

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

An die
Mitglieder
des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

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

Kassel, 12.01.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **41.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 21.01.2010, 17.00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Norbert Witte
- 101.16.1549 -
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Norbert Witte
- 101.16.1550 -
- 3. Bauschäden an Kita Oberzwehren**
Anfrage der FDP-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter André Lippert
- 101.16.1527 -

4. **Kompetenzregion Elektromobilität**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.16.1531 -
5. **Dialog-Displays**
Anfrage der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter André Lippert
- 101.16.1544 -
6. **Bewilligte Fördermittel "Aktive Kernbereiche" - Friedrich-Ebert-Straße**
Anfrage der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter André Lippert
- 101.16.1545 -
7. **Umbau Altmarkt**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Volker Zeidler
- 101.16.1548 -
8. **Leer stehende Immobilien des Landes Hessen**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter André Lippert
- 101.16.1553 -
9. **Vorfahrtregelung am Ziegenberg**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach
- 101.16.1574 -
10. **Anbindung Jungfernkopf an ÖPNV**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach
- 101.16.1575 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Niederschrift

über die 41. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 21.01.2010, 17.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 1. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
„Hafenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als
Satzung) | 101.16.1549 |
| 2. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-
Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
(Offenlegungsbeschluss) | 101.16.1550 |
| 3. | Bauschäden an Kita Oberzwehren | 101.16.1527 |
| 4. | Kompetenzregion Elektromobilität | 101.16.1531 |
| 5. | Dialog-Displays | 101.16.1544 |
| 6. | Bewilligte Fördermittel "Aktive Kernbereiche" - Friedrich-Ebert-
Straße | 101.16.1545 |
| 7. | Umbau Altmarkt | 101.16.1548 |
| 8. | Leer stehende Immobilien des Landes Hessen | 101.16.1553 |
| 9. | Vorfahrtregelung am Ziegenberg | 101.16.1574 |
| 10. | Anbindung Jungfernkopf an ÖPNV | 101.16.1575 |

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 12. Januar 2010 ordnungsgemäß einberufene 41. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Es werden keine Änderungswünsche vorgetragen, so dass Vorsitzender Spitzenberg die Tagesordnung in der vorliegenden Form feststellt.

**1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
„Hafenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.16.1549 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“ und der Behandlung der Anregungen wird zugestimmt.

Zielsetzung ist die Errichtung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm und von max. 98 Stellplätzen und einer Lärmschutzwand zu den Nachbargrundstücken. Teile der Hafenstraße werden in Zusammenhang mit diesem Projekt in das Vorhaben integriert. Sowohl für die Hafenstraße selbst als auch für die beidseitigen Gehwege verbleibt eine ausreichende Breite bestehen.

Die Kosten für das gesamte Vorhaben incl. aller Aufwendungen für Planung, Gutachten und sämtliche bautechnischen Maßnahmen im Bereich der Hafenstraße übernimmt der Vorhabenträger.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung),
101.16.1549, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Rudolph

2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ (Offenlegungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats

- 101.16.1550 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird zugestimmt.“

Stadtbaurat Witte sagt auf Bitten des Stadtverordneten Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, eine Prüfung zu, ob die Kennzeichnung des Gebietes im Flächennutzungsplan tatsächlich als „Gemischte Baufläche“ bzw. als „Fläche für Gemeinbedarf“ zutreffend wiedergegeben wird und ob eine Berichtigung/Anpassung des Flächennutzungsplanes überhaupt erforderlich ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1550, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kalb

3. Bauschäden an Kita Oberzwehren

Anfrage der FDP-Fraktion

- 101.16.1527 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Nach welchen Kriterien erfolgte die Vergabe an die heute nicht mehr existierende Firma? War sie nur die billigste oder lagen auch andere Entscheidungskriterien nach VOB vor?
2. Geht aus der Ausschreibung für den Bau der Kindertagesstätte ‚Prisma‘ in Oberzwehren eine genaue Leistungsbeschreibung für die Leistungen, an denen Mängel aufgetreten sind, hervor (Beschreibung der Ausführung, der zu verwendeten Materialien, Verpflichtung zur Ausführung nach dem neuesten Stand der Technik)?
3. Wie hat das zuständige Amt die zu erbringende Leistung beschrieben?
4. Wie lautete bei der Vergabe die genaue Auftragsbeschreibung (Art der Ausführung, zu verwendende Materialien, u.a.) für die ausführende Firma? Hat die ausführende Firma dies akzeptiert und schriftlich bestätigt?
5. Wann und wie hat die Bauaufsicht Kontrollen während der Bauausführung vorgenommen? Was wurde eventuell dokumentiert?
6. Was wurde bei Abnahme der Arbeiten festgestellt und was wurde im einzelnen eventuell dokumentiert und was wurde der Firma wann mitgeteilt?
7. Wurde vor Ablauf der Gewährleistungspflicht eine Kontrolle im Gebäude der Kindertagesstätte durchgeführt?
8. Gab es Hinweise der Benutzer (Leitung, Erzieher, Kinder) auf eventuelle Auffälligkeiten oder Mängel im Hause, wurden diese eventuell dokumentiert und was wurde eventuell unternommen?
9. Wann wurden erstmals der Bauaufsicht Mängel in der Kindertagesstätte bekannt und was wurde unternommen?
10. Was war(en) die Ursache(n) für die Bauschäden?
11. Welche Konsequenzen zieht die Bauaufsicht, um ähnliche Vorkommnisse in Zukunft zu vermeiden?
12. Welcher Schaden ist der Stadt entstanden?

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass die schriftliche Antwort des Magistrats den Ausschussmitgliedern vorliegt.

In der nachfolgenden Aussprache beantworten Abteilungsleiter Schreck, Abteilung Bauabteilung, und Abteilungsleiter Bublak, Abteilung Entwurf und Planung, beide Amt Hochbau- und Gebäudebewirtschaftung, Fragen der Ausschussmitglieder.

Die Antwort auf die Frage des Stadtverordneten Lippert, FDP-Fraktion:
„Wie hoch ist die Preisdifferenz zwischen der günstigsten Bieterin, die den Auftrag erhalten hat, und den - laut Antwort zu Frage 1 – weiteren wegen „offensichtlich überhöhter Preise“ ausgeschiedenen Bieter?“
wird nachgereicht.

Vorsitzender Spitzenberg erklärt die Anfrage für erledigt.

Die Anfrage ist beantwortet.

4. Kompetenzregion Elektromobilität

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.16.1531 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, Kassel und in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen Nordhessen zu einer Modell- u. Kompetenzregion für Elektromobilität zu entwickeln. Gemeinsam mit anderen Mitwirkungsinteressierten, wie z.B. der Universität Kassel, SMA, dem Kasseler Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik (Iwes), deENet, den Städtischen Werken, der Volkswagen AG und weiteren soll hierfür ein Konzept erstellt werden, welches u.a. folgende Punkte enthält:

1. Schaffung einer E-Fahrzeug-Infrastruktur mit dem Ziel, eine flächendeckende Ladestruktur (E-Tankstellen) zu schaffen
2. Einbindung der Elektrofahrzeuge in eine dezentrale Netzstruktur
3. Modifizierung der Beschaffungsrichtlinien für städtische Fahrzeuge und die Fahrzeuge der Eigenbetriebe mit dem Ziel des verstärkten Einsatzes von E-Fahrzeugen im Stadtgebiet
4. Maßnahmenpaket von Anreizen für E-Fahrzeuge, wie z.B. separat ausgewiesene Parkplätze u.ä.
5. Maßnahmen zur Unterstützung und zum Ausbau der Forschung und Entwicklung im Bereich E-Fahrzeuge in Kassel und der Region
6. Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen

Nach ausführlicher Aussprache und einer kurzen Sitzungsunterbrechung ändert Stadtverordneter Kalb den Antrag der CDU-Fraktion auf Vorschlag des Stadtverordneten Beig, Fraktion B90/Grüne, wie folgt ab:

➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, Kassel und in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen Nordhessen zu einer Modell- und Kompetenzregion für Elektromobilität zu entwickeln. Gemeinsam mit anderen Mitwirkungsinteressierten, wie z. B. **dem Regionalmanagement**, der Universität Kassel, SMA, dem Kasseler Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik (Iwes), deENet, den Städtischen Werken, der Volkswagen AG und weiteren **soll ein Fachgespräch stattfinden. Aus dessen Ergebnis** soll ein **entsprechendes** Konzept **entwickelt** werden.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Kompetenzregion Elektromobilität, 101.16.1531, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

5. Dialog-Displays

Anfrage der FDP-Fraktion
- 101.16.1544 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

Wie viele Dialog-Displays will die Stadt Kassel im nächsten Jahr anschaffen?

Wie viele Dialog-Displays wurden bereits angeschafft?

Welche Kosten für die Stadt Kassel entstehen durch die Neuanschaffung?

Wie können sich auch andere Bürger an der Finanzierung beteiligen?

In wie vielen Fällen ist eine solche Beteiligung oder vollständige Finanzierung bislang gegeben?

Der Ortsbeirat Südstadt kritisiert, dass bereits seit über einem Jahr eine Zusage eines Bürgers zur Finanzierung eines Dialog-Displays vorliege, die Stadt aber noch keine konkreten Maßnahmen zur Aufstellung eingeleitet habe. Trifft dies zu? Was sind die Gründe für die Verzögerung?

Vorsitzender Spitzenberg stellt nach kurzer Aussprache mit Einverständnis des Stadtverordneten Lippert, FDP-Fraktion, fest, dass die Anfrage in der nächsten Sitzung des Ausschusses abschließend behandelt werden soll.

Die schriftliche Antwort des Magistrats erhalten alle Ausschussmitglieder mit der Einladung zur Sitzung.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

6. Bewilligte Fördermittel "Aktive Kernbereiche" - Friedrich-Ebert-Straße
Anfrage der FDP-Fraktion
- 101.16.1545 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wann erhält die Stadt Kassel die vom Land im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ bewilligten 763.000 Euro, d. h. wann kann das Geld ausgegeben werden?
2. Wie viel Geld hat die Stadt weniger als beantragt aus dem Programm erhalten und warum?
3. Für welche Arbeiten etc. ist diese Summe, die von der Stadt auf 1 Million aufgestockt werden muss, im Einzelnen vorgesehen?
4. Erhält die Stadt auch Mittel aus dem GVFG für die Friedrich-Ebert-Straße?
 - a) Wenn ja, wie viel?
 - b) Müssen auch diese Fördermittel von der Stadt aufgestockt werden?
5. Müssen die jeweiligen Fördermittel aus dem GVFG und aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ für bestimmte Arbeiten, Gestaltungen etc. verwendet werden?
 - a) Wenn ja, für welche?
 - b) Und worüber kann die Stadt Kassel selbst entscheiden?
6. Besteht ein Zusammenhang zwischen der Förderung nach GVFG und durch das Programm „Aktive Kernbereiche“ (also z. B. Komplementierung oder Ausschluss)?

Vorsitzender Spitzenberg stellt mit Einverständnis des Stadtverordneten Lippert, FDP-Fraktion, fest, dass die Anfrage in der nächsten Sitzung des Ausschusses abschließend behandelt werden soll.

Die schriftliche Antwort des Magistrats erhalten alle Ausschussmitglieder mit der Einladung zur Sitzung.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

7. Umbau Altmarkt

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
- 101.16.1548 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Vorschlag des Landes Hessen, zusätzlich zu den bestehenden Planungen für den Altmarkt eine weitere Planungsvariante mit nur noch 2 Überwegen zu planen, wird abgelehnt.
2. Die Stadt Kassel hält weiterhin den Umbau des Altmarktes mit vier Überwegen für die stadtentwicklungspolitisch beste Lösung.
3. Um eine schnelle Lösung für mobilitätseingeschränkte Menschen und RadlerInnen zu erreichen, wird der Magistrat aufgefordert, einen erneuten Versuch beim Land Hessen zu unternehmen, die 3-Überwege-Lösung als Kompromissvorschlag zu verhandeln.

Stadtverordneter Zeidler begründet den gemeinsamen Antrag.

Nach erfolgter Aussprache beantragt Stadtverordneter Rönz, Fraktion B90/Grüne, absatzweise Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

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

Ablehnung: CDU, FDP

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Punkt 1 des gemeinsamen Antrages der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Umbau Altmarkt, 101.16.1548, wird **zugestimmt**.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Punkt 2 des gemeinsamen Antrages der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Umbau Altmarkt, 101.16.1548, wird **zugestimmt**.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Punkt 3 des gemeinsamen Antrages der Fraktionen von SPD und B90/Grüne betr. Umbau Altmarkt, 101.16.1548, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

8. Leer stehende Immobilien des Landes Hessen

Antrag der FDP-Fraktion

- 101.16.1553 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich mit dem Land Hessen Gespräche aufzunehmen, mit dem Ziel, festzustellen, in wie weit die leerstehenden Landesimmobilien einer weiteren Nutzung zugeführt werden können.

Stadtverordneter Lippert begründet den Antrag der FDP-Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach erfolgter Aussprache bei

Zustimmung: Kasseler Linke.ASG, FDP

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der FDP-Fraktion betr. Leer stehende Immobilien des Landes Hessen, 101.16.1553, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lippert

9. Vorfahrtregelung am Ziegenberg

Antrag der CDU-Fraktion
- 101.16.1574 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, ob an der Einmündung Zum Hirtenkamp/Am Ziegenberg wieder eine Vorfahrtregelung für „Am Ziegenberg“ getroffen werden kann. Über das Ergebnis der Prüfung soll im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr berichtet werden.

Stadtverordneter Kieselbach begründet den Antrag der CDU-Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der CDU-Fraktion betr. Vorfahrtregelung am Ziegenberg, 101.16.1574, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Zeidler

10. Anbindung Jungfernkopf an ÖPNV

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.16.1575 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

Wie ist die Regelung der Anbindung des Stadtteils Jungfernkopf und Vellmar West an den ÖPNV

1. in Bezug auf die Größe, Kapazität und Qualität der Fahrzeuge?
 - a) Montags bis Freitags in den Abendstunden?
 - b) Samstags tagsüber/abends?
 - c) Sonntags tagsüber/abends?
2. Wie wird sicher gestellt, dass das Fahrpersonal über die Verbindungen, Anschlüsse und Haltestellen (die angefahren werden) Auskunft geben kann?
3. In welcher Weise ist/wird das Fahrpersonal auf den Umgang mit Fahrgästen geschult?
4. Werden Qualität der Fahrzeuge und Kompetenz/Freundlichkeit des Personals geprüft und überwacht? Wenn ja, in welchen Abständen und durch welche Maßnahmen?

Soweit es zu bestimmten Zeiten oder Angeboten unterschiedliche/differenzierte Antworten gibt, wird um Detaillierung gebeten.

Vorsitzender Spitzenberg stellt auf Vorschlag des Stadtverordneten Kalb, CDU-Fraktion, fest, dass die Anfrage in der nächsten Sitzung des Ausschusses abschließend behandelt werden soll.

Die schriftliche Antwort des Magistrats erhalten alle Ausschussmitglieder mit der Einladung zur Sitzung.

Erneute Behandlung in der nächsten Sitzung.

Ende der Sitzung: 18.15 Uhr

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

zur 41. öffentlichen Sitzung des
Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
Am **Donnerstag, 21.01.2010, 17.00 Uhr**
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Mitglieder

Alfons Spitzenberg, CDU
Vorsitzender

Volker Zeidler, SPD
1. stellvertretender Vorsitzender

Dieter Beig, B90 / Grüne
2. stellvertretender Vorsitzender

Dr. Monika Junker-John, SPD
Mitglied

Ellen Lappöhn, SPD
Mitglied

Manfred Merz, SPD *Verkehr
E.M.M.*
Mitglied

Wolfgang Rudolph, SPD
Mitglied

Dominique Kalb, CDU
Mitglied

Wolfram Kieselbach, CDU
Mitglied

Lutz Schmidt, CDU
Mitglied

Gernot Rönz, B90 / Grüne
Mitglied

Norbert Domes, Kasseler Linke.ASG
Mitglied

André Lippert, FDP
Mitglied

Spitzenberg
Zeidler
Beig bis 18⁰⁵
Junker-John
i.v. H. Beig
Merz
Rudolph
Kalb
W. Kieselbach
L. Schmidt
G. Rönz
N. Domes
A. Lippert

Teilnehmer mit beratender Stimme

Bernd Wolfgang Häfner, FWG
Stadtverordneter

Nuray Yildirim, AUF Kassel
Stadtverordnete

Pasquale Malva,
Vertreter des Ausländerbeirates

Malva bis 18⁰⁵

Magistrat

Norbert Witte, CDU
Stadtbaurat

Witte

Schriftführung

Elisabeth Spangenberg,
Schriftführerin

Spangenberg

Verwaltung/Gäste

Murphy

Geobplanung + Bauverfahren

E. Delpho

Seniorenbeirat

Helmut Gantner

PPN + DiVS

Gisela Walter 16-SA-

- Karl Lutter

POC-ZIN

Stadtbauverwaltung - und Tiefbau

SCHIECK -65-

~~HOCHBAU- U. GEBÄUDEBE-
WIRTSCHAFTUNG~~

BUBLAK -65- 

-4-

**Anlagen
zur Niederschrift
des Ausschusses für Stadtentwicklung
und Verkehr
am 21. Januar 2010**

Zu TOP 3

Bauschäden an Kita Oberzwehren

Anfrage der FDP-Fraktion

- Antwort des Magistrats auf eine Nachfrage
des Stadtverordneten Lippert, FDP-Fraktion**

Zu TOP 2

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-
Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
(Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- Antwort des Magistrats auf eine Nachfrage
des Stadtverordneten Domes, Fraktion Kasseler
Linke.ASG**



Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 21.01.2010

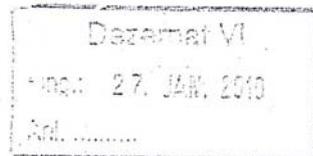
Wie in der Sitzung am 21.01.2010 zugesagt übersende ich

- ~~die schriftliche Antwort des Magistrats zur Anfrage der FDP-Fraktion „Dialog Displays“, Vorlage-Nr. 101.10.1544,~~
- ~~die schriftliche Antwort des Magistrats zur Anfrage der FDP-Fraktion „Bewilligte Fördermittel „Aktive Kernbereiche“ – Friedrich Ebert Straße“, Vorlage-Nr. 101.10.1545,~~
- ~~die schriftliche Antwort des NVV und der KVG zur Anfrage der CDU-Fraktion „Anbindung Jungfernkopf an ÖPNV“, Vorlage-Nr. 101.10.1575,~~
- die ergänzende Antwort des Magistrats zur Anfrage der FDP-Fraktion „Bauschäden Kindertagesstätte Oberzwehren“ zur Preisdifferenz, Vorlage-Nr. 101.16.1527, sowie
- das Ergebnis der Prüfung zur Frage von Herrn Stadtverordneten Domes zur Nachfrage zum „Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ (Offenlegungsbeschluss), Vorlage-Nr. 101.16.1550.


Norbert Witte
Stadtbaurat

Anlagen

- VI -



**Beantwortung der offenen Frage aus der Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr vom 21.1.2010**

Bauschäden Kindertagesstätte Oberzwehren
Anfrage der FDP Fraktion -101.16.1527

„Wie hoch ist die Preisdifferenz zwischen der günstigsten Bieterin, die den Auftrag erhalten hat und den wegen überhöhter Preise ausgeschiedenen Bietern?“

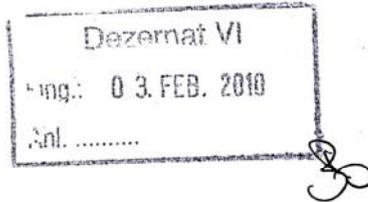
Antwort :

Die geprüfte und letztlich beauftragte Summe betrug	4.085.718,80 DM
die weiteren Angebote lagen bei	a) 4.646.589,20 DM
	b) 4.985.680,00 DM
	c) 5.137.848,96 DM
	d) 7.092.456,87 DM

Die Summen beinhalten jeweils die im Paket vergebenen Aufträge für die schlüsselfertige Erstellung der Kindertagesstätten, Brückenhof, Landaustraße und die Erweiterung (zwei Schulklassen) an der Schule Eichwäldchen.

i.A. Bublak

- 16 -
über - VI -



**Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom Donnerstag, 21.01.2010
TOP: Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße,
Kleine Rosenstraße“ (Offenlegungsbeschluss) - 101 . 16 . 1550 -**

Die Frage des Stadtverordneten Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, kann dahingehend beantwortet werden, dass die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zutreffend ist, dass eine Berichtigung / Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Der Flächennutzungsplan in der derzeit geltenden Fassung enthält die Darstellung Grundstück für den Gemeinbedarf / Öffentliche Verwaltung. Der Bebauungsplanentwurf sieht als Festsetzung Kerngebiet vor.


Spangenberg

Vorlage-Nr. 101.16.1549

Kassel, 08.12.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
„Hafenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Norbert Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“ und der Behandlung der Anregungen wird zugestimmt.

Zielsetzung ist die Errichtung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm und von max. 98 Stellplätzen und einer Lärmschutzwand zu den Nachbargrundstücken. Teile der Hafenstraße werden in Zusammenhang mit diesem Projekt in das Vorhaben integriert. Sowohl für die Hafenstraße selbst als auch für die beidseitigen Gehwege verbleibt eine ausreichende Breite bestehen.

Die Kosten für das gesamte Vorhaben incl. aller Aufwendungen für Planung, Gutachten und sämtliche bautechnischen Maßnahmen im Bereich der Hafenstraße übernimmt der Vorhabenträger.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Unterneustadt wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 01.10.2009 zur Anhörung vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 12.11.2009 und 07.12.2009 der Vorlage zugestimmt.

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

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)****E r l ä u t e r u n g**

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG (vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG) vom 5. Mai 2008 soll in der Hafenstraße, im Bereich des Unterneustädter Kirchplatzes, 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 im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

Zielsetzung des Planes ist es, für die im Zuge des Wiederaufbaus des alten Kerns der Unterneustadt zusätzlich in die Unterneustadt gezogenen Bewohnerinnen und Bewohner eine ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen. Nachdem bislang alle Versuche, in der Unterneustadt einen Vollversorger anzusiedeln, gescheitert waren, bietet der Antrag des Vorhabenträgers die Chance, dem vielfach kritisierten Versorgungsdefizit abzuhelpfen. Der Plan trägt außerdem dazu bei, das Vorhaben städtebaulich in die Gesamtsituation zu integrieren und dafür zu sorgen, dass die aktuell vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung in der direkten Umgebung, vor negativen Auswirkungen geschützt werden. Im Zuge dieser Gewerbeskonversion werden die Verluste an Laubbäumen und Spontanvegetation, die sich im Verlauf der Jahre dort angesiedelt haben, durch die Begrünung des Gebäudedaches und die Begrünung des Parkplatzes ausgeglichen.

