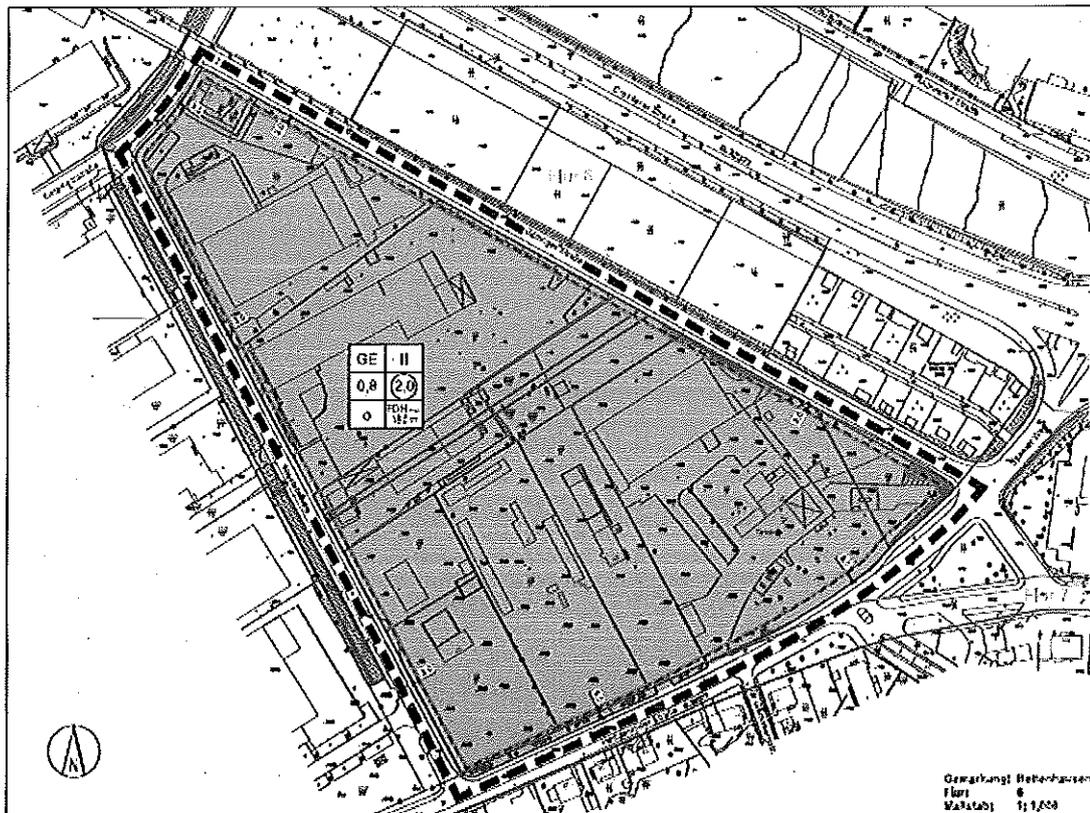


Abbildung 13: Bebauungsplanvorentwurf  
(Stadt Kassel, Oktober 2010))

## 5.2 Auswirkungen

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VII/7 „Dresdener Straße“ vom 28.05.1969 und bereits größtenteils bebaut. Somit sind gemäß § 1a (3) BauGB im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans nur die Eingriffe zu kompensieren, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Als Bestand im Sinne der Eingriffsregelung sind also die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans anzunehmen. Dort war der Westteil des Gebiets als Industriegebiet, der Ostteil als Gewerbegebiet ausgewiesen mit folgenden Festsetzungen:

- Grundflächenzahl im GI: 0,7 und im GE 0,6
- Geschossflächenzahl (nur im GE): 1,6
- Baumassenzahl (nur im GI): 9,0
- Zahl der Vollgeschosse (nur im GE): 3
- Bauweise (nur im GE): geschlossenen

Parallel zur Heiligenröder Straße war eine von Bebauung frei zu haltende Fläche von 30 m Breite festgesetzt (Darstellung mit Zackenlinie).

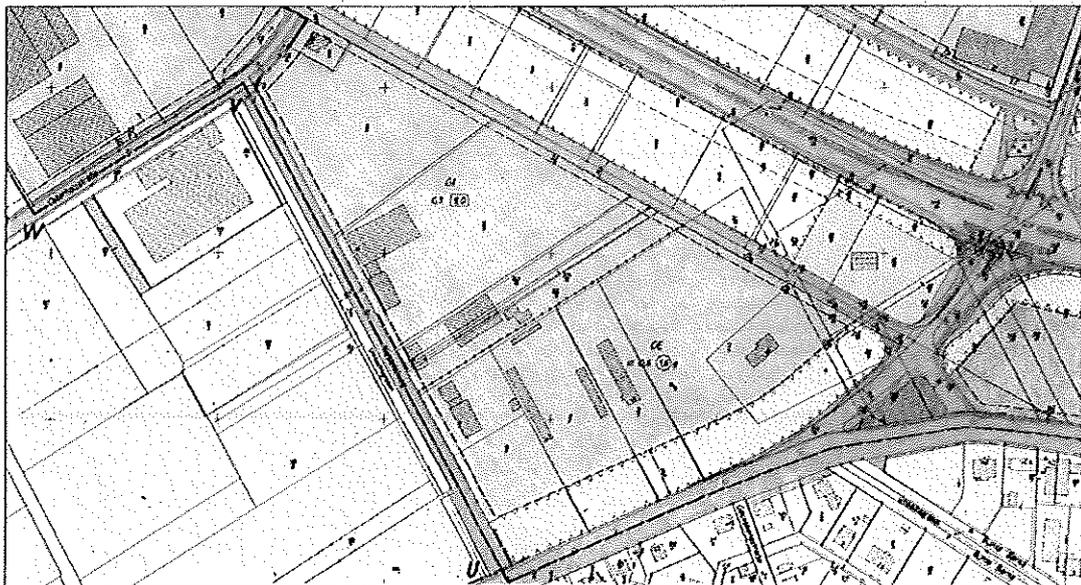


Abbildung 14: Ausschnitt aus dem B-Plan VII/7 von 1969

### 5.2.1 Pflanzen und Tiere, Lebensräume

Im neuen Bebauungsplan wird die bisher von Bebauung frei zu haltende Fläche parallel zur Heiligenröder Straße (30-m-Streifen, insgesamt ca. 7.870 m<sup>2</sup>), die derzeit etwa zur Hälfte von Grünflächen eingenommen wird, in das Gewerbegebiet einbezogen. Auf diesem Streifen waren laut Textfestsetzung des bisherigen Bebauungsplans „eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung sowie Dauerkleingärten zulässig. Die Grundstücke dürfen weder zu gewerblichen Zwecken noch als Stand- oder Lagerplätze genutzt werden.“

In allen übrigen bisher als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesenen Bereichen wird die Grundflächenzahl gegenüber der bisherigen Festsetzung erhöht auf 0,8 (bisher 0,7 im GI und 0,6 im GE). Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des alten Bebauungsplans (1969) war die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 maßgeblich, die keine Obergrenze für den Bau von Nebenanlagen (§ 17 der derzeit gültigen BauNVO von 1990), so dass im ungünstigsten Fall die gesamten Grundstücksflächen dafür hätten genutzt werden können.

Durch die geplanten Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücks- und Verkehrsflächen (s. Kap. 5.3) wird durch die Neuplanung eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation erzielt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans im größten Teil des Geltungsbereichs mit Ausnahme des bisher von Bebauung frei zu haltenden Streifens parallel zur Heiligenröder Straße keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ermöglicht werden.

### 5.2.2 Boden

Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans ermöglichen folgende maximale Überbauung / Flächenversiegelung:

Tabelle 2: Maximale Überbauung / Flächenversiegelung

Flächennutzung	Fläche	Nutzungsbeschränkung	max. Überbauung / Versiegelung
Gewerbefläche	5,78 ha	GRZ 0,8	4,62 ha
Verkehrsfläche	0,47 ha	keine	0,47 ha
Summe	6,25 ha		5,09 ha

Bei maximaler Ausnutzung der Grundstücke wäre also insgesamt im Plangebiet eine Überbauung / Flächenversiegelung von ca. 5,09 ha möglich (ca. 81 % der Fläche des Geltungsbereichs), was in etwa der gegenwärtigen Situation entspricht (s. Kap. 3.2.2.4). Da der alte Bebauungsplan keine Einschränkungen enthält, wäre theoretisch sogar eine vollständige Flächenversiegelung möglich gewesen mit Ausnahme des 30 m-Streifens parallel zur Heiligenröder Straße (7.870 m<sup>2</sup>), so dass im ungünstigsten Fall insgesamt ca. 5,46 ha<sup>28</sup> hätten versiegelt werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Neuplanung weder gegenüber dem alten Bebauungsplan noch im Vergleich zur gegenwärtig real vorhandenen Situation zusätzliche Bebauung bzw. Flächenversiegelung ermöglicht werden, so dass dadurch keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 und die Festset-

<sup>28</sup> Geltungsbereich (6,25 ha) abzüglich 30 m-Streifen (0,79 ha) = 5,46 ha<sup>29</sup> Schreiben vom 08.12.2010 des Umwelt- und Gartenamts der Stadt Kassel - Sachgebiet Umwelt und Immissionsschutz

zung der dauerhaften Begrünung der restlichen 20 % der Grundstücke werden dort die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft gesichert bzw. wieder hergestellt. Weitere Verbesserungen werden durch die Festsetzung von Gründächern und damit die Wiederherstellung von Teilfunktionen der überbauten Böden erzielt.

### **5.2.3 Wasser**

Entsprechend den Ausführungen zum Schutzgut Boden werden auch für das Schutzgut Wasser durch die Neuplanung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ermöglicht. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8 wird die dauerhafte Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen gesichert, so dass das dort anfallende Regenwasser versickern kann. Eine wesentliche Verbesserung für den Wasserhaushalt wird durch die geplante Festsetzung von Gründächern erzielt, die eine deutliche Reduzierung und Verlangsamung des Regenwasserabflusses bewirken. Weitere Verbesserungen werden durch die Verwendung durchlässiger Oberflächenbefestigungen insbesondere für Stellplätze erzielt.

### **5.2.4 Klima**

Die in den Kapiteln 5.2.1 – 5.2.3 dargestellten Verbesserungen haben auch entsprechende positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Hier ist insbesondere die klimaökologisch ausgleichende Wirkung von Gründächern zu nennen (Erhöhung der Verdunstung, Minderung der Flächenaufheizung, Staubsedimentation). Ähnlich positive Wirkungen sind durch die zur Festsetzung vorgesehenen Baumpflanzungen auf den Grundstücken zu erwarten, insbesondere durch die Überschirmung / Beschattung versiegelter oder sonstiger vegetationsfreier Flächen.

### **5.2.5 Immissionen<sup>29</sup>**

Der im bisher gültigen Bebauungsplan am Südostrand des Gebiets parallel zur Heiligenröder Straße festgesetzte von Bebauung frei zu haltende Streifen von 30 m wird in der Neuplanung zu Gewerbegebiet, wodurch sich der Immissionsschutz gegenüber der Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Heiligenröder Straße verschlechtert.

Eine Möglichkeit, dem entgegenzuwirken, ist die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Dazu ist dringend eine Festlegung der Gebietsausweisung für die Wohnbebauung östlich der Heiligenröder Straße notwendig (bisher kein Bebauungsplan, Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan).

Die Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist jedoch in diesem Fall schwierig, da die meisten Flächen im Plangebiet bereits gewerblich genutzt werden und eine Vorbelastung durch Gewerbe außerhalb der Planfläche besteht. Für die im Plangebiet ansässigen Betriebe könnte dies Einschränkungen bedeuten. Hier ist eine Abstimmung über die Vorgehensweise nötig.

Die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes, die durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen hervorgerufen wird, ist weniger kritisch. Gegen die nach der Lärmkartierung des Landes Hessen festgestellten Überschreitungen der Orientie-

rungswerte der DIN 18005 könnte eine Festsetzung von passivem Schallschutz erfolgen.

### **5.2.6 Stadt-/Landschaftsbild, freiraumbezogene Erholung**

Der neue Bebauungsplan weist das Plangebiet wie bisher für gewerbliche Nutzung aus. Die Baugrenzen entsprechen den bisherigen mit Ausnahme der Heiligenröder Straße. Dort wird die bisher als von Bebauung frei zu haltende Fläche (30 m-Streifen parallel zur Straße) auf 5 m reduziert, so dass dort zusätzliche Bebauung möglich wird. Neu sind außerdem Festsetzungen zur Dachgestaltung (begrünte Flachdächer), zur Bauhöhe (max. 18 m) und zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen.

Die genannten Änderungen bewirken keine Beeinträchtigungen des Stadt- bzw. Landschaftsbildes im Plangebiet. Insgesamt sind durch die angestrebte Nutzungsintensivierung insbesondere im Ostteil des Gebiets und die Ansiedlung der verkehrsgünstigen Lage entsprechender höherwertiger Nutzungen Verbesserungen des Erscheinungsbildes und eine klarere bauliche Fassung des Straßenraumes zu erwarten. Weitere Verbesserungen werden durch die Festsetzung der Mindestbegrünung der Grundstücke erzielt (s. Kap. 5.3).

### **5.2.7 Kulturgüter**

Kulturgüter / Kulturdenkmale werden von der Planung nicht berührt.

## **5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

### **5.3.1 Dachbegrünung**

Im Bebauungsplan werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (bis 15° Neigung) für den gesamten Geltungsbereich in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung (Substratstärke mindestens 5 cm) festgesetzt. Dachterrassen, lichtdurchlässige Teilflächen sowie Bereiche mit technisch notwendigen Dachaufbauten werden von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Gründächer haben in vielerlei Hinsicht positive Wirkungen:

- Verbesserung des Kleinklimas (Verminderung der Oberflächenaufheizung bei starker Sonneneinstrahlung, Verdunstung, Staubsedimentation)
- Rückhaltung und Verdunstung bzw. verzögerter Abfluss von Regenwasser
- Wiederherstellung von Vegetationsstandorten, Teilausgleich für den Verlust von Bodenfunktionen
- Verbesserung der Wärmedämmung und Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen

### **5.3.2 Durchlässige Oberflächenbefestigungen**

Die Flächenversiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Insbesondere die Stellplätze (s. u) und soweit möglich auch Hof- und Lagerflächen sind

mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, so dass der Regenwasserabfluss aus dem Gebiet wesentlich verringert werden kann.

### **5.3.3 Begrünung der Stellplätze**

Für die Stellplätze sollten die Regelungen der derzeit gültigen Stellplatzsatzung im Bebauungsplan festgesetzt werden (Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze, Randbegrünung und Untergliederung bei größeren Anlagen, durchlässige Befestigung der Stellplätze).

Die Kronen der im Bereich der Stellplätze anzupflanzenden Bäume werden einen Teil der versiegelten Flächen innerhalb der Grundstücke überschirmen und dadurch das Kleinklima wesentlich verbessern (Verminderung der Aufwärmung der Oberflächen, Luftbefeuchtung, Staubsedimentation).

### **5.3.4 Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke**

Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche verbleibenden Freiflächen (20 % der Grundstücksflächen) sind als Vegetationsfläche herzurichten und dauerhaft zu begrünen. Mindestens die Hälfte dieser Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen (s. Artenliste) zu begrünen.

Darüber hinaus wird als Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke die Anpflanzung eines Baumes je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche außerhalb der bebauten Bereiche sowie der Stellplätze und Zufahrten zur Festsetzung im Bebauungsplan empfohlen. Dadurch wird eine Mindestbegrünung der Hof- und Lagerflächen angestrebt, die für das Kleinklima und für das Erscheinungsbild dieser Bereiche von hoher Bedeutung ist.

### **5.3.5 Fassadenbegrünung**

Im Bebauungsplan sollte die Begrünung von Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen, festgesetzt werden (Anpflanzung von 2-3 Kletterpflanzen je angefangene 5 m, Arten s. Liste im Kap. 5.3.7). Dadurch wird zusätzlicher Lebensraum insbesondere für Vögel und Insekten geschaffen sowie das Kleinklima und das Erscheinungsbild großer Fassadenflächen verbessert. Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare alternative Anpflanzungen auf den Grundstücken vorzunehmen.

### **5.3.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen**

Der vorhandene Baumbestand auf der Westseite der Heiligenröder Straße (Hainbuchen, Ahorn), der als größter zusammenhängender Gehölzbestand innerhalb des Plangebiets sowohl aus ökologischer Sicht als auch für das Straßenbild von besonderer Bedeutung ist, sollte erhalten und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden (Fläche mit Pflanzbindung oder Einzelbaumfestsetzung). Dasselbe gilt für zwei weitere große Einzelbäume an der Einmündung Göttinger Straße in die Heiligenröder Straße und südlich der Göttinger Straße. Die we-

nigen anderen vorhandenen Großbäume stehen innerhalb der Baugrenze und können daher nicht zur Erhaltung festgesetzt werden. Sie unterliegen gleichwohl dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Über die allgemeinen Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und der Hof- und Lagerflächen sollte zur Aufwertung des Straßenraumes auf der Westseite der Heiligenröder Straße in nördlicher Verlängerung des vorhandenen Baumbestandes eine Alleebaumreihe bis zur Einmündung der Göttinger Straße festgesetzt werden.

### 5.3.7 Artenliste für die Bepflanzung

Für die dargestellten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig folgende Arten verwendet werden:

Tabelle 3: Gehölzarten für die Bepflanzung

<b>Bäume</b>
Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> , <i>A. platanoides</i> )
Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
<b>Bäume 2. Ordnung, Großsträucher</b>
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )
<b>Sträucher</b>
Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus mongyna</i> )
<b>Kletterpflanzen</b>
Efeu ( <i>Hedera helix</i> )
Geisblatt ( <i>Lonicera caprifolium</i> )
Wilder Wein ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> , <i>P. tricuspidata</i> )

### 5.3.8 Zuordnung der Maßnahmen

Über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen hinaus sieht der Bebauungsplan keine weiteren Erschließungsanlagen vor. Die dargestellten landschaftspflegerischen Festsetzungen und Maßnahmen sind ausschließlich auf privaten Grundstücken vorgesehen. Eine Differenzierung der Zuordnung der Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

## 5.4 Bilanzierung

### 5.4.1 Qualitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung

In der folgenden Tabelle werden zusammenfassend die durch das Vorhaben zu erwartenden Veränderungen der gegenwärtigen Situation gegenübergestellt:

Tabelle 4: Gegenüberstellung Bestand / Planung

gegenwärtige Situation	Planung
<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerblich bebautes Gebiet mit sehr geringem Anteil von Vegetationsflächen (ca. 12 % Ziergrünflächen, 5 % Ruderalvegetation / Brachen); von Bebauung frei zu haltender Streifen parallel zur Heiligenröder Straße (derzeit teilweise für Nebenanlagen genutzt)</li> <li>- einzelne wertvolle großkronige Laubbäume an der Heiligenröder Straße und innerhalb der Grundstücke (Schutz durch die Baumschutzsatzung)</li> <li>- keine höherwertigen Biotopflächen und Schutzgebiete innerhalb und im Nahbereich des Plangebiets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung der Mindestbegrünung der Gewerbegrundstücke (Begrünung der Stellplätze, der Hof- und Lagerflächen, Dach- und Fassadenbegrünung, dauerhafte Begrünung von 20 % der Grundstücksfläche)</li> <li>- Festsetzung der Bäume außerhalb der Baugrenzen zur Erhaltung, Festsetzung der Anpflanzung weiterer Bäume entlang der Heiligenröder Straße und innerhalb der Grundstücke insbesondere im Bereich der Stellplätze und der Hof- und Lagerflächen</li> </ul>
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in vorhandene wertvolle Lebensräume ermöglicht. Die geplanten Festsetzungen bewirken längerfristig eine deutliche Verbesserung gegenüber der bisherigen bzw. der rechtlich zulässigen Situation.</i></p>	

<b>Boden, Wasser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gewerblich bebautes Gebiet mit sehr hohem Versiegelungsgrad (ca. 73 % überbaut / versiegelt, ca. 10 % durchlässig befestigt, vegetationsfrei)</li> <li>- aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Situation keinerlei Einschränkungen der Flächenversiegelung mit Ausnahme eines 30 m-Streifens parallel zur Heiligenröder Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung der Mindestbegrünung der Grundstücke (20 % Grünflächen)</li> <li>- Festsetzung durchlässiger Beläge für Stellplätze und andere Nebenanlagen</li> <li>- Festsetzung der Dachbegrünung</li> <li>- durch oben genannte Festsetzungen insgesamt längerfristige Wiederherstellung von Teilfunktionen des Bodens, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit und Verminderung des Abflusses</li> </ul>
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser ermöglicht, sondern durch verschiedene Festsetzungen zur Begrünung und Oberflächenbefestigung insgesamt Verbesserungen gegenüber der bisherigen bzw. der rechtlich zulässigen Situation erzielt.</i></p>	

gegenwärtige Situation	Planung
<b>Klima, Immissionen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist Teil eines größeren gewerblichen Siedlungsbereichs, der wegen seines hohen Versiegelungsgrads klimaökologisch als Überwärmungsgebiet charakterisiert wird.</li> <li>- Überschreitung der Lärmrichtwerte (DIN 18005) im Nahbereich der Dresdener Straße</li> <li>- Immissionsschutz der Wohnbebauung östlich der Heiligenröder Straße durch Bauverbotszone (30 m-Streifen) westlich der Straße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung des Grünflächenanteils und des Grünvolumens entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (Dach- und Fassadenbegrünung, Mindestbegrünung von 20 % der Grundstücksflächen, Festsetzung von Baumpflanzungen auf Stellplatz- sowie Hof- und Lagerflächen sowie entlang der Heiligenröder Straße)</li> <li>- ggf. Festsetzung von passivem Schallschutz</li> <li>- Wegfall der Bauverbotszone; Immissionsschutz für Wohnbebauung muss noch geklärt werden</li> </ul>
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima ermöglicht, sondern durch verschiedene Festsetzungen zur Begrünung insgesamt Verbesserungen gegenüber der bisherigen bzw. der rechtlich zulässigen Situation erzielt.</i></p>	

<b>Stadt-/ Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- gewerblich geprägte Siedlungsfläche mit teilweise wenig ausgenutzten Grundstücken</li> <li>- Straßenräume insbesondere im Ostteil (Heiligenröder Straße) ohne räumliche Fassung durch Bebauung</li> <li>- landschafts-/stadtbildbestimmende Großbäume an der Heiligenröder Straße, wenige weitere Einzelbäume innerhalb der Gewerbegrundstücke</li> <li>- keine für die landschaftsbezogene Erholung nutzbaren Grünflächen und Wegeverbindungen innerhalb und im Nahbereich des Gebiets vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufwertung der Nutzungsstruktur durch Neuplanung</li> <li>- Fassung des Straßenraumes durch zusätzliche Bebauung entlang der Heiligenröder Straße</li> <li>- Festsetzung der vorhandenen Großbäume außerhalb der Baugrenzen zur Erhaltung</li> <li>- Festsetzung der Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Heiligenröder Straße</li> <li>- Festsetzung der Begrünung der Gewerbegrundstücke (s. Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume)</li> <li>- keine Veränderungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans</li> </ul>
<p><i>Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in vorhandene das Stadt- bzw. Landschaftsbild prägende Elemente ermöglicht. Insgesamt sind durch die geplanten Festsetzungen deutliche Verbesserungen des Erscheinungsbildes zu erwarten.</i></p>	

Die Gegenüberstellung der Eingriffe / Beeinträchtigungen und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen zeigt, dass unter Berücksichtigung aller dargestellten Vorkehrungen und Maßnahmen hinsichtlich aller Schutzgüter gegenüber der gegenwärtigen Situation zu erwarten sind.

### 5.4.2 Quantitative Gegenüberstellung des Bestandes und der Planung

Für die im Kapitel 5.3 beschriebenen Maßnahmen werden für die Bilanzierung folgende Flächengrößen zu Grund gelegt:

- Gewerbegrundstücke: 5,78 ha  
(Veränderungen innerhalb der Grundstücke s. folgende Tabelle)
- öffentliche Verkehrsflächen: 0,47 ha  
(100% Versiegelung, keine Veränderungen gegenüber bisher)

Tabelle 5: Begrünungsmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken

Teilflächen der Gewerbegrundstücke	Abschätzung der Flächengröße	Festsetzungsempfehlungen und Umfang der Begrünungsmaßnahmen
1.) Gebäude	ca. 30% der Grundstücksflächen <sup>30</sup> : 5,78 ha x 30 % = 1,73 ha	extensive Dachbegrünung; Abzug von ca. 20 % für Ausnahmeregelung). (80 % von 1,73 ha = 1,38 ha Dachbegrünung, 20% von 1,73 ha = 0,35 ha ohne Begrünung)  <i>insgesamt ca. 1,38 ha Gründächer</i>
2.) Stellplätze	zu erwartende Stellplatzfläche einschl. Zufahrten ca. 12 % der Grundstücksflächen <sup>31</sup> 5,78 ha x 12 % = 0,69 ha (entspricht ca. 230 Stellplätzen bei ca. 30 m <sup>2</sup> pro Stellplatz einschl. Zufahrten.)	Begrünung entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (Anpflanzung von mindestens einem Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze, Randbegrünung und Untergliederung bei größeren Anlagen, möglichst durchlässige Befestigung)  <i>insgesamt ca. 0,69 ha begrünte Stellplätze; Anpflanzung von mindestens 38 Bäumen</i>
3.) Hof- und Lagerflächen	ca. 2,24 ha <sup>32</sup> (entspricht ca. 38% der Grundstücksflächen)	Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes je 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche außerhalb der bebauten Flächen sowie der Stellplätze und Zufahrten  <i>insgesamt ca. 22 Bäume</i>
4.) zu begrünende Freiflächen	20 % der Grundstücksflächen bei GRZ 0,8: 5,78 ha x 20 % = 1,12 ha, davon - 50 % Gehölze, - 50 % Ziergrünflächen:	- Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen (20 % der Grundstücke); - Festsetzung der Anpflanzung standorttypischer Gehölze auf 50 % der Grünflächen  <i>insgesamt ca. 0,56 ha Gehölzpflanzung, ca. 0,56 ha Ziergrünflächen</i>

In der folgenden Tabelle wird auf der Basis dieser Zahlen eine Bilanz entsprechend der Kompensationsverordnung erstellt:

<sup>30</sup> bisher ca. 21 %, zu erwartende Erhöhung durch angestrebte Ansiedlung höherwertiger Nutzungen

<sup>31</sup> Durchschnittswert, Herleitung z. B. im Fachbeitrag Grün und Umwelt zum Gewerbegebiet 'Langes Feld'

<sup>32</sup> Grundstücksflächen abzüglich Gebäude (1), Stellplätze (2) und begrünte Freiflächen (4):  
5,78 ha - 1,73 ha - 0,69 ha - 1,12 ha = 2,24 ha

Tabelle 6: Biotopwertbilanz gemäß der Kompensationsverordnung

Sp.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		W/P /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp [m <sup>2</sup> ]			Biotopwert		Differenz
	Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher *1	nachher *2	vorher Sp. 3 x Sp. 4	nachher Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 - Sp. 10 12	
1	2		3	4	6	8	10		
		<b>Gesamtläche des Plangebiets : 62.500 m<sup>2</sup></b>							
02.600		Hecken- und Gebüschpflanzung	20	0	5.600	0	112.000		-112.000
09.230		wärmeliebende Ruderalflur meist trockener Standorte *3	21	3.020	0	63.420	0		63.420
10.510		versiegelte Flächen	3	31.790	31.000	95.370	93.000		2.370
10.530		befestigte Flächen mit Regenwasserversickerung *4	6	6.480	3.000	38.880	18.000		20.880
10.710		Dachfläche, nicht begrünt	3	760	3.500	2.280	10.500		-8.220
10.720		Dachfläche, extensiv begrünt	19	12.730	13.800	241.870	262.200		-20.330
11.221		gärtnerisch gestaltete Grünanlagen	14	7.720	5.600	108.080	78.400		29.680
		Zwischensumme		62.500	62.500	549.900	574.100		-24.200
		Zusatzbewertung (Bäume)							
04.100		Einzelbäume, heimisch, standortgerecht *5	31	2.600	2.675	80.600	82.925		-2.325
		<b>Summe</b>							<b>-26.525</b>

\*1 Darstellung s. Bestandsplan

\*2 Ermittlung s. Tabelle 5 (vorherige Seite)

\*3 Mischwert aus Biotoptyp 09.220 (Ruderalflur, 36 Punkte/m<sup>2</sup>) und 10.530 (Schotterflächen, 6 Punkte/m<sup>2</sup>)

\*4 Stellplatzflächen (Annahme: ca. 230 Stellplätze)

\*5 Planung: zur Erhaltung festgesetzte Bäume (ca. 900 m<sup>2</sup> Kronenfläche) und Festsetzungen zu Baumpflanzungen (ca. 60 Bäume, s. Tabelle 5, davon 35 vorhanden, 25 Neupflanzungen mit je 3 m<sup>2</sup> je Baum)

Die Biotopwertbilanz (Tabelle 6) zeigt, dass durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans eine deutliche Aufwertung des Gebiets gegenüber der derzeit vorhandenen Situation möglich ist (26.525 Wertpunkte).

Legt man die rechtlich zulässige Ausnutzung der Grundstücke nach dem alten Bebauungsplan als ‚Bestand‘ für die Bilanzierung zu Grund, erhöht sich die zu erwartende Aufwertung durch die Neuplanung noch mehr, da der bisherige Bebauungsplan theoretisch eine vollständige Überbauung / Versiegelung des Gebiets mit Ausnahme des 30 m-Streifens (7.870 m<sup>2</sup>) entlang der Heiligenröder Straße zulässt. Das ergäbe bei Anwendung des Biotopwertverfahrens folgende Punktwerte:

Tabelle 7: Biotopwert bei maximaler Ausnutzung des bisherigen B-Plans

Biotoptyp	Typ Nr.	Punkte / m <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Punkte
versiegelte / überbaute Flächen	10.510 10.710	3	54.630	163.890
Grünfläche (30 m-Streifen)	11.221	14	7.870	110.180
Summe			62.500	274.070

Der in Tabelle 6 (vorherige Seite) ermittelte Biotopwert für die Neuplanung beträgt 657.025 Punkte (einschließlich der Zusatzbewertung für Bäume), was einer Aufwertung gegenüber dem alten Bebauungsplan von insgesamt 382.955 Punkten entspricht. Für die Neuaufstellung des Bebauungsplans sind somit gemäß § 1a (3) BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 6. Planungsalternativen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Alternativkonzepte erstellt. Die vorliegende Planung ist abgeleitet aus dem bisher gültigen Bebauungsplan VII/7 und den Empfehlungen aus der ‚Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen‘<sup>33</sup>.