In Zusammenhang mit dem Neubau dieses Lebensmitteldiscounters - der deutlich abweicht von der sonst üblichen Architektur dieser Discount-Kette - entsteht ein Parkplatz mit max. 98 Stellplätzen incl. Baumpflanzungen, eine eingebaute Andienungsrampe und Lärmschutzanlagen gegenüber den Nachbargrundstücken, wie sie aus dem Lärmgutachten hervorgehen. Die Höhe der Lärmschutzwand ist vom Gutachter auf 3,50 m festgelegt worden. Sie wird von beiden Seiten berankt und eingegrünt. Der festgelegte Verlauf der Lärmschutzwand bietet Schutz sowohl gegen die Lärmemissionen des Parkplatzes als auch gegen die Geräusche, die von den Kühl- und Lüftungsaggregaten ausgehen. Die kritischen Geräuscentwicklungen im Bereich der Anlieferzone werden durch eine Teileinhausung bzw. Deckelung dieses Bereiches in den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen gehalten.

In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Kassel werden Teile der Hafestraße zur Vergrößerung des Parkplatzes dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Für dieses Grundstück hat der Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag insgesamt ein entsprechendes Erbbaurecht mit Baubefugnis seitens des Grundstückseigentümers nachzuweisen. Die Planung für den Umbau ist in Abstimmung mit der Stadt Kassel vorgenommen worden.

Der vorhabenbezogene Plan tangiert die Ziele des benachbarten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/51 C nicht.

Alle Planungs- und Kosten für Gutachten bzw. alle Kosten, die mit dem Umbau der öffentlichen Erschließung in der Hafestraße zusammenhängen, trägt der Vorhabenträger. Das gilt auch für die Leitungen, die im Zuge der Hochbaumaßnahmen und für die Errichtung der Anlieferungsrampe verlegt werden müssen.

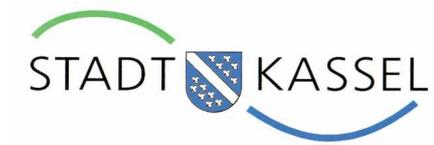
In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt der Vorhabenträger, das Projekt zeitnah zu realisieren.

Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger, der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG (vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG), der am 2. März 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und inzwischen durch die Unterschriften beider Seiten in Kraft gesetzt worden ist.

Die Offenlage des Planes erfolgte vom 16. März bis 17. April 2009. Mit Schreiben vom 9. März 2009 sind die Träger öffentlicher Belange und die beteiligten Ämter zur Stellungnahme aufgefordert worden. Die eingegangenen Anregungen sind entsprechend in das Planwerk und die Begründung zum Plan eingeflossen.

gez.
Spangenberg

Kassel, 22. September 2009



**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VII / 65 'Hafenstraße'**

Stellungnahmen zur 1. Offenlage/ Beteiligung und
Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

Stand: 17.09.2009

Aufgestellt:



Architektur und Planungsgesellschaft mbH, Kassel und Amt für Stadtplanung und
Bauaufsicht

Stellungnahmen zur 1. Offenlage und Abwägungsvorschlag mit Beschlussentwurf

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ziffer 1 Städtische Werke AG Kassel

Schreiben vom 20.03.2009

Wie gewünscht, liegt ein Auszug unserer Leitungsdokumentation diesem Schreiben bei. Die in dem rot markierten Bereich verlegten Versorgungsleitungen wurden im Zeitraum 1966 bis 1993 verlegt. Allerdings hat die Städtische Werke AG Kassel Einwände gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dem Baumstandort auf dem Flurstück 111/20 stimmen wir nicht zu, weil er genau auf eine vorhandene Wasserversorgungsleitung geplant ist. Weiterhin ist auf dem Flurstück 111/20, aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen, ein Leitungsrecht zugunsten der Städtische Werke AG einzutragen. Sollten Sie noch Fragen haben, steht Ihnen Herr Noll, Tel.: 782-2258 gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 1:

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung des Baumstandortes auf o.g. Flurstück regelt die Erhaltung des dort bereits vorhandenen Baumes. Nach derzeitigem Stand der Planungen queren die Versorgungsleitungen Wasser, Gas und Strom das Flurstück 111/20. Nach zwischenzeitlicher Abstimmung am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde eine Verlegung aller Leitung in den öffentlichen Gehweg vereinbart, so dass hier die Eintragung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich ist und der vorhandene Baumstandort zukünftig einen ausreichenden Abstand zu den Leitungen haben wird. Ebenso wurde bei diesem Termin vereinbart, dass auch die Leitungen der Städtischen Werke aus dem Flurstück 111/22 in den öffentlichen Gehweg verlegt werden sollen. Im Bebauungsplan entfällt daher das bisher hierfür vorgesehene Leistungsrecht zugunsten der Städtische Werke AG.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 2 Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG

Schreiben vom 20.03.2009

Gegen Ihre o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen weiterhin auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, die ggf. von Ihrer Baumaßnahme berührt werden. Wir beabsichtigen im betroffenen Gebiet zur Zeit keine Auslegung von Kabelanlagen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 2:

Nach weiterer Abstimmung mit und Auskunft der Unitymedia Hessen GmbH u. Co. KG liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine eigenen Leitungen, so dass die Festsetzung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

Beschlussentwurf:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 3 RP Kassel, Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Schreiben vom 30.03.2009

Der o. g. Planung stehen bei Beachtung und Umsetzung nachfolgender Anregungen keine Bedenken des Dezernates 31.2 entgegen. Ich bitte folgende Anmerkungen zu berücksichtigen: Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gem. § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen. Die Umsetzung der Maßnahme ist hochwasserangepasst auszuführen und es sind auch alle dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen, sodass die Gewässerqualität nicht nachteilig beeinflusst werden kann. Der geplanten Schaffung von Retentionsvolumen im Bereich der Bleichenwiese und im Mündungsbereich der Ahna in die Fulda stimme ich zu. Eine Förderung dieser Maßnahmen aus dem Landesprogramm zur Gewässerentwicklung kann ich nicht in Aussicht stellen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 3:

Der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum wurde im Vorfeld der Planungen rechnerisch ermittelt und ist in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend dokumentiert.

Der Hinweis zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall ist bei Umsetzung der Baumaßnahme zu beachten und wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 4 RP Kassel, Dez. 31.4 Industrielle Abwasser, wassergefährdende Stoffe

Schreiben vom 30.03.2009

Hinweis:

In Überschwemmungsgebieten dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS) einhalten. Insbesondere müssen sie die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen einhalten.

Neue Heizölverbraucheranlagen dürfen in Überschwemmungsgebieten nur errichtet werden, wenn sie insgesamt oberhalb des höchstmöglichen Wasserstandes betrieben werden oder wenn kein Heizöl aus der Anlage austreten kann und die Lagerbehälter für das maßgebende Hochwasserereignis geeignet sind. Die Wasserbehörde kann der Errichtung der Heizölverbraucheranlage im Einzelfall zustimmen, wenn nachgewiesen wird, dass eine Schadensvermeidung im Hochwasserfall gewährleistet ist. Beispielsweise, wenn die Anlage in einem Kellerraum steht, der nicht überflutet werden kann.

In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit erforderlich. Es sind deshalb Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich § 31a Abs. 2 WHG unmittelbar an die Betreiber von VAwS-Anlagen richtet und diese zu Vorsorgemaßnahmen und zu Maßnahmen zur Schadensminderung verpflichtet.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 4:

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich mit Heizöl betriebene Feuerungsanlagen zulässig sind, werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan unter 'Hinweise Pkt. 9' aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 5 RP Kassel, Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz

Schreiben vom 01.04.2009

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken. Es ist jedoch auf Folgendes hinzuweisen: Für die Entsorgung von evtl. anfallendem kontaminiertem Bodenaushub gelten die abfalltechnischen und -rechtlichen Regeln. Diese sind im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Kassel, Darmstadt, Gießen, zusammengefasst. Das Merkblatt kann als pdf-Datei unter www.rp-kassel.de (Umwelt & Verbraucher => Abfall => Bau- und Gewerbeabfall=> Downloads) heruntergeladen werden.

Im Grundwasser ist mit erhöhten Schadstoffwerten zu rechnen.

Das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 (Altlasten und Bodenschutz) ist im Vorfeld von Baumaßnahmen rechtzeitig über die Planungen zu informieren und im Hinblick auf konkrete altlastenrelevante Maßnahmen in das Genehmigungsverfahren einzubinden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 5:

Der Hinweis auf das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis auf Beteiligung des Dez. 31.5 wird in den Bebauungsplan unter 'Hinweise Pkt. 7' eingearbeitet.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 6 Zweckverband Raum Kassel

Schreiben vom 30.03.2009

Der Bereich, auf den sich das oben näher bezeichnete Bauleitplanverfahren bezieht ist sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch im Flächennutzungsplan 2007 als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Das Gebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Der FNP 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel ist am 14.01.2009 durch das Regierungspräsidium Kassel mit Auflagen genehmigt worden; wir erwarten die Rechtswirksamkeit im Juli 2009. Der ZRK führt entsprechend dem Antrag des Verbandsmitgliedes Stadt Kassel die Änderung des FNP 2007 mit dem Ziel der Darstellung: „Sondergebiet Läden“ durch. Im Rahmen dieses Verfahrens ist die maximale Verkaufsfläche für diesen Standort auf 1.200 m² festgesetzt worden. Die Verbandsversammlung hat in der Sitzung am 24.03.2009 für diese Flächennutzungsplan-Änderung ZRK-03 den Offenlagebeschluss gefasst.

Aus Sicht der Verkehrsplanung wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse des schalltechnischen Fachgutachtens (Seite 16 des Begründungstextes) zu berücksichtigen sind. Demnach können „Nachtanlieferungen“ (22 - 6 Uhr) mit Großfahrzeugen nicht über die Anlieferzone ermöglicht werden.

Auf der Grundlage des beschlossenen Landschaftsplanes für den ZRK empfehlen wir:

- Nach Möglichkeit Erhaltung der alten Bäume entlang der Grenze im Nordwesten mit entsprechender Integration in den geplanten Parkplatz.
- Anpflanzung von Straßenbäumen entlang der Hafestraße.

Die empfohlenen Maßnahmen entsprechen den Zielen des Leitbildes für den Siedlungsraum „Unterneustadt / Hafen“ des Landschaftsplanes für den Zweckverband Raum Kassel.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 6:

Der Ausschluss von Anlieferungen im Nachtzeitraum wurde bereits durch die textliche Festsetzung 4.2 berücksichtigt.

Eine Erhaltung der an der Nordwestgrenze des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume ist nicht möglich, da seitens der Vorhabenträgerin Mindestgrößen hinsichtlich Verkaufsfläche und Stellplätze für eine wirtschaftliche Rentabilität des Gesamtvorhabens erforderlich sind. Jedoch werden im Bebauungsplan Baum-/ Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie die Begrünung der Dachflächen textlich, z.T. auch zeichnerisch festgesetzt. Diese dienen neben der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten auch der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung. Wie in der Begründung bisher dargestellt, wurde die Möglichkeit von grundstücksseitigen Baumpflanzungen entlang der Hafestraße geprüft, konnte aber aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen und geplanter Zufahrten nicht realisiert werden. Im Rahmen eines Ortstermins am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde im relevanten Teilabschnitt eine Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Gehweg vereinbart. Gemäß Abstimmung vom 03.09.2009 zwischen Stadtplanungsamt und Vorhabenträgerin werden nun unter Berücksichtigung des bereits abgestimmten Bauplanungsstandes zwei Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 7 Untere Naturschutzbehörde Kassel

Schreiben vom 22.04.2009

Der vorgelegte Bebauungsplan soll als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Belange der Eingriffsregelung sind somit nicht berührt. Zu den artenschutzrechtlichen Aspekten ist von hier nichts weiter vorzutragen, so dass gegen den Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Redaktioneller Hinweis: Auf Seite 31 in Kapitel 1.2.6 , letzter Satz, muss es heißen „...§31-Biotope...“ (§ 30 ist die Ermächtigungsgrundlage für z.B. die Baumschutzsatzung und hier wohl nicht gemeint).

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 7:

Mit Verweis auf § 30 wird Bezug genommen auf das Bundesnaturschutzgesetz und die darin geregelten gesetzlich geschützten Biotope. Der Querverweis wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 8 Untere Wasserbehörde Kassel

Schreiben vom 22.04.2009

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Fulda. Aus den Unterlagen ist zu entnehmen, dass wasserrechtliche Belange (insbesondere der Ausgleich des Retentionsraumverlustes) berücksichtigt werden.

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Tankanlagen für Heizöl oder Altöl) dürfen in Überschwemmungsgebieten laut VAWs (Anlagenverordnung) nur unter bestimmten Voraussetzungen errichtet werden. Wir bitten, an entsprechender Stelle (zum Beispiel als Ergänzung zu Ziffer 7.6 der Textlichen Festsetzungen) folgendes mit aufzunehmen:

„Für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöl) sind die Regelungen der Anlagenverordnung (VAWS), insbesondere § 10 Abs. 4 zu beachten. Ob zum Beispiel eine Heizölverbraucheranlage errichtet werden kann, ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.“

Auf folgendes möchten wir hinweisen: In den Textlichen Festsetzungen ist unter „Hinweise“ Ziffer 6 erwähnt, dass Wärmepumpen nach Wasserrecht erlaubnispflichtig sind. Dies gilt nur für Erdwärmepumpen. Andere, zum Beispiel Luftwärmepumpen, sind wasserrechtlich nicht erlaubnispflichtig. Wir empfehlen, im Text das Wort „Wärmepumpen“ durch „Erdwärmepumpen“ zu ersetzen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 8:

Der Hinweis auf die Anlagenverordnung wird in die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 7.6 aufgenommen. Der Hinweis zu den Erdwärmepumpen wird ebenfalls aufgenommen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 10.06.2009

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (siehe Anlage). Die Aufwendungen der Deutschen Telekom AG sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Das Gebäude Wallstraße 8 ist über eine Trasse quer durch das Plangebiet versorgt. Diese Anlage sollte möglichst erhalten bleiben.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 9:

Bei der im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren durchgeführten Abstimmung mit den Leitungsträgern hatte die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH per Schreiben vom 07.08.2008 mitgeteilt, dass die Telekommunikationsanlagen Richtung Wallstraße zurückgebaut werden können. Nach weiterer Abstimmung mit der Telekom wurde noch einmal bestätigt, dass dieser Sachstand für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes maßgebend ist und daher keine weiteren Leitungstrassen im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

B. Stellungnahmen von Vereinen/ Verbänden und Bürgerinnen/ Bürgern

Ziffer 10 Privat

Schreiben vom 31.03.2009

Hiermit bringe ich meine Einwände bzgl. der Planung vor, mit der Bitte um Anhörung, Beantwortung und Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen. Meine Einwände betreffen die Grenzbebauung der geplanten Schallschutzmauer zwischen den Flurstücken 112/7 und 111 /19. Bei dem Erwerb des Grundstücks Flur 6, Flurstück 112/7 durch meine Eltern wurde als Auflage der Stadt Kassel (Verkäufer) zu Gunsten der anderen Grundstücke, insbesondere des Grundstücks Flur 6, Flurstück 103/9 ein Wegerecht in 5,50 m Breite eingetragen. Damit sollte der Eigentümerin des begünstigten Grundstücks 103/9 die Möglichkeit gegeben werden, ohne Probleme aus Ihrer bereits vorhandenen Garage zu gelangen und in Richtung Ausfahrt das Auto wenden zu können. Sollte die geplante Schallschutzmauer, wie im Bebauungsplan vorgesehen, bis an die Grundstücksgrenze meines Grundstücks gebaut werden, würde die Mauer in den Ausfahrtbereich der Garage hineinragen. Dadurch wäre ein gefahrloses Rückwärtsfahren und Einschlagen des PKWs in Fahrtrichtung nicht möglich. Ein ähnliches Problem würde sich für meine Parkplätze ergeben. Das Grundstück wurde seinerzeit zur Behebung des Parkplatzproblems von meinen Eltern erworben. Zur effizienten Ausnutzung des Parkraums ist es notwendig, dass der Platz direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück voll genutzt wird. Dazu ist es erforderlich, erst kurz vor der Grundstücksgrenze das Fahrzeug in Parkrichtung zu lenken. Bei einer Grenzbebauung müsste ein größerer Sicherheitsabstand zur Mauer eingehalten werden, was effektiv zu einem Verlust eines kompletten Parkplatzes führt. Ein Versetzen der Mauer um 0,5 Meter von der Grundstücksgrenze würde beide Probleme beheben.

Die Hessische Bauordnung sieht aus den vielfältigsten Gründen bei Bauwerken wie der geplanten Mauer einen Grenzabstand von allgemein 0,4 H, in diesem Fall von 1,20 m vor. Mir ist durchaus bekannt, dass dies durch eine entsprechende Bauplanung der Stadt außer Kraft gesetzt werden kann. Dies geht jedoch eindeutig zu Lasten meiner Grundstücksnutzung als Parkplatz. Diese Nachteile könnten zumindest durch einen Grenzabstand von 0,5 m bereits erheblich aufgehoben werden. Der vorgeschlagene Grenzabstand könnte jetzt oder später für eine Bepflanzung der Wand durch Rankgewächse genutzt werden. Nach der mir vorliegenden Auskunft soll es sich bei dem geplanten Projekt um die Errichtung eines städtebaulich und ökologisch neu ausgerichteten Lebensmittelmarktes handeln. Eine mehr oder weniger hässliche Betonmauer zu einem Wohngebiet auf der anderen Seite würde dazu einen krassen Gegensatz bedeuten, zumal an der Schallschutzmauer zum Flurstück 100/6 eine Bepflanzung in dieser Weise erfolgen soll. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen an der Bepflanzung können aus meiner Sicht durch entsprechende Absprache ohne weiteres geregelt werden.

Mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, der Grundbesitz und Verwaltungs-GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn und dem Erbrechtsinhaber des zu bebauenden Grundstücks, der Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG, vertreten durch Herrn, wurden bereits Gespräche über einen Grenzabstand von 0,5 m geführt. Herr hat seine schriftliche Zustimmung bei Herrn Eckhard Jochum in Ihrem Haus eingereicht. Herr hatte mir bereits per E-Mail eine entsprechende Zusage erteilt, die auch an Herrn Jochum weitergeleitet wurde. Sofern eine weitere schriftliche Zusage von Herrn erforderlich sein sollte, bitte ich Sie, sich direkt mit ihm in Verbindung zu setzen.

Zum Schluss möchte ich noch feststellen, dass ich das Bauvorhaben grundsätzlich begrüße, da dadurch ein bisher hässliches Areal endlich eine angemessene Verwendung findet und einer ökologisch orientierten Stadtplanung gerecht wird. Ich bitte um eine wohlwollende Prüfung meiner Einwände und sehe Ihre Beantwortung gern entgegen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 10:

Der Bebauungsplan regelt zwar, dass entlang des dargestellten Grenzverlaufes eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50m zu errichten ist, jedoch werden keine Vorgaben für eine grenzständige Errichtung oder einzuhaltende Abstände festgesetzt. Diese Festlegungen sind Gegenstand der weiteren Bauausführung. Ggf. ist die Berücksichtigung des für die Einwanderin notwendigen Abstandes im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung mit der Grundbesitz und Verwaltungs-GmbH & Co.KG und der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG schriftlich zu fixieren.

Beschlussentwurf:

Die Anregung betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird aber zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

C. Stellungnahmen der städtischen Fachämter

Ziffer 11 Umwelt- und Gartenamt

Schreiben vom 22.04.2009

Umwelt- und Immissionsschutz

Die Anregungen aus unserem Schreiben vom 14.11.2008 sind zu größten Teil in den Entwurf aufgenommen worden. Ein Punkt bleibt allerdings bestehen:

Nach den vorliegenden Geräuschimmissionsprognosen werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zum Teil nur grenzwertig eingehalten. Den Berechnungen liegt auf den Fahrgassen ein Belag aus Asphalt oder in seinem Emissionsverhalten vergleichbares Pflaster zugrunde. Die gewählten Materialien haben Auswirkungen auf die Geräuschbelastung durch die Nutzung der Einkaufswagen (klappern). Im Laufe der Zeit wird auch ein sehr ebenes Pflaster Setzungen erhalten. Um das Klappern der Einkaufswagen, das durch die Übertragung von Unebenheiten auf den Metallkorb entsteht zu minimieren, wird empfohlen, lärmarme Einkaufswagen im Sinne der Parkplatzlärmstudie (Beurteilung anlagebezogener Verkehrsgeräusche, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg 2007) zu verwenden. Diese Forderung sollte im Bauantragsverfahren behandelt werden.

Landschaftsplanung

Aus Sicht der Landschaftsplanung sollten die im Freiflächenplan vorgesehenen Baumpflanzungen auch im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Bereich der Hafestraße sollte auf den die Parkplätze untergliedernden Pflanzstreifen ebenfalls Bäume vorgesehen werden. Die Hainbuchenhecke, die entlang der Straße im Freiflächenplan vorgesehen ist, wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Hecke ist aus Sicht der Landschaftsplanung jedoch zur besseren Einbindung des Parkplatzes und zur Schaffung einer Raumkante von hoher gestalterischer Bedeutung. Eine Schnitthöhe von ca. 1,50m sollte ebenfalls festgesetzt werden.

Der Freiflächenplan sieht auch im Bereich des Grünstreifens an der Lärmschutzwand Bäume vor. Diese Bäume, die auch einen Sichtschutz für die angrenzende Bebauung an der Waisenhausstraße bieten, sollten ebenfalls festgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 11:

Die Anregung zu den geräuscharmen Einkaufswagen betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, wird aber an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Hinsichtlich der im Sondergebiet vorgesehenen Baum- und Heckenpflanzungen ist die Umsetzung der Maßnahmen gemäß Vorhabenplan verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt. Die Anregung zur zeichnerischen Festsetzung der Anpflanzungen wird insoweit berücksichtigt, als das im Sondergebiet zur Hafestraße hin zwei Bäume und die Hecke festgesetzt werden. Ebenso werden die sechs entlang der Lärmschutzwand geplanten Bäume zeichnerisch festgesetzt. Dadurch werden die Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen in der Hafestraße sowie der Sichtschutz für die angrenzende Wohnbebauung in der Waisenhausstraße auch im Bebauungsplan dokumentiert.

Die Anlage von Baumpflanzungen (je angefangenen 6 Stellplätze ein Baum) auf dem Parkplatz wird durch die textliche Festsetzung 1.3.3 Nr. 2 geregelt. Auf eine zeichnerische Festsetzung wird weiterhin verzichtet, um eine variable Anordnung der Bäume gemäß den funktionalen Erfordernissen zu ermöglichen. Aufgrund der zusätzlichen zeichnerischen Festsetzungen wird ergänzend textlich geregelt, dass die im Bereich der Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzten Bäume auf die gemäß Stellplatzanzahl zu pflanzenden Bäume angerechnet werden können.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 12 Liegenschaftsamt (-23-)

Schreiben vom 27.03.2009

- 23 - hat gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken, vorausgesetzt der Vertrag bezüglich der Lärmschutzwand wird von der Bauverwaltung vorbereitet und abgeschlossen (Punkt 8 des Bebauungsplanes und Punkt 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan).

Punkt 6.2 „Hochwasserschutz“:

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs „Hafestraße“ entsteht durch das private Bauvorhaben ein Retentionsdefizit von etwa 420 m³, welches auf städtischen Flächen im Bereich der Ahnemündung, Schützenstraße und Ysenburgstraße im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ahnerenaturierung ausgeglichen werden soll. Wir weisen nochmals darauf hin, dass - 23 - mit der Inanspruchnahme städtischer Flächen nur einverstanden ist, wenn der abzuschließende Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin - wie mit der Stadtplanung vereinbart - regelt, dass die ausgehandelte Entschädigung von 12.500 € unter Angabe des Sachkontos 530101000 an - 23 - gezahlt wird.

Die auf Seite 21 der Begründung aufgeführten Flurstücksbezeichnungen sind fehlerhaft. Korrekt ist „Flurstücke 54 (Ahna), 26/1, 21/2, 1028/21, 29/1, 987/24, 983/23, 985/23.“ Das Flurstück 29/1 ist nicht Eigentum der Stadt Kassel. Ob das Flurstück erworben werden kann ist unklar.

Hinweis zu Punkt 7. 3 der Begründung - Leitungsrechte

- 23 - hat die Flurstücke 11/23 und 11/22 an die Eisenkolb GmbH veräußert. In diesem Zusammenhang werden Leitungsrechte für den KEB, die Städtische Werke AG und die Telekom im Grundbuch eingetragen. Dies ist erforderlich, weil der Bestand der Leitungen der Städtischen Werke AG und der Deutschen Telekom AG allein durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gesichert sind.

Darüber hinausgehende Regelungen zur Sicherung der Leitungen werden von - 23 - nicht getroffen. Diese sind direkt von den Leitungsträgern vorzunehmen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 12:

Der zwischenzeitlich unterzeichnete Durchführungsvertrag regelt die Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen und die Zahlung der Entschädigung im Rahmen des Hochwasserschutzes auf das von -23- angegebene Konto. Die redaktionellen Hinweise zu den Flurstücknummern werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Im Hinblick auf festzusetzende Leistungsrechte für die Flurstücke 111/23 und 111/22 hat sich zwischenzeitlich folgender Sachstand ergeben:

Bei einem Ortstermin am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde für die Flurstücke 111/22 und 111/20 eine Verlegung aller Leitungen in den öffentlichen Gehweg vereinbart, so dass hier im Bebauungsplan die Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Städtische Werke AG nicht erforderlich ist.

Dass in den betreffenden Flurstücken Leitungen der KEB liegen, ist dem Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht nicht bekannt.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ziffer 13 Feuerwehr

Schreiben vom 24.03.2009

Gegen die geplante Bebauung nach anliegendem Plan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn nachstehende Auflagen erfüllt werden:

1. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW, Arbeitsblatt W 405) mit Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m muss sichergestellt werden.
2. Sind im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8 m über dem Gelände errichtet, ist sicherzustellen, dass je ein Fenster jeder Wohneinheit über Feuerwehrdreheleitern zu erreichen ist (Feuerwehrumfahrt/zufahrt).
3. Feuerwehruzufahrten (13t) sind erforderlich, wenn der Verbindungsweg vom Haupteingang zu einer befahrbaren öffentlichen Straße oder einer privaten Zufahrt mehr als 50 m beträgt.
4. Feuerwehruzufahrten sind nach DIN 14090 auszuführen.
5. Wenn Gebäude nicht unmittelbar an der öffentlichen Straße liegen, ist durch gut sichtbare Hinweise oder Lagepläne im Anfahrtsbereich ein schnelles Erreichen der Einsatzziele sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen, an die Vorhabenträgerin weitergeleitet und bei der weiteren Bauplanung beachtet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 14 Kulturamt und Denkmalpflege

Schreiben vom 15.04.2009

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass das Grundstück in der Umgebung zweier Kulturdenkmäler liegt und die Planung dies bezüglich der Gestaltung zu berücksichtigen hat.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 14:

Bei den Kulturdenkmälern handelt es sich um den historischen Gebäudebestand der Justizvollzugsanstalt sowie die am Unterneustädter Kirchplatz gelegene Unterneustädter Schule. Diese Gebäude liegen zwar in der Nachbarschaft, ein direkter baulicher Anschluss des Planvorhabens an die Gebäude ist jedoch nicht vorgesehen. Zudem handelt es sich bei beiden Bauwerken hinsichtlich Architektur/ Funktion um Solitäre, so dass insgesamt kein Erfordernis gesehen wird, bezüglich der Kulturdenkmäler besondere gestalterische Anforderungen an das Planvorhaben zu stellen.

Jedoch wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ/ GFZ und einer eingeschossigen Bauweise eine gute städtebauliche Einfügung des Planvorhabens in die Umgebung erreicht. Zusätzlich ermöglichen die festgesetzten Baum-/ Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie die Begrünung der Dachflächen die Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten im Quartier.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Ziffer 15 Jugendamt - Kinderbeauftragte

Schreiben vom 31.03.2009

In unmittelbarer Nähe der Fläche auf der der Supermarkt entstehen soll, befindet sich die Unterneustädter Grundschule mit ca. 300 Kindern und einem Hortbetrieb bis 17:00 Uhr. Die Kinder beachten bei ihrem Schulweg nicht immer die empfohlenen mit Ampel-Anlagen gesicherten Überwege. Die Parkplatzeinfahrten und die LKW-Anlieferungen müssen eine Gefährdung der Kinder ausschließen.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 15:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen und an die Vorhabenträgerin und das Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel weitergeleitet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 16 Bauaufsicht

Schreiben vom 09.04.2009

Gegenüber dem vorliegenden Bauantrag 2008-1412 für den Lidl-Markt ergibt sich folgende Befreiung vom Bebauungsplanentwurf:

- Ziffer 1.3.3(3): Die Stellplatzreihe entlang der NW-Grenze weist 2x 8 Stellplätze nebeneinander ohne Grüninsel aus statt max.7.

Des weiteren sind folgende Abweichungen von HBO bzw. Stellplatzsatzung erforderlich:

1. § 3 (2) Satz 2 Stellplatzsatzung: Der 1,5 m breite Mittelstreifen zwischen den inneren Stellplatzdoppelreihen fehlt.
2. § 3 (2) Satz 1 Stellplatzsatzung: Der seitliche 1,5 m breite Grünstreifen fehlt bei den Stellplätzen unmittelbar am Gebäude.
3. § 6 (10) HBO: Für die Stellplätze unmittelbar an der nordwestlichen Grenze.

Der Bebauungsplanentwurf könnte in diesen Punkten der tatsächlichen Planung angepasst werden. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 16:

Im Zuge des bereits genehmigten Bauantrages wurde zu Ziffer 1.3.3(3) eine Befreiung erteilt, zu den nachfolgenden Punkten 1-3 wurden Abweichungen zugelassen, wobei zu Punkt 3 das schriftliche Einverständnis des benachbarten Grundstückseigentümers eingeholt wurde.

Im Bebauungsplan werden die Anregungen wie folgt berücksichtigt:

Bezüglich der gestalterischen Anordnung von Grünstreifen und Parkplätzen wird die textliche Festsetzung 1.3.3 Nr. 3 dahingehend angepasst, dass 5,00 x 1,50m breite Grünstreifen gemäß Senkrechtaufstellung zwischen den Stellplätzen anzuordnen sind und zwischen den Grünstreifen max. acht Stellplätze angeordnet werden dürfen.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Ziffer 17 Stadtreiniger

Schreiben vom 20.03.2009

Zu oben genannten Bebauungsplan bestehen von hier keine Bedenken, sofern trotz der geplanten Wegnahme öffentlicher Flächen die erforderlichen Fahrbahnbreiten für unsere Müllfahrzeuge eingehalten werden.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 17:

Vorbereitend zum Bebauungsplanverfahren wurde die Straßenplanung im Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt erarbeitet. Demnach sind die Fahrbahnbreiten auch zukünftig für Müllfahrzeuge geeignet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Ziffer 18 Kasseler Entwässerungsbetrieb

Schreiben vom 15.04.2009

Der Kasseler Entwässerungsbetrieb hat keine grundsätzlichen Einwände zum o.g. Bebauungsplan. Wir bitten jedoch um Beachtung der nachfolgend aufgelisteten Punkte:

Im Bebauungsplangebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Wallstraße, befinden sich öffentliche Abwasseranlagen (siehe Anlage), die erhalten bleiben müssen. Die Zugänglichkeit zu den Einstiegschächten und die Anfahrbarkeit auch mit schweren LKW sind jederzeit zu gewährleisten. Bei Baumpflanzungen ist die „Regelung zur Anordnung von Bäumen und Kanalanlagen im öffentlichen Verkehrsraum in der Stadt Kassel“ zu beachten, grundsätzlich muss ein Mindestabstand von 2,50 m zu Kanalanlagen sichergestellt werden.

Wie in der Abstimmung am 13.08.2008 mitgeteilt, werden durch die Neubebauung des Areals ca. 900m² Fläche zusätzlich versiegelt, die nicht ohne geeignete Maßnahmen vom vorhandenen öffentlichen Kanalnetz aufgenommen werden können. Die geplante Dachbegrünung hingegen wirkt sich positiv auf das Abflussgeschehen aus. Im Rahmen des Entwässe-

rungsantrages ist daher abschließend zu prüfen, ob weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses notwendig werden.

Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan geht infolge der vorgesehenen Bebauung ein Hochwasser-Rückhaltevolumen von ca. 420 m³ verloren. Dieser Verlust an Retentionsraum bzw. die Schaffung von neuem Volumen, z.B. durch die Renaturierung der Ahna im Bereich der „Bleichwiesen“, bedürfen der Genehmigung der zuständigen Wasserbehörden. Die vorgesehenen Maßnahmen an der Ahna sind eng mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb, als Gewässerunterhalter der Stadt Kassel, abzustimmen.

Die Entwässerung des betreffenden Areals ist im Mischsystem an die vorhandenen öffentlichen Kanäle anzuschließen. Es ist durch den Bauherrn zu prüfen, inwieweit bestehende Hausanschlusskanäle auch zukünftig genutzt werden können und welchen Bauzustand sie aufweisen.

Die geplante Versickerung von Niederschlagswasser von den Parkplatzflächen erfordert eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Kassel.

Abwägungsvorschlag zu Ziffer 18:

Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergeleitet und bei der weiteren Bauplanung beachtet.

Beschlussentwurf Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Aufgestellt: 17.09.2009 ANP / Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht



Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VII / 65 'Hafenstraße'
Stadtteil Unterneustadt

Begründung

Stand 17.09.2009

ENTWURF



Bebauungsplan Nr. VII / 65
'Hafenstraße'
der Stadt Kassel

Begründung
17.09.2009

Trägerin der Bauleitplanung:

Stadt Kassel
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeberin:

Eisenkolb Grundbesitz u.
Vermögensverwaltungs GmbH & Co.KG
An der Alten Warte 57
34127 Kassel

für die
Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm
vertreten durch
die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Edermünde

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbh
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Sachbearbeitung
Dipl.Ing. Birgit Schwarze

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel.....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planverfahren.....	6
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
4.	Rechtsverhältnisse	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	8
4.4	KEP Zentren	8
4.5	Satzungen	8
4.6	Schutzausweisungen.....	8
4.7	Bestehende Bebauungspläne	8
5.	Vorhabenbeschreibung.....	8
5.1	Bestand	9
5.1.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	9
5.1.2	Erschließung und Verkehr.....	9
5.1.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	9
5.2	Planung	13
5.2.1	Vorhaben Lebensmittel-Discountmarkt.....	13
5.2.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	15
6.	Fachplanerische Belange.....	15
6.1	Schalltechnisches Fachgutachten	15
6.2	Hochwasserschutz.....	18
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	22
7.1	Sondergebiet SO 'Läden'.....	22
7.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	22
7.1.3	Grundstücksfreiflächen	22
7.2	Öffentliche Grünflächen	24
7.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
7.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	24
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
7.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
9.	Gesamtabwägung.....	27
10.	Bodenordnung.....	28

11.	Durchführungsvertrag.....	28
12.	Städtebauliche Werte	28

Anhang

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB.....		29
1.1	Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf	29
1.1.1	das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt	29
1.1.2	das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	29
1.1.3	die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	29
1.1.4	die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	30
1.1.5	die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	30
1.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	30
1.2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	30
1.2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	30
1.2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).....	30
1.2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	30
1.2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmal, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	30
1.2.6	Gebiete nach Nummer 2.3 der Anlage 2.....	31
1.3	Überschlägige Gesamteinschätzung.....	31

1. Planungsanlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII /65 ist die Bebauung einer ehemaligen Gewerbebrache auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 im Stadtteil Unterneustadt mit einem Lebensmittel-Discountmarkt. Im gesamten Stadtteil beschränkt sich derzeit das Angebot an Lebensmitteln und sonstigen Produkten des täglichen Bedarfs auf einen im weiteren Verlauf der Hafenstraße vorhandenen kleinen Lebensmittelmarkt mit ca. 50 m² Verkaufsfläche, so dass die Bürgerinnen und Bürger auf die benachbarten Quartiere Stadtmitte bzw. Wesertor ausweichen müssen.

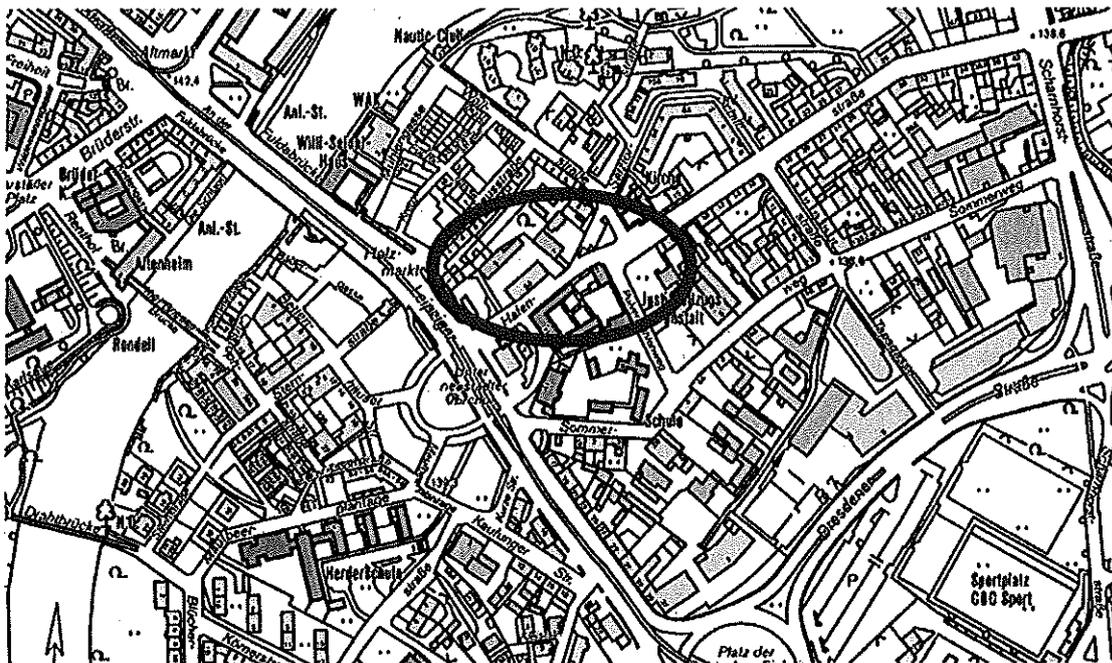
Der Lebensmittel-Discountmarkt mit angegliedertem Backshop soll eine Verkaufsfläche von ca. 1160 qm umfassen, zusätzlich sollen max. 98 Parkplätze auf dem Grundstück hergestellt werden. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist auch die Einbeziehung und Umwidmung bisher öffentlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich. Durch die Planung kann das derzeit mehr als unterdurchschnittliche Angebot der Nahversorgung im Stadtteil wesentlich verbessert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Süd-Osten durch die Hafenstraße
- im Nord-Osten durch die Wohnbaunutzung auf dem Flurstück 87/ 19
- im Nord-Westen durch die rückseitigen Gärten der Wohnbebauung Waisenhausstraße 4-16
- im Süd-Westen durch die nord-östliche Grenze des Flurstückes 111/ 11.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 7.471 qm, liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 111/18, 111/19, 111/22, 111/23, 111/24, 111/25, 111/26, 111/27, 111/17, 454/113, 419/113, 461/116, 462/117, 111/20, 111/21, 290/1 und 290/2 tlw. der Flur 6 sowie die Flurstücke 164/5 tlw., 112/7 tlw. und 123/9 tlw. der Flur 20.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In direkter Anknüpfung an die Hafenstraße ist hier der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit zahlreichen Parkplätzen zur Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt beabsichtigt. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 2.034 qm deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB.

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch ein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.3). Die Allgemeine Vorprüfung (vgl. Anhang zur Begründung) hat jedoch keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen werden. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Unterneustadt wurde am 23.10.2008 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom 16.03. bis einschließlich 17.04.2009 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden Bedenken gegen die grenzständige Errichtung der Lärmschutzwand vorgebracht. Da die Art der baulichen Ausführung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist, wurde der Anregung nicht gefolgt.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 13.08.2008 eingeladen und - soweit anwesend - über die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert.

Mit Schreiben vom 09.03.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Zum Bebauungsplan wurden redaktionellen Hinweise sowie im wesentlichen Anregungen zur Begrünung, zu Versorgungsleitungen sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgebracht. Die Anregungen wurden weitestgehend berücksichtigt. Aufgrund der fortgeschrittenen Bauplanung zu dem Vorhaben wurde den Anregungen in Abstimmung mit dem Vorhabenträger gefolgt. Die diesbezüglich berücksichtigten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Offenlage ist daher nicht erforderlich.

Die Änderungen sind in der Begründung und den textlichen Festsetzungen gelb/grau hinterlegt, im Plan durch Nummerierungen gekennzeichnet.



3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da nachfolgende Kriterien erfüllt sind.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist. Der gem. Nr. 18.6.2 anzusetzende untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm, nach dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Vorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen ca. 2.325 qm überschritten. In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen ist. Somit sind mit Bezug auf § 13 a BauGB für die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zugrunde zu legen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und der Bebauungsplan daher auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2000 weist für das Plangebiet Siedlungsbereich Bestand aus. Im Entwurf des Regionalplanes Nordhessen 2006 sind die Darstellungen für den Planbereich unverändert übernommen worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der bisher rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kassel stellte für das Planareal Gemischte Bauflächen dar. Zwischenzeitlich wurde eine neue Flächennutzungsplan-Gesamtaufstellung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) durchgeführt, in der der Planbereich ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt ist. Der FNP 2007 ist seit dem 08.08.2009 wirksam.

Gemäß § 13 a kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Neubau des Discountmarktes entspricht insofern nicht den Zielen des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel, als eine verbrauchernahe Versorgung in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter gewährleistet werden soll. Daher wurde der Flächennutzungsplan 2007 im Parallelverfahren geändert.



4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich Teil eines zentrumsnahen Siedlungsgebietes mit einer Mischung aus Wohnbebauung, Kleingewerbe, Dienstleistung, öffentlichen Gebäuden und siedlungsinternen öffentlichen Freiräumen. Als Leitbild/ Ziel definiert der Landschaftsplan im zentralen Bereich ein gut durchgrüntes Siedlungsgebiet mit begrünten Straßenräumen, kleinen Quartiersplätzen und soweit als möglich durchlässigen Bodenoberflächen. Begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung sollen Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß begrenzen/ mildern. Als konkrete Entwicklungsmaßnahme werden für die Hafenstraße Baumpflanzungen dargestellt.

4.4 KEP Zentren

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den Planbereich als untergeordneten Nahversorgungsstandort dar. Insgesamt wird der Stadtteil Unterneustadt als quantitativ unterversorgter Ortsteil eingestuft. Bezogen auf den Stadtteil Unterneustadt werden im KEP-Zentren keine Empfehlungen gegeben.

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablösung der Stellplätze für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Kassel zum Schutz des Baumbestandes in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.6 Schutzausweisungen

Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung des RP Kassel über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 14.11.2006.

4.7 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal wird in der südwestlichen Spitze vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 Blatt C, rechtskräftig seit dem 07.03.2001, überlagert. Die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/ 65 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 'Unterneustadt' Blatt C verbunden.



5. Vorhabenbeschreibung

5.1 Bestand

5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Östlich des Unterneustädter Kirchplatzes gelegen, wird das Quartier seit jeher durch eine Mischnutzung aus Wohnen und klein-/ gewerblicher Nutzung charakterisiert. Auch das Grundstück Hafenstraße Nr. 5 wurde in den vergangenen Jahrzehnten gewerblich genutzt, zuletzt durch einen Autohandel. Im vergangenen Jahr wurde die gewerbliche Nutzung im Hinblick auf die nun vorliegenden Planungen aufgegeben. Das Grundstück ist mit insgesamt vier Gebäuden und einem Nebengebäude bebaut, mit Ausnahme eines zweigeschossigen Gebäudes sind die übrigen Baukörper in eingeschossiger Bauweise errichtet. Für die vorliegende Planung soll die nördlich angrenzende Garagenzeile auf dem Grundstück Wallstraße 8 durch Ankauf einbezogen werden.

Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt die Wohnbebauung der Wall- bzw. Waisenhausstraße mit dazugehörigen rückseitigen Hausgärten an das Plangebiet an. Westlich ist eine Waschstraße benachbart, südöstlich der Hafenstraße befindet sich die Justizvollzugsanstalt.

5.1.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet schließt über die Hafenstraße direkt an die Leipziger Straße an, die als Haupteerschließung von Nord nach Süd den Stadtteil durchquert. Das Grundstück Hafenstraße Nr. 5 ist über drei Zufahrten von der Hafenstraße aus erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über den Anschluss an das innerörtliche Netz gewährleistet. In ca. 70 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Haltestelle 'Unterneustädter Kirchplatz', die von zwei Straßenbahn-/ acht Buslinien und der Regiotram angedient wird. Insgesamt kann das Planareal daher als gut erschlossen bewertet werden.

5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Die Böden im Planbereich sind in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme sind auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 unter Einbeziehung der nördlichen Garagenzeile (Wallstraße 8) durch die Gebäude und die Erschließungsflächen zusammen bereits ca. 3.779 qm versiegelt, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 68 % bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 5.527 qm. Darüber hinaus sind weitere 806 qm (ca. 15 %) als Schotterflächen teilversiegelt, z.T. mit Ruderalvegetation bewachsen. Lediglich im nordwestlichen Grundstücksbereich ist eine offene durch Gehölzaufwuchs überstandene Fläche vorhanden; aufgrund der gewerblichen Vornutzung und vorhandener Mauerfundamente ist jedoch auch hier von Störungen des Bodengefüges auszugehen. Die Flächen in der Hafenstraße sind mit Ausnahme der Rasenfläche im Einmündungsbereich Wallstraße vollständig mit Asphalt versiegelt.

Der ursprünglich anstehende Boden ist durch Auftrag/ Verfüllung stark verändert. In allen zusammenhängend versiegelten und überbauten Bereichen sind die Lebensraumfunktionen des Bodens sehr stark eingeschränkt bis völlig unterbunden, die Wertigkeit des Potenzials Boden ist somit sehr gering.

Wasser

Da insgesamt ca. 68 % des Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen insgesamt sehr gering, das aufkommende Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasser-Neubildung innerhalb des Plangebietes



ist somit stark eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Geltungsbereiches in ca. 220 m Entfernung verläuft die Fulda, der Planbereich liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet.

Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

Lokalklima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 2“ ein. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebauten Bereiche unterschiedlicher Struktur mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor. Das Potenzial Klima wird insgesamt als gering bewertet.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Struktur und räumliche Verteilung der einzelnen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes ist stark durch die Gebäude und die Erschließungsflächen bestimmt, ihr Anteil im Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 ist im nordwestlichen Grundstücksbereich eine ca. 941 qm große Fläche mit sukzessivem Gehölzaufwuchs aus überwiegend Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), vereinzelt Birke und Esche, vorhanden. Einzelne der Ahornbäume sind ca. zwischen 25 und 40 Jahre alt. Im Unterwuchs sind in den lichtereren Randbereichen Brombeere, Brennnessel und *Rosa spec.* anzutreffen. Durch Müllablagerungen ist die Fläche verunreinigt. Auf ca. 330 qm Schotterflächen im nordöstlichen Teilbereich ist nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung von den Rändern her Ruderalvegetation eingewandert. In den Randbereichen entlang des Gebäudes/ der Grundstücksgrenze sind weitere Ahornbäume vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum befindet sich im Einmündungsbereich Wallstraße eine kleine Rasenfläche (ca. 290 qm) mit vier Rot-Eichen.

In weiten Teilen haben die Vegetationsflächen deutlich den Charakter von inselartigen Rand-/ Restflächen, die im Zuge der baulichen Nutzung und Erschließung des Gebietes verblieben sind oder sich nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzungen entwickelt haben. Die geringe Größe, die isolierte Lage sowie die z.T. noch bestehenden Nutzungseinflüsse oder deutliche Randstörungen schränken die Biotopfunktion und den Wert der Flächen als Lebensräume von Tierarten deutlich ein. Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsbereich und des insgesamt eher geringen Anteils und Strukturreichtums der Vegetationsflächen ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl an Tierarten vorkommt.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden. Der Planbereich stellt keinen besonderen Lebensraum für heimische Tier- und Pflanzenarten dar.

Aufgrund der mäßig differenzierten Biotopausstattung, vor allem im Zusammenhang der bebauten Ortslage und aufgrund des hohen Anteils an Versiegelung weist die Fläche insgesamt eine geringe Bedeutung für Lebensraumfunktionen bzw. für den Biotop- und Artenschutz auf. Als Strukturen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit sind die Gehölzfläche und die Bäume zu bewerten, wobei z.T. eine Alterungsfähigkeit aufgrund der Versiegelungen bzw. der Nähe zu Gebäuden/ Grenzmauern eingeschränkt ist.

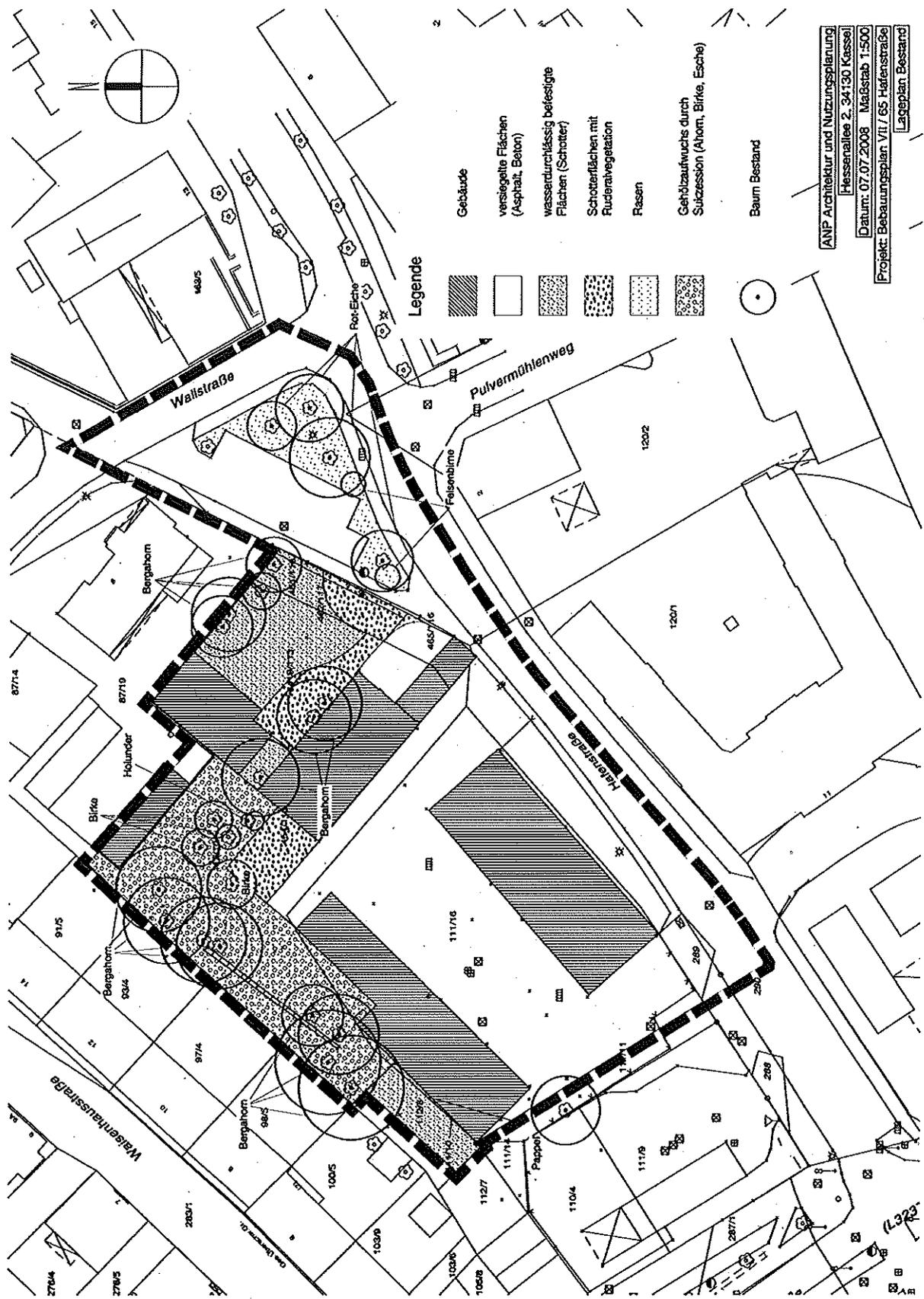


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Juli 2008, Quelle ANP



Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Aufgrund der funktionalen Anforderungen der ehemaligen gewerblichen Nutzung sind auf dem Privatgrundstück keine attraktiven Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Die bereits mehrjährig andauernde Gewerbebrache ist mittlerweile in einem verwahrlosten Zustand, so dass hinsichtlich des Stadt-/ Landschaftsbildes allein die öffentliche Grünfläche als platzartige Aufweitung zusammen mit den den Straßenraum prägenden Bäumen eine räumliche Qualität entfaltet.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bisherigen Nutzung des Planbereiches zu gewerblichen Zwecken sowie der direkten Benachbarung der Leipziger Straße sind im Planbereich und im benachbarten Umfeld Vorbelastungen hinsichtlich Lufthygiene und Lärmimmissionen vorhanden. Die aus dem Planvorhaben resultierenden Lärmimmissionen für das Wohnumfeld wurden durch ein schalltechnisches Gutachten geprüft (vgl. hierzu Pkt. 6.1).

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Grundstückes Hafenstraße 5 sind in der Vergangenheit mehrere Schadensfälle durch ausgelaufenes Altöl im Zusammenhang mit einer dort geführten Werkstatt bekannt geworden. Außerdem wurde zwischen 1965 und 1974 im Grenzbereich zwischen der Hafenstraße 5A und der Leipziger Straße 7 eine Tankstelle betrieben, so dass aus diesem Grund im Geltungsbereich Untergrundverunreinigungen oder das Auffinden alter Tanks nicht vollkommen auszuschließen sind. In den Bebauungsplan wird hierzu ein Hinweis aufgenommen. Auch aufgrund der bisherigen Erfahrungen aus der Wiedergründung der Unterneustadt und der ehemals gewerblichen Nutzung des Grundstückes Hafenstraße 5 sind Belastungen mit Altlasten bzw. umweltgefährdenden Stoffen wahrscheinlich.

Im Rahmen von Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die Bauflächen hinsichtlich Altlasten gutachterlich gemäß den gesetzlichen Vorschriften untersuchen zu lassen und die Fachbehörden zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

Laut den der Stadt Kassel vorliegenden Informationen ist der Geltungsbereich mehrmals von alliierten Luftangriffen betroffen gewesen. Daher sollten vor Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Grundstücke hinsichtlich noch vorhandener Kampfmittel untersucht werden. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet liegt.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.



5.2 Planung

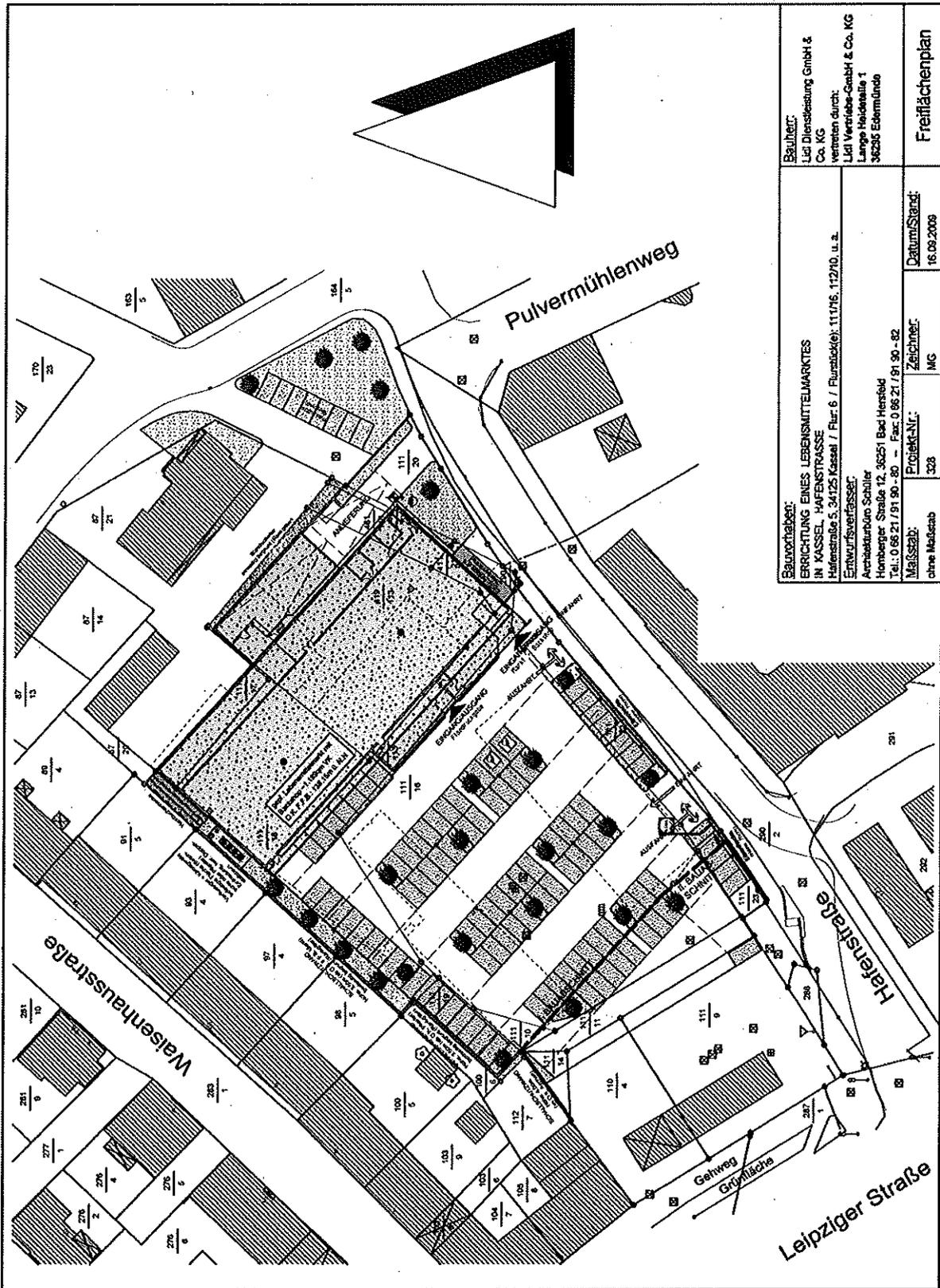
5.2.1 Vorhaben Lebensmittel-Discountmarkt

Für die Umsetzung der Planungsziele ist ein Abriss der bestehenden Gebäude erforderlich. Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Entwicklung als Sondergebiet 'Läden' ist der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes einschließlich angegliedertem Backshop mit einer bebauten Gesamtgrundfläche von ca. 1.800 qm und einer Verkaufsfläche von ca. 1.160 qm beabsichtigt. Die Bebauung ist als eingeschossiger Baukörper vorgesehen, zu den nordwestlichen Wohnbaugrundstücken wird ein Grenzabstand von 3,00 m eingehalten, während entlang des Grundstückes Wallstraße 8 eine grenzständige Bebauung zulässig sein soll; hierfür ist im Grundbuch die Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück Wallstraße 8 erforderlich.

Die fahr- und fußläufige Erschließung ist wie bisher von der Hafenstraße aus über zwei Grundstücksein-/ausfahrten vorgesehen; dem Gebäude westlich vorgelagert entstehen max. 98 Stellplätze, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden sollen. Die Anlieferung der Waren erfolgt an der nordöstlichen Gebäuderückseite über eine schallgedämmte Laderampe und eine eigenständige Ein- und Ausfahrt zur Hafenstraße. Nach Angaben des zukünftigen Betreibers ist mit bis zu vier Lkw-Anfahrten/Tag mit Lkw $\geq 7,5$ t zu rechnen. Zusätzlich ist für den Backshop eine Anlieferung/Tag mit einem Kleintransporter/ Pkw-ähnlich $\leq 3,5$ t zu erwarten. Die Anlieferungen sollen außerhalb des sog. Nachtzeitraumes (22.00 bis 6.00 Uhr) erfolgen. Hinsichtlich des motorisierten Kundenverkehrs rechnet der Marktbetreiber mit ca. 800 Pkw/Tag, d.h. 1.600 Fahrbewegungen/Tag.

Durch Baum-/Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie Begrünung der Dachflächen und fensterlosen Fassaden soll eine städtebauliche Einfügung, insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung erreicht werden. Die Möglichkeit von grundstücksseitigen Baumpflanzungen entlang der Hafenstraße wurde geprüft, konnte aber aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen bisher nicht realisiert werden. Im Rahmen eines Ortstermins am 02.09.2009 zwischen Vorhabenträgerin und Städtische Werke AG wurde im relevanten Teilabschnitt eine Verlegung der Leitungen in den öffentlichen Gehweg vereinbart, so dass nun unter Berücksichtigung der bereits abgestimmten Grundstückszufahrten zwei Baumstandorte realisiert werden können.

Für die Umsetzung des Planvorhabens ist in Teilen die Einbeziehung des bisherigen nördlichen Gehweges an der Hafenstraße und der Verkauf von ca. 600 qm öffentlicher Straßenverkehrsfläche an den Eigentümer des Grundstückes Nr. 5 erforderlich. Dadurch wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Bereich der Grünfläche Wallstraße geringfügig reduziert, die Grünfläche selbst und die in diesem Bereich stehenden Roteichen sollen erhalten bleiben.



Bauherr: Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG vertreten durch: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Lange Heidenalle 1 36285 Edermünde		Freiflächenplan	
Bauherr: ERRICTIONG EINES LEBENSMITTELMARKTES IN KASSEL, HAFENSTRASSE Hafenstraße 5, 34125 Kassel / Flur: 6 / Flurstück(e): 11176, 11270, u. a.		Datum/Stand: 16.09.2009	
Entwurf/Verfasser: Architekturbüro Schüler Homberger Straße 12, 36351 Bei Hershödt Tel.: 0 56 21 / 91 90 - 80 - Fax: 0 56 21 / 91 90 - 82		Zeichner: MG	
Maßstab: ohne Maßstab		Projekt-Nr.: 328	

Abb.: Discountmarkt, Freiflächenplan (Verkleinerung o.M.), Vorentwurf Stand September 2009, Quelle Architekturbüro Schüler



5.2.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben und übergeordneter Planungen werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Begrünung des Sondergebietes 'Läden' durch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung anstelle verlorengender Vegetationsstrukturen
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzhecken auf den Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen des Sondergebietes 'Läden'
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und Wiederherstellung kleinklimatisch wirksamer Flächen durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Erhalt aller Laubbäume und Vegetationsflächen im öffentlichen Raum.

6. Fachplanerische Belange

6.1 Schalltechnisches Fachgutachten

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann. Die nördlich des Geltungsbereiches angrenzende Bebauung Waisenhausstraße und Wallstraße ist hinsichtlich der entstehenden Geräuschimmissionen als Allgemeines Wohngebiet, die umgebende Bebauung an der Hafenstraße und der Leipziger Straße ist als Mischgebiet bzw. als Sondergebiet mit der Immissionsempfindlichkeit einer Mischgebietsfläche zu beurteilen.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) Tags/ 40 dB(A) Nachts

Mischgebiete 60 dB(A) Tags/ 45 dB(A) Nachts.

Für die Berechnung von Betriebsgeräuschen aus gewerblichen Anlagen (hier Discountmarkt) ist die TA-Lärm anzuwenden, die darin für die o.g. Gebiete definierten Immissionsrichtwerte entsprechen den o.g. Orientierungswerten der DIN 18005.

Vorbereitend zum Baugenehmigungsverfahren wurden auf der Grundlage der Planungen zum Discountmarkt die Geräuschimmissionen durch Andienung/ Kundenverkehr sowie den Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung und das Umfeld gutachterlich durch das Ingenieurbüro GSA Limburg GmbH (Limburg, Juli/ September 2008) ermittelt und bewertet. Aufgrund der fortgeschrittenen Planung wurde das Gutachten P 08040A im September 2008 in Teilen überarbeitet und aktualisiert. Mit Verweis auf das Gutachten sind zusammenfassend folgende Ergebnisse festzustellen:

- Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse sind für die Wohnbebauung Waisenhausstraße beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen aus dem Kundenparkplatz zu erwarten. Die Marktöffnungszeiten wurden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zwischen 07.00 - 20.00 Uhr bzw. 07.00 - 22.00 Uhr bei den Berechnungen berücksichtigt. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von tags 55 dB(A) wird bei einer Marktöffnungszeit von 7.00-20.00 Uhr mit ermittelten 54,1 dB(A) nur grenzwertig eingehalten. Gemäß TA Lärm wird bei Immissionspunkten in Allgemeinen Wohngebieten für Geräuschentwicklungen während der morgendlichen Ruhezeit (06.00 – 07.,00 Uhr) bzw. der abendlichen

Ruhezeit (20.00 – 22.00 Uhr) ein Zuschlag von +6 dB bei der Bildung des Beurteilungspegels zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung erforderlich. Unter Berücksichtigung einer Marktöffnungszeit von 7.00-22.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert um ca. + 1 dB überschritten (vgl. ebd. S. 15).

- Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die Wohnbebauung Waisenhausstraße zusätzliche bauliche/organisatorische Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation dieser Richtwertüberschreitungen ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Discountmarktes eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von 3,50 m über Höhe Parkplatz zu errichten. In Richtung der Gebäude in Mischgebietsflächen/ Sondergebietsflächen werden die Immissionsrichtwerte ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten. (Auf Anregung des Gutachters wurde seitens des Stadtplanungsamtes die Schutzbedürftigkeit der benachbarten Justizvollzugsanstalt geprüft. Nach Auskunft derselben sind zur Hafenstraße hin nur Flure und keine Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, angeordnet.)
- Auch hinsichtlich des Anlieferungsverkehrs kommen die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der geplanten Schallschutzmaßnahmen (Teilüberdachung und seitliche Schallschutzwand) die Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Umgebung zu erreichen ist. An der nächstgelegenen Wohnbebauung Wallstraße 8 wird in der Summe aller Anlieferungsvorgänge der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von tags 55 dB(A) um - 1 dB unterschritten (vgl. ebd. S. 17). Anlieferungen während der morgendlichen Ruhezeit (06.00 - 07.00 Uhr) oder während der abendlichen Ruhezeit (20.00 - 22.00 Uhr) unterliegen keinen Einschränkungen. Nachtanlieferungen (22.00 - 06.00 Uhr) mit Großfahrzeugen können über die Anlieferungszone nicht ermöglicht werden (vgl. ebd. S. 4).
- Im Bereich der Anlieferungszone ist die Aufstellung einer Papierpresse mit Schneckenverdichter vorgesehen. Aufgrund der schallgedämmten Ausführung der Anlieferungszone sind beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen aus der Benutzung der Papierpresse für die benachbart gelegene Bebauung nicht zu erwarten.
- Die Installationen von Lüftungsaggregaten/ Kältegeräten (Verflüssigern) ist als bodenständige Aufstellung vor der Nordwestfassade vorgesehen. Der Aufstellungsbereich wird durch die hier entlang der Grundstücksgrenze vorgesehene Schallschutzwand abgedeckt. Die Berechnungen der Geräuschentwicklungen aus den Kälteaggregaten/ Verflüssigern zeigen, dass bei einer Beschränkung der Schallleistung auf < 65 dB(A) bzw. < 68 dB(A) der in der Nachbarschaft geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten und unterschritten werden kann. Die vorgesehenen Geräte erfüllen diese Voraussetzungen. Durch die geplante Aufstellung hinter der Schallschutzwand wird eine zusätzliche Pegelminderung erreicht, so dass der Immissionsrichtwert der Nachtzeit deutlich unterschritten werden kann (vgl. ebd. S. 24).
- Die Geräuschimmissionen, die durch den Marktverkehr im öffentlichen Straßenraum entstehen, sind nur dann beurteilungsrelevant, wenn hierdurch die vorhandene Geräuschbelastung ≥ 3 dB(A) erhöht wird, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung [Allgemeine Wohngebiete tags 59 dB(A) / Mischgebiete tags 64 dB(A)] erreicht oder überschritten werden. Im Bereich der Hafenstraße sind beurteilungsrelevante Geräuschveränderungen durch den Kundenverkehr nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die heutige Verkehrsbelastung der Leipziger Straße kann auch hier aus den zusätzlichen Fahrbewegungen des geplanten Discountmarktes eine beurteilungsrelevante Steigerung der Geräuschentwicklung ausgeschlossen werden. Es sind insgesamt keine organisatorischen Maßnahmen bezüglich der Veränderung der Geräuschentwicklung des öffentlichen Straßenraumes erforderlich (vgl. ebd. S. 19).



Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde seitens des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel darauf verwiesen, dass die benachbart zum künftigen Discountmarkt/Parkplatz gelegene IMO-Waschstraße Geräuschimmissionen hervorruft, die in Höhe der benachbarten Bebauung der Leipziger Straße/Waisenhausstraße als Vorbelastung im Sinne der für das Baugenehmigungsverfahren für den Discount-Lebensmittelmarkt heranzuziehenden TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" anzusehen sind. Da die Einhaltung des Immissionsrichtwertes im Genehmigungsverfahren für den Lebensmittelmarkt aus der Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen, sicherzustellen ist, kann durch den geplanten Lebensmittel-Discountmarkt grundsätzlich der zur Verfügung stehende Immissionsrichtwert nicht allein in Anspruch genommen werden, wenn aus weiteren gewerblichen Anlagen beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen auf die gleiche Bebauung einwirken. Daher wurde im Januar 2009 ergänzend gutachterlich untersucht (vgl. gutachtliche Stellungnahme P 08040A 1. Ergänzung), welche Auswirkungen sich aus der Vorbelastung für die Beurteilung der Gesamt-Geräuschimmissionsbelastung ergeben und ob weitere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

Auf der Basis eigener vor Ort durchgeführter meßtechnischer Untersuchungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass für die Wohnbebauung Waisenhausstraße eine Vorbelastung durch die IMO-Waschstraße von 52,6 bzw. 53,3 dB(A) und für die Bebauung Leipziger Straße 1 (Mischgebiet) eine Vorbelastung von 60,5 dB(A) besteht. Unter Berücksichtigung der Beurteilungspegel für den Discountmarkt ergibt sich an fast allen Immissionspunkten in den Obergeschossen eine Überschreitung der jeweils relevanten Immissionsrichtwerte um 1 dB(A) (vgl. ebd. S.9f).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die Bebauung Leipziger Straße/ Waisenhausstraße zusätzliche Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation der Richtwertüberschreitungen ist entlang der Grundstücksgrenzen eine Verlängerung der bereits im Bereich des Kundenparkplatzes vorgesehenen Schallschutzwand mit Anschluss an die rückseitige Bebauung Leipziger Straße 1 erforderlich. Um die notwendige Pegelreduzierung von ca. 1 dB(A) und damit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu erreichen, muss die Lärmschutzwand in diesem Abschnitt mit einer Bauhöhe von 4,00 m über Höhe Parkplatz ausgeführt werden (vgl. ebd. S.12).

Eine weitere Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung kann am Vorwaschplatz der IMO-Waschanlage durch eine seitliche, hofseitige Schließung der Waschstraßeneinfahrt erreicht werden (vgl. ebd. S.14).

Mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist auch eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet. Die Errichtung der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,00m auf dem Flurstück 111/ 14, Flur 6 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert.

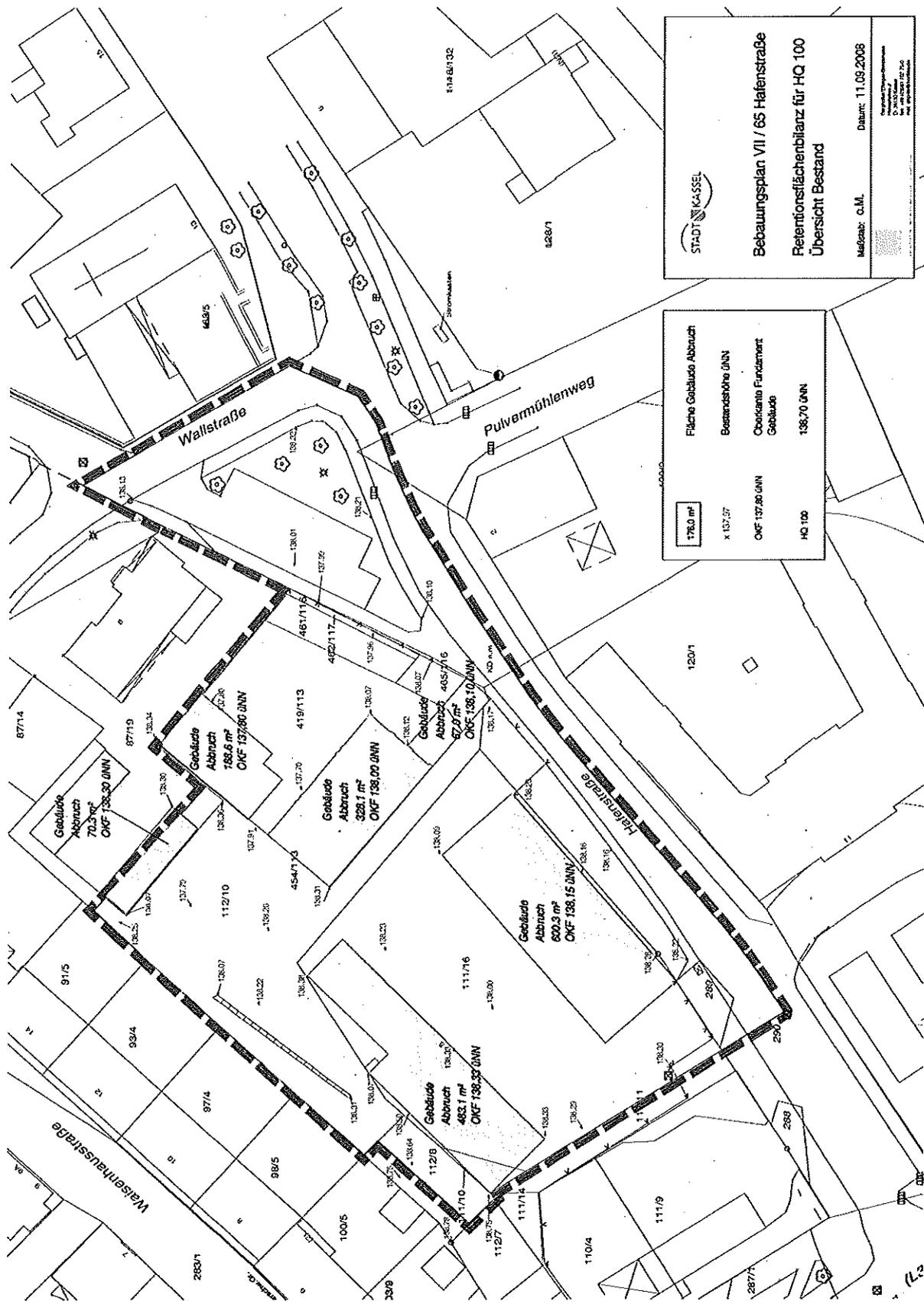
6.2 Hochwasserschutz

Das gesamte Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda. Somit sind gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) im Rahmen der Bauleitplanung der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum zu ermitteln und darzustellen. In Abstimmung mit dem Dezernat 31.2 'Oberirdische Gewässer/ Hochwasserschutz' beim Regierungspräsidium Kassel ist für das Plangebiet eine Wasserspiegelhöhe HQ 100 von 138,70 ü. NN für die Überprüfung des Retentionsvolumens zugrunde zu legen. In der nachfolgenden Bilanzierung sind folgende Veränderungen des Rückhaltevolumens unterhalb des Grenzwertes HQ 100 berücksichtigt:

- Abbruch von Bestandsgebäuden (vgl. Übersicht Bestand)
- Maximal mögliche Neubebauung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (vgl. Übersicht Planung).

Für die zum Planvorhaben vorgesehenen Stellplätze wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Geländeniveau aufgrund des notwendigen Anschlusses an die umgebenden Flächen beibehalten werden muss.

Bestand Zuwachs Rückhaltevolumen durch	Fläche in qm	OK Fundament Gebäude Angabe ü.NN	Mittlere Wasser- standshöhe bei HQ₁₀₀ (m)	Rückhalte- volumen (cbm)
Gebäude Abbruch	70,30	138,30	0,40	28,00
Gebäude Abbruch	188,60	137,80	0,90	169,74
Gebäude Abbruch	328,10	138,00	0,70	229,67
Gebäude Abbruch	67,00	138,10	0,60	40,02
Gebäude Abbruch	600,30	138,15	0,55	330,16
Gebäude Abbruch	483,10	138,33	0,37	178,75
Summe Zuwachs Rückhaltevolumen				976,34
Planung Verlust Rückhaltevolumen durch Neubebauung	Fläche in qm	OK Fundament Gebäude Angabe ü.NN	Mittlere Wasser- standshöhe bei HQ₁₀₀ (m)	Rückhalte- volumen (cbm)
ehem. Gebäudefläche	70,30	138,30	0,40	28,00
ehem. Gebäudefläche	176,00	137,80	0,90	158,40
ehem. Gebäudefläche	328,10	138,00	0,70	229,67
ehem. Gebäudefläche	55,90	138,10	0,60	33,54
Geländefläche	601,20	138,10	0,60	360,72
Geländefläche	561,00	137,90	0,80	448,80
Geländefläche	7,90	137,95	0,75	5,93
Geländefläche	235,50	138,15	0,55	129,53
Summe Verlust Rückhaltevolumen				- 1.394,59
Gesamtbilanz Rückhaltevolumen				- 418,28



STADT KASSEL

Bebauungsplan VII / 65 Hafenstraße

Retentionsflächenbilanz für HQ 100

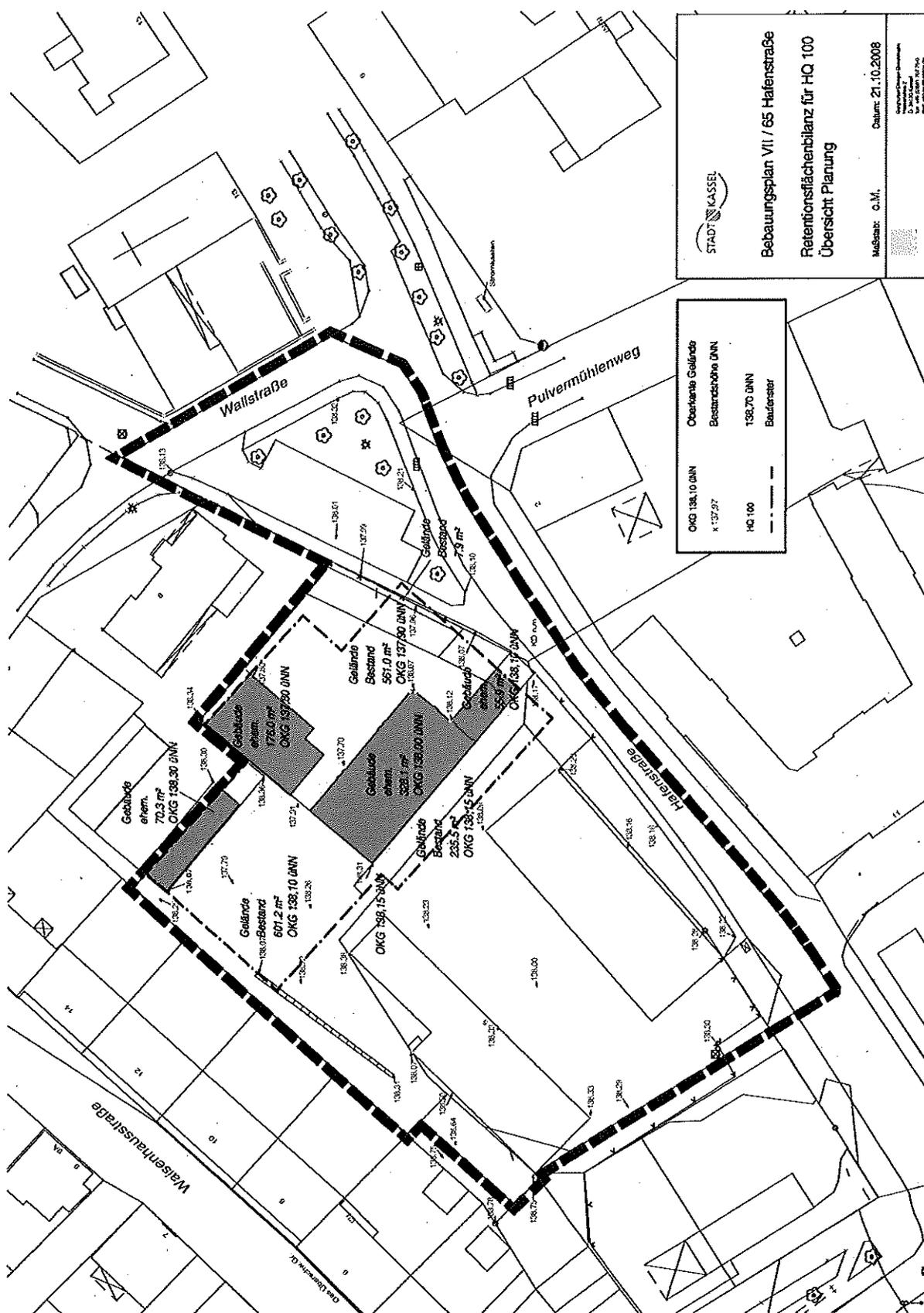
Übersicht Bestand

Messmaß: c.m. Datum: 11.09.2008

Verantwortlich:
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt
 Prof. Dr. Ingrid Isenhardt

176,0 m²	Fläche Gebäude Abbruch
x 137,37	Besamtsfläche UNN
OKF 137,80 UNN	Charakteristisches Gebäude
HQ 100	138,70 UNN





STADT KASSEL

Bebauungsplan VII / 65 Hafenstraße

Retentionsflächenbilanz für HQ 100

Übersicht Planung

Maßstab: o.M.

Datum: 21.10.2008

Verantwortliche Stelle:
 1. Stadtplanungsamt
 2. Stadtplanungsamt
 3. Stadtplanungsamt
 4. Stadtplanungsamt

OKG 138,10 DIN
 x 137,97

Obersteiges Gelände
 Bestandsfläche DIN

HQ 100

138,70 DIN
 Baufreier



Anhand der Bilanzierung wird deutlich, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens ein Defizit des Hochwasser-Rückhaltevolumens von ca. 420 Kubikmetern entstehen wird. Da ein Ausgleich nicht im Plangebiet erreicht werden kann, erfolgt ein Ausgleich auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtteil Wesertor. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Umwelt- und Gartenamt soll im Bereich 'Bleichwiesen' und in Nähe zur Mündung in die Fulda die Ahna auf einer Länge von ca. 330 Metern renaturiert und dadurch insgesamt ein neues Retentionsvolumen von ca. 6.600 cbm geschaffen werden. Die Maßnahme wird sich über die Flurstücke 64 (Ahna) sowie 26/1, 21/1, 1028/21, 29/1, 987/24, 985/23, 985/23, Flur 19, Gemarkung Kassel erstrecken. Mit der Renaturierung der Ahna in diesem Bereich soll gleichzeitig die Biotopfunktion des Ahnaverlaufes durch Rücknahme des technischen Uferverbaus, Profildifferenzierung und die Entwicklung von Ufersäumen und -gehölzen aufgewertet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist zeitnah vorgesehen.

Ca. 6,4% (420 Kubikmeter) des neu zu schaffenden Retentionsvolumens werden dem Bebauungsplan Nr. VII / 65 'Hafenstraße' zugeordnet. Rechtlich abgesichert wird die Umsetzung der Maßnahme durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG, Neckarsulm, vertreten durch die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Edermünde.



7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Sondergebiet SO 'Läden'

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück Hafenstraße Nr. 5 wird als Sondergebiet 'Läden' ausgewiesen. Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten und um die planerische Zielsetzung der Nahversorgung eindeutig zu definieren, wird die Zulässigkeit der Einzelhandelsbetriebe durch Festsetzung der Betriebsart (Lebensmittel) und der im Gebiet maximal zulässigen Verkaufsfläche (1.200 m²) begrenzt.

Die von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung dient der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche ist das Einzugsgebiet gezielt auf die Versorgung der benachbarten Wohnquartiere zugeschnitten.

Die im Sondergebiet zulässigen Stellplätze stehen im direkten Funktionszusammenhang zu den Einzelhandelsbetrieben. Um für die Anordnung der Stellplätze bei der dem Bebauungsplan nachfolgenden Ausführungsplanung eine größere Flexibilität zu ermöglichen, werden Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Um die Nutzung als Einzelhandelsstandort städtebaulich verträglich sicherzustellen, werden im Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8/ GFZ 2,4) und gewährleisten in Anknüpfung an die zulässigen Werte für Wohngebiete eine gute städtebauliche Einfügung in die Umgebung.

Für die Einzelhandelsnutzung sind im direkten Gebäudeumfeld Kundenparkplätze sowie befestigte Flächen zur Andienung und Lagerung erforderlich. Um hier die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu erschweren, wird die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen auf eine maximale GRZ von 0,95 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe geregelt und durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Um die zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird am nordöstlichen Rand des Sondergebietes die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Zulässig wird dies durch die Eintragung einer Baulast auf dem angrenzenden Grundstück Wallstraße 8.

Die zukunftsfähige Umwidmung des ehemals gewerblichen Standortes für den Einzelhandel in verkehrstechnisch erschlossener Lage sowie die Unterversorgung im Stadtteil Unterneustadt rechtfertigen eine hohe bauliche Ausnutzung des Sondergebietes. Durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen anstelle einer Neubauplanung wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verhindert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a (2) BauGB) gewährleistet.

7.1.3 Grundstücksfreiflächen

Durch die im Sondergebiet festgesetzten Mindestanteile an Fassadenbegrünung und zu pflanzenden Bäumen sowie herzustellender Vegetationsflächen soll eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere im Übergang zu der nordöstlich und nordwestlich gelegenen Wohnbebauung erreicht werden. Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten



Baumpflanzungen zu erreichen, werden für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der städtebaulichen Einbindung der Bebauung und der Parkplatzflächen bei gleichzeitiger Minimierung der Wärmebildung. . Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung für die Stellplatzflächen festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei. Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß den nachfolgenden Auswahllisten der Begründung vorzunehmen.

Artenliste Bäume 1. Ordnung

Platane	Platanus acerifolia
Alternativ können folgende Arten verwendet werden:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Rot-Eiche	Quercus rubra
Winter-Linde	Tilia cordata

Artenliste Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	Crataegus monogyna, Cr. laevigata
Stadtbirne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'.
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia

Artenliste Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Paffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Heckenrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Gem. Flieder	Syringa vulgaris
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

Artenliste Kletterpflanzen Sommergrün

Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
Trompetenblume	Campsis radicans
Waldrebe	Clematis vitalba (Sorten)
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Jungfernrebe	Parthenocissus tricuspidata

Artenliste Kletterpflanzen Immergrün

Akebia	Akebia quinata
Spindelstrauch	Euonymus fortunei (Sorten)
Efeu	Hedera helix
Geißblatt	Lonicera henryi
Winterjasmin	Jasmin nudiflorum

7.2 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsgrün' dient dem Erhalt der vorhandenen Grünfläche und der gestalterischen Gliederung der angrenzenden Verkehrsflächen.

7.3 Leitungsrechte

Am süd-westlichen Rand wird das Sondergebiet durch eine Fernmeldehauptleitung der Deutschen Telekom AG berührt. Die Trassenlage wird durch einen 5 m breiten Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG gesichert.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gegenüber der benachbarten Wohnbebauung die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu gewährleisten, ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50m vorgesehen. Die Festsetzung zur Begrünung der Wand garantiert die visuelle Eingliederung in das Umfeld. Um darüber hinaus einen ausreichenden Schutz zu den Ruhe- und Nachtzeiten zu gewährleisten, werden Anlieferungen im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr als nicht zulässig festgesetzt bzw. die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit zwischen 6.30 Uhr und 21.30 Uhr begrenzt. Die lärmemittierenden technischen Vorrichtung sind entsprechend den Vorgaben der schallgutachtlichen Stellungnahmen auszuführen.