## 7. Umsetzung der Maßnahmen, Kosten

Alle im Kapitel 5.3 dargestellten Maßnahmen sind auf den Privatgrundstücken vorgesehen und von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen und zu unterhalten.

<sup>33</sup> ANP (2003): Potenzialanalyse Dresdener Straße Kassel-Bettenhausen; Ergebnisse eines Workshops vom Oktober 2003

## **8. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Die Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen muss im Rahmen der Bauanträge und Bauabnahmen überprüft werden. Weiter gehende Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Planung sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## **9. Zusammenfassung**

Eine zusammenfassende Gegenüberstellung der bisherigen Situation und der zu erwartenden Änderungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans befindet sich im Kapitel 5.4.1. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, und der bisherige Bebauungsplan keine weiter gehenden Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke enthält, sind bei Umsetzung der Neuplanung in Verbindung mit den dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen für alle hier zu betrachtenden Schutzgüter deutliche Verbesserungen zu erwarten und keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (3-6) BauNVO]**
  - 1.1 Gewerbegebiete (GE) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO]**
    - 1.1.1** In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe zulässig [§ 8 (2) BauNVO]:
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
      - Anlagen für sportliche Zwecke
    - 1.1.2** In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe ausnahmsweise zulässig [§ 8 (3) BauNVO]:
      - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie Spielhallen sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und §§ 12-20 BauNVO]**
  - 2.1** Die Grundflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 0,8 (§§ 17 und 19 BauNVO).  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.
  - 2.2** Die Geschossflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 2,0 (§ 20 BauNVO).
  - 2.3** Die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet wird auf mindestens 5,5 m und maximal 18 m - bezogen auf den obersten Punkt der Dachhaut, bei flachen Dächern bis zum oberen Abschluss Wand festgesetzt.  
Die Bezugshöhen für Gebäudehöhen werden in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) gemessen. Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhen nach dem Mittel beider Straßen. Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert (§ 18 BauNVO).
- 3. Bauweise (§ 22 BauNVO)**
  - 3.1** Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5 m Abstand zu den angrenzenden privaten Nachbargrundstücken zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§§ 12,14 BauNVO)**
  - 4.1** Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig [§ 14 (1) u. (2) BauNVO].
- 5. Gestalterische Festsetzungen [§ 9 (4) BauGB i.V. § 87 HBO]**
  - 5.1** Dachgestaltung [§ 87 (1) Satz 1 HBO]  
Im Gewerbegebiet sind nur flache oder flachgeneigte Dächer von bis zu 15° Dachneigungen zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind hiervon abweichende Dachformen zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist und die Dacheindeckung in rötlichen, dunkelbraunen, grauen oder zinkfarbenen Farbtönen erfolgt.
  - 5.2** Werbeanlagen [§ 87 (1) Satz 1 HBO]  
Von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, sie sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für die Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.  
Auf den Grundstücksflächen (Freiflächen) sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, wenn deren Höhe mehr als 18 m und die Summe der Werbefläche mehr als 30 m<sup>2</sup> beträgt. Fahrzeuge als Werbeanlage sind nicht zulässig.
- 6. Grünordnerische Festsetzungen [§ 9 (1) Nr. 15 bis 18 und 20, 25 BauGB]**
  - 6.1** Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 (1) 20 BauGB und § 15 HeNatG]
    - 6.1.1** Zum Ausgleich der Versiegelung sind die Dachflächen (Flachdächer) extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratstärke von mindestens 5 cm aufzubringen. Dachterrassen, lichtdurchlässige Teilflächen und Bereiche mit technisch notwendigen Dachaufbauten und Solaranlagen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
    - 6.1.2** Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundener Decke, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.
    - 6.1.3** Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnung aufweisen, sollen pro angefangene 5 m mit 2-3 Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt werden.  
Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare, alternative Anpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

## 6.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 BauGB]

6.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte und Strauchpflanzungen können um bis zu 2,5 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke oder aus verkehrsplanerischen Gründen erforderlich ist.

6.2.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzliste StU min 18 cm zu pflanzen, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> vorzusehen.

6.2.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:

### Bäume:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Eiche (*Quercus robur*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Linde (*Tilia cordata*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

### Bäume 2. Ordnung, Großsträucher:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Holunder (*Sambucus nigra*)

Salweide (*Salix caprea*)

### Sträucher:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Wildrose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

### Kletterpflanzen:

Efeu (*Hedera helix*)

Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. tricuspidata*)

6.2.4 Die festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 81 HBO)

6.3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfreifläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste herzustellen und zu unterhalten.

## 7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.

7.2 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

### Rechtsgrundlagen:

Stand: Mai 2011

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

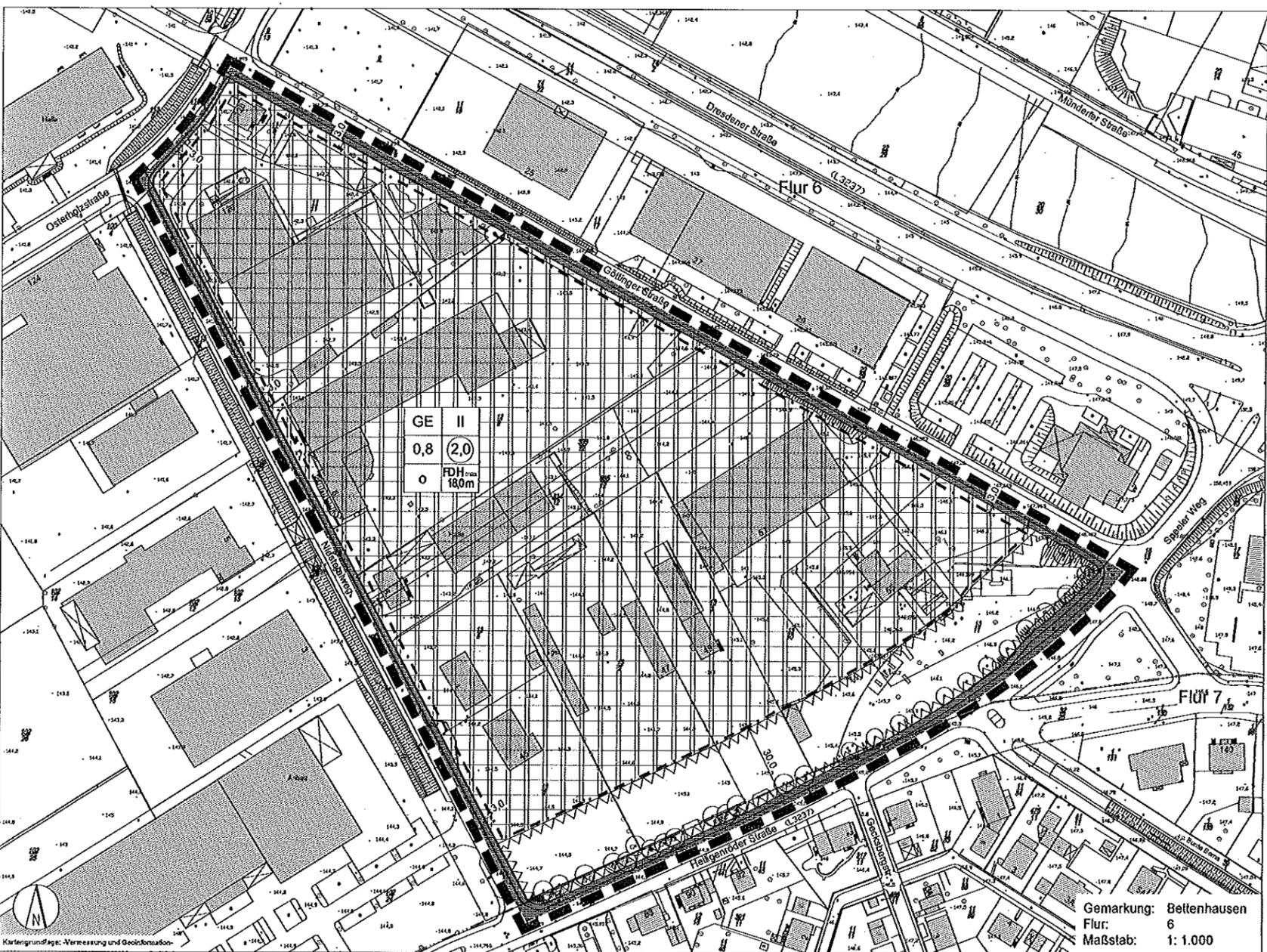
Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80).

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

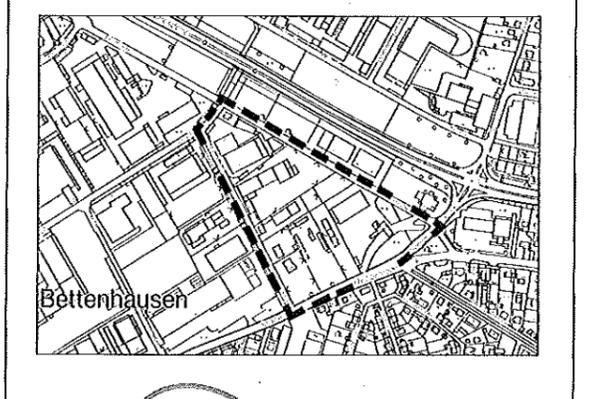
Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (4) BauNVO)**
  - Gewerbegebiete (GE) (§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO)**
    - In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe zulässig (§ 8 (7) BauNVO):
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
      - Anlagen für sportliche Zwecke
    - In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe ausnahmsweise zulässig (§ 8 (8) BauNVO):
      - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebskassen und Betriebsläden, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
      - Einzelhandelsbetriebe und die nach § 8 (1) und (2) BauNVO allgemein zulässigen Sexshops als Untereinheit von Einzelhandelsbetrieben sowie Bars, Bordellartige Betriebe und Wohnungsproduzenten sowie Spielstätten sind nicht zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (3) und §§ 12-30 BauNVO)**
    - Die Grundflächenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 0,8 (§ 17 und 19 BauNVO). Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen von Gärten und Spielplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzuziehen.
    - Die Geschosshöhenzahl beträgt für das Gewerbegebiet maximal 2,0 (§ 20 BauNVO).
    - Die zulässige Gebäuhöhe im Gewerbegebiet wird auf mindestens 5,5 m und maximal 18 m - bezogen auf den obersten Punkt der Dachkante bei freier Dachkante bis zum oberen Abschluss der Dachstuhlkonstruktion - gemessen. Die Bezugshöhe für Gebäuhöhen werden in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenebene (Endniveau) gemessen. Bei Erdgrundstücken bemessen sich First- und Soekshöhen nach dem Mittel beider Straßenebenen. Eine Überschreitung durch Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung und durch sonstige überhöhten Bauwerke ist ausnahmsweise zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder technische Notwendigkeit dieses erfordert (§ 18 BauNVO).
  - Barriere (§ 22 BauNVO)**
    - Im Gewerbegebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit mindestens 5 m Abstand zu den angrenzenden privaten Nachbargebäuden zu errichten. Gebäudeteile von über 60 m sind zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 15, 16 BauNVO)**
    - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, für die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abfuhr von Abfällen dienende Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig (§ 14 (1) u. (2) BauNVO).
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB LV, § 87 HBO)**
    - Dachgestaltung (§ 87 (1) Satz 1 HBO)**
      - Im Gewerbegebiet sind nur flache oder fastflache Dächer von bis zu 15° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise sind Neben abweichende Dachformen zulässig, wenn eine zwingende betriebliche oder städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist und die Dachdeckung in rötlichen, dunkelbraunen, grauen oder zinnoberfarbenen Farbtönen erfolgt.
    - Werbeanlagen (§ 87 (1) Satz 1 HBO)**
      - Von Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Auf den Dächern sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, die sich in der Fassadegestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für die Außenwerbung als Bänke, als Leinwände, als Schilder, als projektierte Lichtbilder und als erscheinende Bilder sind nicht zulässig.
      - Auf den Grundstücksflächen (Freiflächen) sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig, wenn deren Höhe mehr als 18 m und die Summe der Werbefläche mehr als 30 m<sup>2</sup> beträgt. Fahrzeugwerbung ist zulässig.
  - Gründerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 16 bis 18 und 20, 25 BauGB)**
    - Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB und § 15 HeNatG)
    - Zum Ausgleich der Verfestigung sind die Dachflächen (Flachdächer) extensiv zu begrünen. Es ist eine Substratschicht von mindestens 5 cm aufzubringen. Dachbegrünung, hochschichtige Teilschichten und Bereiche mit technischer notwendigen Dichtung und Schutzmaßnahmen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
    - Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf ein Minimum zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur mit wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z. B. wassergebundene Decks, weiltugig verlegte Plaster, Rasengittersteine) hergestellt werden.
    - Fassadenöffnungen, die auf einer Länge von 5 m keine Fenster oder Türöffnungen aufweisen, sollen pro angelegte 5 m mit 2-3 Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenliste bepflanzt werden. Ist die Fassadenbegrünung aus technischen oder konstruktiven Gründen nicht möglich, sind vom Umfang vergleichbare, alternative Anpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.
  - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)**
    - Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstände und Strauchpflanzungen können um bis zu 25 m verändert werden, sofern dies für die Erschließung der Grundstücke oder aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich ist.
    - Je angelegte 6 m Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste mit mind. 10 cm zu pflanzen, je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m<sup>2</sup> vorzusehen.
    - In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:
      - Bäume:
        - Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *A. platanoides*)
        - Esche (*Fraxinus excelsior*)
        - Eiche (*Quercus robur*)
        - Hainbuche (*Carpinus betula*)
        - Linde (*Tilia cordata*)
        - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
        - Bäume 2. Ordnung, Großblättriger Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
        - Feldahorn (*Acer campestre*)
        - Hasel (*Corylus avellana*)
        - Hainulme (*Sambucus nigra*)
        - Schlehe (*Sorbus domestica*)
        - Stieleiche (*Quercus robur*)
        - Walnuss (*Juglans regia*)
        - Wilde Rose (*Rosa canina*)
        - Liquor (*Ligustrum vulgare*)
        - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
        - Kletterpflanzen:
          - Efeu (*Hedera helix*)
          - Gelbstulme (*Lonicera caprifolium*)
          - Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *P. vitacea*)
      - Die festgesetzten Bäume und Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Beordnungrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB LV, § 81 HBO)**
  - Gestaltung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - Die aufgrund der maximal zulässigen Grundfläche i. V. M. § 19 Abs. 4 BauNVO verbleibende Grundstücksfläche ist als vegetationsfähige Fläche herzustellen und mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste herzustellen und zu unterhalten.
- Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV § 3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist nicht zulässig.
  - Anlagen, die unter der Verordnung zur Errichtungsbegrenzung von leuchtstarken halogenen organischen Verbindungen (2. BImSchV) fallen, sind nicht zulässig.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation der Stadt Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 3 StVO)	Aufgestellt: Kassel, Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Vermessungsleiter	Stadtrat Lfd. Bauverfahren
Als Bebauungsplan-Erwerb zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am:	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom Kassel, Der Magistrat Die Stadtverordnetenversammlung
Stadtratsvorsitzender	Stadtrat
Hat öffentlich auszulegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB von	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen in der Zeit vom Kassel, Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Technischer Angestellter	Stadtrat
Hat erneut öffentlich auszulegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am Kassel, Der Magistrat Die Stadtverordnetenversammlung
Technischer Angestellter	Stadtratsvorsitzender
Ausarbeitung: Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgestellt.	Der Magistrat Oberbürgermeister
Kassel, Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. vom Kassel, Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtrat



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Größe des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - offene Bauweise
  - Flachdach
- Barriere (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Baugrenze
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - öffentliche Verkehrsfläche
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - zu erhaltende Bäume
  - anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
  - bestehende Gebäude
  - Flurgrenzen
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - Höhenpunkte m. ü. NHN
  - Höhenlinie m. ü. NHN
  - vorhandener Baum
  - Zaun
  - Böschung
  - Stützmauer, Mauer
  - Kanaldeckel, Güßy

**Rechtsgrundlagen:**

BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2110, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 612).

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 19), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 2011 (BGBl. I S. 609).

Planungsrecht (Planungsrecht) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2009 (BGBl. I S. 2549), in Kraft getreten am 01. März 2010.

Gepl. (Gepl.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163).

BImSchV (BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. September 2002 (BGBl. I S. 3833), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1729).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesverfassungsgesetz (HessAVS) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 829), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 4).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 140), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2010 (GVBl. I S. 119).

Hessisches Wasserrecht (HW) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 549), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über die Öffentliche Vermögensverwaltung (HessVermVG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 318).

Gesetz zum Schutz der Kulturgüter (DSchG HE 1914) in der Fassung vom 05. September 1959 (GVBl. I S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 83).

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

Satzung zur Herstellung, Abgrenzung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

div. Änderungen	31.05.2011	BWB	03
div. Änderungen	04.01.2011	WL	02
Änderung / Bemerkung:	Datum	durch:	01
gezeichnet	12.06.2010	WL	

**STADT KASSEL**

documenta - stadt

- Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz -

**- Bebauungsplan -**

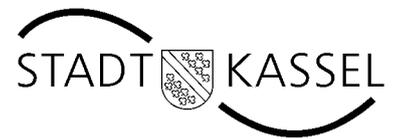
**Nr. VII / 7 (C)**

**"Dresdener Straße"**

**1. Änderung**

Maßstab 1 : 1.000

Magistrat  
-VI-/-63-  
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 20. Juni 2011

## **Vorlage Nr. 101.17.112**

### **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“ (Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtrat Dr. Joachim Lohse

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“ wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen und Bedenken zu den Ziffern 1 bis 10 und Ziffern 1 bis 12 der Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und zu den Ziffern 1 bis 5 aus der erneuten Beteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie zu den Ziffern 1 bis 28 der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird zur Kenntnis genommen.

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

### **Begründung:**

Dem Ortsbeirat Mitte wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 14. Juni 2011 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 14. Juni 2011 und 20. Juni 2011 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), die Festsetzungen durch Text (Anlage 3), die Behandlung der Anregungen (Anlagen 4 bis 6), eine Verkleinerung der Planzeichnung mit Legende (Anlage 7) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“  
(Behandlung der bisherigen Anregungen und Offenlegungsbeschluss)****E r l ä u t e r u n g**

In einem Grundsatzgespräch zwischen Ministerpräsident Koch, Oberbürgermeister Hilgen und Bürgermeister Junge sowie weiteren Vertretern von IHK, der Ministerien und der Staatskanzlei zum Welterbe der Brüder-Grimm am 27. Mai 2008 wurde vereinbart, dass neben den beiden anderen Standorten Torwache und Palais Bellevue, der Standort Weinberg für die gemeinsame Entwicklung des Brüder-Grimm-Museums und des Tapetenmuseums geprüft werden soll.

Als einleitender Schritt auf bauplanungsrechtlicher Ebene wurde am 03.11.2008 von der Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Parkgelände am Weinberg zwischen der Weinbergstraße im Norden, der Frankfurter Straße im Süden, der Straße Am Weinberg im Westen und dem Elisabethkrankenhaus im Osten beschlossen, um ein zeitnahes Handeln zu ermöglichen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die gemeinsame Entwicklung der Neubaumaßnahmen Brüder-Grimm-Museum und Tapetenmuseum am Standort Weinberg, entsprechend der Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und dem Land Hessen, zu schaffen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. I/32 „Weinberg“, 1. Änderung von 2003, der bereits Bauflächen und öffentliche Grünanlage /Parkfläche für den westlichen Teil des Weinbergs festsetzt. Die Gesamtfläche des Weinbergs ist eingetragenes Gartendenkmal und seine unterirdischen Eiskeller und Bunker sind Kulturdenkmäler gem. §2 Abs. 1 HDSchG.

Aufgrund dieser hohen freiraumplanerischen, historischen und städtebaulichen Bedeutung des Weinbergs sowie der exponierten Lage im Stadtbild sind in den Jahren 2009 und 2010 mehrere Voruntersuchungen und Gutachten hinsichtlich konkreter Museumskonzepte, hinsichtlich der Integration der Standorte in die Parkanlage und hinsichtlich des Baugrundes durchgeführt worden. Abschließend wurden alle Untersuchungen als „Gutachterliche Stellungnahme zu den Museumsstandorten“ im Dezember 2010 vom Büro Kühn von Kaehne/Lange aus Potsdam zusammengefasst.

Im Bebauungsplanverfahren wurden die Schritte der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3(1) und §4(1) und der Trägerbeteiligung gem. § 4(2) durchgeführt. Das Ergebnis liegt mit den Abwägung der eingegangenen Anregungen von Privaten, von Ämtern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange unter den Zielsetzungen des Bebauungsplanes vor und wird in diesen Beschluss eingestellt (s. Anlagen 4 bis 6).

Dieser Verfahrensstand ist am 23.05.2011 mit dem Land Hessen – HMWK, MHK und Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt worden.

Vorgesehen ist weiterhin, parallel zu diesem Planverfahren, zwei Wettbewerbe für die Museumsneubauten durchzuführen, um die höchstmögliche Qualität - die bestmögliche Lage, Größe, Funktion und Gestaltung sowie Integration in die Parkanlage und den wertvollen Baumbestand - zu erlangen.

Für das Brüder-Grimm-Museum beabsichtigt die Stadt Kassel, nach gegenwärtigem Planungsstand, ab Juni einen Realisierungswettbewerb unter Beachtung der genannten Vorgaben auszuschreiben.

Das Land Hessen beabsichtigt, seinen Wettbewerb für das Tapetenmuseum voraussichtlich ab Herbst 2011 durchzuführen.

Spangenberg

Kassel, 31. Mai 2011

# Bebauungsplan Nr. I/31 Museumspark Weinberg



**Begründung**  
Entwurf 31.05.2011

## Bebauungsplan Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“ Begründung

Stand: Entwurf 31.05.2011

Auftraggeber:

Stadt Kassel - Der Magistrat

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Obere Königstraße 8

34117 Kassel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Klaus Köpping



Köpping Architektur+Planung

34125 Kassel, Wallstraße 2b

Tel. 0561 / 57 999-24 Fax. -25

arch.koepping@t-online.de

---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemein</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2 Planverfahren	5
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
<b>2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	7
2.2 Schutzgebiete	8
2.3 Satzungen	9
2.4 Vorbereitende Untersuchungen und Gutachten	10
2.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	12
2.6 Wettbewerbsverfahren	13
2.7 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	13
<b>3 Bestand</b>	<b>14</b>
3.1 Historie	14
3.2 Stadt- und landschaftsräumlicher Kontext	16
3.3 Nutzungen und baulicher Bestand	17
3.4 Erschließung und Verkehr	17
3.5 Natur und Landschaft	20
3.6 Zusammenfassende Wertung	20
<b>4 Planungsziele</b>	<b>25</b>
4.1 Museumskonzepte	25
4.2 Museumsstandorte	26
4.3 Erschließung und Verkehr	27
4.4 Natur und Landschaft	30
4.5 Vorgaben für die Realisierungswettbewerbe	31
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>33</b>
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Museum	33
5.2 Stellplätze	34
5.3 Grünordnung	34
5.4 Immissionsschutz	35
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
5.6 Gebäudegestaltung	36
<b>6 Gesamtabwägung</b>	<b>37</b>
6.1 Öffentliches Interesse	37
6.2 Eingriffsvermeidung	37
6.3 Planungsalternativen	37
6.4 Auswirkungen der Planung	37
6.5 Verhältnismäßigkeit	38
<b>7 Sonstige planungsrelevante Angaben</b>	<b>39</b>

7.1	Flächen	39
7.2	Bodenordnung	40
7.3	Kosten	40
<b>8</b>	<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>41</b>

Anlagen:

(A) Fachbeitrag Grün+Umwelt, Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt, Wette+Küneke GbR Landschaftsarchitekten, Göttingen 2011

Quellen:

- (1) Masterplan städtische Museen Kassel, Teil 1 Brüder Grimm-Museum und Stadtmuseum Kassel, Hegger Hegger Schleiff AG, Kassel August 2008
- (2) Ein neues Tapetenmuseum – Profil und Anforderungskatalog, Museumslandschaft Hessen Kassel MHK, Kassel August 2008
- (3) Gesamtkonzept Brüder Grimm in Kassel, Themata GmbH, Potsdam und Dr. Hermanns, Münster Mai 2010  
<http://www.stadt-kassel.de//aktuelles/meldungen/15268/index.html>
- (4) Parkhäuser und Innerstädtische Museen, Kapazitäten, Auslastungen und Distanzen, Stadt Kassel – Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, September 2010
- (5) Gutachterliche Stellungnahme zu den geplanten Museumsstandorten auf dem Weinberg in Kassel, Kühn-von Kaehne und Lange Architekturbüro, Potsdam Dezember 2010  
[www.stadt-kassel.de//projekte/masterplan/grimm/16377/index.html](http://www.stadt-kassel.de//projekte/masterplan/grimm/16377/index.html)
- (6) Baugrunduntersuchung, Erd- und Grundbaulaboratorium Kratzenberg, Kassel März 2009
- (7) Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit dem 08.08.2009
- (8) Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen Stadt Kassel II, Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Wiesbaden 2005

---

# 1 Allgemein

## 1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 03.11.2008 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Parkgelände am Weinberg zwischen der Weinbergstraße im Norden, der Frankfurter Straße im Süden, der Straße Am Weinberg im Westen und dem Elisabethkrankenhaus im Osten beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die gemeinsame Entwicklung der Neubaumaßnahmen Brüder-Grimm-Museum und Tapetenmuseum am Standort Weinberg entsprechend der Vereinbarung zwischen der Stadt Kassel und dem Land Hessen zu schaffen.

## 1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. I/31 "Museumspark Weinberg" dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 1,79 ha wird der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für die zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. I/32. Die Fläche des Henschelgartens ist zwar teilweise Außenbereich im Sinne der städtischen Satzung, gehört jedoch der Innenentwicklung an, da die Fläche eindeutig und inmitten des Siedlungsbereiches liegt, von baulichen Nutzungen umgeben ist und baulich vorgeprägt ist.

Das Plangebiet war bereits historisch mit mehreren Villen bebaut. Mit der Planung wird die städtebauliche Situation weniger villenartiger Baukörper in einer Parkanlage wieder aufgenommen. Im Planbereich sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden (Reste der Henschel-Villa, WC-Gebäude, Pergola, Substruktion, Terrassen- und Treppenanlagen), die die Zugehörigkeit des Plangebietes zum Siedlungsgebiet unterstreichen.

Eine Zersiedelung neuer Außenbereichsflächen wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht begründet, im fraglichen Teil des Plangebietes wird überwiegend öffentliche Grünfläche (Parkanlage) entsprechend der Bestandssituation und lediglich eine bebaubare Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Museumsstandort (Museum B) grenzt an die östlich vorhandene zusammenhängende Bebauung an. Die zweite bebaubare Fläche (Museum A) befindet sich im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. I/32.

Im beschleunigten Verfahren sind Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung und Monitoring gemäß §13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe,

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

Der Bebauungsplan kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits vor Anpassung des Flächennutzungsplans aufgestellt und rechtskräftig werden.

### **1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,79 ha liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 10, und umfasst einen Teil des Flurstücks 178/2. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Weinbergstraße;
- im Nordosten durch eine Treppenanlage;
- im Südosten und Süden durch die Frankfurter Straße;
- im Südwesten durch die Böschungsmauer der Henschelterrassen und die Grenze zum Flurstück 165/1;
- im Westen durch die Rampe der Straße „Am Weinberg“.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

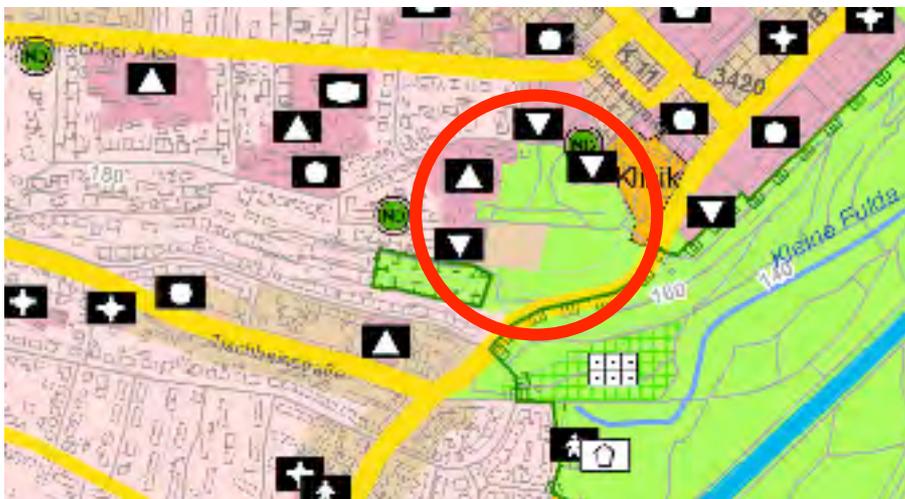
#### 2.1.1 Regionalplan Nordhessen (RPN 2009), Land Hessen

Der aktuelle Regionalplan stellt die Fläche als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dar.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP 2007), Zweckverband Raum Kassel (7)

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel, rechtswirksam seit dem 08.08.2009, stellt im Plangebiet an der Weinbergstraße in Verlängerung des Museums für Sepulkralkultur Gemischte Bauflächen dar, der Rest ist Grünfläche Parkanlage.