Anlagen, die unter die 2. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (2. BImSchV) fallen, sind zur Vermeidung von gesundheitlichen Schäden ausgeschlossen. Dadurch soll eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Emissionen verhindert werden.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Erhalt/ Anpflanzen von Bäumen dienen dem Erhalt/ der Wiederherstellung der Bäume im öffentlichen Bereich sowie der städtebaulichen Einbindung des Planvorhabens in Angrenzung zur Hafenstraße bzw. zur Wohnbebauung Waisenhausstraße.

Durch die Festsetzung einer vollflächigen Dachbegrünung im Sondergebiet kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind als Dachformen nur Flachdächer bzw. Pultdächer zulässig und müssen Technikaufbauten in die Gebäudehülle integriert sein bzw. Maße und Abstände einhalten.

Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen in Nachbarschaft zu den Wohnhäusern eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für



das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechselungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen.

Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger wie z. B. die Telekom die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet und der Überlagerung durch ein Überschwemmungsgebiet wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes vermieden werden.

Feuerungsanlagen

Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik vorgeschrieben. Im Hinblick auf die weiter fortschreitende, nachhaltige Entwicklung der Heizungstechnologie sind jedoch auch Feuerungsanlagen zulässig, die mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. Somit wird gleichzeitig das zukunftsoffene Regelungsgebot des § 81 (2) HBO für eine Reduzierung der Umweltbelastungen bzw. des Energieverbrauches berücksichtigt.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen der Anlagenverordnung (VAwS) für die Lagerung wassergefährdender Stoffe zu beachten.

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser, Lokalklima

Für das auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 5 geplante Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,3 ein Anteil von ca. 2.034 qm überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen (bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95) sind insgesamt ca. 5.522 qm versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Dadurch werden bisherige Vegetationsflächen im Umfang von ca. 870 qm zusätzlich für eine Bebauung/ Versiegelung in Anspruch genommen.

Demgegenüber kann die im Sondergebiet festgesetzte Dachbegrünung mit einem Flächenanteil von 100 % die Lebensraumfunktion des Bodens teilweise bzw. die Retentionsfunktion in Bezug auf den Wasserhaushalt weitgehend übernehmen. Auch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze trägt zur Eingriffsminimierung bei. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und den lokalen Wasserhaushalt hat der Bebauungsplan keine nachteiligen Auswirkungen. Der durch das Planvorhaben bedingte Verlust von Retentionsraum bei eintretendem Hochwasser der Fulda kann durch die Neuschaffung von Rückhaltevolumen im Zuge der Renaturierung der Ahna und damit im Überschwemmungsbereich der Fulda an anderer Stelle (flussabwärts) ausgeglichen werden.

Für das Lokalklima ist mittel- bis langfristig davon auszugehen, dass die bei Umsetzung des Bebauungsplanes neu entstehenden Baumpflanzungen/ Vegetationsflächen die kleinklimatischen Wirkungen des gegenwärtigen Bestandes übernehmen werden, nachteilige Auswirkungen sind daher nur in geringem Umfang zu erwarten.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch das Vorhaben gehen ca. 940 qm Gehölzflächen, vegetationsfähige Schotterflächen sowie weitere sieben Laubbäume mit einer Gesamtrauffläche von ca. 460 qm verloren. Demgegenüber sind die Neupflanzung von ca. 16 Bäumen (im Bereich der Stellplätze), die Begrünung der Dachflächen sowie

ergänzende Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und durch Laubgehölzhecken festgesetzt. Durch das Planvorhaben ergeben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an (bodengebundenen) Vegetationsflächen wird deutlich minimiert, begrünte Dachflächen kommen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen sind kurzfristig zwar gegeben, können mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Planvorhabens in den umgebenden Siedlungsbereich und die Einhaltung übergeordneter Planungsziele sichergestellt. Mit der Reaktivierung und Neubebauung der ehemaligen Gewerbebrache wird eine Aufwertung hinsichtlich der Stadtbildqualitäten erreicht.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm, Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen für den Discountmarkt wurde ein Schallgutachten (vgl. Pkt. 6.1) erstellt. Im Ergebnis kann der Schallimmissionsschutz der betroffenen Nachbarschaft i.S. der TA Lärm sichergestellt werden, wenn an der nordwestlichen Grenze eine Lärmschutzwand errichtet und die nordöstlich vorgesehene Anlieferungsrampe schallsolierend hergestellt wird. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung fest, dass eine Anlieferung nicht im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr erfolgen darf.

Hinsichtlich der durch das Planvorhaben entstehenden Luftemissionen durch vorhabenbezogene Verkehre sind aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Leipziger Straße keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten. Zur Verringerung von Luftschadstoffemissionen (Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂)) durch Gebäudeheizungen werden für Feuerungsanlagen feste Brennstoffe ausgeschlossen und die derzeit beste allgemein zugängliche Technik vorgeschrieben. Ergänzend werden Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, durch Festsetzung ausgeschlossen.

Bezüglich des Altlasten- bzw. Kampfmittelverdacht sind im Rahmen der weiteren Bauplanung die gesetzlichen Standards und Vorgaben zur Entsorgung einzuhalten.

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sonstige umweltbezogene Wirkungen und Probleme in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen, Ressourcenverbrauch und Energieverbrauch werden als unerheblich eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Vorbelastungen durch die Planungsziele nicht zu erwarten. Auch eine über das bereits vorhandene Maß hinausgehende und dadurch wirksam werdende Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Mit der geplanten Umnutzung und städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen Gewerbebestandes können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs.6 BauGB im Plangebiet und im Umfeld gewährleistet bzw. im Hinblick auf die Umweltvorsorge verbessert werden.

9. Gesamtabwägung

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Ortsteile und Versorgungsbereiche sowie der Belange des Umweltschutzes erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

- Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen durch Ausbau eines Einzelhandelsstandortes
- Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt
- Schutz vor Lärmimmissionen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen und benachbarten wohnungsnahen Freiräumen

gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um durch Umnutzung einer Gewerbebrache in einen Einzelhandelsstandort in zentraler und erschlossener Lage die Nahversorgung im Stadtteil Unterneustadt zukunftsfähig sicherzustellen. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen, vor allem

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen und Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen und Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Gehölzflächen/ Laubbäumen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der übergeordneten Landschaftsplanung.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine bereits vorhandene Immobilie umgenutzt und städtebaulich dieses Projekt in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage realisiert werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil ermöglicht werden kann. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf bisher unversiegelten Flächen verzichtet werden.

10. Bodenordnung

Für die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplanes sind bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

11. Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerin abgeschlossene Durchführungsvertrag regelt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin, die Planungskosten, die Kosten für den Ausgleich des Hochwasserretentionsvolumens und die Erschließungskosten 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.

Die Errichtung der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,00m auf dem Flurstück 111/ 14, Flur 6 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird ebenfalls im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert.

12. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7.471 m²
davon:	
Bauflächen SO 'Läden' (ca. 77,6 %)	5.813 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (ca. 18,4 %)	1.442 m ²
Öffentliche Grünflächen 'Verkehrsrgrün' (ca. 3,8 %)	216 m ²

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 17.09.2009

(i.A. gez. Schwarze)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 17.09.2009


(gez. Spangenberg)



Anhang

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB

1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf

Die Merkmale des Planvorhabens sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien zu beurteilen:

1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt

Planungsrechtlich wird das Gebiet als Sondergebiet 'Läden' ausgewiesen. Der geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop ist ein großflächiger Einzelhandel mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 qm. Bei einer Geschossflächenzahl von 0,4 beträgt die maximal zulässige Geschossfläche ca. 2.325 qm.

1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst

Im Regionalplan Nordhessen (2000) ist das Plangebiet als 'Siedlungsfläche Bestand' ausgewiesen, eine Änderung ist nicht erforderlich.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kassel sowie der neu aufgestellte (aber noch nicht genehmigte) Flächennutzungsplan 2007 für das gesamte Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel stellen für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar. Gemäß § 13 a kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren erfolgen.

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes (Stand 30.03.2007) stellt das Gebiet als "baulich geprägte Flächen dar", eine Änderung ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert den Bebauungsplan Nr. VII / 51 Blatt C, die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Planvorhabens ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes verbunden.

1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Geplant ist die Entwicklung eines Sondergebietes 'Läden' innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Unterneustadt und in unmittelbarer Benachbarung zur Hauptverkehrsachse Leipziger Straße. Ein Großteil der beanspruchten Flächen wurde bereits in der Vergangenheit baulich-gewerblich genutzt.

Das geplante Vorhaben geht einher mit der zusätzlichen Versiegelung bisheriger Vegetations-/ Gehölzflächen in einem Umfang von ca. 940 qm sowie einem Verlust von weiteren 7 Laubbäumen mit einer Gesamtrauflfläche von ca. 460 qm. Demgegenüber ist die Neupflanzung von ca. 16 Bäumen und die Anlage von ca. 105 qm Laubgehölzhecken entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

Die sich insgesamt aus dem Planvorhaben ergebenden Umweltauswirkungen werden nicht als erheblich eingestuft. Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine bereits vorhandene Immobilie umgenutzt und städtebaulich dieses Projekt in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage realisiert werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil geschaffen werden kann. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf bisher unversiegelten Flächen verzichtet werden.



1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Als Quellen für Geräuschimmissionen sind die bei einer Einzelhandelsnutzung betriebsbedingten Vorgänge wie Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche, Nutzung der Einkaufswagen und der Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen relevant. Ebenso ist im vorliegenden Fall die gewerbliche Vorbelastung durch die benachbarte Autowaschanlage zu berücksichtigen. Die Auswirkungen werden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens geprüft.

Hinsichtlich der durch das Planvorhaben entstehenden Luftemissionen durch vorhabenbezogene Verkehre sind aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Hafenstraße bzw. der Leipziger Straße keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten.

Durch das Planvorhaben werden unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel) erzeugt, die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden.

Soweit erforderlich werden Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Ein Bezug des Planvorhabens zu nationalen oder europäischen Umweltvorschriften ist nicht gegeben.

1.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

1.2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die Umsetzung des Planvorhabens erfolgt mit hoher Wahrscheinlichkeit. Das Planvorhaben selbst ist von langfristiger Dauer. Eine Umkehrbarkeit ist grundsätzlich nicht auszuschließen.

1.2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Kumulative und grenzüberschreitende Wirkungen und Umweltrisiken sind mit der Umsetzung des Planvorhabens nicht verbunden.

1.2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)

Risiken für die Umwelt bzw. für die menschliche Gesundheit in dem hier zu bewertenden Sinn ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben nicht.

1.2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen werden als unerheblich eingestuft.

1.2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmal, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Aufgrund der bereits jetzt starken Versiegelung und der ehemals gewerblichen Nutzung der Planfläche ist der Standort schon heute als belastet zu betrachten. Die Bedeutung und Sensibilität der Schutzgüter wird als unerheblich eingestuft. Auch eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.



1.2.6 Gebiete nach Nummer 2.3 der Anlage 2

Das Plangebiet liegt in einem Überschwemmungsgebiet der Fulda. Der durch das Planvorhaben verursachte Verlust bzw. der Zugewinn an Retentionsraum ist im Rahmen der Bauleitplanung zu ermitteln. Ergibt sich in der Gesamtbetrachtung für ein Planvorhaben ein Verlust an Retentionsraum, ist dieser ggf. an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Eine darüber hinaus gehende Betroffenheit von Gebieten nach Nr. 2.3 der Anlage 2 zum BauGB wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und § 30-Biotop BNatSchG ist nicht gegeben.

1.3 Überschlägige Gesamteinschätzung

Da es sich bei dem Vorhaben um die Umnutzung und städtebauliche Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage handelt, kommen zu der integrierten Lage keine alternativen Standorte in Betracht. Die Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen durch die Inanspruchnahme anderer Standortbereiche ist daher nicht möglich. Minderungsmaßnahmen sollen am Standort selbst umgesetzt werden. Näheres hierzu regeln die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen sind langfristig, aber örtlich begrenzt. Die ökologische Funktion und Wertigkeit der durch das Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen ist sowohl räumlich als auch im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter gering.

Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.

Aufgestellt: anp-schw, 25.07.2008



Bebauungsplan Nr. VII / 65 Stadt Kassel 'Hafenstraße'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 17.09.2009 Entwurf
 Änderungen/ Ergänzungen gegenüber dem Stand der 1. Offenlage sind markiert.

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Sondergebiet SO 'Läden'	
1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 1.200 m ² zulässig.	§ 11 BauNVO
1.1.2	Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
1.2.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
1.2.2	Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First.	§ 18 BauNVO
1.2.3	Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird als absolute Höhe mit 138,03 üNN (über NormalNull) festgesetzt.	§ 18 BauNVO
1.2.4	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO

**1.3. Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB
i.V. § 81 (1) Nr. 5 HBO**

1.3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Gehölzhecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit B1 gekennzeichneten Fläche ist eine Hainbuchenhecke herzustellen, auf der mit B2 gekennzeichneten Fläche ist eine Eibenhecke herzustellen.

Notwendige Standflächen von Lüftungsaggregaten/ Kältegeräten bzw. Grundstückszufahrten sind von dieser Regelung ausgenommen.

1.3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Vegetationsflächen zu erhalten oder herzustellen.

1.3.3 (1) Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen.

(2) Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum gemäß Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 qm Fläche und mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.

Gemäß Vorhabenplan sind entsprechend der Stellplatzanzahl insgesamt 17 Bäume anzupflanzen; davon sind 11 Bäume als Platanen (*Platanus acerifolia*) und 6 Bäume als Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Eschen an der Hafestraße können auf die gemäß Stellplatzanzahl erforderlichen Bäume nicht angerechnet werden.

(3) Abweichend von der Stellplatzsatzung sind die Stellplatzdoppelreihen durch mindestens 1,50 x 5,00m große mit Gehölzen bepflanzte Grünstreifen, gemäß Senkrechtaufstellung zwischen den Stellplätzen, zu gliedern und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zwischen den Grünstreifen darf max. das Maß von acht Stellplätzen betragen.

(4) Für die im Sondergebiet entlang der Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzten Bäume ist bei Neu- oder Ersatzpflanzungen als Baumart Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu verwenden.

(5) Für die im Sondergebiet entlang der Hafestraße zeichnerisch festgesetzten Bäume ist bei Neu- oder Ersatzpflanzungen als Baumart Esche (*Fraxinus excelsior*) zu verwenden.

- 1.3.4 Die nicht grenzständig errichtete Nord-Ost-Fassade ist mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 5,00 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO**
- 2. Öffentliche Grünflächen** **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- 2.1 Die öffentlichen Grünfläche 'Verkehrsgrün' ist als Vegetationsfläche zu erhalten oder herzustellen. Die Lage der Grünflächen kann nach funktionalem Planungserfordernis geringfügig abweichen.
- 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**
- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte 'L' zugunsten der Deutschen Telekom AG sind bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.
- 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** **§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) BauNVO**
- 4.1 In der zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 'Lärmschutzwand' festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche der seitlichen Stellplatzflächen anzulegen und beidseitig dauerhaft zu begrünen. Dabei sind 50 % der Wandflächen mit immergrünen Pflanzen (gemäß der Artenliste der Begründung) zu begrünen.
- 4.2 Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sicherzustellen, sind für die Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet
- (1) Anlieferungen zwischen 22.00 und 6:00 Uhr unzulässig;
- (2) Öffnungszeiten nur zwischen 6.30 und 21.30 Uhr zulässig;
- (3) die technischen Vorrichtungen (Anlieferungszone mit Schneckenverdichter, Installation von Lüftungsaggregaten/ Klimageräten und Kältegeräten (Verflüssiger)) entsprechend der schallgutachtlichen Stellungnahmen P08040A zum Bebauungsplan auszuführen.
- 4.3 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, sind nicht zulässig. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 23**



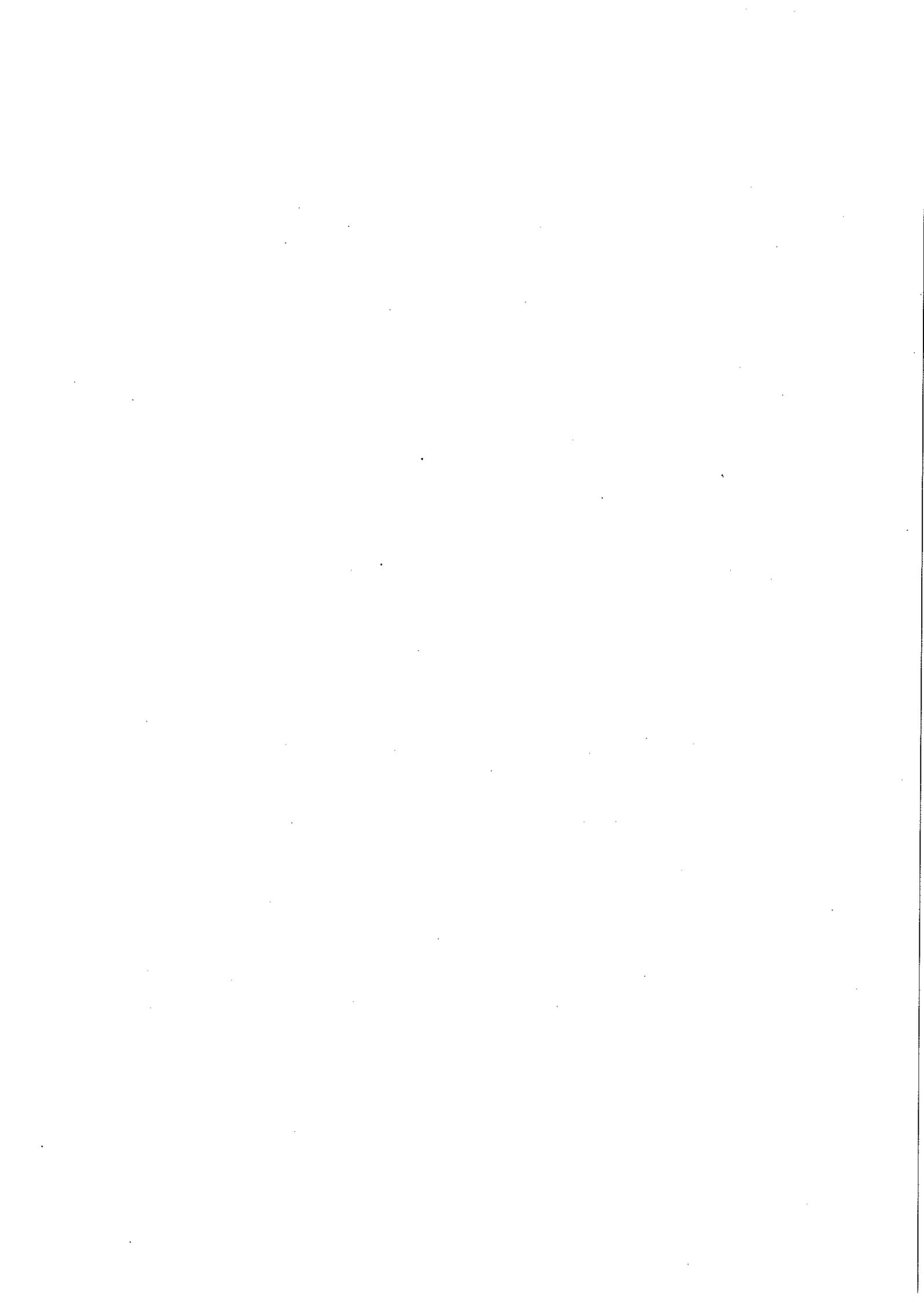
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 5.1 (1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- (2) Für zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume ist jeweils ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 qm Fläche und mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar.
- 5.2 Im Sondergebiet sind Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Ausgenommen hiervon sind Vordächer und Vorbauten auf der Haupteingangsseite. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 'Unterneustadt' Blatt C aufgehoben. § 9 (7) BauGB
- 6.2 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
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO
- 7.1 Im Sondergebiet sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- 7.2 Untergeordnete Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten. Brandgasventilatoren und Abgasrohre dürfen in der Höhe ein Maß von 2,00 m über Dachfläche nicht überschreiten.



- 7.3 Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.
- 7.4 (1) Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich ist ein Sammelhinweisschild an der Grundstückseinfahrt zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante der Attika nicht überschneiden und nicht überragen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.
- (3) Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).
- 7.5 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. **§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
- 7.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen, zugelassen, sofern nicht Feuerungsanlagen mit geringeren Umweltbelastungen und geringerem Primärenergieverbrauch betrieben werden können. **§ 81 (2) HBO**
- Für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöl) sind die Regelungen der Anlagenverordnung (VAwS), insbesondere § 10 Abs. 4 zu beachten. Ob zum Beispiel eine Heizölverbraucheranlage errichtet werden kann, ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Kassel abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Geltungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda gemäß Verordnung des RP Kassel über die Neufeststellung des Überschwemmungsgebietes der Fulda zwischen km 44,599 und km 4,994 vom 14.11.2006.

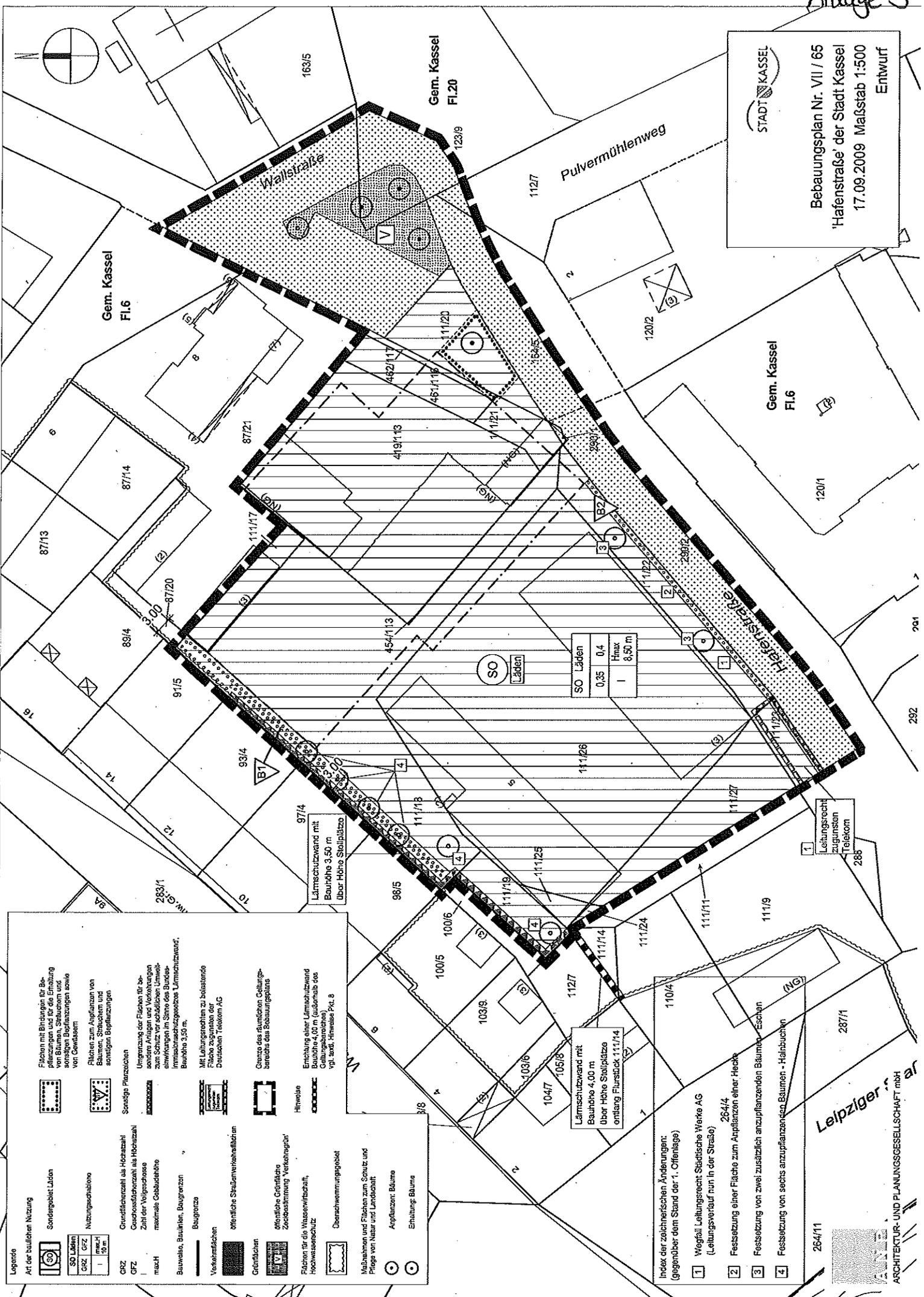


Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Der Geltungsbereich liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Werden bei Baumaßnahmen Bodenauffüllungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreichs oder alte Tanks vorgefunden oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreichs, ist die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen und Maßnahmen auch mit dem Dezernat 31.5 Altlasten und Bodenschutz beim Regierungspräsidium Kassel abzustimmen.
8. Die Errichtung der für die Umsetzung der Planungsziele erforderlichen Lärmschutzwand mit einer Bauhöhe von 4,00m auf dem Flurstück 111/ 14, Flur 6 (außerhalb des Geltungsbereiches) wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert..

9. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überschwemmungsgebiet der Fulda liegt, dürfen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen nur errichtet und betrieben werden, wenn alle nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall getroffen worden sind. Die Anlagen müssen die Anforderungen der Anlagenverordnung (VAwS), insbesondere die in § 10 Abs. 4 VAwS genannten technischen Anforderungen einhalten.

STADT KASSEL
 Bebauungsplan Nr. VII / 65
 'Hafenstraße' der Stadt Kassel
 17.09.2009 Maßstab 1:500
 Entwurf



Legende

Art der baulichen Nutzung

SO Läden

GRZ GFZ

Nutzungsdichte

GFZ

Grundflächenzahl als Höchstzahl

GFZ

Zahl der Vollgeschosse

maximale Gebäudefläche

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

örtliche Grünfläche

Zonenzonierung 'Verkehrsgürtel'

Flächen für die Wasserversorgung, Hochwasserschutz

Überschwerungsgebiet

Mäßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzung: Bäume

Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Grünflächen mit sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Pflanzflächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 'Lärmschutzwand', Bauhöhe 3,50 m.

Mit Leitungsnetzen zu beplanten Flächen zu Gunsten des Deutschen Telekom AG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Errichtung einer Lärmschutzwand Bauhöhe 4,00 m (außerhalb des Geltungsbereichs) (vgl. textl. Hinweise Pkt. 8)

Hinweise

Lärmschutzwand mit Bauhöhe 3,50 m über Höhe Stellplätze

Lärmschutzwand mit Bauhöhe 4,00 m über Höhe Stellplätze entlang Flurstück 111/14

SO Läden

0,35	0,4
H _{max} 8,50 m	

Index der zeichnerischen Änderungen:
 (gegenüber dem Stand der 1. Offenlage)

- 1 Wegfall Leitungsrecht Städtische Werke AG (Leitungsverlauf nun in der Straße) 264/4
- 2 Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen einer Hecke
- 3 Festsetzung von zwei zusätzlich anzupflanzenden Bäumen - Eschen
- 4 Festsetzung von sechs anzupflanzenden Bäumen - Hainbuchen

264/11

Leipziger r

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.1550

Kassel, 08.12.2009

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ (Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Norbert Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. I/49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird zugestimmt.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Mitte wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 26.11.2009 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26.11.2009 und 07.12.2009 der Vorlage 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

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I / 49 „ Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
(Offenlegungsbeschluss)**

E r l ä u t e r u n g

Nachdem das Finanzamt aus den Gebäuden an der Spohrstraße am Anfang des Jahres ausgezogen ist, hat ein privater Investor die Baulichkeiten erworben und bei der Stadt Kassel eine Umnutzung beantragt.

Für die leer stehenden Gebäude wird eine private Nachfolgenutzung in Form einer Mischnutzung von Büroflächen und Kultureinrichtungen angestrebt, die sich in das bauliche Umfeld integriert.

Bisher liegt das Quartier im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. 1 Mitte/Spielhallen, der hier als Art der Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf/Verwaltung“ und des weiteren für die restlichen Bauflächen „Kerngebiet“ festsetzt und die Zulässigkeit von Spielhallen im gesamten Block regelt. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Maß der Nutzung sind nicht getroffen worden.

Um für diesen Baublock künftig neue Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

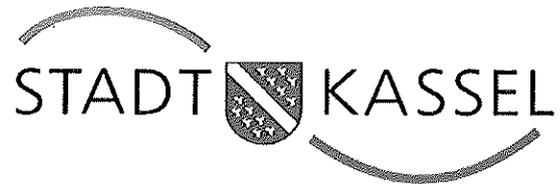
Das Verfahren wird als eine Maßnahme der Innenentwicklung beschleunigt auf Grundlage von § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Kostenübernahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Stadt Kassel und Investor geregelt.

In Vertretung

gez.
Flore

Kassel, 12. Oktober 2009



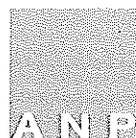
Stadtteil Mitte

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“**

Begründung

09. Oktober 2009

Entwurf



**Bebauungsplan
Nr. I / 49
„Rudolf-Schwander-Straße,
Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“
der Stadt Kassel**

Begründung

09. Oktober 2009

Entwurf

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Inhalt

1.	Planungsanlass.....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.	Planverfahren	6
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	6
3.2	Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
4.	Rechtsverhältnisse.....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Landschaftsplanung.....	7
4.4	Bebauungsplan.....	8
4.5	Satzungen.....	8
5.	Heutige Situation	8
5.1	Städtebauliche Situation	8
5.2	Aktuelle Nutzungen	9
5.3	Denkmalschutz	9
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
5.5	Ver- und Entsorgung	9
5.6	Altlasten.....	9
6.	Naturräumliche Grundlagen	9
6.1	Geologie, Boden	9
6.2	Wasserhaushalt.....	9
6.3	Klima, Lärm.....	10
6.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	10
6.5	Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	10
6.6	Zusammenfassende Bewertung.....	11
7.	Ziele der Planung.....	11
7.1	Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben.....	11
7.2	Erschließung und Verkehr	11
8.	Inhalte des Bebauungsplanes	11
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung und	12
8.1.3	Zahl der Vollgeschosse	12
8.2	Bauweise.....	12
8.3	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen.....	13

9.	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	13
9.1	Eingriffsbeschreibung und Bewertung	13
9.1.1	Boden.....	13
9.1.2	Wasser.....	13
9.1.3	Lokalklima, Lufthygiene, Lärm	13
9.1.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	13
9.1.5	Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	13
9.2	Zusammenfassende Bewertung.....	14
10.	Gesamtabwägung	14
11.	Bodenordnung	14
12.	Kosten und Kostentragung.....	15
13.	Städtebauliche Werte.....	15



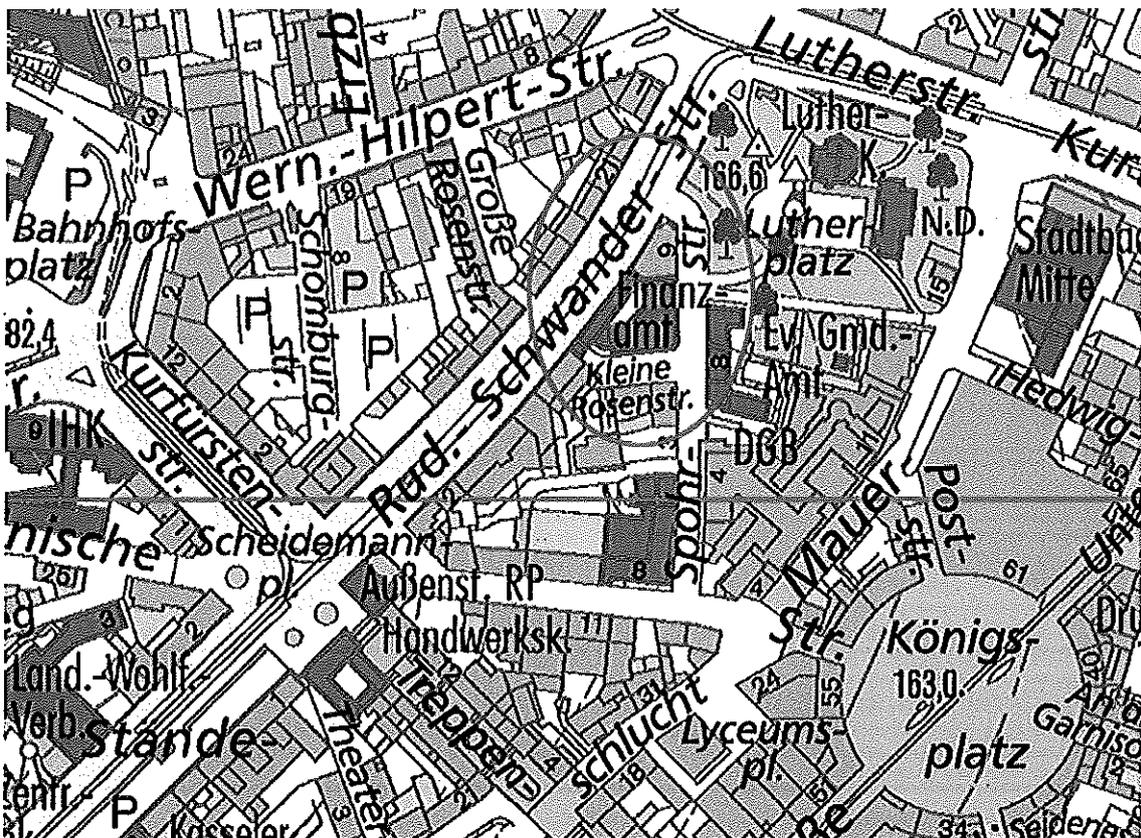
1. Planungsanlass

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird der geänderten Nutzung im Geltungsbereich Rechnung getragen.

Im Plangebiet befand sich bisher das Finanzamt Spohrstraße. Durch den Neubau eines Finanzzentrums am Altmarkt wurden die Kasseler Finanzämter zentralisiert und die Gebäudenutzung an der Spohrstraße damit aufgegeben. Für die jetzt leer stehenden Gebäude wird eine private Nachfolgenutzung mit einer Mischung aus Büroflächen und Kultureinrichtungen angestrebt. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ erforderlich, der in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf – Öffentliche Verwaltungen festsetzt.

Durch die Überplanung wird für bereits baulich genutzte Flächen im Innenbereich eine neue, kerngebietstypische Nutzung ermöglicht und damit ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Das Bauleitplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 12, und umfasst mit einer Fläche von ca. 0,36 ha die Flurstücke 87/28 (teilw.), 107/3, 107/5, 109/6, 109/7 (teilw.), 134/15 (teilw.).

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Rudolf-Schwander-Straße
- Im Süden durch die Kleine Rosenstraße
- Im Osten durch die Spohrstraße

3. Planverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich in der Kasseler Innenstadt und wird bereits baulich genutzt. Es handelt sich damit um ein Bauleitplanverfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann. Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Anwendung des § 13a BauGB ist dabei möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Da die Flächen im Geltungsbereich bereits vollständig bebaut und zu großen Teilen versiegelt sind, keine Vorhaben mit Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen, ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig.

3.2 Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB fällt nach § 3 Abs. 1 Satz 1 nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Gemäß § 13a BauGB und gemäß UVPG ist daher für das beabsichtigte Vorhaben eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung spezifischer Schutzgüter sowie eine Beschreibung des Eingriffes durch das Planungsvorhaben erfolgt im Bebauungsplan.



4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der zur Genehmigung vorliegende Entwurf des Regionalplans Nordhessen 2009 weist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand aus. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den nördlichen Geltungsbereich als „Gemischte Bauflächen“ und den südlichen Teil des Geltungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Diese Darstellung stimmt nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. I / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ überein. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Landschaftsplanung

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren und die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus (ZRK (Hrg.) 2007) beschreibt den Teilraum „Innenstadt mit Randlagen“ mit folgenden Charakteristika:

- Durch sehr hohe Bau- und Nutzungsdichte und eine Mischung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen geprägter zentraler Bereich der Stadt mit lokalen bis überregionalen Zentrumsfunktionen.
- Hoher Versiegelungsgrad, Überwärmungsgebiet, Bestand einer Reihe von begrünten Plätzen, Quartiers-, Stadt- und Spielplätzen als siedlungsbezogene Freiräume

Der Landschaftsplan formuliert für den Teilraum folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan:

- Durch begrünte Straßen, eine Reihe kleiner 'Quartiersplätze' und die 'großen' Stadtplätze (Königsplatz, Friedrichsplatz) gegliederter Siedlungsraum mit hoher Freiraumqualität.
- Ergänzende Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) und kleinräumige Entsiegelungsmaßnahmen mildern bestehende bioklimatische Belastungen
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes auf ein Mindestmaß.
- Schutz von Boden, Grundwasser.
- Von den Verkehrsstrassen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert. Die Querbarkeit der Randstraßen für Fußgänger wird verbessert.



4.4 Bebauungsplan

Im Plangebiet besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 28.03.1984 rechtskräftig ist. Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um mit planungsrechtlichen Mitteln die Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten zu steuern.

Der Bebauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ im nördlichen Teil ein Kerngebiet fest, in dem Spielhallen nach § 1 Abs.4 Nr.2 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen sind.

Im südlichen Teil, in dem sich bisher das Finanzamt befand, ist eine Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltungen“ festgesetzt.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht getroffen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ wird der Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ in diesem Bereich aufgehoben.

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

5. Heutige Situation

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mitte und ist umschlossen von der Rudolf-Schwander-Straße, der Spohrstraße und der Kleinen Rosenstraße.

Der Baublock ist mit einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung vollständig bebaut. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner befestigter Innenhof, der bisher als Stellplatzfläche genutzt wurde. Grünflächen oder öffentliche Freiflächen sind nicht vorhanden.

Die Bestandsgebäude weisen 3-5 Vollgeschosse auf. Zur Rudolf-Schwander-Straße befinden sich im Bereich des Bebauungsplans durchgängig Gebäude mit Flachdächern. Zur Spohrstraße und zur Kleinen Rosenstraße weist die Bebauung Satteldächer auf.

In dem entlang der Rudolf-Schwander-Straße orientierte Gebäude des ehemaligen Finanzamtes befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerdurchgang, der eine wichtige Verbindung zum nordwestlich gelegenen Stadtgebiet herstellt.



5.2 Aktuelle Nutzungen

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich derzeit kerngebietstypische Büronutzungen. Im südlichen Teil erstreckte sich bisher über mehrere Gebäude des Finanzamt Spohrstraße. Dieses steht seit einiger Zeit leer. Wohnnutzungen oder Einzelhandel ist bisher nicht im Plangebiet vertreten.

5.3 Denkmalschutz

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der bisher als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzten Fläche ein nach Hessischem Denkmalrecht geschütztes Einzelkulturdenkmal.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen sowohl innerhalb Kassels als auch überörtlich für den Kfz-Verkehr sehr gut angebunden. In der direkten Umgebung befinden sich weiterhin zahlreiche Haltestellen des ÖPNV. Die bestehende verkehrliche Erschließung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom und Strom ist im Plangebiet vorhanden.

5.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

6. Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet wird nachfolgend hinsichtlich seiner Naturausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet. Der derzeitige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wird folgendermaßen bewertet:

6.1 Geologie, Boden

Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig etwa 100 % der Gesamtfläche überbaut oder voll versiegelt. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist das Plangebiets als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Kasseler Grabens und weist Ton- und Schluffsteine des Oberen Bundsandsteins, Feinsandsteine und Mergelsteine des Keupers sowie örtlich außerdem Ton- und Mergelsteine des Lias auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Altlastenflächen.

6.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet besteht gegenwärtig zu etwa 100 % aus voll versiegelten oder überbauten Flächen. Auf diesen versiegelten oder überbauten Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt vollständig unterbunden.



Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor. Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind auch keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.3 Klima, Lärm

Klima

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 3“ ein.

In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 8 zugeordnet, die im wesentlichen Bereiche mit hoher bis sehr hoher Überwärmung gekoppelt an mittlere bis hohe bioklimatisch-lufthygienische Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

Den entlang der Straßen vorhandenen Bäumen kommt deshalb sowohl in gestalterischer als auch kleinklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu.

Lärm

Das Plangebiet wird nordwestlich von der stark befahrenen Rudolf-Schwander-Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die unmittelbar angrenzenden Bereiche des Plangebietes deutlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt. Die Verkehrsbelastung der Spohrstraße ist deutlich geringer, so dass die nach Osten orientierten Gebäude deutlich geringeren Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt werden. In der Kleinen Rosenstraße herrscht nur sehr geringer Anliegerverkehr.

6.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Der Anteil an Vegetationsflächen am Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Es handelt sich ausschließlich um einige wenige Bäume im Straßenraum der Spohrstraße sowie Sträucher in größeren Pflanzkübeln entlang der Rudolf-Schwander-Straße.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotop und keine Naturdenkmäler vorhanden.

6.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Erholung/ Freiraumnutzung

Öffentlich zugängliche Flächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Aufenthalt oder spezifischen Formen der Freiraumnutzung dienen bzw. in nennenswertem Umfang für solche Nutzungen geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Stadt- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch eine geschlossene mehrgeschossige Bebauung geprägt. Dagegen tritt die Vegetation entlang der Straßenräume nur untergeordnet in Erscheinung. Sie trägt dennoch im Bereich der Rudolf-Schwander-Straße und im Bereich der Spohrstraße positiv und strukturierend zum Straßenbild bei.



6.6 Zusammenfassende Bewertung

Sehr hohe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächenanteile bei gleichzeitig nicht vorhandenen Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes gehen mit entsprechenden Belastungen bzw. Funktionseinschränkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt einher. Lediglich die bestehenden Straßenbäume tragen in geringem Umfang zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Belastungssituation bei.

Erholungs- und Freiraumnutzungen haben aufgrund der Gebietsstruktur im Geltungsbereich direkt keine Bedeutung. Die Dominanz der versiegelten Grundstücks- und Verkehrsflächen, die nur in geringem Anteil vorhandene Vegetation und die generell öffentlich größtenteils nicht zugänglichen Flächen schränken die Aufenthaltsqualitäten des Bereichs stark ein.

7. Ziele der Planung

7.1 Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben

Im Bereich des Bebauungsplans ist keine Änderung der baulichen Struktur, sondern lediglich eine Änderung der Nutzung innerhalb der bereits bestehenden Gebäude vorgesehen. Die Nutzungsänderung, bedingt durch die Verlagerung des ehemaligen Finanzamtes, erfordert eine planungsrechtliche Anpassung der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Um die geplanten privaten Nutzungen wie Büroflächen und die Ansiedlung eines Varietés zu ermöglichen, ist anstelle einer Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Teil des Geltungsbereiches die Festsetzung eines Kerngebietes erforderlich.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist keine Änderung der Nutzung oder des Gebäudebestandes geplant. Hier erfolgt lediglich eine Festsetzung des bereits bestehenden Gebäudes und damit eine Konkretisierung der Festsetzungen des alten einfachen Bebauungsplanes.

7.2 Erschließung und Verkehr

Die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich bleiben in der bestehenden Form und Abgrenzung erhalten. Die Rudolf-Schwander-Straße und die Spohrstraße wurde in den letzten Jahren neu gestaltet. Die in der Spohrstraße bestehenden Straßenbäume werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans als zu erhaltend festgesetzt.

8. Inhalte des Bebauungsplanes

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als Kerngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung folgt den Festsetzungen des alten Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Einzelhandel, Spielhallen“, der mit Ausnahme der Flächen des ehemaligen Finanzamtes Spohrstraße den nördlichen Teil dieses Plangebietes und auch die benachbarten Bauflächen als Kerngebiet festsetzt. Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht zudem den aktuell vorhandenen bzw. den im alten Finanzamt beabsichtigten Nutzungen.

Im Plangebiet sollen von den nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen künftig nicht zulässig sein.



Der Ausschluss dieser Nutzungen greift ebenfalls die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Einzelhandel, Spielhallen“ auf, der im gesamten Baublock Spielhallen ausschließt.

Nach der Änderung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich des ehemaligen Finanzamtes in einen Kernbereich, wird diese Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 / 49 „Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße“ auf den gesamten Geltungsbereich übertragen. Der Ausschluss der nicht zulässigen Nutzungen wird dabei gegenüber der ursprünglichen Festsetzung stärker differenziert, um die städtebaulich nicht gewünschten Nutzungen genauer zu bezeichnen.