Westlich an das Plangebiet angrenzend sind Flächen für den Gemeinbedarf (Kultur) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Östlich grenzt ein Sondergebiet Klinik an; im Süden das Landschaftsschutzgebiet Fuldaaue.



Flächennutzungsplan 2007 (Ausschnitt)

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Inhalte des Bebauungsplans angepasst.

#### 2.1.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (2007)

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Nr. 116 des Landschaftsplans zum FNP. Westlich des Plangebietes befindet sich am Weinberg die Schutzmaßnahme Nr. 10277.



Landschaftsplan 2007 (Ausschnitt)

#### 2.1.4 Gesamtverkehrsplan GVP (ZRK 2002)/Verkehrsplanerische Untersuchung Nord-Süd-Verbindungsstraße (Brilon-Bondzio-Weiser 2005)

In der Verkehrsplanerischen Untersuchung der Nord-Süd-Verbindungsstraße wird für die Frankfurter Straße im Abschnitt südlich des Weinbergs eine Belastung von 43.000 Kfz/24h (2004) und 41.900 Kfz/24h (Prognose 2020) angegeben.

## 2.2 Schutzgebiete

### 2.2.1 Denkmalschutz

Der Weinberg ist als Gartendenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG eingetragen (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 103ff.). Der Schutz umfasst die im geltenden Bebauungsplan Nr. I/32 1. Änderung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage. In den Baufeldern muss mit Resten der Villa Henschel und des 1931 abgebrochenen Hauses Henschel gerechnet werden. Die Reste der Villa Henschel im Bereich des Henschelgartens sind zu erhalten.

Die Eiskeller und Bunker unter dem Weinberg sind Kulturdenkmäler gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel II" S. 390ff).

Weitere Einzeldenkmale sind im Nordwesten das Gebäude des Landesmuseums mit den angrenzenden Torhäusern am Ausgang der Wilhelmshöher Allee, vor dem Landesmuseum ein einzeln stehendes Wohnhaus, im Nordosten die Landes- und Muhardsche Bibliothek, im Westen das Friedrichsgymnasium (50er-Jahre-Bau), ebenfalls im Westen die Remise zur ehemaligen Henschelvilla, Teil des heutigen Museums für Sepulkralkultur, sowie im Osten das Kriegsofferdenkmal von Prof. Hans Sautter. Darüber hinaus steht im Norden des

Fürstengartens das Denkmal zur „Verherrlichung der deutschen Einigung“ im Jahre 1870/71“ unter Schutz. (5, S. 23ff.)

Südlich grenzt an die Frankfurter Straße die Karlsaue als Kulturdenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 50ff) an.

### 2.2.2 Schutzgebiete Natur und Landschaft

Südöstlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Fuldaaue an die Frankfurter Straße.

### 2.2.3 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚TB Wilhelmshöhe 3‘ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN. in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

## 2.3 Satzungen



Bebauungsplan I/32 1. Änderung „Weinberg“ vom 27.08.2003 (Ausschnitt)

Die westliche Hälfte des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I/32 1. Änderung "Weinberg" vom 27.08.2003. Südlich der Weinbergstraße und östlich der Straße Am Weinberg sieht dieser Plan ein ca. 4.800 m<sup>2</sup> großes Mischgebiet (offene Bauweise, maximal 4 Vollgeschosse, max. GRZ 0,4, max. GFZ 1,2) vor. Der südliche Teil ist Öffentliche Grünfläche

der Zweckbestimmung Parkanlage. Entlang der beiden o. g. Straßen sind zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt.

Westlich angrenzend – nicht mehr im Plangebiet – ist im Bereich des Museums für Sepulkralkultur Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

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.

## **2.4 Vorbereitende Untersuchungen und Gutachten**

### **2.4.1 Masterplan städtische Museen Kassel, Teil 1, August 2008 (1)**

Mit der Masterplanung 2013 (Hegger Hegger Schleiff AG, Kassel 2008) sollten die Standorte und Aktivitäten der städtischen Museen, Archive und Kultureinrichtungen eingehend geprüft, koordiniert und einer übergeordneten Rahmenplanung zugeführt werden. Ziel war es hierbei, die städtischen, staatlichen und privaten Einrichtungen stärker und systematischer miteinander zu verknüpfen und damit die Kasseler Museumslandschaft zu einem Erlebnis- und Erfahrungsort mit einer deutlich gesteigerten Außenwirkung weiterzuentwickeln.

Im Hinblick auf das anstehende Stadtjubiläum in 2013 wurde die Instandsetzung und die Modernisierung des Stadtmuseums, des Brüder Grimm-Museums und des Brüder Grimm-Platzes mit oberster Priorität bearbeitet.

Für den erweiterten Flächenbedarf des Brüder Grimm-Museums wurden zwei Erweiterungskonzepte untersucht und ein Standortszenario unter Einbeziehung der nördlichen Torwache und eines Museumsneubaus auf dem Weinberg vorgeschlagen.

### **2.4.2 Ein neues Tapetenmuseum – Profil und Anforderungskatalog**

Mit der Neukonzeption des Hessischen Landesmuseums im Rahmen des Investitionsprogramms der hessischen Landesregierung zur Neuordnung der Museumslandschaft Kassel wurde es erforderlich, für das Deutsche Tapetenmuseum, das bislang im Hessischen Landesmuseum gezeigt wurde, einen neuen Standort zu finden. Das Tapetenmuseum geht auf eine private Gründung aus dem Jahr 1923 zurück und befindet sich seit 1993 in der Verwaltung des Landes Hessen. Über verschiedene Stationen war es 1973 in das Hessische Landesmuseum verlagert worden. Da es weder von seiner Sammlungsgeschichte noch von den Exponaten her einen Bezug zur hessischen Landesgeschichte besitzt, wurde 2005 entschieden, es zukünftig nicht mehr in dem landesgeschichtlich ausgerichteten Landesmuseum zu zeigen. Eine umfassende Standortsuche hat ergeben, dass der Weinberg ein idealer Standort für dieses Museum wäre. Daraufhin hat die Museumslandschaft Hessen Kassel im Jahr 2008 ein museologisches Konzept vorgelegt, das eine Präsentation der Tapetensammlung im Kontext von zugehöriger Wohnkultur beschreibt. (MHK 2011)

### 2.4.3 Gesamtkonzept Brüder Grimm in Kassel, Mai 2010 (3)

Die Themata GmbH/Dr. Hermanns erarbeiteten im Auftrag der Stadt Kassel ein Gesamtkonzept zum Thema Grimm, das zu den Punkten museologisches Konzept, Besucherpotenzialanalyse, Einbindung in ein touristisches Konzept, Kooperation mit anderen Grimm-Institutionen in Kassel sowie zur Einbindung in die noch zu entwickelnde Landesmarke Grimm Aussagen macht.

Die Studie befürwortet ein erlebnisorientiertes Museumskonzept mit hohem Freizeit- und Bildungswert, dessen Herzstück der Neubau einer „Brüder Grimm-Welt“ (Bereiche Grimm-Märchen, Kosmos Grimm, Grimm Labor) auf dem Weinberg ist. Weiterer Schwerpunkt soll u. a. die Reaktivierung der nördlichen Torwache mit der historischen Grimm-Wohnung sein.

Gemäß Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung am 04.02.2011 soll das Gesamtkonzept Brüder Grimm-Museum die Grundlage für die weiteren Planungen sein.

### 2.4.4 Museumsstandorte auf dem Weinberg, Gutachterliche Stellungnahme, Dezember 2010 (5)

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurden im Auftrag der Stadt Kassel durch das Architekturbüro Kühn-von Kaehne und Lange unter städtebaulichen, baurechtlichen, landschafts- und denkmalpflegerischen sowie weiteren standorttypischen Gesichtspunkten die bisherigen Lösungsansätze mit dem Ziel, eine Standortempfehlung zu geben, geprüft und beurteilt. Dazu wurden bisher aus verschiedenen Richtungen Ideen, Konzepte und Planungen vorgelegt. Für die beiden neu zu errichtenden Museen wurden vier Standortszenarien im Fürstengarten und ehemaligen Henschelgarten untersucht.

Das Gutachten enthält eine Standortempfehlung für die separate Anordnung der beiden Museen im Henschelgarten. Wesentliche Gesichtspunkte der Standortempfehlung sind (5) S. 32:

- Historische Schichten werden wieder belebt. Die Museumsstandorte nehmen Bezug auf eine an dieser Stelle verlorene jedoch historisch und städtebaulich für Kassel bedeutsame Bebauung. Sie geben damit auch den dort noch vorhandenen baulichen Anlagen und Fragmenten wieder einen Bezug.
- Beide Museen befinden sich an einem besonderen Standort. Sie besitzen eine Bindewirkung zwischen der Neuen Galerie, der Schönen Aussicht, über die Frankfurter Straße hinweg, zum Museum für Sepulkralkultur bis hin zum Landesmuseum und der Murhardschen Bibliothek. Sie stärken damit diesen Museumsstandort.
- Die Topografie des Ortes gestattet beiden Museen eine großartige Fernwirkung. Sie schafft herausragende Blicke in die Landschaft und aus der Gegenrichtung erwartungsvolle Blicke auf beide neuen Museen. Damit ist eine besondere architektonische Herausforderung verbunden.
- Beide Museen können dreigeschossig konzipiert werden, stellen sich jedoch auf Grund der topografische Situation, mit einer Hanglage nach Süden, von der Weinbergstraße aus zweigeschossig dar. Damit können vorhandene Be-

---

zugshöhen zu benachbarten Gebäuden, wie dem Museum für Sepulkralkultur und dem Elisabeth-Krankenhaus, aufgenommen werden.

- Der heute von der Öffentlichkeit wenig angenommene ehemalige Henschelgarten kann durch die Museumsfunktionen und die dazugehörigen gestalteten Gartenanlagen neu aufgewertet werden. Eine gemeinsame „grüne Hangkante“ schafft Abstand zur Frankfurter Straße.
- Mit dem Bau der Museen im ehemaligen Henschelgarten müssen, im Vergleich zu den Varianten der Museumsstandorte im Fürstengarten, weniger ausgewachsene Bäume gefällt werden. Allerdings kann eine als Naturdenkmal vorgesehene Linde im östlichen Bezirk des Henschelgartens in dem dort vorgesehenen Baufeld nicht erhalten werden.
- Eine unterirdische Verbindung beider Museen bleibt eine optionale Möglichkeit der gemeinsamen Erschließung.
- Durch ihre räumlich getrennten Standorte im gemeinsamen ehemaligen Henschelgarten bleiben Sichtverbindungen vom Fürstengarten und der Weinbergstraße über die Karlsau, die Fuldaniederung bis in die Tiefe der Landschaft erhalten.
- Der Fürstengarten bleibt als Parkanlage weitgehend unberührt und entwicklungsfähig. Eine direkte Nachbarschaft der neuen Museen zum Friedrichsgymnasium und dessen Pausenausweitung in den Fürstengarten wird vermieden.

Die Standortempfehlung des Gutachtens wurde mit Vertretern des Landes Hessen, der Stadt Kassel und des Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmt. Die Ergebnisse wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2011 als Grundlage des weiteren Planverfahrens beschlossen.

#### 2.4.5 Baugrunduntersuchung, März 2009 (6)

Eine von der Stadt Kassel in Auftrag gegebene Baugrunduntersuchung (Erd- und Grundbaulaboratorium Kratzenberg, Kassel 03.03.2009) empfiehlt, einen Museumsneubau mit maximal 3 bis 4 Geschossen auf dem Niveau der Weinbergstraße anzuordnen und Kellergeschosse bis maximal 4 m unter die Oberkante Weinbergstraße auszudehnen (OK Kellerfußboden +176,80 m ü. NN.). Dadurch könne eine Sturzgefährdung der über den Weinbergstollen hängenden und in den Stollenwänden anstehenden lagerungsgestörten Gesteinen vermieden werden.

## 2.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag im Auftrag des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel erarbeitet (Anlage A: Fachbeitrag Grün+Umwelt, Wette+Küneke GbR Landschaftsarchitekten, Göttingen 2011).

## 2.6 Wettbewerbsverfahren

Parallel zur Planaufstellung sollen 2011 für die Brüder Grimm-Welt und das Tapetenmuseum jeweils Realisierungswettbewerbe auf Grundlage der Vorgaben des Bebauungsplans, der vorliegenden Museumskonzepte und des Standortgutachtens durchgeführt werden, durch die in gestalterischer und funktionaler Hinsicht hochwertige Entwürfe für die Museumsneubauten sowie Vorschläge für die optimale Integration der Gebäude in die öffentliche Parkanlage eingeholt werden sollen.

## 2.7 Sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

### 2.7.1 Altstandorte

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Schadensfälle bekannt.

### 2.7.2 Bombenabwurfgebiet

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Eine Kampfmittelnachsuche für den Bereich „Museum A“ ist bereits im Jahr 2007 erfolgt, da die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan Nr. I/32 festgesetzt war. Unterlagen hierzu liegen dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel vor.

Bei allen anderen Flächen 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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen [...]

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt, [kmrnd@rpda.hessen.de](mailto:kmrnd@rpda.hessen.de).

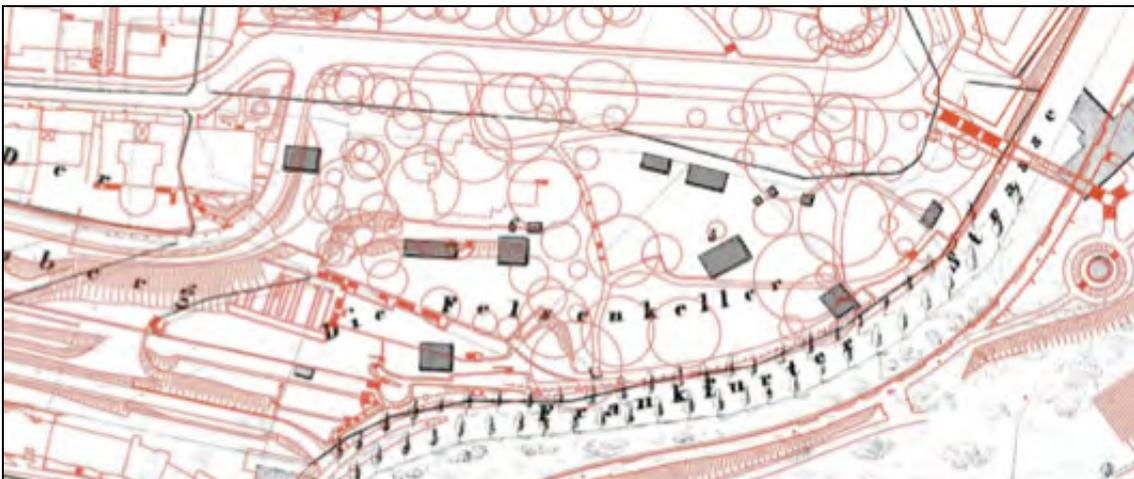
### 3 Bestand

Da die Bestandssituation bereits in mehreren Gutachten ausführlich untersucht und dargestellt wurde, soll hier nur in verkürzter Form auf die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme eingegangen werden. Für detailliertere Angaben zum Bestand siehe Quellen (1), (3)-(6), (8) und Anlage A.

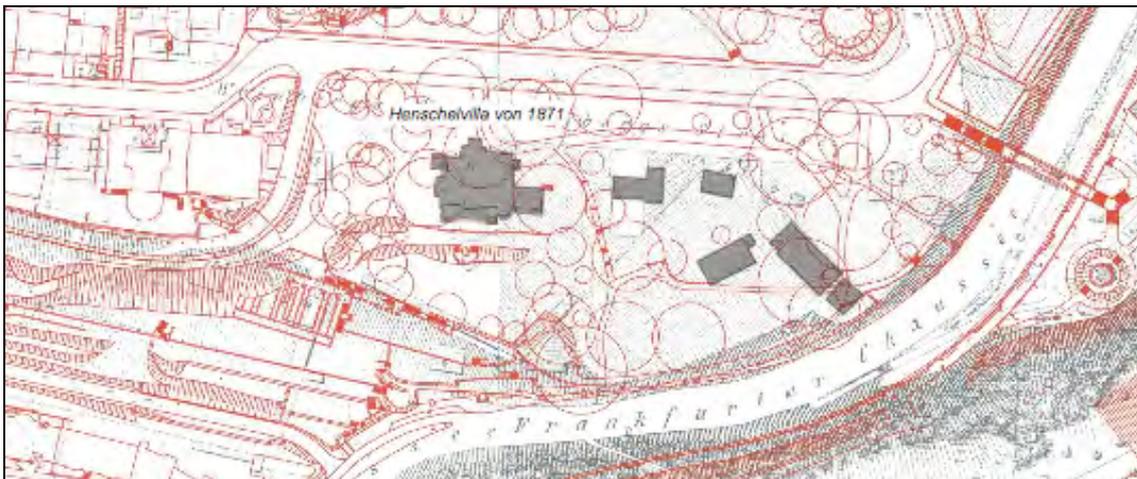
#### 3.1 Historie

Der südlich an den heutigen Fürstengarten anschließende Weinberg wurde bis zum Verkauf des fürstlichen Besitzes in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts für den Weinanbau genutzt. Erste Terrassierungen erfolgten ab 1765; die Anlage der Felsenkeller wurde 1824 begonnen und in der Folge für den Bierausschank genutzt. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurden auf dem Hochplateau Villen errichtet, 1869 und 1903 Villen der Familie Henschel, die die Felsenkellergrundstücke erwarb. Die Weinbergstraße wurde in Zusammenhang mit dem Bau der Villen um ca. 17,5 m nach Norden verlegt.

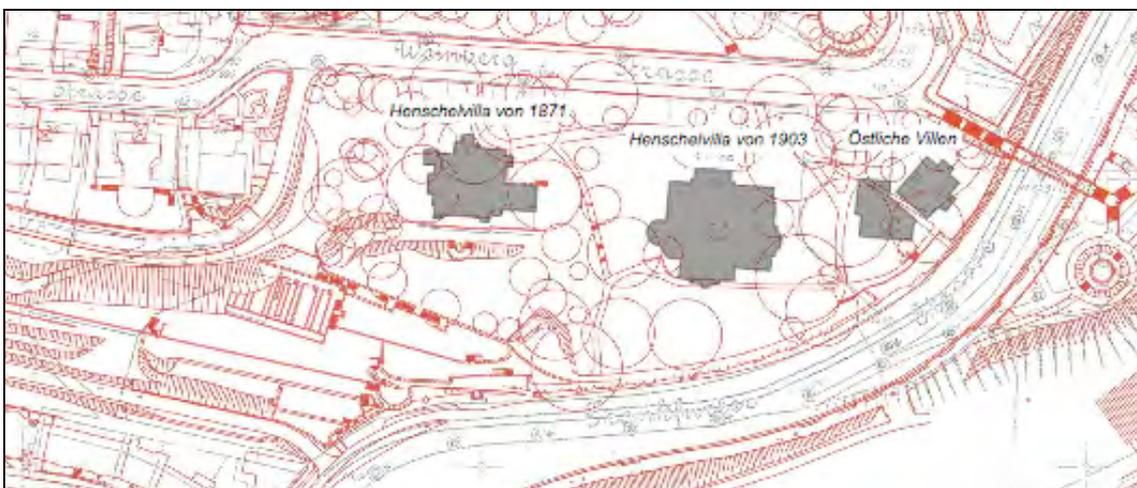
(ausführlich in Anlage A, S. 16ff und (5) S. 5ff.)



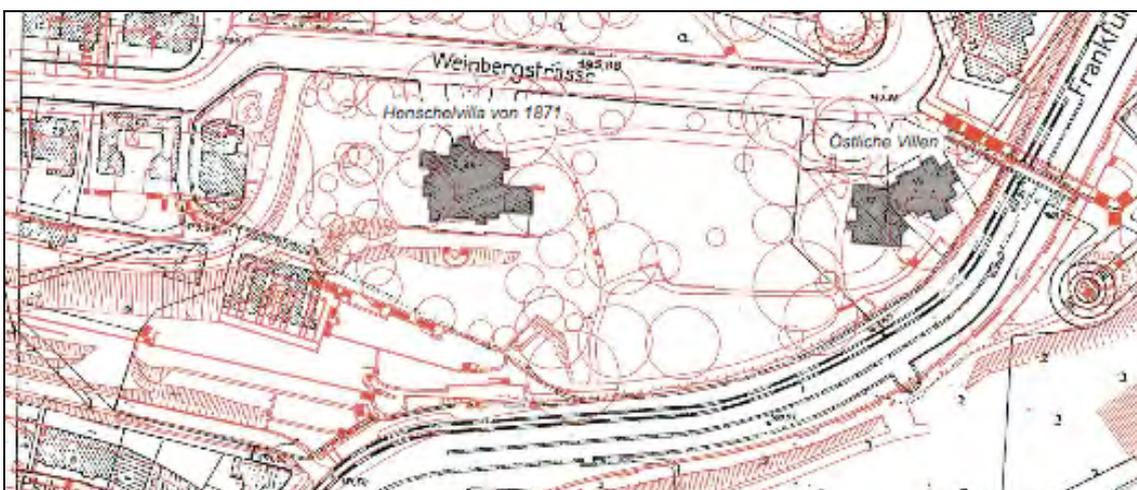
Bebauungsstand 1854/Überlagerung Karte 2008



Bebauungsstand 1877



Bebauungsstand 1910



Bebauungsstand 1943

alle Karten: Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt/Kühn-von Kaehne und Lange



Henschelvilla von 1871



Henschelvilla von 1903



Villen im östlichen Weinbergbezirk

*Historische Villen auf dem Weinberg, aus: Gutachterliche Stellungnahme Kühn-von Kaehne u. Lange (5), Fotos Stadtarchiv*

### 3.2 Stadt- und landschaftsräumlicher Kontext

Der Weinberg und insbesondere der Henschelgarten zeichnen sich als parkähnliche Grünfläche in innenstadtnaher Lage durch den wertvollen Baumbestand, die besondere stadtgestalterische Qualität aufgrund der Topografie sowie die weitreichenden Blickbeziehungen aus.

Die Situation im Stadtbild als erhöhte Aussichtsplattform ermöglicht weitreichende Blickbeziehungen über die Südstadt, die Karlsaue bis in die Söhr. In der umgekehrten Blickrichtung aus Süden, die Frankfurter Straße in die Stadt kommend, ist der Weinberg dagegen ein unverwechselbarer Markstein im Stadtbild. Entsprechend exponiert und stadtbildprägend ist jede Bebauung in diesem Bereich, was am westlich angrenzenden Museum für Sepulkralkultur abzulesen ist.

Landschaftsräumlich ist der Weinberg zweigeteilt als öffentliche Parkanlage auf der Aussichtsplattform und die vorgelagerten, zur Zeit noch nicht öffentlich zugänglichen Terrassen- und Gartenanlagen. Der funktionale Bezug zum nördlich angrenzenden Fürstengarten ist wesentlich stärker ausgebildet als zur südlich angrenzenden Karlsaue, der dort durch den topografischen Versprung und die starke Trennwirkung der Frankfurter Straße behindert wird.



Henschelgarten, Blickbeziehungen



### 3.3 Nutzungen und baulicher Bestand

Mit der Entwicklung der Oberneustadt rückte der Weinberg in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts von einem landwirtschaftlich genutzten Garten im Außenbereich zu einer privilegierten Villen-Lage im Stadtrandbereich heran (eindrucksvoll demonstriert durch die historische Bebauung der Henschel-Villen). Mit der Zerstörung bzw. dem Abriss der Villenbebauung wandelte sich die Bedeutung zur heutigen öffentlichen und innenstadtnahen Parkfläche, die von Besuchern der Innenstadt, des Elisabeth-Krankenhauses und von den Quartiersbewohnern genutzt wird.

Im Plangebiet sind als bauliche Anlagen die 4-bögige Stützmauer zwischen Frankfurter Straße und Henschelgarten einschließlich Balustrade, ein WC-Häuschen, verschiedene Terrassierungen und Stützmauern im Bereich des Weingartens, Ruinen der ehemaligen Henschel-Villa sowie die weit verzweigten Felsenkeller auf dem Niveau der Frankfurter Straße vorhanden. Sämtliche baulichen Anlagen und Ruinen stehen unter Denkmalschutz.

Zwischen dem Straßenniveau Weinbergstraße (180-188 m ü. NN.) und der Karlsau liegen ca. 40 m Höhenunterschied.

Westlich vom Plangebiet befindet sich an der Weinbergstraße 27 die unter Denkmalschutz stehende Remise zu den Henschel-Villen, die durch einen Neubau im Volumen verdoppelt und 1992 als Museum für Sepulkralkultur umgenutzt wurde. Die Gesamthöhe des Neubaus ist 11,10 m, die Traufhöhe ca. 9,0 m bezogen auf das Eingangsniveau von 189,6 m ü. NN.

In der weiteren Verlängerung der Weinbergstraße befinden sich im Wesentlichen Wohngebäude. Die von der Weinbergstraße abgehende Rampe „Am Weinberg“ führt zu einer terrassierten Altenwohnanlage aus den 1970er-Jahren. Der Weinberghang ist im Bereich der Rampenanlage stark beeinträchtigt.

Der nördlich angrenzende Fürstengarten wird locker begrenzt durch die gründerzeitlichen Gebäude der Murhardschen Bibliothek und des Landesmuseums sowie im Westen durch die Baukörper des Friedrichsgymnasiums aus den 1950er-Jahren.

### 3.4 Erschließung und Verkehr

#### 3.4.1 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist als öffentliche Parkanlage frei zugänglich und wird von Parkwegen durchzogen, die teilweise mit dem Wegenetz im Fürstengarten verknüpft sind. Entlang der Pergola an der südlichen Stützmauer verläuft ein großzügig angelegter Terrassenweg. In der südwestlichen Umzäunung des Parks befindet sich ein zurzeit noch geschlossener Ausgang zu den Terrassierungen und Treppeanlagen an der Frankfurter Straße, die momentan saniert werden. Ein Zugang oder Durchgang von der Frankfurter Straße aus wäre möglich, ist jedoch noch nicht eröffnet.

Zu Fuß ist das Plangebiet von der Innenstadt aus über den Fußweg an der Schönen Aussicht und die Brücke über die Frankfurter Straße sehr gut - allerdings nicht barrierefrei – erreichbar. Die Verbindung zu den Wegenetzen der Karlsaue verläuft ebenfalls über die Fußgängerbrücke, könnte zukünftig aber kürzer über die Weinbergterrassen und Treppenanlagen führen.

Es befinden sich keine Radwege im Nahbereich des Plangebietes.

### 3.4.2 ÖPNV

Das Plangebiet liegt zwar am Rand des innerstädtischen Bereiches, die Wege zu den nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind aber relativ lang:

Haltestelle	Fußweg	Linien
Rathaus	500 m / 8 min	RegioTram 4, 5 Tram 1, 3, 4, 5, 6, 8 Bus 12, 50, 500
Am Weinberg	520 m / 9 min	RegioTram 3, 5 Tram 5, 6 Bus 12, 50, 500
Weigelstraße	720 m / 12 min	Tram 1, 3

Abgesehen von den langen Zuwegen sind die verfügbaren Linien und Taktzeiten optimal.

Die Erreichbarkeit der Haltestelle Am Weinberg ließe sich mit einem rückwärtigen Zugang über die Weinbergterrassen und Treppenanlage auf ca. 300 m verkürzen.

### 3.4.3 Kfz-Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich verlaufende Weinbergstraße, die von der Wilhelmshöher Allee aus als Rechtsabbieger über den Brüder Grimm-Platz oder über die Amalienstraße erreichbar ist.

Die Weinbergstraße ist ca. 9 Meter breit und mit Großsteinpflaster ausgebaut. Beidseitig der Weinbergstraße befinden sich ca. 1,5 Meter breite Fußwege aus Kleinsteinpflaster. Der südliche Fußweg ist zusätzlich durch einen ca. 1 Meter breiten ornamentalen Mosaikpflasterstreife von der Straße getrennt (5, S.15).

An der Westgrenze trennt die in Abschnitten aufgeständerte Straße Am Weinberg den Henschelgarten vom Museum für Sepulkralkultur und der nachfolgenden Hangkantenbebauung.

Die Frankfurter Straße (Bundesstraße 3, 2004: 43.000 Kfz/24h, Prognose 2020: 41.900 Kfz/24h) verläuft stark ansteigend südöstlich des Plangebiets und kann nicht zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden.

#### 3.4.4 Parken

Entlang der Weinbergstraße befinden sich über 100 Pkw-Parkplätze. Sie werden wochentags überwiegend von Mitarbeitern und Besuchern der angrenzenden Einrichtungen belegt. An Wochenenden dagegen sind zahlreiche Stellplätze frei.

Laut einer Bestandserhebung der Stadt Kassel von 2010 verfügen die Parkhäuser in der Umgebung der geplanten Museumsstandorte eine Gesamtkapazität von ca. 1.900 Pkw-Stellplätzen (Entfernung ca. 10-15 Gehminuten):

Parkhaus	Kapazität	Entfernung
Garde du Corps-Platz	360 Stellplätze	570 m
Neue Fahrt	307 Stellplätze	660 m
Galeria Kaufhof	255 Stellplätze	800 m
Friedrichsplatz	980 Stellplätze	860 m

*Pkw-Stellplätze in Parkhäusern, Stadt Kassel Straßenverkehrsamt 2010 (4)*

Quellen: (4), (5) Seite 15ff.

#### 3.4.5 Zufahrt Rampenunterseite

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Zuwegung zur Unterseite der aufgeständerten Straße „Am Weinberg“, die von der Stadt Kassel für die Instandhaltung der Straßenrampe genutzt wird. Dieser Weg wird eventuell auch benötigt, um die rückwärtige Seite des Museums für Sepulkralkultur andienen zu können. Bereits vor Jahren gab es intensive Bemühungen seitens des Museums, unter der Rampenstraße ein so genanntes Lapidarium (Freigelände für Grabsteine u. ä.) einzurichten. Derzeit wird die Zufahrt auch für die Andienung der Baustelle an der Weinbergterrasse genutzt.

#### 3.4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßen und ist voll erschlossen.

In der Weinbergstraße verlaufen Elektro- und Wasserversorgungsleitungen. Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen sind in der Weinbergstraße aus westlicher Richtung lediglich bis zum Museum für Sepulkralkultur verlegt.

In der Frankfurter Straße verlaufen Elektro- und Wasser- sowie etwas unterhalb Fernwärmeversorgungsleitungen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Das mitten durchs Plangebiet verlaufende Erdkabel ist tot und kann nicht mehr reaktiviert werden. Die neu geplanten Gebäude können von einer auf der Westseite des Plangebietes liegenden Kabelkanalanlage aus versorgt werden.

Öffentliche Mischwasserkanäle DN 300 befinden sich in der Frankfurter Straße, Weinbergstraße und der Straße „Am Weinberg“. Die Entwässerung der betref-

fenden Fläche (Museumsneubauten) kann im Mischsystem mit Anschluss an den Kanal in der Weinbergstraße erfolgen. Der überwiegende Teil des Henschelgartens ist aufgrund der Topografie dem Einzugsbereich der Kanäle in der Frankfurter Straße zugeordnet.

Im Bereich der Weinbergstraße wurde die Kanalisation von der Friedrichsstraße bis in Höhe des Verbindungsweges zur Neuen Galerie über die Fußgängerbrücke bereits erneuert. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung (Versiegelungsgrad, Höhe des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation) ist seitens des KEB eine Fortführung der Kanalerneuerung in der Weinbergstraße auf einer Länge von ca. 100 m vorgesehen.

#### 3.4.7 Elektro-Hauptversorgungsleitung

Von der Ecke Weinbergstraße/Treppenanlage verlaufen über den östlichen Teil des Plangebiets Elektro-Hauptversorgungsleitungen in einem Schutzrohr DN 1200 bergab zur Frankfurter Straße. Es handelt sich dabei um eine 110-kV-Trasse, die nicht umgelegt werden kann und durch Gestattungsvertrag von 2007 zwischen der Stadt Kassel und den Städtischen Werken gesichert ist.

Das Schutzrohr beginnt ca. 10 m südlich der Weinbergstraße und ca. 6 m westlich des WC-Häuschens, liegt mit seiner Oberkante auf ca. 179,65 m ü. NHN. und fällt dann in einem Winkel von ca. 20° zur Frankfurter Straße ab. Das Schutzrohr kann, soweit statische Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind, überbaut werden.

Vor dem Schutzrohr befinden sich die Kabelmuffen, zu denen der Zugang jederzeit gewährleistet sein muss. Dieser Bereich muss von einer Überbauung freigehalten werden. Möglicherweise können die Muffen in Abstimmung mit den Städtischen Werken in eine Bebauung integriert werden, wenn der entsprechende Kellerraum jederzeit von außen zugänglich ist und die notwendigen Arbeiten an den Muffen ermöglicht.

### 3.5 Natur und Landschaft

Ausführliche Darstellung im Grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage A).

Die Oberflächen im Plangebiet setzen sich überwiegend aus Rasen, Wiese sowie einigen Fußwegen im Park mit wassergebundener Decke zusammen. Der Landschaftsgarten ist locker von teilweise großkronigen und wertvollen Laubbäumen bestanden.

### 3.6 Zusammenfassende Wertung

Die Werte, Potenziale und Konflikte der Bestandssituation lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Herausragende Bedeutung im Stadtbild aufgrund der topografischen Gegebenheiten

- wichtige weitreichende Blickbeziehungen vorhanden
- Gesamtanlage unter Denkmalschutz, verschiedene bedeutsame Einzeldenkmäler vorhanden
- aus gartendenkmalpflegerischer Sicht einmaliges Dokument der Entwicklung gärtnerisch genutzter Freiräume des ausgehenden 19. Und frühen 20. Jahrhunderts (Anlage A, S. 25)
- wertvoller Baumbestand
- Flächennutzung überwiegend vegetationsbestimmt mit stark variierender Nutzungsart und -intensität (Anlage A, S. 6)
- aus ökologischer Sicht eher allgemeine Bedeutung (Anlage A, S.25)
- noch nicht voll entwickeltes Potenzial als innenstadtnahe Erholungsfläche, Teile nicht öffentlich zugänglich
- Nutzung im historischen Wandel.



*Substruktionsbögen und Fußgängerbrücke, Frankfurter Straße, rechts Elisabeth-Krankenhaus*



*Weinbergstraße*



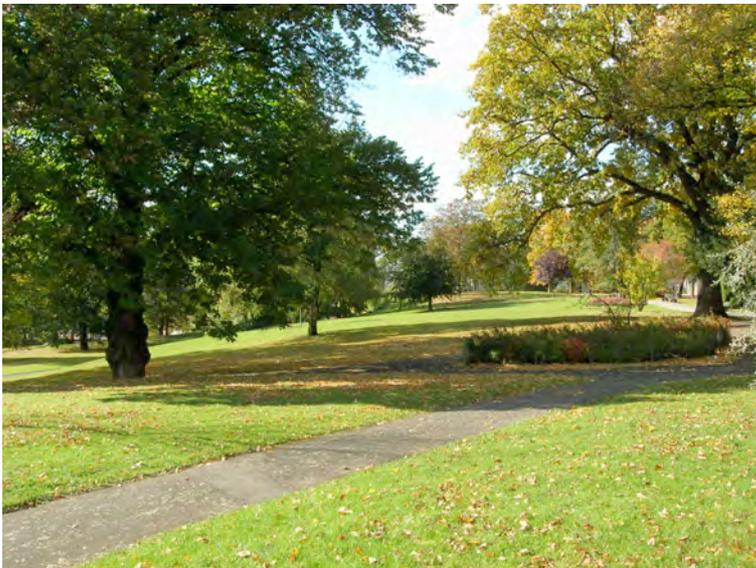
*Museum für Sepulkralkultur*



*Weinbergstraße, Blickrichtung  
Westen*



*Rampe „Am Weinberg“*



*Henschelgarten*



*Pergola mit Fernblick*



*Freitreppenanlage der ehemaligen Henschelvilla*



*ehemaliges Gewächshaus*



*WC-Häuschen an der Fußgängerbrücke*

## 4 Planungsziele

### 4.1 Museumskonzepte

#### 4.1.1 Brüder Grimm-Welt - siehe Gesamtkonzept Brüder Grimm in Kassel (3)

Für das Brüder Grimm-Museum werden zukünftig ca. 80.000–120.000 Besucher jährlich erwartet. Das Konzept sieht die Konzentration aller musealen und erlebnisorientierten Angebote am Standort Weinberg vor. Dort soll eine „Grimm-Welt“ mit drei Angebotsschwerpunkten eingerichtet werden, die in Synthese ein umfassendes und differenziertes Wissens- und Erlebnisangebot darstellen:

- Präsentation von fünf kapitelweise erzählten Märchen,
- Präsentation des Lebens und Werks der Brüder Grimm,
- spielerischer und interaktiver Erlebnisbereich.

Die Dauerausstellung wird ergänzt mit Räumlichkeiten und Angeboten zu museumspädagogischen Aktivitäten, Veranstaltungen, Vorträgen und Incentives, Verwaltungs- und musealen Hintergrundräumen (3) S. 86ff.

Das Raumprogramm erfordert ca. 3.100 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche bzw. 3.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

Der Hauptstandort Weinberg wird ergänzt durch die nördliche Torwache am Brüder Grimm-Platz, die mit ihrer historischen Wohnung in einer zeitgemäßen Umsetzung zu einem Kasseler Grimm-Denkmal werden soll.

#### 4.1.2 Tapetenmuseum (2)

Für das Deutsche Tapetenmuseum, das in seiner Art und im Umfang der Sammlung weltweit einzigartig ist, wird eine mögliche Zahl von 50.000 Besuchern jährlich prognostiziert. Die Ausstellung soll einen umfassenden Einblick in die Geschichte der Wandbekleidung und der zugehörigen Wohn- und Raumkultur vom 16. Jahrhundert bis in die Gegenwart gewähren. Neben den Tapeten werden Kleinmöbel und Accessoires der jeweiligen Epochen die Ausstellung ergänzen. Das Raumprogramm umfasst etwa 2.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, von der etwa 1.500 m<sup>2</sup> auf Ausstellungsräume mit rd. 300 m<sup>2</sup> Sonderausstellungsfläche, rd. 225 m<sup>2</sup> auf Flächen für Besucherservice und Museumspädagogik, rd. 300 m<sup>2</sup> auf Technikbereiche und rd. 100 m<sup>2</sup> auf Flächen zur Vorbereitung von Sonderausstellungen entfallen. Die Raumhöhen in den Ausstellungsbereichen liegen zwischen 3,0 und 4,5 Metern, entsprechend den Maßen der Exponate. Um den Standort nicht unnötig mit Nebenflächen zu belasten, wird darauf verzichtet, in dem Neubau ein Depot für die etwa 22.000 Objekte umfassende Sammlung unterzubringen. Dieses wird an einem anderen Standort realisiert. (MHK 2011)

## 4.2 Museumsstandorte

In den verschiedenen Voruntersuchungen (siehe 3.1 – 3.4) wurden Standorte für die geplanten Museumsgebäude im Bereich des Weingartenplateaus und des Fürstengartens untersucht und nach Kriterien wie z. B. Erschließung, städtebauliche Zusammenhänge, planungsrechtliche Umsetzbarkeit, bereits am Standort vorhandene Bauflächenfestsetzungen, Berücksichtigung der schwierigen Baugrundverhältnisse sowie Minimierung der Beeinträchtigung von Baumbestand, Blickbezügen und Stadtbild bewertet.

Grundlage für das weitere Planverfahren sind die Ergebnisse der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den geplanten Museumsstandorten auf dem Weinberg in Kassel“ (2) S. 32:

- Anordnung der Museumsneubauten im Henschelgarten in zwei separaten Baukörpern,
- Standort für die Brüder Grimm Welt in der Bauflucht des Museums für Sepulkralkultur und auf der Bezugsachse der ehemaligen älteren Henschel-Villa, 2-3 Geschosse, 3.700 m<sup>2</sup> BGF,
- Standort für das Tapeten-Museum im Bereich der historischen Villen-Standorte im östlichen Teil des Henschelgartens, 2-3 Geschosse, 3.000 m<sup>2</sup> BGF,



Vorzugsvariante Museumsstandorte, Kühn-von Kaehne u. Lange (5)

- 
- Höhenbegrenzung der Baumassen auf ca. 10,5 m (Traufhöhe, Bezug auf Museum für Sepulkralkultur und Elisabeth-Krankenhaus),
  - Freihaltung wichtiger Blickbeziehungen sowie
  - Minimierung der Eingriffe in den Henschelgarten als Gartendenkmal.

Das Palais Bellevue wird von 2009-2011 denkmalgerecht saniert und soll bis zum Neubau der Brüder Grimm Welt auf dem Weinberg Interimsstandort des Brüder Grimm-Museums sein.

### **4.3 Erschließung und Verkehr**

#### 4.3.1 Anfahrt

Die Museumsstandorte sollen separat von der Weinbergstraße aus erschlossen werden.

Die Anfahrt mit Reisebussen kann über den Brüder Grimm-Platz und die Abfahrt über Humboldtstraße und Sophienstraße oder in umgekehrter Richtung erfolgen. Es wird keine Buswendemöglichkeit in der Weinbergstraße geschaffen. Die Breite der Weinbergstraße ist mit 9 m und einer verbleibenden Fahrbahnbreite von etwa 5 m für die Begegnung von Bussen mit Pkw ausreichend. Zum Aus- und Einsteigen sind in der Weinbergstraße entsprechende Kurzzeithalteplätze für Busse frei zu halten. Die Busse können anschließend auf dem Busparkplatz am Ottoneum abgestellt werden.

Für die Verbindung zwischen den öffentlichen Parkhäusern und dem Weinberg ist zu prüfen, ob Eintrittskarten im Verbund eine Nutzung der KVG einschließen können (KombiTicket).

#### 4.3.2 Parkplätze

Das „Gesamtkonzept Brüder Grimm in Kassel“ (3) hat sich intensiv mit der Frage der Parkplätze für die beiden Museen auseinandergesetzt und zeigt in der Zusammenschau aller Aspekte der Erschließung ein großes Spannungsverhältnis zwischen touristischen, stadträumlichen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Belangen auf:

- Eine serviceorientierte touristische Erschließung für den Individual- und den Busreiseverkehr sollte sichergestellt werden
- Grimm-Projekt: Zielgruppe Familie kommt vor allem mit dem Auto
- Das Quartier ist bereits heute stark mit ruhendem Verkehr belastet
- Etwa 140 Parkplätze im Untersuchungsgebiet sind auch zur Zeit der Spitzenbelegung frei
- Eine optimale Lösung, die sowohl die stadträumlichen (Verfügbarkeit und Lage der Stellplatzflächen) als auch die betriebswirtschaftlichen Aspekte (Hauptzielgruppe auswärtige Besucher mit Autos) direkt am Museumsneubau vereint, ist problematisch

- 
- Im Quartier sind keine weiteren potenziellen Flächen für die Anlage von (auch gestaffelten) Stellplätzen vorhanden
  - Ein denkbarer Lösungsansatz ist die Nutzung bestehender Anlagen in der Innenstadt, insbesondere der Tiefgarage am Friedrichsplatz
  - Zur Verbindung der Parkhäuser mit dem Museum und mit anderen Kultureinrichtungen könnte ein Shuttlebus angeschafft werden, dessen Finanzierung nicht nur vom Neubau BGM, sondern auch von den anderen kulturellen Einrichtungen vollzogen wird.

Der im Gutachten empfohlene Bau einer Tiefgarage im Bereich der geplanten Museen wird aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Der Betrieb einer Tiefgarage unter dem Brüder Grimm-Museum verursacht in jedem Fall motorisierten Individualverkehr, der an dieser Stelle nicht erwünscht und verträglich ist
- Der Bau einer weiteren innenstadtnahen unrentierlichen Tiefgarage ist angesichts der Auslastungsgrade der vorhandenen Parkplätze in den Parkhäusern der Innenstadt im nahen Einzugsbereich des neuen Museums nicht zu rechtfertigen. Die Tiefgarage wäre nicht eigenwirtschaftlich zu betreiben, es ist nachhaltig ein Zuschussbedarf zu erwarten
- Nach Abrücken von dem dem Gutachten zugrunde liegenden Konzept der verbundenen Baukörper von Brüder Grimm-Museum und Tapetenmuseum wird die Anlage einer kleineren Tiefgarage wirtschaftlich fragwürdig
- Für eine Einzelfinanzierung einer Tiefgarage stehen der Stadt Kassel keine Mittel zur Verfügung. Die städtischen Finanzmittel und die in Aussicht gestellten Fördermittel aus dem EFRE-Strukturfonds reichen gerade aus, das Brüder Grimm-Museum zu realisieren.

In einer empirische Erfassung über den Zeitraum einer Woche (34. Woche, Ende August 2010) wurde festgestellt, dass die Kapazitäten der Innenstadtparkhäuser bei weitem nicht ausgelastet waren. Die zum Museumsstandort am nächsten gelegenen vier Anlagen Tiefgarage Friedrichsplatz (ca. 760 Meter Distanz, 14 Minuten Fußweg), Parkhaus Gare-du-Corps-Straße (ca. 570 Meter Distanz, 10 Minuten Fußweg), Parkhaus Neue Fahrt/Wilhelmsstraße (ca. 660 Meter Distanz, 11 Minuten Fußweg) und Parkhaus Galeria Kaufhof (ca. 680 Meter Distanz, 13 Minuten Fußweg), haben eine Kapazität von 1.902 Parkplätzen.

An den Werktagen lag die mittlere Auslastung bei 41 %, d.h. im Mittel gab es ca. 1.130 freie Parkplätze. Zum Zeitpunkt der höchsten Belegung in dieser Woche standen immer noch 740 Parkplätze zur freien Verfügung, was einer Auslastungszahl von 61 % entspricht. Auch am Samstag lag zum Zeitpunkt der Spitzenbelastung die Auslastung nur bei 44 %, so dass 1.060 Parkplätze zur freien Verfügung standen.

Für die Tiefgarage Friedrichsplatz wurden folgende Zahlen ermittelt: In der Woche betrug der Mittelwert der Auslastung 28 %, so dass im Mittel 701 freie Parkplätze festgestellt wurden. Zu keinem Zeitpunkt standen weniger als 500 freie Parkplätze zur Verfügung. Auch am Samstag sank die Zahl der freien Parkplätze nicht unter 430.

---

Hierin und in der Lagegunst der Tiefgarage Friedrichsplatz liegt der Lösungsansatz für den ruhenden Verkehr, der auf folgender Prognose basiert:

Es ist davon auszugehen, dass zukünftig das Brüder Grimm-Museum über das Internet vermarktet wird und dort alle wesentlichen Informationen zur Erreichbarkeit hinterlegt sind. Nahezu 100 % der Individualreisenden von außerhalb Kassels werden die Informationen des Internets vor der Anreise nutzen.

Die Tiefgarage Friedrichsplatz sollte daher als zentrales Parkhaus für das Museum vermarktet werden, wobei über eine Vereinbarung mit der Parkhausgesellschaft mit heutigen technischen Mitteln des Ticketverkaufs sichergestellt werden kann, dass die Eintrittskarte zum Museum für das Abrechnungssystem der Tiefgarage mit benutzt werden kann. Damit wäre es auch möglich, besondere Konditionen für Museumsbesucher einzuräumen, ähnlich wie das in der Kooperation der Nahverkehrsunternehmen mit großen Fußballbundesligavereinen schon lange gang und gäbe ist. Besonders attraktive Konditionen für die Museumsbesucher lassen sich aus dem Ziel der Kulturförderung sowie der Tatsache, dass es sich um zusätzliche Besucher handelt, sehr wohl begründen. Dieses System wäre auch auf weitere Parkhäuser in der Innenstadt anwendbar.

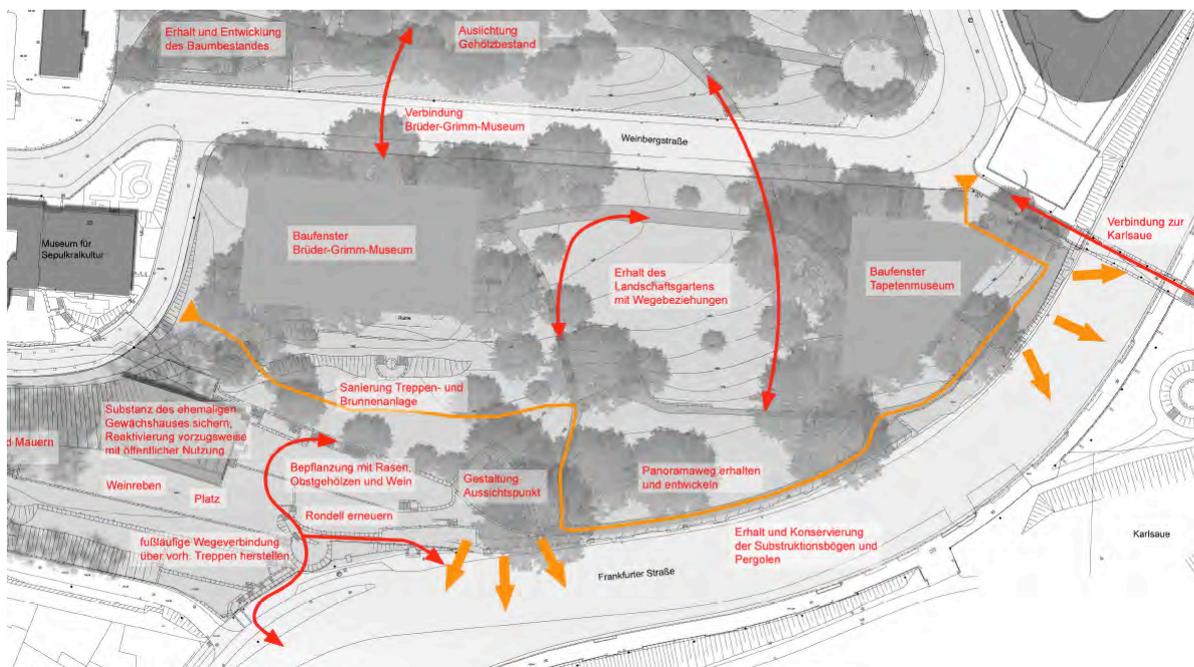
(Stadt Kassel, Planungsamt 2011)

#### 4.3.3 Wegeverbindungen

Die Fußwege im Plangebiet und ihre Verbindungen mit dem umgebenden Wegenetz sind in mehrfacher Hinsicht bedeutsam:

- Die geplanten Museumsstandorte sollen als Teile einer „Museenkette“ verstanden werden, die vom Ottoneum bis zum Museum für Sepulkralkultur aufgereiht ist. Essenzieller Bestandteil dieses Konzeptes ist eine gut auffindbare, komfortable und behindertengerechte Fußwegeverbindung zwischen diesen Standorten, die entlang der Schönen Aussicht über die Fußgängerbrücke zum Henschelgarten führt.
- In Zusammenhang mit dem oben vorgestellten Konzept der Parkhausnutzung wird eine sichere, kurze und komfortable Wegeführung zwischen diesen Parkhäusern und den Museumsstandorten erforderlich.
- Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV kann mit der Öffnung des Zugangs von der Frankfurter Straße aus über die Weinbergterrassen und Treppenanlage deutlich verbessert werden, indem sich die Entfernung zur Haltestelle Am Weinberg auf nur ca. 300 m Fußweg verkürzt.
- Die Öffnung des Weges über die Weinbergterrassen und Treppenanlage erschließt eine neue und wichtige Wegeverbindung Weinbergstraße – Karlsaue.
- Das Spazierwegenetz innerhalb der Parkanlage sollte mit der Wegeführung im Bereich der Museumsstandorte verknüpft werden. Ein Konzept der Verlegung der Fußwege im Plangebiet und ihrer Anschlüsse an das angrenzende Wegenetz ist im Zielkonzept und Grünordnungsplan des Fachbeitrages (Anlage A) dargestellt. Danach werden durchgängige Wegeverbindungen in ost-westlicher und nord-südlicher Richtung sowie zusätzliche Anknüpfungspunkte an das Wegenetz des Fürstengartens geschaffen.

Im Hinblick auf eine behindertengerechte Wegeverbindung zwischen der Neuen Galerie und den Museen auf dem Weinberg wird vorgeschlagen, die vorhandene Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße behindertengerecht auszubauen. Für den Einbau eines Aufzuges werden nördlich oder südlich der Treppenanlage Flächen benötigt.



Geplante Wegeverbindungen, Zielkonzept Fachbeitrag, Stadt Kassel/Wette+Küneke (Anlage A)

#### 4.4 Natur und Landschaft

Aus dem Grünordnerischen Fachbeitrag (Anlage A, S. 20 u. 23):

Aus Umweltsicht sollte der derzeitige Bestand in seinen ökologischen Grundzügen beibehalten und vorhandene Defizite und Beeinträchtigungen reduziert werden.

Folgende Ziele sind anzustreben:

- Erhalt und Pflege des Baumbestandes und Ersatz abgängiger Gehölze durch Neupflanzungen,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung seltener Tier- und Pflanzenarten,
- Bepflanzung des freigestellten Südhanges im Kontext mit der Nutzung als Weinberg,
- Freigabe des Südhanges für die Erholungsnutzung in Ergänzung zum Weinbergplateau mit Komplettierung des Wegenetzes,
- Erhalt der baulichen Anlagen des Kulturdenkmals wie Stützmauern, Substruktionsbögen, Pavillons, Treppen und Pergolen. [...]

Das stadtplanerische Ziel der Bebauung des Weinberg-Areals steht dem oben geschilderten anzustrebenden Zustand entgegen. Gleichwohl sind die o. g. Zielsetzungen zumindest in Teilbereichen umsetzbar und durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

Darüber hinaus gilt es, die Beeinträchtigungen durch die beabsichtigte Nutzungsänderung wo möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Nachfolgend beschriebene Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen zu reduzieren:

- Erhalt und ggf. Sanierung der Brunnen- und Treppenanlagen,
- Erhalt geschützter Arten,
- weitgehender Erhalt wertvoller Bäume,
- landschaftliche Einbindung von entstehender Bebauung in die Umgebung; Gestaltung der Neubauten als „Gebäude im Park“
- Freihaltung der Geländekante des südlichen Weinbergparks entlang der Pergola von entstehender Bebauung; nachhaltige Sicherung des Standortes für den vorhandenen Großbaumbestand
- Stärkung der freiraumbezogenen Erholungsnutzung durch Ausweisung zusätzlicher Fußwegeverbindungen,
- Optimierung der vorhandenen Erschließung
- Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen im Zuge der Bebauung (Lärmschutzfenster, emissionsquellenorientierte Nutzungszuweisung),
- Begrenzung der Hausbrandemissionen durch geeignete, von der Kommune festzulegende Maßnahmen,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser.

#### **4.5 Vorgaben für die Realisierungswettbewerbe**

Die Empfehlungen aus dem Standortgutachten für die Vorgaben zu den geplanten Realisierungswettbewerben der beiden Museen (5) S. 32ff., sind weitgehend in die unter 5. dargestellten Festsetzungen im Bebauungsplan eingeflossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen in die Liste der Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Wettbewerbe aufgenommen werden, da sie den Diskussionsprozess der beteiligten Fachbehörden und –planer im Vorfeld widerspiegeln, der sich im weiteren Planverfahren noch vertiefen wird.

Aus Sicht der Bauleitplanung werden folgende Wettbewerbsvorgaben vorgeschlagen:

- Festsetzungen des Bebauungsplans (Lage und Größe der Baufelder, Geschossflächen, Höhenbegrenzungen, farbliche Einfügung, Dachform und -Begrünung, Freiflächennutzung u. a.)

sowie darüber hinaus:

- 
- Rücksichtnahme auf vorhandenen Baumbestand: wertvolle Baumstandorte innerhalb der überplanbaren Flächen (Baufenster) sind wenn irgend möglich zu berücksichtigen, zu erhalten und in die Entwurfslösung einzubeziehen
  - Erhalt und Einbindung der denkmalgeschützten Freitreppen- und Brunnenanlage der ehemaligen Henschel-Villa
  - Bezugnahme auf die in der Freitreppenanlage erhaltene Villen-Achse
  - Rücksichtnahme auf die Parkanlage durch Minimierung der Grundstücksversiegelung (Zugänge, Abstellplätze, Terrassen)
  - Anknüpfen und Weiterentwickeln des vorhandenen Parkwegenetzes
  - Rückhaltung von Niederschlagswasser
  - Bedingte Überbaubarkeit der Elektro-Hauptversorgungsleitung im östlichen Teil des Baufensters für das Tapetenmuseum, Muffenbereich von Überbauung freihalten oder in die Bebauung integrieren (Kellerraum von außen zugänglich)
  - Berücksichtigung des Lärmschutzes (Immissionen von der Frankfurter Straße).

Der Umgang mit möglicherweise gefährdeten Baumstandorten ist im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung ggfs. mit gutachterlicher Begleitung zu klären.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf – Museum

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Museum umschreibt die geplante öffentliche Flächennutzung genau und schließt andere Nutzungen an dieser Stelle aus. Die Vorhaben sind konkret genug, um die Anforderungen an diese Art der Flächenfestsetzung zu erfüllen. Dichteobergrenzen werden im vorliegenden Fall von der BauNVO nicht vorgegeben, sie werden anhand der konkreten Vorhaben festgelegt.

Die Flächen für den Gemeinbedarf grenzen an die Weinbergstraße an und beschränken sich darüber hinaus auf die Baufenster, um den Eingriff in die öffentliche Grünfläche zu minimieren.

#### 5.1.1 Museum A (Brüder Grimm-Welt) – g – GF 3.700 m<sup>2</sup>

Das Baufenster entspricht in etwa dem im städtebaulichen Gutachten (5) vorgeschlagenen Baufeld und lässt mit 2.210 m<sup>2</sup> Fläche genügend Spielraum für die Ergebnisse eines Realisierungswettbewerbs. Es gibt in seiner Lage die beabsichtigte Reihung der Museen entlang der Weinbergstraße wieder, die jedoch keine starre Anordnung in der Gebäudeflucht des Museums für Sepulkralkultur beabsichtigt und nicht als Baulinie dargestellt wird.

Aufgrund der möglichen Gesamtlänge der Gebäude im Baufenster von mehr als 50 m in mindestens einer Richtung muss geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

Die zulässige Geschossfläche orientiert sich an den Ergebnissen des Gesamtkonzeptes Brüder Grimm in Kassel (3) und des Standortgutachtens (5).

Als Höhenbezug dient die Gebäudehöhe des benachbarten Museums für Sepulkralkultur, die als absolute Höhenbegrenzung festgesetzt wird. Aufgrund des abfallenden Geländes sind im Baufenster Gebäudehöhen von ca. 13 m über Gelände möglich.

Eine Begrenzung der Geschosshöhe ist nicht erforderlich, da sie im vorliegenden Fall keine Aussage über Nutzungsdichten verspricht und im Zusammenhang mit der räumlichen Innenorganisation von Museen eher hinderlich ist.

Das Baufenster hält zu den als zu erhaltend festgesetzten Baumstandorten Abstand, um eine Gefährdung durch bauliche Eingriffe im Wurzelbereich zu vermeiden. Wertvolle Baumstandorte innerhalb der Baufenster sind wenn irgend möglich zu berücksichtigen, zu erhalten und in eine Bebauung einzubeziehen.

#### 5.1.2 Museum B (Tapetenmuseum) – g – GF 3.000 m<sup>2</sup>

Die Erläuterungen in 5.1.1 gelten analog auch für das Baufenster Museum B. Als Höhenbezug dient hier die Gebäudehöhe des benachbarten Elisabeth-

Krankenhauses. Zusätzlich wird die Höhenlage im Baugrund begrenzt, um Abstand zu einzelnen tektonisch empfindlichen Gewölben der Felsenkeller unter diesem Baufenster zu halten.

Zu beachten ist die in der nordöstlichen Ecke des Baufensters eingeschränkte Überbaubarkeit im Bereich der 110-kV-Trasse einschließlich Muffen (siehe 3.4.7 und 5.5.1).

## 5.2 Stellplätze

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Pkw-Stellplätze für Behinderte. Auf der öffentlichen Grünfläche sind Kfz-Stellplätze generell nicht zulässig. Damit soll klargestellt werden, dass Kfz-Stellplätze nicht mit den Qualitäten der unter Denkmalschutz stehenden Parkanlage verträglich sind und sich auch nicht im Nahbereich der Museumsgebäude anlagern sollen. Tiefgaragen im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf sind damit nicht ausgeschlossen, soweit sie die öffentliche Grünfläche nicht tangieren.

Es sind keine Pkw-Stellplätze im Sinne von §1 und 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte. Wie unter 4.3.2 dargelegt, stehen ausreichend Parkplätze in den nahe gelegenen Parkhäusern zur Verfügung.

## 5.3 Grünordnung

Die nicht für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen werden entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage beibehalten.

Im Geltungsbereich sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll die Flächenversiegelung im Sinne der Regenwasserrückhaltung teilweise kompensiert werden.

In den Flächen für Gemeinbedarf sind mindestens 70% der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen (Vegetationsflächen) zu erhalten oder herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Wege und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Den Empfehlungen des Grünordnerischen Fachbeitrages (Anlage A, S. 24) folgend werden weitere Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen getroffen:

- Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage sind nach Maßgabe der öffentlichen Parkverwaltung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln,

- 
- Fußwege in der öffentlichen Grünfläche sind mit wassergebundener Wege-  
decke auszuführen,
  - die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauer-  
haft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen,
  - die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit standort-  
gerechten einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang mind.  
18-20, 3xv, mDb) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang  
gleichwertig zu ersetzen,
  - die Grundstücksfreiflächen sind in die angrenzende, durch weitläufige Ra-  
senflächen sowie markante Einzelbäume geprägte Parkanlage zu  
integrieren. Kleinteilige Bepflanzungen sowie Einfriedungen jeglicher Art  
sind unzulässig.

Abweichend von den Empfehlungen des Fachbeitrages werden folgende als zu  
erhaltend vorgeschlagene Baumstandorte nicht in die Plandarstellung aufge-  
nommen:

- Silberhorn östlich neben ehemaliger Henschelvilla (Baum Nr. 10 im Grün-  
ordnungsplan), da sich dieser Standort im Bereich des geplanten  
Baufensters des Brüder Grimm-Museums befindet,
- Eiche im östlichen Teil des Plangebietes (Baum Nr. 11 im Grünordnungs-  
plan), da sich dieser Standort im Bereich des geplanten Baufensters des  
Tapetenmuseums befindet. Eine Rücksichtnahme durch Einhaltung von Ab-  
ständen zum Wurzelbereich würde aufgrund der besonderen örtlichen  
Verhältnisse das Baufenster übermäßig einschränken, es bestünde ein gro-  
ßes Risiko für ein frühzeitiges Absterben des Baumes bzw. erhöhte  
Verkehrssicherungsrisiken. Zudem erschweren die problematischen Boden-  
Wasserverhältnisse (vgl. Anlage A, 4.2) die nachhaltige Sicherung des  
Baumes.

In der konkreten Umsetzung ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass zumindest  
der Baumstandort Nr. 10 erhalten werden kann. Allgemein soll den Realisie-  
rungswettbewerben für die Museen als Vorgabe aufgegeben werden, wertvolle  
Baumstandorte innerhalb der überplanbaren Flächen (Baufenster) wenn irgend  
möglich zu berücksichtigen, zu erhalten und in die Entwurfslösung einzubezie-  
hen (siehe 4.5).

Die im Fachbeitrag vorgeschlagenen Baufenster und Flächenfestsetzungen für  
den Gemeinbedarf weichen von den Vorgaben des Standortgutachtens (5) ab  
und werden nicht übernommen.

## **5.4 Immissionsschutz**

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

Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissionsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.

Als konkreten Rahmen für zulässige städtebauliche Maßnahmen benennt der FNP den ‚Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel‘ vom Juli 2006.

Es werden bestimmte fossile Festbrennstoffe ausgeschlossen, da diese unabhängig von den Grenzwerten der 1.BImSchV durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Kasseler Stadtgebiet führen würden.

## **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **5.5.1 Elektro-Hauptversorgungsleitung**

Wie unter 3.4.7 beschrieben, verläuft im Bereich des geplanten Baufensters Museum B eine Elektro-Hauptversorgungsleitung im Betonkanal von der Weinbergstraße zur Frankfurter Straße. Der Verlauf der Trasse ist im Plan gekennzeichnet (Hauptversorgungsleitung unterirdisch – Elektro). In Zusammenhang mit der geplanten Grundstücksveräußerung in diesem Bereich an das Land Hessen als Träger des Tapetenmuseums wird vorsorglich ein 3 m breiter Streifen als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Städtischen Werke AG zu belastend festgesetzt.

### **5.5.2 Zufahrt Rampenunterseite**

Wie in 3.4.5 beschrieben, verläuft am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Zuwegung zur Unterseite der aufgeständerten Straße „Am Weinberg“. Dieser Weg wird für die Instandhaltung der Straßenrampe benötigt. Zur Sicherung der Zuwegung wird ein einzutragendes Wegerecht von ca. 3 m Breite zu Gunsten der Stadt Kassel im Bebauungsplan dargestellt.

## **5.6 Gebäudegestaltung**

Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neubauten in den Flächen für den Gemeinbedarf soll sich in die Umgebung des Gartendenkmals Henschelgarten verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Mit dieser Festsetzung soll der Rücksichtnahme eines Neubaus auf die Qualitäten des Gartendenkmals, den wertvollen Baumbestand und die exponierte Lage des Standortes im Stadtbild Rechnung getragen werden.

---

## 6 Gesamtabwägung

### 6.1 Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Planung ergibt sich aus der öffentlichen Funktion und Nutzung der geplanten Museen und der vorhandenen Parkanlage.

### 6.2 Eingriffsvermeidung

Die Vermeidung eines Eingriffs an dieser Stelle würde in der Gesamtschau zu wesentlich schlechteren Ergebnissen führen, nämlich zur Umsetzung der Museumspläne an Standorten, die von den vorbereitenden Untersuchungen (siehe 2.4) als suboptimal erkannt wurden, oder die Aufgabe der Pläne zur Umsetzung der Museumskonzepte.

### 6.3 Planungsalternativen

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen gemäß § 3 BauGB wurden bereits in verschiedenen Studien und Gutachten untersucht und bewertet (siehe 2.4).

### 6.4 Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Neubau von zwei Museen auf dem Weinberg mit zusammen 6.700 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 5.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche ermöglicht.

Die bereits vorhandene Flächenfestsetzung von 4.753 m<sup>2</sup> Mischgebiet wird durch zwei Flächen für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung von zusammen 5.135 m<sup>2</sup> an den geplanten Museumsstandorten ersetzt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplans ist mit folgenden Auswirkungen zu rechnen:

- Die geplanten Museumsneubauten werden planungsrechtlich gesichert,
- im östlichen Teil des Plangebietes wird öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage neu festgesetzt,
- die überbaubare Grundfläche vergrößert sich um 1.564 m<sup>2</sup> (55%),
- die zulässige Geschossfläche vergrößert sich um 996 m<sup>2</sup> (17%),
- es werden 12 gegenüber 37 Baumstandorten im bisher geltenden Bebauungsplan I/32 durch Festsetzung gesichert,

- bei maximaler Überbauung der Baufenster entfallen 19 vorhandene Bäume, 2 Baumpflanzungen kommen durch Festsetzung hinzu,
- es werden max. 1.862 m<sup>2</sup> Dachfläche der Neubauvorhaben durch Festsetzung begrünt.

### **6.5 Verhältnismäßigkeit**

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

## 7 Sonstige planungsrelevante Angaben

### 7.1 Flächen

<b>Gebietsfestsetzungen</b>	B-Plan I/32 (2003)	B-Plan I/31 (neu)	Veränderung
Mischgebiet – o – IV – 0,4/1,2	4.753 m <sup>2</sup>		
Fläche Gemeinbedarf – Museum A		2.892 m <sup>2</sup>	
Fläche Gemeinbedarf – Museum B		2.243 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche	13.168 m <sup>2</sup>	12.786 m <sup>2</sup>	- 382 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	17.921 m <sup>2</sup>	17.921 m <sup>2</sup>	

<b>Grundflächen</b>	B-Plan I/32 (2003)	B-Plan I/31 (neu)	Veränderung
Grundfläche 1:			
Mischgebiet GRZ 0,4	1.901 m <sup>2</sup>		
Fläche Gemeinbedarf – Museum A		2.210 m <sup>2</sup>	
Fläche Gemeinbedarf – Museum B		1.897 m <sup>2</sup>	
Summe:	1.901 m <sup>2</sup>	4.107 m <sup>2</sup>	+2.206 m <sup>2</sup>
Grundfläche 2:			
Mischgebiet GRZ 0,4*1,5	2.852 m <sup>2</sup>		
Fläche Gemeinbedarf – Museum A		2.415 m <sup>2</sup>	
Fläche Gemeinbedarf – Museum B		2.001 m <sup>2</sup>	
Summe:	2.852 m <sup>2</sup>	4.416 m <sup>2</sup>	+1.564 m <sup>2</sup>

*Grundfläche 1: nur Gebäude*

*Grundfläche 2: einschließlich Stellplätze, Zufahrten etc. gem. §19 (4) BauNVO*

<b>Geschossflächen</b>	B-Plan I/32 (2003)	B-Plan I/31 (neu)	Veränderung
Mischgebiet GFZ 1,2	5.704 m <sup>2</sup>		
Fläche Gemeinbedarf – Museum A		3.700 m <sup>2</sup>	
Fläche Gemeinbedarf – Museum B		3.000 m <sup>2</sup>	
Summe:	5.704 m <sup>2</sup>	6.700 m <sup>2</sup>	+996 m <sup>2</sup>

## 7.2 Bodenordnung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksanteile:

Flurstück	Flur	Lage	Fläche ca. m2	Eigentümer
178/2	10	Weinbergstraße	17.921	Stadt Kassel
Summe Geltungsbereich			17.921	

Es ist kein Grunderwerb durch die Stadt Kassel erforderlich.

Gemäß Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung soll dem Land Hessen für den Bau des Tapetenmuseums eine entsprechende städtische Grundstücksfläche auf dem Weinberg im Tausch zum Erwerb des nördlichen Torwachtgebäudes durch die Stadt Kassel angeboten werden.

## 7.3 Kosten

Mit Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Kassel folgende Kosten:

Maßnahmen	Kosten (€)
Planungskosten: Bebauungsplan, Fachbeitrag Grün+Umwelt	25.000
Kosten landschaftspflegerischer Maßnahmen: Wegebau, Baumpflanzungen, Rasenansaat, Ausstattungselemente (Anlage A, S. 25)	178.000
Summe:	203.000

## 8 Verfahrensübersicht

Datum	Verfahrensschritt
03.11.2008	Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung
07.-18.09.2009	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB
01.-30.09.2009	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB
10.-28.01.2011	Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 BauGB
07.02.2011	Beschluss der Ergebnisse des Standortgutachtens (5) als Grundlage des weiteren Verfahrens durch die Stadtverordnetenversammlung
17.02.2011	Vorstellung des Bebauungskonzeptes im Ortsbeirat Mitte
22.02.-25.03.2011	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

aufgestellt:

Kassel, den



Stadt Kassel

Köpping Architektur+Planung



## Bebauungsplan Nr. I/31 Museumspark Weinberg

### Festsetzungen durch Text (Entwurf 31.05.2011)

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB i. V. mit BauNVO)**

##### 0 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. I/32 1. Änderung „Weinberg“ der Stadt Kassel vom 27.08.2003 wird innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.

##### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 15 BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Fläche für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB): Die Flächen für den Gemeinbedarf dienen der Zweckbestimmung Museum.

1.2 Im Baufenster Museum A darf die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO insgesamt 3.700 m<sup>2</sup>, im Baufenster Museum B insgesamt 3.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Geschossfläche von Garagengeschossen gemäß §21a (1) BauNVO wird nicht auf die festgesetzte zulässige Geschossfläche angerechnet.

1.3 Im Baufenster Museum A darf die Gebäudehöhe 199,0 m ü. NHN. nicht überschreiten. Im Baufenster Museum B darf die Gebäudehöhe 192,0 m ü. NHN. nicht überschreiten.

1.4 Im Baufenster Museum B darf die Oberkante Bodenplatte des untersten Geschosses 176,8 m ü. NHN. nicht unterschreiten.

##### 2 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1 Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind oberirdische Kfz-Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Pkw-Stellplätze für Behinderte.

2.2 Auf der öffentlichen Grünfläche sind Kfz-Stellplätze nicht zulässig.

##### 3 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 2 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage sind nach Maßgabe der öffentlichen Parkverwaltung zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

##### 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fußwege in der öffentlichen Grünfläche sind mit wassergebundener Wegedecke auszuführen.

##### 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das Flurstück 178/2 ist im gekennzeichneten Bereich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Städtischen Werke AG zu belasten.

5.2 Das Flurstück 178/2 ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Kassel zu belasten.

##### 6 Maßnahmen zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

---

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 (1) Nr. 1 bis 3a (Kohle, Koks, Torf) ist unzulässig.

- 7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen 1. Ordnung (Stammumfang mind. 18-20, 3xv, mDb) auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Hessische Bauordnung i. V. mit §9 Abs. 4 BauGB**

- 8 Dächer und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)
- 8.1 Im Geltungsbereich sind mindestens 50% der Dachflächen vollflächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind Oberlichter. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm stark sein.
- 8.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig und müssen sich in die Gestaltung der Dächer bzw. Fassaden einfügen.
- 8.3 Die Farbgestaltung der Fassadenflächen von Neubauten in den Flächen für den Gemeinbedarf soll sich in die Umgebung des Gartendenkmals Henschelgarten verträglich und zurückhaltend einfügen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Farb- und Materialkonzept der Gebäudeoberflächen vorzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- 9 Stellplätze (§81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- Es sind keine Pkw-Stellplätze im Sinne von §1 und 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte.
- 10 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
- 10.1 Die Grundstücksfreiflächen sind in die angrenzende, durch weitläufige Rasenflächen sowie markante Einzelbäume geprägte Parkanlage zu integrieren. Kleinteilige Bepflanzungen sowie Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig.
- 10.2 In den Flächen für Gemeinbedarf sind mindestens 70% der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen (Vegetationsflächen) zu erhalten oder herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 10.3 Wege und ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z.B. in Form von breitfugigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, wassergebundenen Decken. Ergänzend kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

---

## Hinweise

### 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. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Eine Kampfmittelnachsuche für den Bereich „Museum A“ ist bereits im Jahr 2007 erfolgt, da die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan Nr. I/32 festgesetzt war. Unterlagen hierzu liegen dem Liegenschaftsamt der Stadt Kassel vor. Bei allen anderen Flächen 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. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt,  
[kmrld@rpda.hessen.de](mailto:kmrld@rpda.hessen.de).

### Elektro-Hauptversorgungsleitung:

Von der Ecke Weinbergstraße/Treppenanlage verlaufen über den östlichen Teil des Plangebiets Elektro-Hauptversorgungsleitungen in einem Schutzrohr DN 1200 bergab zur Frankfurter Straße. Es handelt sich dabei um eine 110-kV-Trasse, die nicht umgelegt werden kann und durch Gestattungsvertrag von 2007 zwischen der Stadt Kassel und den Städtischen Werken AG gesichert ist. Das Schutzrohr beginnt ca. 10 m südlich der Weinbergstraße und ca. 6 m westlich des WC-Häuschens und liegt mit seiner Oberkante auf ca. 179,65 m ü. NHN. Das Schutzrohr kann, soweit statische Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind, überbaut werden. Vor dem Schutzrohr befinden sich die Kabelmuffen, zu denen der Zugang jederzeit gewährleistet sein muss.

### Heilquellenschutzgebiet:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone B2 gemäß der Verordnung zum „Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannte Heilquelle ‚TB Wilhelmshöhe 3‘ in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel“. In der Zone B2 sind Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, genehmigungspflichtig.

### Kulturdenkmal:

Der Weinberg ist als Gartendenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG eingetragen (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 103ff.). Die Gartentreppenanlage der ehemaligen Henschel-Villa, das Nebengebäude an der östlichen Ecke des Geltungsbereichs, sowie die Eiskeller und Bunker unter dem Weinberg sind Kulturdenkmäler gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel II" S. 390ff). Das Kultur- und Gartendenkmal „7000 Eichen“ ist nicht betroffen.

### 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.

## Bebauungsplan Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB vom 07.-18.09.2009

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
1	<p>Landschaftsplanerische Bestandaufnahme</p> <p>Warum liegt der Planung keine landschaftsplanerische Bestandaufnahme zugrunde, zumal es sich partiell um ein Gartendenkmal handelt? Es wird die Einarbeitung der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Gutachtens und der gartendenkmalpflegerischen Belange angeregt.</p>	<p>Auf die landschaftsplanerische Bestandaufnahme wird in der Erläuterung 3.3 verwiesen. Bei der frühzeitigen Beteiligung handelt es sich um einen Verfahrensschritt, bei dem die "allgemeinen Ziele und Zwecke" der Planung dargestellt und erörtert werden (§3 Abs. 1 BauGB). Die Einarbeitung der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Fachbeitrages erfolgt im Vorentwurf des Bebauungsplans.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
2	<p>Gartendenkmal</p> <p>Warum sind nicht zumindest die schon bekannten unter Denkmalschutz zu stellenden Bäume in den Plan eingezeichnet? Warum wird keinerlei Bezug auf die gartendenkmalpflegerisch bedeutsamen, erhaltens- und schützenswerten Elemente genommen?</p>	<p>Siehe zu 1.</p>
3	<p>Baufenster, Blickbeziehungen</p> <p>Wozu werden drei Baufenster benötigt, von denen das östliche zudem wesentlich die wichtigen Blickbeziehungen aus dem Fürstengarten in die Landschaft zerstören wird? Es wird die Freihaltung der Sichtbeziehungen aus dem Fürstengarten über die Pergola und am Neubau vorbei in die Landschaft angeregt.</p>	<p>Mit Vorliegen belastbarer Flächenbedarfszahlen durch das Gesamtkonzept Brüder Grimm Kassel im Frühjahr 2010 wird die Größe des Baufensters angepasst. Dabei soll die östliche Sichtschneise vom Fürstengarten Richtung Söhre möglichst erhalten bleiben.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
4	<p>Blickbeziehungen</p> <p>Eine einzigartige Qualität von Fürstengarten und Henschelgarten besteht in den Blickbeziehungen östlich der ehem. Henschelvilla; hier bietet sich von der Weinbergstraße und aus dem Fürstengarten ein einzigartiges Landschaftsbild [...]. Im vorliegenden Entwurf unterbricht das östliche Baufenster gerade das wichtigste Blickfeld der ganzen Gartenanlage.</p> <p>Eine weitere wichtige Blickbeziehung reicht vom westlichen Aussichtsrondell des Fürstengartens nach Süden; dieses Rondell wurde 1903 eigens angelegt, um durch den erhöhten Standort den Fernblick auch über das Villen-</p>	<p>Siehe zu 3.</p> <p>Eine wesentliche Blickbeziehung vom westlichen Aussichtsrondell konnte nicht nachvollzogen werden.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>plateau hinweg zu ermöglichen; im vorliegenden Entwurf reicht das westliche Baufenster jedoch unmittelbar an das Rondell heran und nimmt damit jede Blickmöglichkeit nach Südosten.</p>	
5	<p>Achsialität Villa - Freitreppe</p> <p>Warum wird die durch die Freitreppe und Brunnenanlage an der ehemaligen Villa geprägte Achsialität nicht aufgenommen?</p> <p>Es wird ein Baufenster angeregt, das sich nach Norden und Süden am Grundriss der ehemaligen Henschelvilla orientiert und den Bezugspunkt für die Gartenanlage bildet. Dazu bietet sich eine symmetrische Gestaltung bezogen auf die symmetrische Treppenanlage an.</p>	<p>Es soll in der Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf auf die ehemals bestehende Achsialität hingewiesen werden. Es besteht kein zwingender planerischer oder denkmalschützerischer Grund, mit einem Neubau einen entsprechenden Bezug herzustellen. Jedoch soll den Beiträgen zum Realisierungswettbewerb vorbehalten bleiben zu entscheiden, ob die Achsialität evtl. wieder aufgenommen wird.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
6	<p>Brunnen- und Treppenanlage</p> <p>Die Achsen der beiden großen Treppenanlagen waren auf die Mittelachse der Villenrückfront bezogen. Dieser gemeinsame Bezugspunkt ist zum Verständnis der Gartenanlage wichtig, zumal die untere Freitreppe [...] wegen der Topografie seitlich verschwenkt ist. Im vorliegenden Entwurf befindet sich aber fast genau an der Schnittstelle der beiden Achsen die Ecke des mittleren Baufensters - eine wünschenswerte Bezugnahme zwischen Neubau und Gartenanlage wird dadurch von vornherein aufgegeben [...]</p>	<p>Siehe zu 5.</p> <p>Die Darstellung drei einzelner Baufelder wird nicht für den Bebauungsplan Vorentwurf übernommen. Dort soll ein Gesamtbaufenster mit noch festzulegenden Maßen und Fluchtbezügen dargestellt werden. Die Klärung der Ausgestaltung und Verteilung der Baumassen soll dem Realisierungswettbewerb vorbehalten bleiben.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
7	<p>Fluchtlinie</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die ehemalige Fluchtlinie der Henschelvilla oberhalb der Freitreppe als Baulinie festzulegen.</p>	<p>Dem Vorschlag kann gefolgt werden, wenn mit der Denkmalschutzbehörde geklärt ist, welcher Abstand von Neubauten zur vorhandenen Mauer- und Treppenanlage der ehemaligen Henschelvilla einzuhalten ist.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8	<p>Baufenster und Geschossfläche</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die zulässige Geschossfläche enger am tatsächlichen Flächenbedarf der beiden Museen auszurichten (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) und statt der Aufteilung in drei Gebäude ein einziges Baufenster festzulegen. Dies ermöglicht eine Konzentration auf das Plateau der ehem. Henschelvilla, welches durch Geländebeschaffenheit und Gartenkonzeption für eine bauliche Dominante ohnehin</p>	<p>Siehe zu 3. und 6.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>besonders geeignet ist <i>[Vorschlag zur Anordnung von Baufenstern liegt bei: symmetrisch auf Achse der ehem. Henschelvilla bezogen, Mittelteil 4 Vollgeschosse, Seiten und Vorbau 3 Vollgeschosse, Gebäudefluchten in Verlängerung des Museums für Sepulkralkultur.]</i></p>	
9	<p>Abstand Bebauung zu Felsenkeller</p> <p>Das Plateau der ehem. Henschelvilla als Baufenster liegt abseits der Felsenkeller, so dass ein größerer Abstand zu den unterirdischen Gängen eingehalten werden kann, als es beim geplanten östlichen Baufenster der Fall ist.</p>	<p>Die baugrundtechnisch empfehlenswerten Abstände einer Bebauung zu den Felsenkellern wurden in der Baugrunduntersuchung vom 03.03.2009 festgestellt und eingehalten (siehe Erläuterung 3.1).</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
10	<p>Bebauung Fläche ehemalige Gewächshäuser</p> <p>Es wird die Verwendung der Fläche der ehemaligen Gewächshäuser für ein kleineres Nebengebäude (wie die historische Hangbebauung) angeregt. Dadurch würde aus südlicher Sicht auch der hässliche Unterbau der Rampe verdeckt.</p>	<p>Die Fläche der ehemaligen Gewächshäuser liegt nicht im Geltungsbereich. Eine Ausweitung des Geltungsbereiches um die Fläche der ehemaligen Gewächshäuser wäre denkbar, wenn dazu ein schlüssiges Nutzungskonzept vorläge. Dies ist jedoch z. Zt. nicht der Fall.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

ZNr	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahmen		
		Stellungnahme Datum	Einwände/Hinweise	
			nein	ja
1	Regierungspräsidium Kassel 34117 Kassel, Steinweg 6			
1.1	21.2 Regionalplanung, Siedlungswesen	24.09.2009	x	
1.2	31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung	17.09. 2009		x
1.3	31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasser- schutz	17.09. 2009	x	
1.4	31.3 Kommunales Abwasser, Gewässergüte	17.09. 2009	x	
1.5	31.4 Industrielles Abwasser, wassergef. Stoffe	17.09. 2009	x	
1.6	31.5 Altlasten, Bodenschutz	17.09. 2009	x	
1.7	32 Abfallwirtschaft	17.09. 2009	x	
1.8	33 Immissionsschutz	14.09. 2009	x	
2	Stadt Kassel - Der Magistrat - 34117 Kassel, Obere Königstr. 8			
2.1	-23- Liegenschaftsamt	30.09. 2009	x	
2.2	-41- Kulturamt und Denkmalpflege	26.09. 2009		x
2.3	-419- Untere Denkmalschutzbehörde	02.10. 2009		x
2.4	-60- Bauverwaltungsamt	17.09. 2009	x	
2.5	-632- Bauaufsicht	23.09. 2009		x
2.6	-66- Straßenverkehrsamt	02.10. 2009		x
2.7	-71- KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb	17.09. 2009		x
3	Städtische Werke AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	09.09. 2009	x	
4	Amt für Straßen- und Verkehrswesen Kassel Untere Königsstraße 95, 34117 Kassel	06.10. 2009	x	

ZNr	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		
		Datum	Einwände/Hinweise	
			nein	ja
5	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der IHK Postfach 101949, 34111 Kassel	01.10. 2009		x
6	Landesamt für Denkmalpflege Ketzertbach 10, 35037 Marburg	30.09. 2009	x	
7	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	03.09. 2009		x
8	Verband Hessischer Fischer Kölnische Straße 48-50, 34117 Kassel	25.09. 2009	x	

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
1	<p>Heilquellenschutzgebiet</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "TB Wilhelmshöhe 3", Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH. Die Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind bei der weiteren Planung zu beachten.</p> <p>RP Dez. 31.1</p>	<p>Der Hinweis wird in den Bebauungsplan Vorentwurf übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
2	<p>Gesamtkonzept Brüder-Grimm-Museum</p> <p>Es handelt sich um das Gesamtkonzept Brüder Grimm Kassel (nicht Museum). Mit der Vorlage ist im Frühjahr 2010 (nicht Herbst 2009) zu rechnen.</p> <p>Stadt Kassel Kulturamt -41-</p>	<p>Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans werden die im Gesamtkonzept Brüder Grimm Kassel ermittelten Flächenbedarfe, Besucherzielzahlen und Standortkonzepte sein. Der Vorentwurf kann daher erst mit Vorliegen des Gesamtkonzeptes Brüder Grimm Kassel erstellt werden und ist auf tragfähige, aussagekräftige Zahlenwerte des Gesamtkonzeptes angewiesen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
3	<p>Besucherzahlen, Brüder-Grimm-Museum</p> <p>Für das Museum sind nach Schätzung des Büros HHS 80.000-100.000 Besucher zu erwarten, die</p>	<p>Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplans werden die im Gesamtkonzept Brüder Grimm Kassel ermittelten Flächenbedarfe, Besu-</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>IHK geht von bis zu 200.000 Besuchern aus. Die Zahl der Besucher wird abhängig sein vom jeweiligen Konzept des Museums. Im ersten Absatz "Brüder-Grimm-Museum" sollte es daher heißen: "Die potenziellen Besucherzahlen für das künftige Brüder-Grimm-Museum werden unterschiedlich eingeschätzt. Geht die Masterplanung der Stadt von ca. 80.000-100.000 Besuchern aus, so formuliert die IHK die Erwartung, dass bis zu 200.000 Besucher denkbar wären. Nach dem bisherigen Konzept sind 2 museale Standorte mit unterschiedlichen Funktionen vorgesehen [...]".</p> <p>Absatz Bellevue streichen. Absatz Torwache: "[...] könnte die Wohnsituation der Brüder Grimm nachempfunden werden."</p> <p>Bitte neuen Absatz einfügen: "Das Palais Bellevue wird von 2009-2011 denkmalgerecht saniert und bis zum Neubau des Brüder-Grimm-Museums auf dem Weinberg Interimsstandort des Brüder-Grimm-Museums sein."</p> <p>Stadt Kassel Kulturamt -41-</p>	<p>cherzielzahlen und Standortkonzepte sein. Ein Rückgriff auf Schätzungen der IHK ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Angaben zu Torwache und Palais Bellevue werden aus dem im Frühjahr 2010 vorliegenden Gesamtkonzept Brüder Grimm Kassel übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
4	<p>Tapetenmuseum</p> <p>Dauerausstellungsfläche: 2000 m2, ggf. von mhk prüfen lassen.</p> <p>Stadt Kassel Kulturamt -41-</p>	<p>Die Flächenangabe wird bei mhk verifiziert und ggfs. übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
5	<p>Denkmalschutz</p> <p>Zu Erläuterung 2.3: Dem ersten Satz sollte in Klammern angefügt werden: Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 103ff. Der dritte Absatz ist wie folgt zu ändern: Südlich grenzt an die Frankfurter Straße die Karlsaue an, ein Kulturdenkmal gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel I" S. 50ff). Der Hinweis auf die Pufferzone des Weltkulturerbebereiches muss entfallen, da die Karlsaue nicht mit in die Welterbe-Bewerbung aufgenommen werden soll. Die Eiskeller und Bunker unter dem Weinberg sind Kulturdenkmäler gemäß §2 Abs. 1 HDSchG (Denkmaltopografie "Stadt Kassel II" S. 390ff).</p> <p>Stadt Kassel Untere Denkmalschutzbehörde</p>	<p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan Vorentwurf übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
6	<p>Bestandsreste Henschel-Villen</p> <p>Zu Erläuterung 4: In den Baufeldern muss mit Resten der Villa Henschel und des 1931 abgebrochenen Hauses Henschel gerechnet werden. Die Reste der Villa Henschel im Bereich des Henschelgartens sind zu erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf übernommen.</p> <p>Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wegen des Umgangs mit den baulichen Resten, Bau- und Gartendenkmalen erfor-</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	Stadt Kassel Untere Denkmalschutzbehörde	derlich. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>
7	<p>Abstandsflächen gem. HBO</p> <p>Bei Ausnutzung der geplanten überbaubaren Flächen und den zulässigen 3 Vollgeschossen können die Abstandsflächen gem. §6 HBO zwischen den Gebäuden nicht eingehalten werden. Vorgehen sind nach der vorliegenden Planung nur ca. 4,50 - 5,00 m. Bei einer Unterschreitung von 5,00 m bestehen weiterhin brandschutztechnische Bedenken. Wenn aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen eine verdichtete Bauweise gewünscht wird, sollte dies evtl. mit der Festsetzung einer Baulinie geregelt werden.</p> <p>Stadt Kassel Bauaufsicht</p>	<p>Die Darstellung drei einzelner Baufelder wird nicht für den Bebauungsplan Vorentwurf übernommen. Dort soll ein Gesamtbaufenster mit noch festzulegenden Maßen und Fluchtbezügen dargestellt werden. Die Klärung der Ausgestaltung und Verteilung der Baumassen unter Einhaltung der Abstände gem. HBO soll dem Realisierungswettbewerb vorbehalten bleiben.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
8	<p>Fußgängerbrücke</p> <p>Eingriffe in das Brückenbauwerk gem. Erläuterung Nr. 5.3 sind nur in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt, Brücken- und Ingenieurbau, vorzunehmen. Eine barrierefreie Fußwegeverbindung über die bestehende Brücke ist nur mit Aufzügen zu realisieren. Allerdings ist eher mit einer geringeren Frequenz bei den Nutzern der Verbindung zur Karlsaue und neuen Galerie auszugehen - der Aufwand wird unverhältnismäßig teuer und unwirtschaftlich, so dass diesbezüglich keine Erwartungshaltung auf diese Anlage von Aufzügen zugelassen werden sollte und unbedingt unter stadtwirtschaftlichen Aspekten eine Umsetzbarkeit überprüft und ggf. aufgegeben werden sollte.</p> <p>Stadt Kassel Straßenverkehrsamt</p>	<p>Die Vorschläge zur barrierefreien Ausgestaltung der Fußgängerbrücke wurden vom Straßenverkehrsamt am 12.02.2009 in der Arbeitsgruppe vorgestellt. Eine gute Fußgängerverbindung zwischen Schöner Aussicht und Weinberg ist wichtiger Bestandteil der Standortkonzepte im Masterplan Städtische Museen Kassel von 2008. Die Fußgängerbrücke liegt nicht im Geltungsbereich, ihr Stellenwert soll aber in der Begründung dargestellt werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
9	<p>Entwässerung</p> <p>Die Entwässerung der betreffenden Fläche (Museumsneubauten) hat im Mischsystem mit Anschluss an den Kanal in der Weinbergstraße zu erfolgen. Der überwiegende Teil des Henschelgartens ist aufgrund der Topografie dem Einzugsbereich der Kanäle in der Frankfurter Straße zugeordnet.</p> <p>Im Bereich der Weinbergstraße wurde die Kanalisation von der Friedrichsstraße bis in Höhe des Verbindungsweges zur Neuen Galerie über die Fußgängerbrücke bereits erneuert. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung (Versiegelungsgrad, Höhe des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation) ist seitens des KEB eine Fortführung der Kanalerneuerung in der Weinbergstraße auf einer</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>Länge von ca. 100 m vorgesehen. Kasseler Entwässerungsbetrieb</p>	
10	<p>Einbindung touristisches Gesamtkonzept Wichtig für die detaillierte Planung sind die ausführliche Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zum Thema Grimm und die Einbindung in ein touristisches Gesamtkonzept für Kassel. Koordinierungsbüro IHK</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
11	<p>Parkplatzbedarf Vor allem die Besucherpotenzialanalyse wirkt sich über den Parkplatzbedarf maßgeblich auf die Planungen aus. Neben ausreichend Parkraum für Pkw müssen vor allem auch ortsnahe Stellflächen für Reisebusse geschaffen werden. Koordinierungsbüro IHK</p>	<p>Der Stellplatzbedarf wird auf Grundlage der Besucherzielzahl ermittelt werden, die das im Frühjahr 2010 vorliegende Gesamtkonzept Brüder Grimm Kassel vorgibt. Reisebusse sollen vor dem Museumsstandort zum Ein- und Aussteigen halten können und ansonsten die Stellflächen am Staatstheater benutzen. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
12	<p>Telekommunikationslinien Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Das mitten durchs Plangebiet verlaufende Erdkabel ist tot und kann nicht mehr reaktiviert werden. Die neu geplanten Gebäude können von einer auf der Westseite des Plangebietes liegenden Kabelkanalanlage aus versorgt werden. Wir empfehlen in den neu zu errichtenden Wegen ein Leerrohr mit einzuplanen und auszulegen. Deutsche Telekom AG</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan Vorentwurf übernommen. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“

Stellungnahmen aus der erneuten frühzeitigen Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB vom 10.-28.01.2011

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
1	<p>Widerspruch zu Regionalplan Nordhessen</p> <p>Die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf widerspricht ebenso wie die bisherige Festsetzung Mischgebiet der Darstellung im Regionalplan Nordhessen als „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“.</p>	<p>Für den geltenden und den aufzustellenden Bebauungsplan ist vorrangig die Planungsebene des Flächennutzungsplanes verbindlich. Der FNP zeigt in Übereinstimmung mit dem bestehenden Bebauungsplan „gemischte Bauflächen“ und „Grünflächen“ und soll im Zuge des Planverfahrens an die Festsetzung „Fläche für Gemeinbedarf“ angepasst werden.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
2	<p>Bessere Standorte nicht berücksichtigt</p> <p>Es wurde im wesentlichen nur der Bereich Fürstengarten/Henschelgarten als möglicher Standort untersucht. Alternative Standorte, die möglicherweise besser geeignet wären, wurden nicht betrachtet, wie z. B. am Ständeplatz neben dem Stadtmuseum, gegenüber dem Hölkeschen Haus, Aufstockung des Parkhauses Garde-du-Corps u. a.</p>	<p>Es wurden im Vorfeld eine große Zahl von Alternativstandorten untersucht in den Gutachten „Masterplan städtische Museen Kassel, Teil 1“, „Gesamtkonzept Brüder Grimm in Kassel“, „Fachbeitrag Grün+Umwelt, Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt“ und „Gutachterliche Stellungnahme zu den geplanten Museumsstandorten auf dem Weinberg in Kassel“, darunter die beiden erstgenannten Standorte.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
3	<p>Verkehrstechnische Anbindung problematisch</p> <p>Die Parkplätze in der Weinbergstraße sind wochentags von Besuchern und Berufstätigen der Innenstadt und am Wochenende von Besuchern des Elisabeth-Krankenhauses voll belegt. Die Parkhäuser der Innenstadt werden gemieden. Es wird weiterer Parkdruck und -suchverkehr in den angrenzenden Straßen entstehen.</p>	<p>Der Bestand der zur Verfügung stehenden Parkplätze im Nahumfeld und die Auslastung der Parkhäuser wurden von der Stadt Kassel an mehreren Tagen aufgenommen und ausgewertet. Die Nutzung und Entfernung der innerstädtischen Parkhäuser ist zumutbar, ein „Meiden“ der Parkhäuser nicht erkennbar. Insbesondere mit Blick auf den ÖPNV ist die verkehrstechnische Anbindung des Standortes hervorragend.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4	<p>Alternative Platzierung Brüder Grimm-Museum</p> <p>Es besteht keine historische und gestalterische Notwendigkeit, den Baukörper an der Bezugsachse Treppen-/Terrassenreste von 1871 mittig zu orientieren. Dasselbe gilt für eine gemeinsame Fluchtlinie Se-</p>	<p>Der Blick auf die historischen Villenstandorte zeigt in der Tat, dass eine gemeinsame Fluchtlinie nicht bestanden hat. Der angesprochene Achsbezug der Treppenanlage auf die Henschelvilla von 1871 war zwar vorhanden, die Villa ist jedoch nicht achsensymmetrisch ausgebildet. Im Bebau-</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>pulkralmuseum - Grimm-Museum - Tapetenmuseum. Baufeld stattdessen eher quadratisch an der Ecke Weinbergstraße / Am Weinberg, Vorteile: größere zusammenhängende Gartenfläche, Erhalt der alten Gartenarchitekturreste, direkte Wegeverbindung zur Aussicht erhalten. (Planskizze beigefügt)</p>	<p>ungsplan soll die Flucht daher nicht durch eine Baulinie festgeschrieben werden, der Achsbezug wird lediglich ein Kriterium für den Realisierungswettbewerb sein. Die Lage an der Ecke Weinbergstraße / Am Weinberg verdeckt eine Blickbeziehung vom Fürstengarten aus und wurde deshalb nicht mehr in Betracht gezogen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
5	<p>Alternative Platzierung Tapetenmuseum</p> <p>Lage des Baukörpers sollte mehr dem Verlauf der südöstlichen Flächenbegrenzung folgen, kein Bezug auf eine Fluchtlinie. Vorteile: Größere Rücksichtnahme auf die Architektur des Neubaus Elisabeth-Krankenhaus und WC-Häuschen. Es sollte eine museumsähnliche Nutzung des WC-Häuschens gefunden werden.</p>	<p>Die Lage des Baufeldes für das Tapetenmuseum soll u. a. ein Bindeglied in der geplanten „Kette der Museen“ sein und damit auch den Bezug zu den Standorten an der Weinbergstraße aufnehmen. Sie berücksichtigt auch bodenmechanische Rahmenbedingungen. Die Einbeziehung des denkmalgeschützten WC-Häuschens in das bauliche Museumskonzept ist denkbar, aber nicht zwingend und könnte als Kriterium für den Realisierungswettbewerb aufgenommen werden. Die Priorität liegt jedoch bei dem Museumsneubau.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. I/31 „Museumspark Weinberg“

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB vom 22.02.-25.03.2011

ZNr	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		
		Datum	Einw./Hinw.	
			nein	ja
	Regierungspräsidium Kassel 34117 Kassel, Steinweg 6			
1	27.1 Naturschutz und Landschaftspflege	11.03.2011		x
2	31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasser- schutz	03.03.2011		x
3	31.5 Altlasten, Bodenschutz	08.03.2011		x
4	33 Immissionsschutz	21.03.2011	x	
5	34 Bergaufsicht	11.03.2011	x	
	Stadt Kassel - Der Magistrat - 34117 Kassel, Obere Königstr. 8			
6	-23- Liegenschaftsamt	09.03.2011		x
7	-37- Feuerwehr	09.03.2011		x
8	-51- Kinder- und Jugendförderung	23.03.2011		x
9	-631- Stadtplanung	25.03.2011		x
10	-632- Bauaufsicht	21.03.2011	x	
11	-66- Straßenverkehrsamt	15.04.2011		x
12	-67- Umwelt- und Gartenamt	24.03.2011		x
13	Frauenbüro Frauenbeauftragte der Stadt Kassel, 34112 Kassel	30.03.2011	x	
14	Seniorenbeirat der Stadt Kassel	25.03.2011		x
15	-70- Die Stadtreiniger	08.03.2011	x	
16	-71- KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb	24.03.2011		x
17	Museumslandschaft Hessen Kassel MHK Postfach 410420, 34066 Kassel	07.04.2011		x
18	Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst, 65022 Wiesbaden	28.02.2011 31.03.2011		x x
19	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Ketzlerbach 10, 35037 Marburg	01.04.2011		x
20	Zweckverband Raum Kassel 34117 Kassel, Mauerstraße 11	24.03.2011		x
21	Amt für Straßen- und Verkehrswesen Kassel Untere Königsstraße 95, 34117 Kassel	17.03.2011	x	
22	Untere Denkmalschutzbehörde für Garten-	24.03.2011		x

ZNr	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme		
		Datum	Einw./Hinw.	
			nein	ja
	denkmale, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde Bosestraße 15, 34121 Kassel			
23	Städtische Werke AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	29.03.2011		x
24	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Königstor 3-13, 34117 Kassel	14.03.2011	x	
25	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung IHK, Kurfürstenstr. 9, 34117 Kassel	21.03.2011		x
26	Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH Kurfürstenstr. 9, 34117 Kassel	25.02.2011		x
27	Unitymedia NRW GmbH Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen	25.03.2011	x	
28	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden	14.03.2011		x

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
1	<b>Regierungspräsidium Kassel</b> <b>34117 Kassel, Steinweg 6</b> <b>Dezernat 27.1 Naturschutz und Landschaftspflege</b>	
	Wie es auch der Fachbeitrag „Grün+Umwelt“ darlegt, ist mit dem Vorkommen von besonders geschützten Tierarten im Plangebiet zu rechnen. Konkrete Untersuchungen oder Kartierungen hierzu liegen mir nicht vor und sollten daher nachgereicht werden, um abschließend Stellung nehmen zu können.	Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten geht aus dem Fachbeitrag nicht hervor. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
2	<b>Dezernat 31.2</b> <b>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</b>	
	Die Stellungnahme vom 17.09.2009 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	In der Stellungnahme wurden keine Bedenken geäußert. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
3	<b>Dezernat 31.5</b> <b>Altlasten, Bodenschutz</b>	
	Die Stellungnahme vom 17.09.2009 behält weiterhin ihre Gültigkeit.	In der Stellungnahme wurden keine Bedenken geäußert. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
6	<b>Stadt Kassel - Der Magistrat -</b> <b>34117 Kassel, Obere Königstr. 8</b> <b>-23- Liegenschaftsamt</b>	
6.1	Im Bereich des an der Ostseite im B-Plangebiet vorgesehenen „Museum B“ kann sich eine 110 kV Kabeltrasse der Städtischen Werke AG befinden. Am 11./17.09.2007 wurde ein Gestattungsvertrag mit dem Unternehmen über die Leitungsverlegung „in einem Stahlrohr DN 1200“ abgeschlossen (ausnahmsweise ohne Dienstbarkeit zu Gunsten der Städtische Werke AG). Die Leitung verläuft in einer Bohrung von der Frankfurter Straße zur Weinbergstraße. Eine Vertragskopie ist beigefügt. In der Begründung wurde unter 3.4.5 und 5.5 auf Elektroversorgungsleitungen „in einem Betonrohr 150 cm“ hingewiesen (vorgesehenes Leitungsrecht). Hier ist unklar, ob es sich um die gleiche Leitungstrasse handelt.	Es handelt sich um die selbe Leitungstrasse. Im Leitungsplan der Städtischen Werke AG ist ein Betonrohr DN 1200 eingezeichnet (siehe zu 23). <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
6.2	Am westlichen Rand des Plangebietes Bereich „Museum A“ verläuft auch eine (nicht ausgebaute) Zuwegung zum Erreichen der Unterseite der aufgeständerten Straße „Am Weinberg“. Dieser Weg wird auch benötigt, um die rückwärtige Seite des Museums für Sepulkralkultur andienen zu können. Bereits vor Jahren gab es intensive Bemühungen seitens des Museums, unter der Rampenstraße ein so genanntes Lapidarium (Freigelände für Grabsteine u. ä.) einzurichten. Dies ist lediglich aus finanziellen Gründen nicht verwirklicht worden. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Straßenunterseite sollte	Die erwähnte Zufahrt kommt mit dem Baufenster „Museum A“ nicht in Konflikt. Das Wegerecht wird in einer Breite von 3 m zu Gunsten der Stadt Kassel eingetragen. Die Zufahrt wird in der Begründung Nr. 3.4.5 ergänzt. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	auch hier ein die Museumsbebauung nicht störendes Wegerecht im Bebauungsplan eingetragen werden.	
6.3	Es fällt auf, dass die geschätzten Kosten für die „Herstellung und Pflege der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen außerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf (= Museumsgrundstücke) mit rund 844.700 € extrem hoch angesetzt erscheinen (siehe Fachbeitrag Grün+Umwelt, Nr. 6, Kostenschätzung). Dies sollte kritisch überprüft werden, zumal die Bauherrschaft der Museen die gesamten Gestaltungskosten der Bauflächen zusätzlich aufzubringen haben. Die Maßnahmen sollten sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränken.	Im Fachbeitrag ist auf S. 25 dargelegt, dass für landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ca. 178.150 Euro angesetzt sind. Dies sollte im Fachbeitrag besser hervorgehoben werden. Kosten für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (z. B. Fürstengarten) sind für das Planverfahren ohne Bedeutung. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
6.4	Eine Kampfmittelnachsuche für den Bereich „Museum A“ ist bereits im Jahr 2007 erfolgt, da die Fläche bisher als gewerbliche Baufläche im Bebauungsplan Nr. I/32 festgesetzt war. Unterlagen hierzu liegen bei -233- vor.	Der Hinweis wird im Plan und in der Begründung 2.7.2 ergänzt. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>
6.5	Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Stollen im Weinberg bei der Erstellung der Studien zur Museumsplanung berücksichtigt wurden.	Die vorhandenen Stollen wurden in einer Baugrunduntersuchung 2009 aufgenommen. Die Stollen wurden in den Studien berücksichtigt. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
6.6	In den beiden Grundstücksflächen, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt werden soll, müssen auch die in der öffentlichen Grünfläche bestehenden Fußwege verlegt werden. In dem Bebauungsplan-Entwurf sind die bestehenden Fußwege topografisch erfasst. Es wird aber keine Aussage getroffen, ob und wie diese Fußwege an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden.	Ein Konzept der Verlegung der Fußwege im Plangebiet und ihre Anschlüsse an das angrenzende Wegenetz ist im Zielkonzept und Grünordnungsplan des Fachbeitrages Grün+Umwelt dargestellt. Die Begründung 4.3.3 wird entsprechend ergänzt. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>
7	<b>-37- Feuerwehr</b>	
	Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdrehleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/zufahrt). Feuerwehrzufahrten (13t) sind erforderlich, wenn der Verbindungsweg vom Haupteingang zu einer befahrbaren öffentlichen Straße oder einer privaten Zufahrt mehr als 50 m beträgt. Feuerwehrzufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen. Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße lie-	Betrifft Wettbewerbs- und Baugenehmigungsverfahren. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	gen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.	
8	<b>-51- Kinder- und Jugendförderung</b>	
8.1	Die in 2007 durchgeführte Kinder- und Jugendbeteiligung zur Neuordnung und Neugestaltung der Kasseler Museumslandschaft hat ergeben, dass ein kinder- und jugendfreundliches Museum genügend Räume benötigt um einerseits das Museum aktiv und mit allen Sinnen entdecken zu können und andererseits ausreichend Sitz- und Ruhezone vorhanden sein müssen. Dies betrifft sowohl das Museum selbst, aber auch den direkten Außenraum. Über die Nutzung des Parks durch Museumsbesucher/innen hinaus weist der Standort auch aus der Sicht von -51- eine innerstädtische Freifläche mit wichtiger Erholungsfunktion auf. Die Verbesserung und Förderung der Aufenthaltsmöglichkeiten und -qualitäten im Zuge der Gestaltung des Museumsparks ist zu befürworten.	Betrifft Wettbewerbsverfahren, Museumskonzept und Objektplanung. Hinweis an -41- und -65- <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
8.2	Eine gute Fußwegeverbindung und Erreichbarkeit der Museen ist aus der Sicht von -51- in besonderem Maße zu berücksichtigen, da zukünftig auch größere Kinder- und Jugendgruppen (aus Einrichtungen sowie Schulklassen) die Standorte erreichen müssen. Unter diesem Gesichtspunkt wäre ein zusätzlicher Zugang über den Weinberg von der Tram-Haltestelle „Am Weinberg“ über die Weinbergterrassen zu begrüßen, da sich der Fußweg auf 300m reduzieren ließe. Insbesondere Schulklassen haben in der Regel einen knappen Zeitplan bei Ausflügen im Rahmen der Unterrichtszeiten. Aus der Sicht von -51- ist zu begrüßen, wenn die gut auffindbaren und komfortablen Fußwegeverbindungen sich nicht nur auf den Museumspark am Weinberg beziehen, sondern sämtliche umliegenden Museumsstandorte einbeziehen (Ottoneum, Fridericianum, Neue Galerie, Torwache etc.).	Die Wegeverbindung zwischen der Haltestelle „Am Weinberg“ über die Weinbergterrassen zu den Museen ist in der Begründung 4.3.3, 3. TS dargestellt. Nach Beendigung der Sanierungsarbeiten am Weinberg wird die Wegeverbindung zumindest zeitweise der Öffentlichkeit zugänglich sein (siehe Stellungnahme 22.11). <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
8.3	Ein oberirdisches Parkhaus bzw. das Schaffen einer großen Anzahl von oberirdischen Parkplätzen zulasten der Freiflächen und Freiräume ist aus der Sicht von -51- zu vermeiden. Je höher das zu erwartende Park- und Verkehrsaufkommen im direkten Museumsparkumfeld ist, desto geringer ist die Aufenthaltsqualität für junge Museumsbesucher/innen einzuschätzen. Kinder- und Jugendgruppen sowie Schulklassen reisen in der Regel mit dem ÖPNV bzw. mit Reisebussen an. Familien hingegen werden vermutlich hauptsächlich mit einem eigenen Fahrzeug anreisen. Parkmöglichkeiten sind in Innenstadtnähe laut der Ausführungen im vorliegenden Bebauungsplan ausreichend vorhanden. Der Vorschlag eines attraktiven Angebots, das die Nutzung eines Parkhauses im Preis für den Eintritt des Museums inbegriffen ist bzw. die Eintrittskarte zum Museum für das Abrechnungssystem der Tiefgarage mitbenutzt werden	Ein Parkhaus oder oberirdische Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Der Vorschlag der Anrechnung der Parkgebühren auf den Eintrittspreis ist in der Begründung 4.3.2 dargestellt. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	kann, ist daher zu befürworten.	
8.4	<p>[...] Die Ergebnisse einer Kinder- und Jugendbeteiligung wurden sowohl bei einem Runden Tisch (21.11.2007) als auch in anderen Gremien und Arbeitsgruppen vorgestellt. Im Rahmen der Beteiligung wurden mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen folgende allgemeine Kriterien für ein kinder- und jugendfreundliches Museum erarbeitet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktivstationen in der Ausstellung – an denen es etwas zum Ausprobieren, Entdecken und selber Machen gibt.</li> <li>2. Aktivraum – einen extra Raum für Kinder und Jugendliche zum Experimentieren, Basteln und für kreative Arbeiten im Rahmen der museumspädagogischen Museumsangebote.</li> <li>3. Film- und Computerecke sowie Verwendung von elektronischen Medien – z.B. Leuchttafeln, Filmausschnitte, Hörstationen</li> <li>4. Sitz- und Ruhecke – Orte zum Lesen, Entspannen, Reden, Essen...</li> <li>5. Museum mit allen Sinnen – etwas anfassen, hören, riechen, schmecken, sehen.</li> </ol> <p>Anhand dieser Kriterien für eine kinder- und jugendfreundliche Museumsgestaltung sowie aufgrund von Erfahrungen aus anderen Beteiligungsprojekten lassen sich Rückschlüsse auf das Gelände im Außenraum des Museums schließen. Ein zu begrüßendes Planungsleitbild von einem Museum als Weg und Bewegungsraum sollte sich nicht nur auf den Museumsbau, sondern auch auf den Museumpark beziehen. Sowohl im Inneren der Museen als auch im Außenraum und dem angrenzenden Park sollte es Stationen bzw. Bereiche zum Aktivsein und zum Entspannen geben. Es ist davon auszugehen, dass viele Schulklassen und größere Kinder- und Jugendgruppen die „Grimm-Welt“ besuchen und an museumspädagogischen Angeboten teilnehmen werden. Die Attraktivität des neuen Grimm-Museums für Kinder und Jugendliche bzw. Familien ist maßgeblicher Teil des Museumskonzeptes, so dass aus der Sicht von -51- sich dieser Aspekt ebenfalls in der Gestaltung des Museumparks widerspiegeln sollte. Ausreichend Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, auch für größere Gruppen wie Schulklassen, sind zu berücksichtigen und in die Planung einzubeziehen.</p>	<p>Betrifft Wettbewerbsverfahren, Museumskonzept und Objektplanung.</p> <p>Hinweis an -41- und -65-</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
8.5	<p>Eine projektorientierte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Sinne der regelhaften Verankerung der Kinder- und Jugendbeteiligung gemäß der Verfügung des Oberbürgermeisters von 1997 und deren Aktualisierung von 2006 ist bereits erfolgt und die Kriterien für eine kinder- und jugendfreundliche Museumsgestaltung wurden bereits erarbeitet (Nov. 2007). Die Kriterien sollten in das Wettbewerbsverfahren einbezogen werden [Anlage „Hauptforderungen für die Neuordnung der Museumslandschaft Kassel]. Sie beziehen sich jedoch nicht auf das Außengelände eines Museums und die</p>	<p>Betrifft Wettbewerbsverfahren, Museumskonzept und Objektplanung.</p> <p>Hinweis an -41- und -65-</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	erforderlichen Fußwegeverbindungen. Aus diesem Grund empfiehlt -51- zu den Planungen für den Museumspark sowie für die Fußwegeverbindungen noch einmal Kinder und Jugendliche zu befragen [...]	
11	<b>-66- Straßenverkehrsamt</b>	
11.1	<p>1. Ruhender Verkehr:</p> <p>Für die Weinbergstraße sieht der Bebauungsplan keine Festsetzungen vor, weil sie außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Aus unserer Sicht müssen die vorhandenen Stellplätze der Weinbergstraße unbedingt erhalten werden (abgesehen von der Einrichtung einer Busvorfahrt und der Anlage von Behindertenstellplätzen) [...]</p> <p>Es sollte überprüft werden, ob im Tiefgeschoss des Brüder Grimm-Museums einige Mitarbeiterparkplätze gemeinsam mit der Anlieferung für Exponate angelegt werden können.</p>	<p>Im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung, Konkretisierung des Museumskonzeptes und der Objektplanung wird -66- in die Planung eingebunden. Die Frage der Anordnung von Mitarbeiter-Stellplätzen im Tiefgeschoss des Brüder Grimm-Museums wird im Zuge des Wettbewerbsverfahrens geklärt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
11.2	<p>2. Busse:</p> <p>Ob der Museumsstandort mit Bussen angefahren werden soll, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Da in der Weinbergstraße keine Buswendemöglichkeit geschaffen werden kann, müsste die Anfahrt z. B. über den Brüder Grimm-Platz und die Abfahrt über Humboldtstraße und Sophienstraße erfolgen. Die Weinbergstraße hat eine Breite von 9 m. Durch das beidseitige Längsparken verbleibt eine Fahrbahnbreite von etwa 5 m. Eine Begegnung von Bussen mit Pkw erscheint hier noch möglich.</p>	<p>Die Museumsstandorte sollen mit Bussen angefahren werden. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen. Die Anfahrt soll wie von -66- dargestellt oder in umgekehrter Richtung erfolgen.</p> <p>Die Busanfahrt wird in der Begründung 4.3.1 konkreter dargestellt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
11.3	<p>3. Fußgänger:</p> <p>Im Hinblick auf eine „komfortable Fußwegeverbindung“ (s. Kap. 4.3.3) zwischen der Neuen Galerie und den Museen auf dem Weinberg wird vorgeschlagen, die vorhandene Fußgängerbrücke über die Frankfurter Straße als behindertengerechte Zuwegung auszubauen. Für den Einbau eines Aufzuges werden nördlich oder südlich der Treppenanlage Flächen benötigt (beiliegende Entwurfsskizzen Varianten A und B).</p>	<p>Der Hinweis wird in der Begründung 4.3.3 ergänzt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
12	<b>-67- Umwelt- und Gartenamt</b>	
	siehe Stellungnahme Nr. 22	
14	<b>Seniorenbeirat der Stadt Kassel</b>	
14.1	Anzumerken ist, dass ein ausreichender barrierefreier Zugang gewährleistet sein muss. Vom Fußweg an der Schönen Aussicht und Fürstengarten her soll dieser gemäß Pkt. 3.4.1 auch gewährleistet werden. Zu prüfen wäre, ob dieser auch über die Brücke über die Frankfurter Straße her barrierefrei eingerichtet werden kann. Dies gilt besonders, um die Verbindung zwischen Weinberg und Karlsaue wie gewollt zu verbessern.	Siehe zu 11.3
14.2	Für die Verbindung zwischen den öffentlichen Parkhäu-	Siehe zu 8.3.

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>ern und dem Weinberg ist zu prüfen, ob Eintrittskarten im Verbund eine Nutzung der KVG einschließen können. So könnte man auch den Weinberg über die Terrassenanlage und die Treppen zur Frankfurter Straße hin <u>bergab</u> verlassen und mit der KVG die Parkhäuser wieder bergauf erreichen.</p>	<p>Der Vorschlag eines KombiTickets wird in der Begründung 4.3.1 ergänzt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
16	<p><b>-71- KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb</b></p>	
	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 17.09.2009. Danach ist eine Entwässerung des Gebietes im Mischverfahren vorzusehen. Der Anschluss der Museumsneubauten hat an den Kanal in der Weinbergstraße zu erfolgen. In Abhängigkeit der geplanten Bebauung ist eine Fortführung der Kanalerneuerung in der Weinbergstraße notwendig. Die zu kalkulierende Zeitspanne für derartige Maßnahmen für Planung, Ausschreibung und Bau eines Kanals kann u. U. ein Jahr in Anspruch nehmen [...].</p>	<p>Betrifft Objektplanung.</p> <p>Hinweis an -65-</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17	<p><b>Museumslandschaft Hessen Kassel MHK Postfach 410420, 34066 Kassel</b></p>	
17.1	<p>S. 10, Abschnitt 2.4.2: Die MHK schlägt vor, diesen Abschnitt vollständig durch folgenden Textvorschlag zu ersetzen: "Mit der Neukonzeption des Hessischen Landesmuseums im Rahmen des Investitionsprogramms der hessischen Landesregierung zur Neuordnung der Museumslandschaft Kassel wurde es erforderlich, für das Deutsche Tapetenmuseum, das bislang im Hessischen Landesmuseum gezeigt wurde, einen neuen Standort zu finden. Das Tapetenmuseum geht auf eine private Gründung aus dem Jahr 1923 zurück und befindet sich seit 1993 in der Verwaltung des Landes Hessen. Über verschiedene Stationen war es 1973 in das Hessische Landesmuseum verlagert worden. Da es weder von seiner Sammlungsgeschichte noch von den Exponaten her einen Bezug zur hessischen Landesgeschichte besitzt, wurde 2005 entschieden, es zukünftig nicht mehr in dem landesgeschichtlich ausgerichteten Landesmuseum zu zeigen. Eine umfassende Standortsuche hat ergeben, dass der Weinberg ein idealer Standort für dieses Museum wäre. Daraufhin hat die Museumslandschaft Hessen Kassel im Jahr 2008 ein museologisches Konzept vorgelegt, das eine Präsentation der Tapetensammlung im Kontext von zugehöriger Wohnkultur beschreibt. "</p>	<p>Die Änderung wird in die Begründung 2.4.2 übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.2	<p>S. 11, Abschnitt 2.4.4, erster Absatz: Hier heißt es "die bisherigen Lösungsansätze mit dem Ziel geprüft und beurteilt." Aus dem Kontext wird nicht erkennbar, welches Ziel gemeint ist.</p>	<p>Hier wurde das Gutachten S. 3 unvollständig wiedergegeben.</p> <p>Die Begründung 2.4.4 wird wie folgt ergänzt: „... mit dem Ziel, eine Standortempfehlung zu geben, geprüft und beurteilt.“</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.3	<p>S. 11, Abschnitt 2.4.4, vorletzter Spiegelstrich "... und</p>	<p>Es wird das Gutachten S. 32</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>kann die gegebenenfalls unterschiedlichen Ausprägungen der den Museen vorgelagerten Gärten verbinden.": Es wird nicht deutlich was hier gemeint ist. Ziel sollte es doch sein - so jedenfalls ergibt es sich aus der gesamten Begründung - den Parkcharakter des Weinbergs zu erhalten. Aus Sicht der MHK widerspricht die Formulierung "vorgelagerte Gärten" diesem Ziel, da der Eindruck eines individuellen "Vorgartens" erweckt wird. Hier müsste ggf. sprachlich Klarheit geschaffen werden.</p>	<p>zitiert. Gleichwohl ist die Formulierung in Bezug auf die landschaftsplanerische Zielsetzung problematisch.</p> <p>In der Begründung 2.4.4, 2. Absatz, 5. TS entfällt der letzte Halbsatz.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.4	<p>S. 17, Abschnitt 3.3: In der Begründung wird an mehreren Stellen auf den nördlich der Weinbergstraße liegenden Fürstengarten eingegangen. Im Abschnitt hier wird dies nicht getan. Es wäre zu überlegen, ob der bauliche Bestand nördlich der Straße (Fürstengarten, Landesmuseum, Murhardsche Bibliothek, Denkmal) hier nicht doch beschrieben werden sollte.</p>	<p>Die Begründung 2.2.1 und 3.3 wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.5	<p>S. 24, Abschnitt 4.1.2: Wie unter Abschnitt 2.4.2 schlägt die MHK hier folgenden Text vor: "Für das Deutsche Tapetenmuseum, das in seiner Art und im Umfang der Sammlung weltweit einzigartig ist, wird eine mögliche Zahl von 50.000 Besuchern jährlich prognostiziert. Die Ausstellung soll einen umfassenden Einblick in die Geschichte der Wandbekleidung und der zugehörigen Wohn- und Raumkultur vom 16. Jahrhundert bis in die Gegenwart gewähren. Neben den Tapeten werden Kleinmöbel und Accessoires der jeweiligen Epochen die Ausstellung ergänzen. Das Raumprogramm umfasst etwa 2.500 qm Nutzfläche, von der etwa 1.500 qm auf Ausstellungsräume mit rd. 300 qm Sonderausstellungsfläche, rd. 225 qm auf Flächen für Besucherservice und Museumspädagogik, rd. 300 qm auf Technikbereiche und rd. 100 qm auf Flächen zur Vorbereitung von Sonderausstellungen entfallen. Die Raumhöhen in den Ausstellungsbereichen liegen zwischen 3,0 und 4,5 Metern, entsprechend den Maßen der Exponate. Um den Standort nicht unnötig mit Nebenflächen zu belasten, wird darauf verzichtet, in dem Neubau ein Depot für die etwa 22.000 Objekte umfassende Sammlung unterzubringen. Dieses wird an einem anderen Standort realisiert."</p>	<p>Die Änderung wird in die Begründung 4.1.2 übernommen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.6	<p>S. 26, Abschnitt 4.3.1: Der Satz "Möglicherweise könnte das Aus- und Einsteigen von Busreisegruppen besser im Vorfeld des Landesmuseums abgewickelt werden" müsste präzisiert oder gestrichen werden. Unmittelbar vor dem Landesmuseum (heute Parkplatz) scheint eine An- und Abfahrt von Reisebussen wegen der beengten Verhältnisse kaum möglich. Oder ist an eine Halte - und Ausstiegsmöglichkeit entlang der Wilhelmshöher Allee gedacht?</p>	<p>In der Begründung 4.3.1 entfällt der letzte Satz.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.7	<p>S.26ff: Den Ausführungen zu den Parkplätzen kann in ihrer Schlussfolgerung vollkommen zugestimmt werden. Al-</p>	<p>Die Begründung 4.3.2 wird gekürzt.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>lerdings erscheint die Begründung zu ausführlich. Die Darstellung des langen Entscheidungsprozesses führt beim Lesen zu Irritationen, da man überholte Zwischenstände für noch gültige Überlegungen hält. Die MHK möchte deshalb empfehlen, hier zu straffen und vornehmlich das Ergebnis darzustellen. Dies ist bei den Ausführungen zu den Museumskonzepten und -standorten - die auch eine längere Vorplanung durchlaufen haben - sinnvollerweise auch geschehen.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.8	<p>S. 27, vorletzter Absatz:                      Von einem gemeinsamen Baukörper für beide Museen ist nicht nur das Land Hessen abgerückt. Es war eine gemeinsame Entscheidung der Stadt Kassel und des Landes Hessen, dass ein gemeinsamer Baukörper für beide Museen an diesem sensiblen Standort nicht vertretbar ist . Außerdem ist diese Frage für eine Entscheidung für oder gegen eine Tiefgarage unwesentlich. Die MHK bittet darum, diese Passage unbedingt zu ändern oder besser noch zu streichen.</p>	<p>Die Begründung 4.3.2 S.27 wird entsprechend geändert.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.9	<p>S. 29, Abschnitt 4.3.3:                      Aus Sicht der MHK sollte man auch die Wegeverbindungen zum Fürstengarten, die hier nicht berücksichtigt sind, aufzählen.</p>	<p>Die Begründung 4.3.3 wird entsprechend ergänzt.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.10	<p>S. 30, Mitte:                      Es ist unklar, was unter "Gestaltung der Neubauten als ‚Gebäude im Park'" zu verstehen ist.</p>	<p>Hier wird der Fachbeitrag S. 20 zitiert. Es soll damit die Rolle der Parklandschaft im Ensemble unterstrichen werden.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
17.11	<p>S. 31, 2. Absatz:                      Es ist unklar, was mit "Wettbewerbskriterien" gemeint ist: Kriterien der Wertung oder Vorgaben der Ausschreibung?</p>	<p>Die Einhaltung der Vorgaben ist in Wettbewerben Gegenstand der Beurteilung.                      Die Begründung 4.5 wird zur Verdeutlichung entsprechend überarbeitet.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.12	<p>S. 34, Beschreibung der drei Standorte von Silberahorn:                      Aus dem angefügten Planmaterial ist nicht zu erkennen, um welche Bäume es sich handelt.</p>	<p>Die Standorte aus dem Baukataster entsprechen den Nr. 10, 13 und 14 im Gründordnungsplan des Fachbeitrags.                      Die Nummerierung in der Begründung 5.3, 6. Absatz wird an den GOP angepasst. Die Plandarstellung wird um die Baumnummerierung ergänzt.  <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
17.13	<p>Für die MHK sind die unter 2.6. und unter 4.5 getroffenen Aussagen, dass die Festsetzungen des Bebauungs-</p>	<p>Die erwähnte Anpassung ist nur für den Ausnahmefall eines</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>planes an außergewöhnliche Lösungen und Qualitäten von Wettbewerbsbeiträgen angepasst werden sollen, von besonderer Wichtigkeit. Insbesondere deshalb, weil das festgesetzte Baufeld nicht mit den Vorstellungen des Landes Hessen, vertreten durch das HMWK, das LfDH und die MHK übereinstimmt.</p>	<p>Wettbewerbsergebnisses außerordentlicher Qualität gedacht, das sich über bestimmte Vorgaben hinwegsetzt. Diese Anpassung soll nicht dazu dienen, nachträglich die nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmenden Vorstellungen der MHK umzusetzen.</p> <p>In der Begründung 4.5 entfällt der 3. Absatz, um hier Missverständnisse zu vermeiden. Für das Baufenster soll stattdessen im Planverfahren eine einvernehmliche Form gefunden werden.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
18	<p><b>Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst, 65022 Wiesbaden</b></p>	
	<p>Stellungnahme vom 28.02.2011:</p>	
18.1	<p>Vereinbarungsgemäß sollte der Bebauungsplan einen „weiten Mantel“ festsetzen, in den das zukünftige Wettbewerbsergebnis integriert werden kann. Hierbei bitte ich die Empfehlungen vom Präsidenten des Landesamtes für Denkmalpflege zu berücksichtigen, der vorgeschlagen hat, das Gebäude näher an die Weinbergstraße zu rücken; dies führte zu einer Veränderung der dortigen Baugrenze. Aus diesem Grund bitte ich die von Ihnen vorgeschlagene Baugrenze entsprechend zu erweitern und den markanten Baum, der unmittelbar nordwestlich an den Standort Tapetenmuseum angrenzt, in die überbaubare Fläche mit einzubeziehen. Hierdurch wird deutlich, dass der Baum ggf. gefällt werden müsste.</p> <p>In diesem Zusammenhang müsste somit die Position der Stadt zum Erhalt der vorhandenen Bäume geklärt werden. Das Gartenamt und der Bodengutachter hatten wegen der schwierigen Boden-Wasser-Verhältnisse erhebliche Bedenken geäußert, dass die Bäume im Nahbereich des neuen Tapetenmuseums erhalten werden können. Es ist mir bewusst, dass in diesem Kontext adäquate Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssten, um die zukünftige Freiraumqualität des Standortes Weinberg zu sichern. Hierzu wäre das Land auch gern bereit. Unabhängig hiervon müsste in der Begründung auf die besondere Situation des Baumbestandes und ggf. der erforderlich werdenden Ersatzmaßnahmen eingegangen werden. Ich habe entsprechende Änderungen in Ihrem Plan darstellen lassen und wäre Ihnen dankbar, wenn Sie diese Vorschläge im Rahmen Ihrer weiteren Planungen berücksichtigen würden.</p>	<p>Das Baufenster für das Tapetenmuseum gibt unverändert das Ergebnis des städtebaulichen Gutachtens wieder, das mit HMWK und MHK abgestimmt ist (siehe auch Stellungnahme 19 des Landesamtes für Denkmalpflege).</p> <p>Die Lage und Form des Baufensters wird überarbeitet. Das Baufenster wird näher an die Weinbergstraße gerückt. Es folgt damit weitgehend der am 18.04.2011 mit dem Ministerium abgestimmten Baufensterform.</p> <p>Mit den eingehaltenen Abständen zu festgesetzten Baumstandorten bzw. der Lage von Baumstandorten im Baufeld ergibt sich eine eindeutige Position zum Erhalt der Baumstandorte. Der Umgang mit möglicherweise gefährdeten Baumstandorten ist im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung ggfs. mit gutachterlicher Begleitung zu klären.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird weitgehend gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
18.2	Nach heutigem Sachstand kann das Wettbewerbsverfahren für das Tapetenmuseum [...] frühestens im Herbst 2011 starten. Zur Durchführung des Wettbewerbs wird Rechtssicherheit benötigt. Dies setzt mindestens die Planreife des Bebauungsplans nach §33 BauGB bis zum Sommer voraus, die ja nach Ihrem Zeitplan auch zu erreichen ist. In diesem Fall könnte das Wettbewerbsergebnis noch in das laufende Bebauungsplanverfahren eingearbeitet werde, falls dies erforderlich wird. Darüber hinaus ist es auch denkbar, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen und möglicherweise das Wettbewerbsergebnis in einem vereinfachten Änderungsverfahren nach §13 BauGB einzuarbeiten.	Das Planverfahren wird seitens der Stadt Kassel zügig und sachgerecht durchgeführt.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
	Stellungnahme vom 31.03.2011:	
18.3	Kernpunkt des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau des Tapetenmuseums ist die Festlegung des Baufeldes. In diesem Zusammenhang nehme ich auf mein Schreiben vom 28.02.2011 Bezug, in dem u. a. ich gebeten hatte, die anlässlich des Ortstermins im Dezember 2010 vom Präsidenten des Landesamtes für Denkmalpflege, Herrn Prof. Weiß, gegebenen Empfehlungen zu berücksichtigen. Dieser hatte vorgeschlagen, das Gebäude näher an die Weinbergstraße zu rücken. Insoweit ist die von Ihnen unter Abschnitt 2.4.4 erwähnte Abstimmung zwischen Vertretern des Landes und der Stadt zu ergänzen.	Siehe zu 18.1
18.4	Das jetzt fixierte Baufeld stimmt mit den geäußerten Vorstellungen des Landes Hessen, vertreten durch das HMWK, des LfDH und der MHK, nicht überein. Die Anmerkungen im Bebauungsplan, ggf. entsprechend eines Wettbewerbsergebnisses eine nachträgliche Anpassung vorzunehmen (siehe Abschnitte 2.6 und 4.5), ersetzen nicht den "weiten Mantel" für das Baufeld, in den das zukünftige Wettbewerbsergebnis integriert werden soll, zumal unter Abschnitt 4.5 bereits konkrete Vorgaben für die Realisierungswettbewerbe festgeschrieben werden; so ist neben den Festlegungen des Bebauungsplanes, die auch Lage und Größe der Baufelder umfassen, die Rücksichtnahme auf vorhandenen Baumbestand aufgeführt. Ich bitte daher, das Baufeld für das Tapetenmuseum entsprechend zu vergrößern.	Siehe zu 18.1 und 17.13.
18.5	Im Übrigen merke ich an, dass davon auszugehen ist, dass bereits im Zuge des Wettbewerbsverfahrens konkrete Aussagen von den Teilnehmern in Bezug auf die Erhaltung der Bäume eingefordert werden, so dass eine Positionierung der Stadt im Vorfeld erforderlich ist. Insoweit wäre ein Verweis auf die Wettbewerbskriterien, nämlich insbesondere die weitgehende Rücksichtnahme auf den vorhandenen Baumbestand eine bei weitem folgerichtiger Lösung als die schemenhafte Aussicht einer nachträglichen Anpassung des Bebauungsplanes "an eine allgemein akzeptierte und beschlossene Wettbewerbslösung". Durch die konkrete Vorgabe der Wettbewerbskriterien, die im Bebauungsplan festgeschrie-	Siehe zu 18.1 und 18.4.  Die zu erhaltenden Baumstandorte sind im Plan eindeutig gekennzeichnet und werden in Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen ergänzt. In der Begründung 4.5, letzter Absatz, werden konkrete Vorgaben für die Wettbewerbsverfahren vorgeschlagen. Der Umgang mit möglicherweise gefährdeten Baumstandorten ist im Rahmen

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	ben sind, werden aus meiner Sicht hinreichende Rahmenbedingungen für eine Bebauung festgeschrieben.	der Wettbewerbsvorbereitung ggfs. mit gutachterlicher Begleitung zu klären. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>
18.6	S. 10, Abschnitt 2.4.2: Hierzu übermittelt MHK einen Textvorschlag. Bitte gehen Sie davon aus, dass dieser mit dem HMWK abgestimmt ist.	Siehe zu 17.1
18.7	S. 11, Abschnitt 2.4.4, vorletzter Spiegelstrich: "... und kann die gegebenenfalls unterschiedlichen Ausprägungen der den Museen vor gelagerten Gärten verbinden." Die Erhaltung des Parkcharakters des Weinbergs sollte im Vordergrund stehen.	Siehe zu 17.3
18.8	S. 24, Abschnitt 4.1.2: Wie unter Abschnitt 2.4.2 übermittelt die MHK hierzu einen abgestimmten Textvorschlag.	Siehe zu 17.5
18.9	S. 26ff: Den Ausführungen zu den Parkplätzen kann in ihrer Schlussfolgerung zugestimmt werden. Allerdings ist die Begründung sehr ausführlich.	Siehe zu 17.7
18.10	S. 27, vorletzter Absatz: Die Entscheidung für getrennte Baukörper der beiden Museen wurde im Einvernehmen Stadt/Land getroffen. Maßgebend war dabei, dass die im Falle eines gemeinsamen Baukörpers entstehende Baumasse für den Standort am Weinberg unvertretbar ist. Bei dieser Frage ist ein Landesvotum für oder gegen eine Tiefgarage unwesentlich. Diese Passage bitte ich in diesem Sinne zu ändern.	Siehe zu 17.8
18.11	S. 30, Mitte: Es ist unklar, was unter "Gestaltung der Neubauten als "Gebäude im Park" zu verstehen ist.	Siehe zu 17.10
18.12	S. 34, Beschreibung der drei Standorte von Silberahorn: Aus dem angefügten Planmaterial ist nicht zu erkennen, um welche Bäume es sich handelt.	Siehe zu 17.12
19	<b>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Ketzerbach 10, 35037 Marburg</b>	
	Die zukünftigen Standorte wurden mit Vertretern des Landes Hessen, der Stadt Kassel und dem Landesamt für Denkmalpflege festgelegt. In den Realisierungswettbewerb für die Brüder Grimm Welt und das Tapetenmuseum ist das Landesamt für Denkmalpflege einzubinden. Den Vorgaben für den Wettbewerb (4.5) ist Rechnung zu tragen.	Betrifft Wettbewerbsvorbereitung und Objektplanung. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
20	<b>Zweckverband Raum Kassel 34117 Kassel, Mauerstraße 11</b>	
20.1	Die Verbandsversammlung hat in ihrer letzten Sitzung am 09.03.2011 „der Errichtung zweier Museen im Henschelgarten [...] zugestimmt und beschlossen, den FNP	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen (Beschluss Nr. 3282) [...]	
20.2	<p>Aus Sicht der Landschaftsplanung empfehlen wir zur Minimierung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich die Prüfung folgender Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt und Entwicklung der verbleibenden Hangflächen als Vegetationsflächen; öffentliche Freiräume mit abgestufter Nutzungs- und Pflegeintensität,</li> <li>- Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen in den umgebenden Siedlungsbereichen.</li> </ul>	<p>Ein Ausgleich ist für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB nicht erforderlich. Die vorgeschlagenen Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde für Gartendenkmale, Untere Wasserbehörde, Untere Naturschutzbehörde</b>  <b>Bosestraße 15, 34121 Kassel</b></p>	
22.1	<p>Die vorgesehenen Museumsbauten stellen einen erheblichen Eingriff in das Gesamtgefüge des Weinbergs mit Fürstengarten und Henschelgarten dar. [...] Auch wenn das Weinbergplateau ab dem 19. Jahrhundert bis 1945 bebaut war, hat die seit 1955 gestaltete Anlage eigene Qualitäten eines Landschaftsgartens entwickelt. Diese gartendenkmalpflegerische und grünplanerischen Qualitäten gilt es beim Bau der Hochbauten weitest möglich zu sichern. Unsere fachlichen Anforderungen sind in dem Fachbeitrag „Grün und Umwelt“ dokumentiert. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf berücksichtigt diese Anforderungen in mehreren Punkten nicht:</p>	<p>In der Begründung 5.3 werden die Empfehlungen des Fachbeitrages zusammenfassend dargestellt. Es wird ebenso dargestellt und begründet, in welchen Punkten der Bebauungsplan die Empfehlungen nicht übernimmt.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22.2	<p>1. Um den Charakter eines Museumsparks zu erreichen ist es unbedingt erforderlich, die Museumsbauten als „Inseln“ in den Park zu integrieren und diesen Parkcharakter störende Nebenanlagen und Stellplätze in die Gebäude zu integrieren bzw. im Straßenraum unterzubringen. Von daher sollte die Abgrenzung der Gemeinbedarfgrundstücke denen der Baugrenzen entsprechen. Die Behindertenstellplätze sind im Straßenraum vorzusehen. Erforderliche Zugänge und Zufahrten zu den Gebäuden sollen in der öffentlichen Grünfläche zugelassen werden.</p>	<p>Die Einwendung ist teilweise nachvollziehbar, stört sich jedoch auch unnötig an der Planoptik. Die Behindertenstellplätze können nicht im Straßenraum angeordnet werden.</p> <p>Die Flächen für den Gemeinbedarf werden in der Summe deutlich verkleinert und jeweils nur an einer Straßenseite an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
22.3	<p>2. Die Bäume an der Hangkante im Bereich Tapetenmuseum - zwei landschaftsprägende Ahorne – sind zu erhalten, um eine harmonische Einbindung des neuen Museums in den Park bzw. in die Skyline zu gewährleisten. Auch sollte an dieser „Balkonbrüstung“ ein öffentlicher Weg verlaufen, von dem aus Fernblicke in die umgebende Landschaft möglich sind. Dies bedeutet, dass die Baugrenzen einen Abstand von ca. 20 m von der Hangkante einhalten und Alternativen für die Leitungsführung (vgl. unten) gesucht werden.</p>	<p>Entlang der Balkonbrüstung verläuft bereits jetzt ein öffentlicher Weg in der öffentlichen Grünfläche. Dies wird durch den Bebauungsplan nicht verändert.</p> <p>Der Abstand der Baugrenze „Museum B“ von der Hangkante wird wie von -67- am 07.02.2011 vorgeschlagen ver-</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
		<p>größert.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
22.4	<p>3. Das Baufeld des Brüder-Grimm-Museums sollte so weit nach Westen geschoben werden, dass ein Ahorn (GOP Baum Nr. 10), der für die Einbindung des Museums in den Park wichtig ist, erhalten werden kann.</p>	<p>Das Baufenster „Museum A“ kann nicht ausreichend nach Westen verschoben werden, da sonst die Sichtachse beeinträchtigt wird.</p> <p>Die Vorgabe für die Realisierungswettbewerbe in der Begründung 4.5 letzter Absatz wird dahingehend konkretisiert, dass wertvolle Baumstandorte innerhalb der überplanbaren Flächen (Baufenster) wenn irgend möglich berücksichtigt, erhalten und in die Entwurfslösung einbezogen werden sollen.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b></p>
22.5	<p>4. Der Wurzelbereich der großen Eiche an der Weinbergstraße (GOP Baum Nr. 11) wird mit dem vorgesehenen Baugrenzen erheblich beeinträchtigt. Des Weiteren sind Eingriffe in den Kronenraum erforderlich. Angesichts dieser Beeinträchtigungen sehen wir ein großes Risiko für ein frühzeitiges Absterben des Baumes bzw. erhöhte Verkehrsicherungsrisiken. Zudem erschweren die problematischen Boden-Wasserverhältnisse (vgl. Fachbeitrag Pkt. 4.2) die nachhaltige Sicherung des Baumes.</p>	<p>Um den geforderten Abstand von der Hangkante einzuhalten (siehe zu 22.3) und die beiden Baumstandorte Nr. 13 und 14 erhalten zu können, wird in Abwägung der Belange der Baumstandort Nr. 11 in das Baufenster einbezogen, d. h. nicht mehr als zu erhaltend festgesetzt. Die Vorgabe für die Realisierungswettbewerbe in der Begründung 4.5 letzter Absatz wird dahingehend konkretisiert, dass wertvolle Baumstandorte innerhalb der überplanbaren Flächen (Baufenster) wenn irgend möglich berücksichtigt, erhalten und in die Entwurfslösung einbezogen werden sollen.</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22.6	<p>5. Bei der Festlegung von Leitungsrechten (textliche Festsetzung Nr. 5) ist zu beachten, dass der dort vorhandene Baum- und Strauchbestand zu erhalten ist. Im für das Leitungsrecht vorgesehenen Bereich befinden sich wertvolle Gehölze, die Bestandteil des Gärtenkmals sind und an dieser Stelle die historische Anlage gegenüber der Nachbarbebauung abschirmen.</p>	<p>Siehe zu 23. Eine Verlegung der Elektrohauptleitung wird nicht erforderlich, da sie bedingt überbaut werden kann. Eine Gefährdung des Grünbestandes entfällt dadurch.</p> <p>Das Leitungsrecht wird auf die Schutzrohrtrasse verschoben.</p> <p><b>Der Stellungnahme wird ge-</b></p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
		<b>folgt.</b>
22.7	Die Planung hat erhebliche Baumverluste zur Folge. Angesichts der offen zu haltenden Blickachsen und der Flächenbegrenzung ist ein Ausgleich der Baumverluste im Planungsraum durch Neupflanzungen nicht möglich.	Der Bebauungsplan wird nach §13a BauGB aufgestellt. Ein Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Das Planverfahren hat den Bau von zwei Museen zum Ziel gemäß Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung. Auf dieser Grundlage muss klar sein, dass die Anordnung der Museen zwar so weit wie möglich Rücksicht nehmen soll auf die wertvollen Baumstandorte, trotzdem aber vorrangig bleibt.  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.8	Der Erhalt der Bäume in Nähe der geplanten Gebäude setzt voraus, dass Eingriffe in den Wurzel – und Kronbereich der Bäume auch während der Bauzeit lediglich innerhalb der Baugrenzen erfolgen und qualifiziert durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden (z. B. Wurzelvorhang, Bewässerung).	Betrifft Wettbewerbsverfahren und Objektplanung.  Hinweis an -65-  <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.9	Am Standort der ehemaligen Henschel-Villa (Bereich Brunnenanlage) kommt <i>Parietaria officinalis</i> (Aufrechtes Glaskraut) vor. Nach Roter Liste der Farn- und Samenpflanzen Hessens, 4. Fassung, Stand 2008 ist die Pflanze selten und als gefährdet eingestuft. Durch die Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe und Umgestaltung der Parkfläche ist eine nachteilige Veränderung der Standortbedingungen zu erwarten. Wir empfehlen daher, die Pflanze rechtzeitig umzusetzen, und zwar an einen auch künftig verbleibenden eher ruderalisierten Standort. Dafür kommt für die auch zu den Archäophyten (meist aus dem mediterranen Bereich stammende und mit dem Acker- und Weinbau eingebrachte Arten) zählende Pflanze der Ruinenbereich der ehemaligen Gewächshäuser als neuer Standort in Frage.	Hinweis an -65- und -67-  <b>Der Stellungnahme wird bei Bedarf gefolgt.</b>
22.10	Die textliche Festsetzung Nr. 6 zum Ausschluss von Kohle, Koks, Torf und Grill-Holzkohle ist sinnlos, da die aufgeführten Brennstoffe entweder traditionell in Kassel oder bei Neubauten zur Beheizung nicht verwendet werden. Zudem ist ihr Abgasverhalten zum Teil günstiger als das einiger zugelassener Brennstoffe. Von derartigen fachlich unsinnigen Festsetzungsvorschlägen sollte abgesehen werden. Zu Recht wird in Begründung unter 5.4. erster Absatz auf die erhöhten Anforderungen an die Luftreinhaltung in Kassel hingewiesen. Im Weiteren werden jedoch Missverständnisse deutlich. So ergibt sich die städtebauliche Erfordernis für emissionsmindernde Festsetzungen in B-Plänen nicht erst durch den FNP 2007 sondern bereits durch die Festsetzung des „Belastungsgebietes Kassel“ 1975, seit 1990 „Untersu-	Die vorgeschlagene Eingrenzung der zulässigen Feuerungsanlagen auf eine bestimmte Feuerungstechnologie ist als Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht belastbar. Im Gegensatz zur bestehenden Festsetzung beschränkt die vorgeschlagene Formulierung nicht die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe gemäß §9 Abs. Nr. 23a, sondern sie schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Der Rückgriff auf An-

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	<p>chungsgebiet Kassel“ und ab 2002 „Ballungsraum Kassel“. In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der vierte wird 2011 in Kraft treten. War in den ersten Jahren Schwefeldioxid der relevante Luftschadstoff, so sind jetzt Stickstoffdioxid und Feinstaub in den Fokus gerückt. Entsprechende emissionsmindernde Festsetzungen werden deshalb seit zwei Jahrzehnten in den Bebauungsplänen aufgenommen. Die Notwendigkeit von derartigen Maßnahmen ergibt sich aus dem oben Dargestellten und muss bei der dauerhaft problematischen lufthygienischen Situation in Kassel hier nicht weiter ausgeführt werden. Schwefeldioxid ist als Luftschadstoff nicht mehr relevant. Der FNP und der aktuelle Luftreinhalte- und Aktionsplan (LRP) setzen keinen Rahmen für zulässige Maßnahmen zur Luftreinhaltung, sondern beschreiben Mindestanforderungen. Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luftverunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel erfolgreich genutzt. Auch in Zukunft sollte eine derartige Festsetzung umgesetzt werden. Als Festsetzung regen wir deshalb an: „Die Museumsneubauten werden an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel angeschlossen.“ Ist ein Anschluss nicht möglich, sollte folgende textliche Festsetzung getroffen werden: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“ Hiermit sollen die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt. Die Begründung ist entsprechend zu überarbeiten.</p>	<p>forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ ist zudem unvollständig, da nur einzelne Geräte und Feuerungstechnologien davon erfasst werden.</p> <p>Die Vorgabe zur Einhaltung besonderer Emissionsgrenzwerte oder zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortssatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde.</p> <p>Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV, deren Festsetzung im Bebauungsplan nicht zusätzlich erforderlich ist.</p> <p>Gas- und Fernwärmeversorgungsleitungen sind in der Weinbergstraße aus westlicher Richtung lediglich bis zum Museum für Sepulkraalkultur verlegt (siehe Begründung 3.4.5).</p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22.11	<p>Die in der Begründung genannte Wegeverbindung zur Straßenbahnhaltestelle „Am Weinberg“ ist erst dann funktionsfähig, wenn der untere Weinberg dauerhaft öffentlich zugänglich ist. Dies setzt noch erhebliche Investitionen für Treppensanierung und Absturzsicherungen u. a. voraus. Insgesamt werden dafür überschlägig 150.000 € benötigt. Auch nach Sanierung wird der untere Weinberg nur temporär zugänglich sein, da eine normgerechte Beleuchtung nicht vorgesehen ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
22.12	<p>Die Zugänge zu den Museen können auch mit anderen Materialien hergestellt werden (Basalt-Natursteinpflaster). Die Ausführung der Museumszugänge mit wassergebundener Wegedecke ist nicht zweckmäßig. Festsetzung 4 ist entsprechend zu modifizieren.</p>	<p>Die Festsetzung Nr. 4 wird auf die öffentliche Grünfläche eingegrenzt. Sonstige Flächen können gem. Festsetzung Nr. 10.3 auch mit Pflaster ausgeführt werden.</p>

Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
		<b>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</b>
22.13	Die festgesetzte Integration der Grundstücksfreiflächen (textliche Festsetzung Nr. 10.1) in die angrenzende Parkanlage bezieht sich auch auf die vorhandenen Geländehöhen: Die vorhandene Topografie ist maßgeblich für die Hochbauarchitektur, d.h. dass sich das Gebäude an den umgebenden Geländeverlauf anpasst, nicht umgekehrt. Maßgebliches Planungsziel ist die möglichst weitgehende gestalterische Integration der Museen in das Gartendenkmal. Dazu ist das vorhandene Relief so weit wie möglich zu erhalten.	Die Festsetzung 10.1 wurde aus dem Fachbeitrag unverändert übernommen. Die Befürchtungen beziehen sich auf größere Geländeänderungen außerhalb der Gebäude und sind unbegründet. <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.14	Zu den finanziellen Auswirkungen der Planung gehören zwingend die Anpassungsmaßnahmen im Bereich oberer Henschelgarten in Höhe von ca. 180.000 €.	Die Kosten werden in der Begründung 7.3 ergänzt. <b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b>
23	<b>Städtische Werke AG Königstor 3-13, 34117 Kassel</b>	
	<p>Dem B-Plan kann mit Ausnahme des Bereiches „Ecke Weinbergstraße/Treppenanlage“, östlicher Teil des Plangebietes, zugestimmt werden. Hier befindet sich eine 110 kV Trasse, die nicht umgelegt werden kann. Sämtliche Planungen zu den Stromversorgungsleitungen sind auf diesen Trassenverlauf ausgerichtet. Außerdem gibt es zu dieser Stromversorgungstrasse einschließlich der erforderlichen Muffengrube einen Gestattungsvertrag vom September 2007.</p> <p>Die 110 kV-Muffengrube mit einer Größe von ca. 10 m Länge, 4 m Breite und 3 m Tiefe liegt unmittelbar am Baufenster Museum B, Tapetenmuseum und darf nicht überbaut oder mit tiefwurzelnenden Gewächsen bepflanzt werden. Die Muffengrube muss immer ungehindert zugänglich sein. Das bedeutet, dass die Baufenstergrenze Museum B verändert werden muss.</p> <p>Weiterhin ist eine Überbauung der 110 kV Schutzrohrtrasse, die in Richtung Frankfurter Str. verläuft, nur eingeschränkt möglich. Die Tiefenlage der KSR-Trasse begrenzt oder verhindert den Bau eines Tiefgeschosses.</p> <p>Die Wasserleitung, die ebenfalls in diesem Bereich liegt, dient der Versorgung der Toilettenanlage und kann umgelegt oder abgetrennt werden.</p> <p>[Anlage Leitungsplan]</p>	<p>Nach Auskunft der Städtischen Werke AG liegt das obere Ende der Schutzrohrtrasse mit der Oberkante auf 179,65 ü. NHN., d. h. ca. 1,50 m unter Gelände, und verläuft dann steil abwärts zur Frankfurter Straße. Außer im Bereich der Muffengrube kann das Schutzrohr überbaut werden.</p> <p>Das Leitungsrecht wird auf die Schutzrohrtrasse verschoben.</p> <p>Auf die bedingte Überbaubarkeit der Schutzrohrtrasse wird in Plan und Begründung hingewiesen. Desgleichen wird diese Einschränkung der Überbaubarkeit als Vorgabe für das Wettbewerbsverfahren in der Begründung 4.5 ergänzt.</p> <p>Hinweis an MHK/HMWK</p> <p><b>Der Stellungnahme wird gefolgt.</b></p>
25	<b>Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung IHK, Kurfürstenstr. 9, 34117 Kassel</b>	
	Bezüglich des Parkplatzangebots sieht die Planung vor, vornehmlich bereits bestehende Parkmöglichkeiten zu nutzen. Die Wegebeziehung zu den vorhandenen Parkhäusern sollten gut sichtbar gemacht und attraktiv gestaltet werden. Außerdem ist nicht klar, wo Parkmöglichkeiten für Reisebusse in der Nähe des Museumsparks	In der Begründung 4.3.1 ist dargestellt, dass die Reisebusse nach dem Aussteigen am Museum auf dem Parkplatz am Ottoneum abgestellt werden sollen.

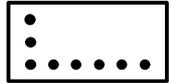
Nr.	Stellungnahme	Anmerkung/Empfehlung
	geschaffen werden können.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
26	<b>Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH Kurfürstenstr. 9, 34117 Kassel</b>	
	Da mit einem verstärkten Zustrom von auswärtigen Bussen zu rechnen ist, die nicht in den vorhandenen Parkhäusern untergebracht werden können, sollte geprüft werden, wo in der näheren Umgebung entsprechende Busstellplätze bereitgestellt werden können.	Siehe zu 25.
28	<b>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 50 00, 65756 Eschborn</b>	
	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Das mitten durchs Plangebiet verlaufende Erdkabel ist aufgelassen und nicht mehr aktivierbar. Die neu geplanten Gebäude können von einer auf der Westseite des Plangebietes liegenden Kabelkanaltrasse aus versorgt werden. Wir empfehlen in den neu zu errichtenden Wegen ein Leerrohr auszulegen. Das Leerrohr würden wir beistellen. Die Gebäude könnten hierdurch zeitnah und kostengünstig angebunden werden.	Betrifft Objektplanung. Hinweis an -65- <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

# Festsetzungen nach Planzeichenverordnung



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

Hinweise und nachrichtliche Übernahme



Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1(5) BauGB)



Flurgrenze



Zweckbestimmung Museum



Flurstücksgrenze

g

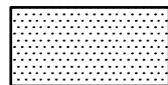
Geschlossene Bauweise

26/7

Flurstücksnummer



Baugrenze



Gebäudebestand

GF 3.700 m<sup>2</sup>

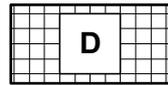
maximale Geschossfläche gemäß §20 BauNVO



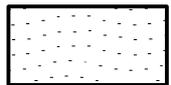
Ruine

OK 194,0 m ü. NHN.

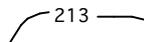
maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull



Kulturdenkmal



Öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



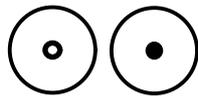
Höhenlinie



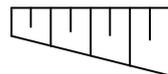
Zweckbestimmung Parkanlage



Baum, Kronengröße



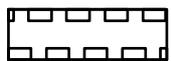
Anpflanzung / Erhalt von Laubbäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Böschung

1

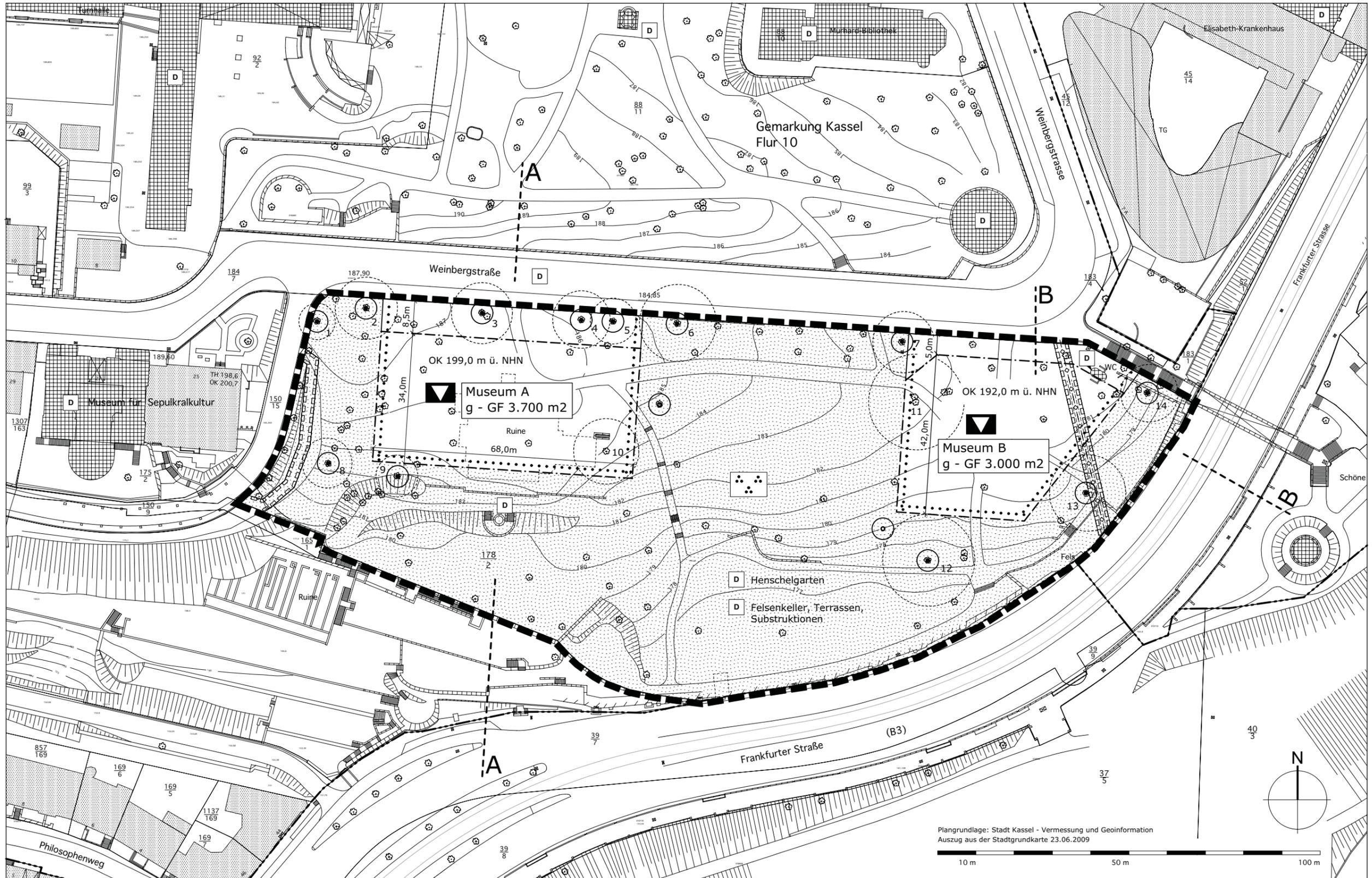
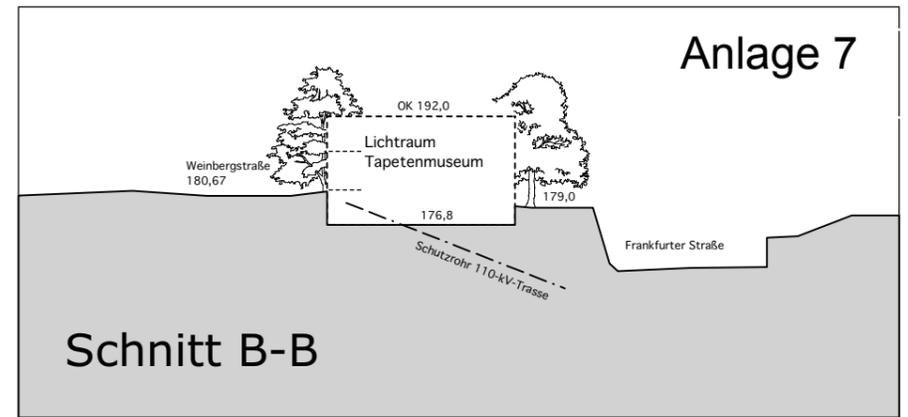
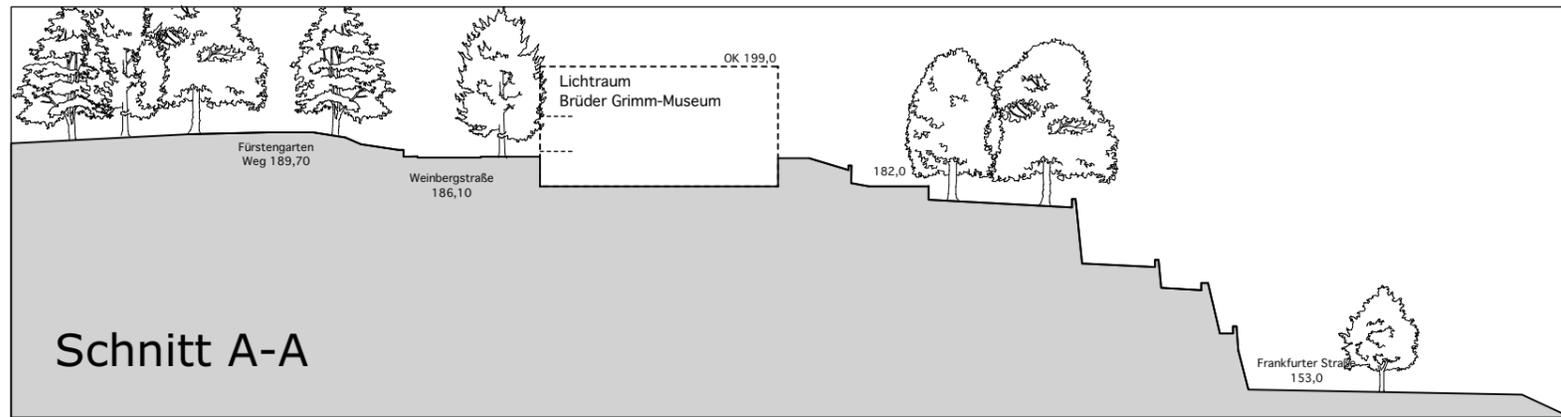
Baumnummer



Mit Wege- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)



Hauptversorgungsleitung unterirdisch Elektro



**Vorlage Nr. 101.17.105**

Kassel, 8. Juni 2011

**Ausbau Ratio**

### **Anfrage**

## **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

Liegen Untersuchungen seitens der Stadt Kassel über die Auswirkungen des Ausbaus des Ratio auf

1. das Verkehrsaufkommen in Kassel
  2. den innerstädtischen Einzelhandel in Kassel
  3. auf das Einkaufszentrum „dez“
- vor?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Anlage zur 4. Niederschrift des  
Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr  
vom 9. August 2011 zu**

**Tagesordnungspunkt 9:  
Ausbau Ratio**

Anfrage der CDU-Fraktion  
101.17.105

Wir fragen den Magistrat:

„Liegen Untersuchungen seitens der Stadt Kassel über die Auswirkungen des Ausbaus des Ratio auf

1. das Verkehrsaufkommen in Kassel
2. den innerstädtischen Einzelhandel in Kassel
3. auf das Einkaufszentrum „dez“

vor?“

**Antwort von Stadtkämmerer Dr. Barthel:**

„Es gibt eine Stellungnahme, die ich jetzt nur noch einmal zusammenfassend darstellen will, auch mit einem Stückchen anderer Akzente.

Die erste Frage ist das Verkehrsaufkommen in der Stadt Kassel. Das ist im Augenblick nur schwer abzuschätzen, ob es überhaupt irgendwelche Auswirkungen haben wird. Die Tendenz ist eher zu sagen, das wird in einem nicht wahrnehmbaren Bereich liegen an Auswirkungen auf die Verkehrssituation in der Stadt Kassel.

Und dann geht es um die beiden Themen „innerstädtischer Einzelhandel in Kassel und auf das dez“. Das ist natürlich schwer einzuschätzen. Man muss davon ausgehen, dass der Kuchen, der zu verteilen ist, die Einzelhandelsumsätze, in der Summe erst einmal sich nicht beliebig steigern, nur weil es eine größere Zahl an Flächen in der Region gibt, die für Einzelhandel zur Verfügung stehen und mit Einzelhandelsangeboten bestückt sind.

Die Erfahrungen zeigen aber, wir haben ja nun auch schon einige Jahrzehnte Erfahrung mit derartigen Märkten auf der grünen Wiese, dass nach gewissen Anpassungsprozessen - die ersten Monate ist so ein Markt natürlich immer hochattraktiv, jeder will das mal gesehen haben, man guckt sich das an - es dann doch wieder zu ähnlicheren Strukturen kommt, die auch in der Vergangenheit bestanden.

Klar ist, dass es Auswirkungen haben kann sowohl auf das dez, als auch Auswirkungen haben kann auf die Kasseler Innenstadt, ohne dass die heute jemand quantifizieren kann. Was mir aber ganz wichtig ist, man muss davon ausgehen, dass die zentralen Auswirkungen sich weder auf das dez beziehen werden, noch auf die Kasseler Innenstadt, sondern dass die Hauptauswirkungen sich auf den unmittelbaren Nachbarn, auf die Baunataler Citylage, wenn man da von Citylage sprechen kann, weiß ich nicht, ohne den Kollegen in Baunatal zu nahe zu treten. Also, ich bin fest davon überzeugt, dass die frühere Positionierung unserer Nachbarn im Umland der Stadt Kassel, nämlich jeder großflächige Einzelhandel draußen auf der grünen Wiese außerhalb der traditionellen Zentren, auch unserer unmittelbaren Nachbarn, führt dazu, dass die Leute zwar da hinfahren, aber sie fahren dort hin und kaufen das, was sie vorher in der Kasseler Innenstadt gekauft haben. Das wird nicht richtig sein, sondern ich bin fest davon überzeugt, dass dies ein weiterer Beitrag dazu sein wird, die Strukturen in den mittleren und kleineren Städten um Kassel herum zusätzlich zu belasten.

Die Situation ist jetzt so, wie sie ist. Wir haben uns das Ratio nicht gewünscht. Wir haben auch versucht, die rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen und diese Maßnahme zu verhindern. Wir sind auch nicht sonderlich glücklich über das Vorgehen der Stadt Baunatal. Aber all das ist jetzt so, wie es ist. Wir können es jetzt nicht ändern, und ich bin sicher und sehr optimistisch, dass der Kasseler Einzelhandel mit seiner gut aufgestellten Positionierung, die jetzt ja noch mal einen zusätzlichen Attraktivitätssprung erhalten wird, diesen Wettbewerb sehr erfolgreich aufnehmen kann, sehr erfolgreich bewältigen wird. Und selbstverständlich wird das auch für das dez gelten, das hier in einem ständigen Anpassungsprozess sich befindet und sich ständig neu aufstellt, um ebenfalls wettbewerbsfähig zu sein.

Das ist das, was ich zu dieser Anfrage sagen möchte. Zahlen dort zu nennen, das wird die und die Auswirkungen haben, würde ich für vermessen halten.“

---

Auszugsweise Abschrift aus der Tonaufzeichnung  
gefertigt von Elisabeth Spangenberg  
am 15. August 2011  
Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Vorlage Nr. 101.17.106**

Kassel, 8. Juni 2011

**Verkehrsplanung Auedamm**

### Anfrage

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Stand der durch den Neubau des Kombibades notwendigen Planungen für die Verkehrsführung am Auedamm betreffend den ÖPNV und den Radverkehr?
2. Gibt es neue Erkenntnisse, die die bisherigen Planungen verändern?
3. Gibt es Vorstellungen darüber, wie das Verkehrsaufkommen auf dem Auedamm verringert werden kann?
4. Welche Planungen gibt es für das Parkaufkommen am Auedamm wegen des zu erwartenden erhöhten Bedarfs?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

- VI -

12. August 2011  
Herr Dr. Barthel  
Tel.: 1280

2011\_Stellungnahmen\_63\_66\_Auedamm\_an\_10.doc



- 16 -

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 9. August 2011**  
**Anfrage der CDU-Fraktion**  
**Vorlage Nr. 101.17.106**  
**„Verkehrsplanung Auedamm“**

Anbei überlassen wir Ihnen die Stellungnahmen von -63- und -66- mit der Bitte um weitere Veranlassung.

Im Ausschuss vom 9. August 2011 wurde vereinbart, die Stellungnahmen mit dem Protokoll zu versenden.

Dr. Barthel

Anlagen

fax 05.08.11

- 66 -

Kassel, 5. August 2011  
Herr Lehmkuhl  
☎ 1262

- VI -

Anfrage zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 9. August 2011, Anfrage der CDU-Fraktion, Fragesteller: Stadtverordneter Dominique Kalb, Vorlage-Nr. 101.17.106

Verkehrsplanung Auedamm

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Stand der durch den Neubau des Kombibades notwendigen Planungen für die Verkehrsführung am Auedamm betreffend den ÖPNV und den Radverkehr?
2. Gibt es neue Erkenntnisse, die die bisherigen Planungen verändern?
3. Gibt es Vorstellungen darüber, wie das Verkehrsaufkommen auf dem Auedamm verringert werden kann?
4. Welche Planungen gibt es für das Parkaufkommen am Auedamm wegen des zu erwartenden erhöhten Bedarfs?

Stellungnahme:

**Zu 1.**

Um dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. September 2008 zu folgen, den Auedamm fahrrad- und fußgängerfreundlich umzugestalten, wird ein etwa 3 m breiter Gehweg mit dem Zusatzschild „Radfahrer frei“ vorgesehen.

Des Weiteren soll die wassergebundene Oberfläche zwischen dem Bootshaus WVC und der Damaschkebrücke (Länge 1,2 km) wie im oberen Verlauf zwischen der Orangerie und dem Bootshaus WVC (Länge 1,1 km) durch eine Asphaltoberfläche ersetzt werden.

Um die Radwegebeziehung zwischen Orangerie und Drahtbrücke zu verbessern, ist am Hiroshima-Ufer ein Gegenrichtungsweg (Breite von 2,50 m) abgetrennt vom Gehweg (Breite von 2,50 m) vorgesehen.

Für die Planung bezüglich der ÖPNV-Anbindung des Auebades ist die KVG zuständig. Ein Bedienungskonzept mit Linienbussen wird die KVG zu gegebener Zeit vorstellen.

**Zu 2.**

Ja, aufgrund folgender Erkenntnisse wurde die Planung angepasst:

Mit einer Zuwendung aus dem GVFG/FAG-Programm kann in den nächsten Jahren nach Mitteilung des Zuwendungsgebers nicht gerechnet werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Umbau Auedamm nach Prüfung durch das Bauverwaltungsamt um eine KAG<sup>1</sup>-fähige Maßnahme. Die Grundstückseigentümer würden mit erheblichen Beiträgen veranlagt werden.

Nach zwei Grundsatzurteilen vom Bundesverwaltungsgericht und vom Bayrischen Verwaltungsgerichtshof wird der Radverkehr grundsätzlich der Fahrbahn zugeordnet. Nur in Aus-

<sup>1</sup> Gesetz über kommunale Abgaben (KAG) vom 17. März 1970

- 2 -

nahmefällen darf aus Sicherheitsgründen eine Benutzungspflicht der Radwege angeordnet werden. Aufgrund der geänderten Rechtslage kann keine Benutzungspflicht für Radwege ausgesprochen werden. Damit wäre jedoch trotz vergleichsweise hohem finanziellem Aufwand nur eine begrenzte Wirkung auf die Verkehrssicherheit erreichbar.

Aus diesen Gründen wird die unter 1. beschriebene Variante weiter verfolgt.

**Zu 3.**

Nein, es gibt keine Möglichkeiten die Verkehrsbelastung am Auedamm zu verringern. Es handelt sich beim Auedamm um eine Kreisstraße, die mit der derzeitigen täglichen Belastung von etwa 6.800 Kfz/Tag eine wichtige Querverbindung zwischen der Südtangente und dem Steinweg darstellt.

Nach der Straßenverkehrs-Ordnung erfüllt der Auedamm nicht die Voraussetzungen für eine Fahrradstraße, die zu einer Verringerung des Durchgangsverkehrs führen könnte. Der Radverkehr ist am Auedamm auch nicht die dominierende Verkehrsart.

Eine Sperrung mit der Anlage von Wendeschleifen ist aus Platzgründen nicht möglich.

Ebenso hat die Anordnung einer Einbahnstraße nicht den gewünschten Effekt, den Auedamm fahrradfreundlicher zu gestalten. Durch eine Einbahnstraßenregelung erhöht sich meist die gefahrene Durchschnittsgeschwindigkeit. Diese Variante führt zu erheblichen Umwegfahrten. Insbesondere durch den am Wochenende herrschenden Parksuchverkehr würden zusätzliche, nicht gewünschte Fahrten entstehen.

**Zu 4.**

Eine Erweiterung der im Verlauf des Auedamms vorhandenen ca. 760 Stellplätze ist nach der Begründung zum Bebauungsplan „in der gegebenen städtebaulich sensiblen Situation nicht verhältnismäßig“.

Die geplanten Angebotsverbesserungen im Buslinienverkehr können u. E. zu einer Entspannung der Stellplatznachfrage beitragen. Insofern gibt es keine weitere Planung über ein neues Parkraumkonzept am Auedamm.

In Vertretung



Heiko Lehmkuhl

Ausgef.:	48 Co
Abges.:	48 Co

- 63 -  
A706

Kassel, 4. August 2011  
Herr Spangenberg  
☎ 70 56

- VI -

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 9. August 2011**  
**Anfragender CDU-Fraktion**  
**Vorlage Nr. 101.17.106**

**„Verkehrsplanung Auedamm“**

**Stellungnahme:**

Zu 4.:

Ausgehend von einer Verdoppelung der Besucherzahlen der Hallenbäder Mitte und Ost sowie einer Steigerung der Besucherzahlen des Freibades Auedamm um ein Drittel ergab die Stellplatzermittlung, dass eine ausreichende Anzahl der vorhandenen öffentlichen Parkplätze am Auedamm gegeben ist.

Angesichts der Tatsache, dass mit den Freibädern in Harleshausen und Wilhelmshöhe attraktive Stadtteilbäder auch in Zukunft zur Verfügung stehen und auch fast alle Nachbargemeinden im ZRK über attraktive wohnortnahe Freibäder verfügen, ist eine nachhaltige Nachfragesteigerung für den Freibadbesuch nur im gewissen Rahmen zu erwarten. Anders ist die Lage bei dem Hallenbad. Hier ist klar zu erkennen, dass mit einem modernen Bad in gut erschlossener Lage deutliche Besuchersteigerungen möglich sind.

Die Besucherzahlen von Hallenbädern liegen wegen der durchgängigen, wetterunabhängigen Öffnungszeiten auf das Jahr bezogen deutlich höher, aber in der Gesamtauslastung auch deutlich homogener als bei Freibädern. Dort wird bei schönem Wetter eine hohe Besucherzahl erreicht, es gibt aber viele Tage, an denen das Bad unter- oder ungenutzt bleibt. Das bedeutet, dass auf die Tage mit hoher bzw. höchster Nachfrage bezogen der Stellplatzbedarf des (neuen) Hallenbades am Auedamm nicht über den Stellplatzbedarf des bereits heute vorhandenen Freibades hinausgehen wird.

Im Umkreis von ca. 300 Metern stehen 280 und im Umkreis von 500 Metern 464 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Nach den Berechnungen der zu erwartenden Besucherzahlen sind an 75% aller Betriebstage 49 Stellplätze für das Hallenbad und 67 Stellplätze für den Freibadbereich erforderlich. Diese Nachfrage kann auch unter Berücksichtigung der anderen freizeitgebundenen Nachfragen an Parkraum mit den vorhandenen Kapazitäten am Auedamm kom-

fortabel gedeckt werden. Bei einer höheren Nachfrage an Tagen mit Spitzenlast, werden 62 Stellplätze für das Hallenbad und 145 für das Freibad nachgefragt, damit wären immerhin 95% der Betriebstage abdeckt (bezogen auf Einzugsbereich 300 m).

Die Zahlen machen deutlich, dass ein komfortables Parkplatzangebot im öffentlichen Verkehrsraum zur Verfügung steht, welches auch an Spitzenlasttagen noch ausreichend sein wird. Auf die Schaffung zusätzlicher Stellplätze zur Abdeckung der restlichen Spitzenlast an lediglich 5 % der Öffnungstage wurde zugunsten des sensiblen Landschaftsraums angesichts der begrenzten Grundstücksfläche für das Kombibad und nicht zuletzt wegen der Unverhältnismäßigkeit des erforderlichen finanziellen Aufwandes verzichtet.

Mit der Einrichtung eines verkürzten Taktes der Buslinie ist darüber hinaus die Möglichkeit gegeben, das Bad mit dem ÖPNV besser als bisher zu erreichen. An den Enden des Auedamms stehen sowohl stadtsseitig am Steinweg als auch im Bereich der Giesewiesen ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die an Tagen mit Spitzenlast als Park-and-Ride Plätze genutzt werden können.

  
Spangenberg

  
Flore  
-631-

  
Gerhold  
-6312-

Verteiler:  
- 6303 - z. d. A. ASTV  
- 6312 - z. d. A.