Der Ausschluss von Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordellen, bordellartige Betrieben, Wettbüros und Spielhallen begründet sich mit dem städtebaulichen Ziel, dass sich vorrangig Einzelhandel, Büros und kirchliche, kulturellen, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen im Zentrum der Stadt ansiedeln sollen, um die Innenstadt als kulturelles und geschäftliches Zentrum für die gesamte Stadt und die Region zu erhalten und zu stärken. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dabei aus Gründen der Kriminalprävention und der Gefahr von einseitigen Beeinträchtigung der innerstädtischen Nutzungsvielfalt negativ zu bewerten und werden daher in diesem Bereich des Stadtgebietes städtebaulich nicht gewünscht. An zahlreichen anderen Stellen im Stadtgebiet sind diese Nutzungen planungsrechtlich zulässig und städtebaulich verträglich, so dass ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen und ein Ausschluss im Plangebiet gerechtfertigt werden kann.

Weiterhin sind von den nach BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie von den nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Tankstellen begründet sich ebenfalls mit der Zielsetzung, im Plangebiet kulturelle und geschäftliche Nutzungen anzusiedeln. Zudem ist baulich eine mehrgeschossige und aus Gründen des Lärmschutzes eine geschlossene Bebauung im Plangebiet gewünscht. Tankstellen widersprechen typologisch dieser städtebaulichen Zielsetzung und werden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung und

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Da das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.

Im südlichen Teil des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Finanzamtes, wird entsprechend der Bestandsbebauung, die 3-4 Vollgeschosse aufweist, eine Geschossflächenzahl von 3,8 festgesetzt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, in dem die sich die bestehende Bebauung über 4-5 Vollgeschosse erstreckt, wird eine Geschossflächenzahl von 5,0 festgesetzt.

8.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Aus diesem Grund werden im südlichen Teil maximal 4 Vollgeschosse und im nördlichen Teil maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt.

8.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich zum einen mit der Orientierung an der bestehenden Bebauung und der in diesen zentralen Bereich gewünschten städtischen Dichte. Zum anderen dient die Festsetzung der geschlossenen Bauweise dem Schutz vor dem Verkehrslärm, der insbesondere von der Rudolf-Schwander-Straße ausgeht. Durch die geschlossene Bauweise werden die inneren Blockbereiche und die dorthin orientierten Gebäudeseiten vor diesen Lärmimmissionen geschützt.



8.3 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Erdgeschoss ein Fußgängerdurchgang, der zur Hälfte im Plangebiet liegt. Der Teil des Durchgangs, der im Geltungsbereich liegt, soll in Form eines Geh- und Leitungsrechtes in der bestehenden Breite planungsrechtlich gesichert werden.

9. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen. Nachfolgend werden die absehbaren Wirkungen des Bauleitplanverfahrens dargestellt und der Abwägungsprozess zusammenfassend wiedergegeben.

9.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die geplante neue Nutzung der innerstädtischen Flächen abgesichert. Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter:

9.1.1 Boden

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist, kommt es durch die Planung gegenüber der bisherigen Versiegelung nicht zu einer Erhöhung der überbauten oder versiegelten Flächen. Auf das Schutzgut Boden sind daher keine negativen Wirkungen zu erwarten.

9.1.2 Wasser

Wie auch beim Schutzgut Boden ergibt sich im Vergleich durch die Planung keine Erhöhung des Anteils an überbauten oder versiegelten Flächen.

Im Vergleich zum Bestand hat die Planung keine nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

9.1.3 Lokalklima, Lufthygiene, Lärm

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bauflächen befinden sich überwiegend auf Flächen mit gegenwärtig sehr geringer kleinklimatischer Bedeutung und Wertigkeit. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil an klimatisch wirksamen Flächen und Elementen nicht verändern. Die in geringem Maß kleinklimatisch wirksamen Straßenbäume in der Spohrstraße werden als zu erhaltend festgesetzt und damit gesichert. Im Vergleich zum Bestand sind keine nachteilige Wirkungen der Planung auf das Lokalklima zu erwarten.

9.1.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Im Vergleich zum Bestand wird sich durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben der Anteil der Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes nicht verändern. Die bestehenden Straßenbäume werden planungsrechtlich gesichert.

9.1.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

In Bezug auf Erholung, Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild wird sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine nachteilige Veränderung ergeben.



9.2 Zusammenfassende Bewertung

Aufgrund der Überplanung und planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Bebauung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung ist gegenüber dem heutigen Bestand nicht möglich. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

10. Gesamtabwägung

Die Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange erfolgt nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst sehr zentral gelegene und bereits vollständig bebaute Flächen innerhalb der Kasseler Innenstadt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern ausschließlich die bereits bestehende Bebauung und ermöglichen keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet.

Aufgrund der bestehenden Bebauung sind durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und die fehlenden Vegetationsflächen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt vorhanden. Erholungs- und Freiraumnutzungen existieren im Plangebiet nicht. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

Das Fehlen von unbebauten Flächen und größeren Innenhöfen im Geltungsbereich ist durch den dreieckigen Zuschnitt des Straßenblocks bedingt. Die Schaffung zusätzlicher Grünflächen oder öffentlich zugänglicher Bereiche ist aufgrund der privaten Nutzerstruktur und der Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich. Zudem entspricht die Bebauung typologisch und bezüglich der Geschosshöhen der im Bereich der Innenstadt üblichen und städtebaulich gewünschten Bebauung.

Die vorhandenen Straßenbäume entlang der Spohrstraße werden planungsrechtlich gesichert. Zusätzliche Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Plangebiet nicht möglich.

Die Änderungen der Art der baulichen Nutzung ist aus stadtentwicklungspolitischen Gründen erforderlich, um eine Nachnutzung der derzeit leerstehenden und zukünftig nicht mehr benötigten Flächen für den Gemeinbedarf zu ermöglichen. Die Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung dient der Förderung einer nachhaltigen Entwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), indem zentral gelegene Flächen mit bereits vorhandenen und teilweise denkmalgeschützten Immobilien umgenutzt werden.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass durch das Planvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Bäumen o.ä. entstehen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet ohnehin die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist generell nicht erforderlich.

11. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine Veränderungen der Grundstückszuschnitte notwendig.



12. Kosten und Kostentragung

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von dem Grundstückseigentümer des ehemaligen Finanzamtes übernommen. Die rechtliche Vereinbarung hierzu erfolgt auf der Basis eines Städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel

13. Städtebauliche Werte

Fläche Plangebiet gesamt		ca. 3.580 m²
davon:		
Kerngebiet		ca. 2.450 m²
max. überbaubare Fläche GRZ 1,0	ca. 2.450 m ²	
verbleibende Grundstücksflächen	0 m ²	
Verkehrsfläche		ca. 1.130 m²

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
 Bergholter / Ettinger-Brinckmann
 Stadtplaner SRL / Architekten BDA
 Hessenallee 2
 34130 Kassel

Kassel, 09.10.2009

Gez. Bergholter

 (Bergholter)

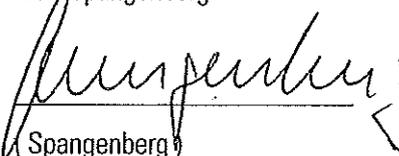
aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
 Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 09.10.2009

Gez. Spangenberg



 (Spangenberg)

**Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. 1 / 49 Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße, Kleine Rosenstraße**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand Entwurf 09.10.2009

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	Planungsrechtliche Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Im Kerngebiet sind von den gem. § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:	§ 7 BauNVO
	<ul style="list-style-type: none"> • Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen • Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen 	
	Von den gem. § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen 	
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 19 und § 20 BauNVO
	Für das Kerngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 3,8 im südlichen Teil bzw. 5,0 im nördlichen Teil festgesetzt.	
2.2	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
	Im Kerngebiet ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch mit 4 Vollgeschossen im südlichen Teil bzw. 5 Vollgeschossen im nördlichen Teil festgesetzt	



- 3. Bauweise** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 4. Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
- Das zeichnerisch dargestellte Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das dargestellte Leitungsrecht wird zugunsten der Leitungsträger festgesetzt.
- 4. Flächen für Anpflanzungen / Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- Erhaltung von Bäumen auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume entlang der Spohrstraße sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 5. Sonstige Festsetzungen**
- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ aufgehoben.
- 6. Hinweise**
- 6.1 Archäologische Funde**
- Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
- 6.2 Bombenabwurfgebiet**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.

6.3 Wärmepumpen

Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) 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 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470).

Hessisches Naturschutzgesetz (**HENatG**) vom 04. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851).

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548 f, insbes. S 560 f).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 06. Mai 2005 (GVBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), verkündet am 20. September 2007.

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.



Art der baulichen Nutzung

Kerngebiete
 MK

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	GFZ
IV	g

Nutzungsschablone

GRZ	GFZ
IV	g

Grundflächenzahl als Höchstzahl
 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
 Zahl der Vollgeschosse
 geschlossene Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 Baulinie

Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenverkehrsfläche

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
 Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzzeichen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen
 Nachrichtliche Übernahmen

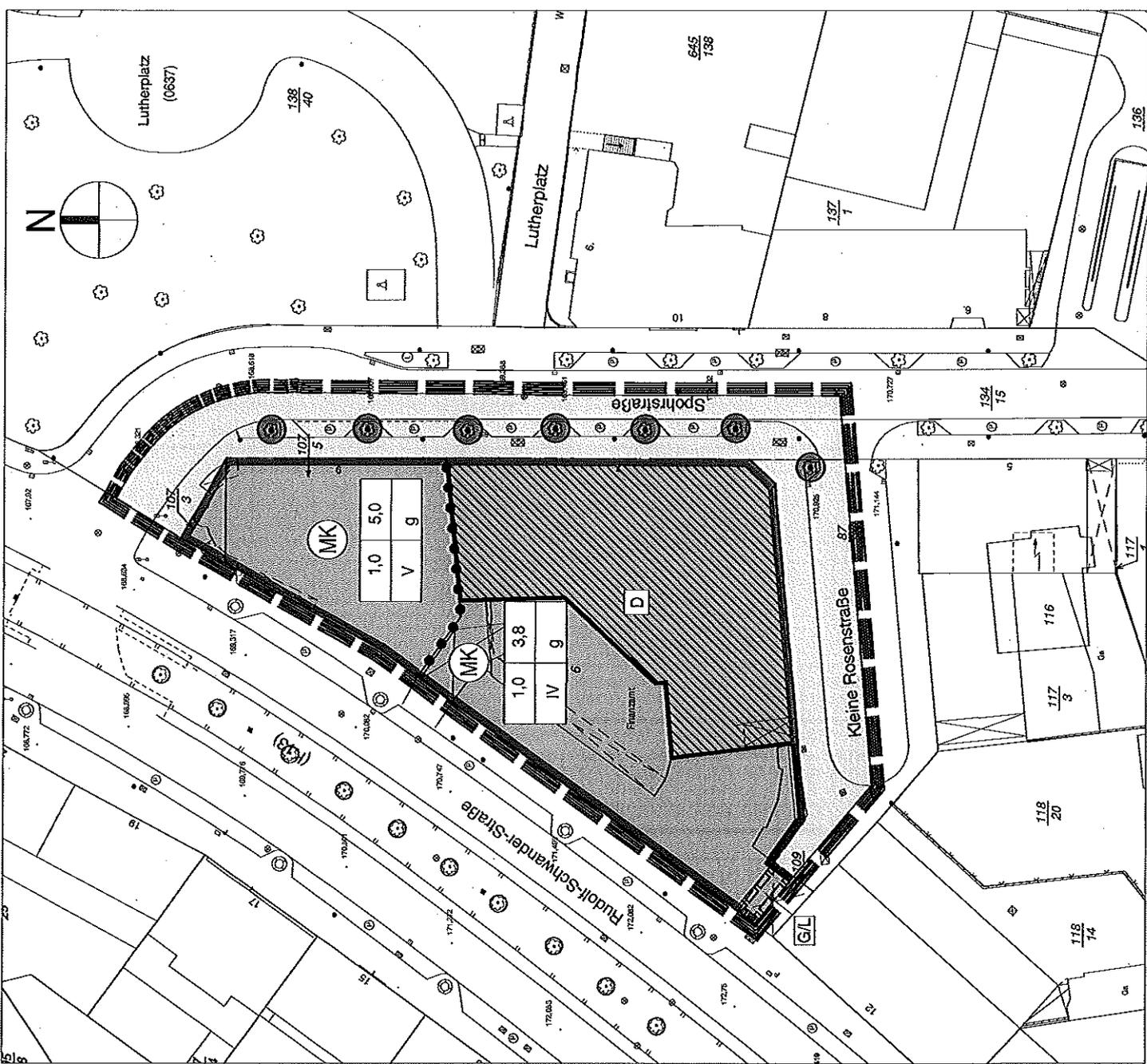
Kulturdenkmal
 Kulturdenkmal

STADT KASSEL

Bebauungsplan Nr. I/49
 'Rudolf-Schwander-Straße, Spohrstraße,
 Kleine Rosenstraße'

Datum: 09.10.2009
 Maßstab: ~~1:1000~~ **o.M.**
 Entwurf

APPROBATIONSGESSELLSCHAFT FÜR URBANistik





Vorlage Nr. 101.16.1527

Kassel, 13.11.2009

Bauschäden an Kita Oberzwehren

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr
Wir fragen den Magistrat:

1. Nach welchen Kriterien erfolgte die Vergabe an die heute nicht mehr existierende Firma? War sie nur die billigste oder lagen auch andere Entscheidungskriterien nach VOB vor?
2. Geht aus der Ausschreibung für den Bau der Kindertagesstätte ‚Prisma‘ in Oberzwehren eine genaue Leistungsbeschreibung für die Leistungen, an denen Mängel aufgetreten sind, hervor (Beschreibung der Ausführung, der zu verwendeten Materialien, Verpflichtung zur Ausführung nach dem neuesten Stand der Technik)?
3. Wie hat das zuständige Amt die zu erbringende Leistung beschrieben?
4. Wie lautete bei der Vergabe die genaue Auftragsbeschreibung (Art der Ausführung, zu verwendende Materialien, u.a.) für die ausführende Firma? Hat die ausführende Firma dies akzeptiert und schriftlich bestätigt?
5. Wann und wie hat die Bauaufsicht Kontrollen während der Bauausführung vorgenommen? Was wurde eventuell dokumentiert?
6. Was wurde bei Abnahme der Arbeiten festgestellt und was wurde im einzelnen eventuell dokumentiert und was wurde der Firma wann mitgeteilt?
7. Wurde vor Ablauf der Gewährleistungspflicht eine Kontrolle im Gebäude der Kindertagesstätte durchgeführt?
8. Gab es Hinweise der Benutzer (Leitung, Erzieher, Kinder) auf eventuelle Auffälligkeiten oder Mängel im Hause, wurden diese eventuell dokumentiert und was wurde eventuell unternommen?
9. Wann wurden erstmals der Bauaufsicht Mängel in der Kindertagesstätte bekannt und was wurde unternommen?
10. Was war(en) die Ursache(n) für die Bauschäden?
11. Welche Konsequenzen zieht die Bauaufsicht, um ähnliche Vorkommnisse in Zukunft zu vermeiden?
12. Welcher Schaden ist der Stadt entstanden?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter André Lippert

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1531

Kassel, 23.11.2009

Kompetenzregion Elektromobilität

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, Kassel und in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen Nordhessen zu einer Modell- u. Kompetenzregion für Elektromobilität zu entwickeln. Gemeinsam mit anderen Mitwirkungsinteressierten wie z.B. der Universität Kassel, SMA, dem Kasseler Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik (Iwes), deENet, den Städtischen Werken, der Volkswagen AG und weiteren soll hierfür ein Konzept erstellt werden, welches u.a. folgende Punkte enthält:

1. Schaffung einer E-Fahrzeug-Infrastruktur mit dem Ziel, eine flächendeckende Ladestruktur (E-Tankstellen) zu schaffen
2. Einbindung der Elektrofahrzeuge in eine dezentrale Netzstruktur
3. Modifizierung der Beschaffungsrichtlinien für städtische Fahrzeuge und die Fahrzeuge der Eigenbetriebe mit dem Ziel des verstärkten Einsatzes von E-Fahrzeugen im Stadtgebiet
4. Maßnahmenpaket von Anreizen für E-Fahrzeuge wie z.B. separat ausgewiesene Parkplätze u.ä.
5. Maßnahmen zur Unterstützung und zum Ausbau der Forschung und Entwicklung im Bereich E-Fahrzeuge in Kassel und der Region
6. Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen

Begründung:

Im Bereich der Elektromobilität wird für die kommenden Jahre mit einer dynamischen technischen und wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Die Potenziale liegen hierbei in einer weiteren Reduktion von CO₂-Emissionen durch Verkehr und der Senkung des Verbrauchs fossiler Energieträger. Neben dem rein technischen Ansatz wird es entscheidend auf das Zusammenwirken der Akteure vor Ort ankommen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
E-Mail
info@fdp-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1544

Kassel, 30.11.2009

Dialog-Displays

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

Wie viele Dialog-Displays will die Stadt Kassel im nächsten Jahr anschaffen?

Wie viele Dialog-Displays wurden bereits angeschafft?

Welche Kosten für die Stadt Kassel entstehen durch die Neuanschaffung?

Wie können sich auch andere Bürger an der Finanzierung beteiligen?

In wie vielen Fällen ist eine solche Beteiligung oder vollständige Finanzierung bislang gegeben?

Der Ortsbeirat Südstadt kritisiert, dass bereits seit über einem Jahr eine Zusage eines Bürgers zur Finanzierung eines Dialog-Displays vorliege, die Stadt aber noch keine konkreten Maßnahmen zur Aufstellung eingeleitet habe. Trifft dies zu? Was sind die Gründe für die Verzögerung?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter André Lippert

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
E-Mail
info@fdp-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1545

Kassel, 30.11.2009

Bewilligte Fördermittel "Aktive Kernbereiche" - Friedrich-Ebert-Straße

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wann erhält die Stadt Kassel die vom Land im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche“ bewilligten 763.000 Euro, d. h. wann kann das Geld ausgegeben werden?
2. Wie viel Geld hat die Stadt weniger als beantragt aus dem Programm erhalten und warum?
3. Für welche Arbeiten etc. ist diese Summe, die von der Stadt auf 1 Million aufgestockt werden muss, im Einzelnen vorgesehen?
4. Erhält die Stadt auch Mittel aus dem GVFG für die Friedrich-Ebert-Straße?
 - a) Wenn ja, wie viel?
 - b) Müssen auch diese Fördermittel von der Stadt aufgestockt werden?
5. Müssen die jeweiligen Fördermittel aus dem GVFG und aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ für bestimmte Arbeiten, Gestaltungen etc. verwendet werden?
 - a) Wenn ja, für welche?
 - b) Und worüber kann die Stadt Kassel selbst entscheiden?
6. Besteht ein Zusammenhang zwischen der Förderung nach GVFG und durch das Programm „Aktive Kernbereiche“ (also z. B. Komplementierung oder Ausschluss)?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter André Lippert

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage-Nr. 101.16.1548

Umbau Altmarkt

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Vorschlag des Landes Hessen, zusätzlich zu den bestehenden Planungen für den Altmarkt eine weitere Planungsvariante mit nur noch 2 Überwegen zu planen, wird abgelehnt.
2. Die Stadt Kassel hält weiterhin den Umbau des Altmarktes mit vier Überwegen für die stadtentwicklungspolitisch beste Lösung.
3. Um eine schnelle Lösung für mobilitätseingeschränkte Menschen und RadlerInnen zu erreichen, wird der Magistrat aufgefordert, einen erneuten Versuch beim Land Hessen zu unternehmen, die 3-Überwege-Lösung als Kompromissvorschlag zu verhandeln.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

Christian Geselle	Karin Müller, MdL
Stellv. Fraktionsvorsitzender SPD	Fraktionsvorsitzende B90/Grüne



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
E-Mail
info@fdp-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1553

Kassel, 14.12.2009

Leer stehende Immobilien des Landes Hessen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich mit dem Land Hessen Gespräche aufzunehmen, mit dem Ziel, festzustellen, in wie weit die leerstehenden Landesimmobilien einer weiteren Nutzung zugeführt werden können.

Berichterstatter: Stadtverordneter André Lippert

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1574

Kassel, 12.01.2010

Vorfahrtregelung am Ziegenberg

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, ob an der Einmündung Zum Hirtenkamp/Am Ziegenberg wieder eine Vorfahrtregelung für „Am Ziegenberg“ getroffen werden kann. Über das Ergebnis der Prüfung soll im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr berichtet werden.

Begründung:

Die Straße „Am Ziegenberg“ ist KVG-Strecke, in Richtung stadteinwärts fordern die Busse Grün an. Die Regelung rechts vor links führt zu Verzögerungen der Busse in der Ampelanfahrt, weil die Einmündung durch „Einkaufsausfahrer“ stark frequentiert ist. Vorfahrtberechtigte Linksabbieger aus Zum Hirtenkamp, die aus Harleshausen kommende Fahrzeuge Am Ziegenberg Vorrang gewähren müssen, blockieren den Ampelabfluss in Richtung Harleshausen/Vellmar, insbesondere den ÖPNV. Notfalls sollte eine geringe Verschiebung der Tempo-30-Zone kein Tabu sein.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.1575

Kassel, 12.01.2010

Anbindung Jungfernkopf an ÖPNV

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

Wie ist die Regelung der Anbindung des Stadtteils Jungfernkopf und Vellmar West an den ÖPNV

1. in Bezug auf die Größe, Kapazität und Qualität der Fahrzeuge?
 - a) Montags bis Freitags in den Abendstunden?
 - b) Samstags tagsüber/abends?
 - c) Sonntags tagsüber/abends?
2. Wie wird sicher gestellt, dass das Fahrpersonal über die Verbindungen, Anschlüsse und Haltestellen (die angefahren werden) Auskunft geben kann?
3. In welcher Weise ist/wird das Fahrpersonal auf den Umgang mit Fahrgästen geschult?
4. Werden Qualität der Fahrzeuge und Kompetenz/Freundlichkeit des Personals geprüft und überwacht? Wenn ja, in welchen Abständen und durch welche Maßnahmen?

Soweit es zu bestimmten Zeiten oder Angeboten unterschiedliche/differenzierte Antworten gibt, wird um Detaillierung gebeten.

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender