

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

27. November 2014
1 von 2

zur **25.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 4. Dezember 2014, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot" 1.
Änderung (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1489 -
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.1490 -
- 3. Einrichtung von Kurzzeitparkzonen**
Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner
- 101.17.1455 -
- 4. Buswendeschleife am Herkules**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel
- 101.17.1482 -

- 5. Car-Sharing-Konzept**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel
- 101.17.1483 -
- 6. Projekt "Nextkassel"**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel
- 101.17.1484 -
- 7. Verkehrsstudie zum Bergpark Wilhelmshöhe vorstellen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.17.1496 -
- 8. Parkhaus Garde-du-Corps-Straße**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel
- 101.17.1498 -
- 9. Bericht zur Problemlösung des Regio-Tram-Betriebes**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Axel Selbert
- 101.17.1509 -
- 10. Sachstandsbericht Platz der Deutschen Einheit**
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.17.1520 -
- 11. Zukunft des Fahrradvermietsystems Konrad**
Anfrage der SPD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Christian Knauf
- 101.17.1521 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift

über die 25. öffentliche Sitzung

des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

am **Donnerstag, 4. Dezember 2014, 17:00 Uhr**

im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

15. Dezember 2014

1 von 11

Anwesende:

Mitglieder

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU

Christian Knauf, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD

Dieter Beig, 2. stellvertretender Vorsitzender, B90/Grüne

Doğan Aydın, Mitglied, SPD

Judith Boczkowski, Mitglied, SPD

Harry Völler, Mitglied, SPD

Volker Zeidler, Mitglied, SPD

Eva Koch, Mitglied, B90/Grüne

Gernot Rönz, Mitglied, B90/Grüne

Joachim Schleißing, Mitglied, B90/Grüne

Bodo Schild, Mitglied, CDU

(Vertretung für Wolfram Kieselbach)

Dr. Jörg Westenburg, Mitglied, CDU

Norbert Domes, Mitglied, Kasseler Linke

Heinz Gunter Drubel, Mitglied, FDP

Bernd Wolfgang Häfner, Mitglied, FREIE WÄHLER

Teilnehmer mit beratender Stimme

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Karin Schöps, Vertreterin des Seniorenbeirates

Magistrat

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:

Jörg-Peter Bayer, Stadtverordneter, Piraten

Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen

Sabine Schaub, Dezernat -VI-

Heiko Lehmkuhl, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Volker Mohr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Tagesordnung:

- | | |
|--|-------------|
| 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot" 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss) | 101.17.1489 |
| 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.17.1490 |
| 3. Einrichtung von Kurzzeitparkzonen | 101.17.1455 |
| 4. Buswendeschleife am Herkules | 101.17.1482 |
| 5. Car-Sharing-Konzept | 101.17.1483 |
| 6. Projekt "Nextkassel" | 101.17.1484 |
| 7. Verkehrsstudie zum Bergpark Wilhelmshöhe vorstellen | 101.17.1496 |
| 8. Parkhaus Garde-du-Corps-Straße | 101.17.1498 |
| 9. Bericht zur Problemlösung des Regio-Tram-Betriebes | 101.17.1509 |
| 10. Sachstandsbericht Platz der Deutschen Einheit | 101.17.1520 |
| 11. Zukunft des Fahrradvermietsystems Konrad | 101.17.1521 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 27. November 2014 ordnungsgemäß einberufene 25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot" 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1489 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/46A ‚Ehemaliges KVG-Depot 1. Änderung‘ wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.“

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 qm wird im Änderungsplan entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Ein nordwestlich angrenzendes Grundstück ist für die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gebiet des bestehenden Lidl-Marktes bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplans.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP, Demokratie erneuern/Freie Wähler
Ablehnung: Kasseler Linke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot" 1. Änderung (Offenlegungsbeschluss), 101.17.1489, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Volker Zeidler

- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**
Vorlage des Magistrats
- 101.17.1490 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, FDP

Ablehnung: Kasseler Linke, Demokratie erneuern/Freie Wähler

Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.17.1490, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

3. Einrichtung von Kurzzeitparkzonen

Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler

- 101.17.1455 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, zu prüfen, in welchen Abschnitten Anwohnerparkplätze in der Zeit von 10 Uhr bis 16 Uhr als Kurzzeitparkzonen in Kassel ausgewiesen werden können. Aufgrund des Parkdrucks sollte in der Goethestraße im Bereich zwischen Reginastraße und Murhardstraße ein Modellversuch gestartet werden.

Im Rahmen der Diskussion macht Stadtverordneter Knauf, SPD-Fraktion, einen Änderungsvorschlag, der von Stadtverordnetem Häfner, Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler, übernommen wird.

➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, zu prüfen, in welchen Abschnitten Anwohnerparkplätze als Kurzzeitparkzonen in Kassel ausgewiesen werden können. **Über das Ergebnis ist in einer Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr bis März 2015 zu berichten.**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der Fraktion Demokratie erneuern/Freie Wähler betr. Einrichtung von Kurzzeitparkzonen, 101.17.1455, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westenburg

4. Buswendeschleife am Herkules

Antrag der FDP-Fraktion

- 101.17.1482 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der Museumslandschaft Hessen Kassel (MHK) Kontakt aufzunehmen und darauf einzuwirken, dass der an der Buswendeschleife hinter dem Herkules angebrachte Bügel, der eine Nutzung und Befahrung verhindert, wieder entfernt wird, so dass die Buswendeschleife in der nächsten Touristensaison für Busse wieder befahrbar ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der FDP-Fraktion betr. Buswendeschleife am Herkules, 101.17.1482, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

5. Car-Sharing-Konzept

Antrag der FDP-Fraktion

- 101.17.1483 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, im Ausschuss über das erstellte Car-Sharing-Entwicklungskonzept sowie die dazugehörige Ausschreibung und Auftragsvergabe zu berichten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der FDP-Fraktion betr. Car-Sharing-Konzept, 101.17.1483, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

6. Projekt "Nextkassel"
Antrag der FDP-Fraktion
- 101.17.1484 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Ergebnisse des von Studenten des Fachbereichs Stadtentwicklung & Stadtmanagement durchgeführten Projektes ‚NEXTKASSEL‘ im Ausschuss vorzustellen und darüber zu informieren, ob und welche daraus zu entnehmenden Informationen bei der Stadtgestaltung und Verkehrsentwicklungsplanung berücksichtigt werden.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der FDP-Fraktion betr. Projekt "Nextkassel", 101.17.1484, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

7. Verkehrsstudie zum Bergpark Wilhelmshöhe vorstellen
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1496 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Studie zur Verkehrssituation im Bergpark Wilhelmshöhe, die von der Uni Kassel erstellt worden ist, soll von den Autor*innen zeitnah im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Verkehrsstudie zum Bergpark Wilhelmshöhe vorstellen, 101.17.1496, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Harry Völler

8. Parkhaus Garde-du-Corps-Straße

Antrag der FDP-Fraktion

- 101.17.1498 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert vor dem Hintergrund der bevorstehenden Eröffnung des neuen Museums ‚Grimmwelt‘ und der zukünftigen Neugestaltung der Oberen Königsstraße konkret darzustellen, welche Maßnahmen er in Bezug auf Instandhaltung, Erneuerung oder Veräußerung des Parkhauses Garde-du-Corps-Straße entwickelt hat und welche zeitlichen Abläufe dafür vorgesehen sind, so wie es vom Baudezernat seit 2011 angekündigt wurde.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der FDP-Fraktion betr. Parkhaus Garde-du-Corps-Straße, 101.17.1498, wird **zugestimmt**.

9 von 11

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

9. Bericht zur Problemlösung des Regio-Tram-Betriebes

Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.1509 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Magistrat wird aufgefordert, zu berichten warum die KVG-Beteiligung RTG nicht in der Lage ist einen geregelten Regio-Tram-Betrieb zu organisieren.

Stadtverordneter Rönz, Fraktion B90/Grüne, macht im Rahmen der Diskussion einen Änderungsvorschlag. Dieser wird von Stadtverordnetem Domes, Fraktion Kasseler Linke, übernommen.

➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, den Geschäftsführer der RTG einzuladen, um über den Sachstand des Regio-Tram-Betriebes im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr zu berichten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Bericht zur Problemlösung des Regio-Tram-Betriebes, 101.17.1509, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bodo Schild

10. Sachstandsbericht Platz der Deutschen Einheit

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne
- 101.17.1520 -

Gemeinsamer Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr über den aktuellen Stand zum "Platz der Deutschen Einheit" zu berichten. Die beteiligten Planungsbüros Brilon Bondzio Weiser GmbH und Planersocietät sind einzuladen.

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und B90/Grüne betr.
Sachstandsbericht Platz der Deutschen Einheit, 101.17.1520, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

11. Zukunft des Fahrradvermietsystems Konrad

Anfrage der SPD-Fraktion
- 101.17.1521 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Was sind die konkreten Bemühungen des Magistrats, den Bestand des Fahrradvermietsystems Konrad über das Jahr 2015 hinaus zu sichern?

2. Zu welchen Bedingungen kann nach Einschätzung des Magistrats der Vertrag mit DB-Rent verlängert und das Vermietsystem langfristig wirtschaftlich betrieben werden?
3. Inwieweit werden die im Zuge der Verkehrsentwicklungsplanung 2030 vorgeschlagenen Maßnahmen – wie z.B. die Einrichtung weiterer Konrad-Stationen – bei den Vertragsverhandlungen berücksichtigt? Zu welchen Konditionen lassen sich diese umsetzen?
4. Welche Chancen sieht der Magistrat, Umlandgemeinden am Fahrradvermietssystem zu beteiligen?

Stadtbaurat Nolda beantwortet die Anfrage und sagt die schriftliche Antwort als Anlage zur Niederschrift zu.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

Ende der Sitzung: 17:37 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Andrea Herschelmann
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.17.1489

3. November 2014
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A "Ehemaliges KVG-Depot" 1. Änderung
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. V/46A ‚Ehemaliges KVG-Depot 1. Änderung‘ wird zugestimmt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 qm wird im Änderungsplan entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan beibehalten. Ein nordwestlich angrenzendes Grundstück ist für die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes in den Geltungsbereich einbezogen. Das Gebiet des bestehenden Lidl-Marktes bleibt außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplans.“

Dem Ortsbeirat Nord-Holland wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 16. Oktober 2014 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben der Vorlage in ihren Sitzungen am 16. Oktober 2014 und 3. November 2014 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und der Bebauungsplanentwurf (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot, 1. Änderung“
(Offenlegungsbeschluss)**

Erläuterung

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. V/46-A „Ehemaliges KVG-Depot“ aufgestellt, um am verkehrsgünstigen Standort des ehemaligen KVG-Straßenbahndepots zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu ermöglichen. Ein Teil des Gesamtprojektes (Lidl-Markt) war zum damaligen Zeitpunkt bereits umgesetzt. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Lidl-Marktes (Sondergebiet 1) eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 qm vor. Im Teilbereich Sondergebiet 2 (südwestlich des Lidl-Marktes) sind maximal 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig. Der Teilbereich an der Holländischen Straße ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier wurde bereits eine Tankstelle realisiert.

Aktuelle Planungen sehen die Verlagerung des Aldi-Lebensmittelmarktes vom Philippinenhöfer Weg unter Erweiterung von 733 auf 1.200 qm Verkaufsfläche auf die Fläche des ehemaligen KVG-Depots vor. Die Stellplätze des Lebensmittelmarktes sind auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück geplant. Die Erweiterung der Tankstelle um eine Waschstraße ist ebenfalls geplant.

Da sich die Anordnung des Lebensmittelmarktes und der dazugehörigen Stellplätze zur ursprünglichen Planung geändert hat, ist die teilweise Änderung des bestehenden Bebauungsplanes unter Einbeziehung des nordwestlichen Nachbargrundstücks erforderlich. Die maximale Verkaufsfläche wird im Änderungsbereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 1.200 qm Verkaufsfläche begrenzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot, 1. Änderung“ soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ in einem Teilbereich geändert werden. Der Bereich des bestehenden Lidl-Marktes wird nicht in den Änderungsplan einbezogen. Mit den aktuellen Planungen kann die Nachfolgenutzung auf dem brachgefallenen ehemaligen KVG-Depot zum Abschluss gebracht werden.

Das Verfahren wird beschleunigt gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Bebauungsplan-Entwurf wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Investor ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Investor zur Durchführung der Planung und zur Tragung der Planungskosten.

gez.
Mohr

Kassel, 23. September 2014

Bebauungsplan Nr. V/46 A
„Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung

Begründung



Träger der Planungshoheit:

Kassel documenta Stadt

Stadt Kassel
Rathaus / Obere Königsstraße 8
34117 Kassel

Auftraggeber:

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

Bearbeitung:



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter/ Ettienger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2 | 34130 Kassel
www.anp-ks.de

Inhalt

1	Planungsanlass.....	5
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3	Planverfahren.....	6
3.1	Aufstellungsbeschluss.....	6
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	6
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	7
4	Übergeordnete Planungen.....	7
4.1	Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bebauungspläne	8
4.4	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz	8
4.5	Schutzgebiete	9
4.6	Informelle Konzepte und Planungen	9
5	Heutige Situation/Bestand.....	10
5.1	Plangebiet und Umgebung.....	10
5.2	Einzelhandel.....	12
5.3	Erschließung und Verkehr.....	12
5.4	Ver- und Entsorgung	12
5.5	Derzeitiger Umweltzustand	12
6	Vorhabenplanung	14
7	Inhalte des Bebauungsplans.....	15
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Verkehrsflächen.....	16
7.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
7.5	Brennstoffe.....	16
7.6	Maßnahmen zum Schallschutz.....	17
7.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
7.9	Hinweise.....	18
8	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	18
8.1	Boden, Wasser	18
8.2	Lokalklima	18
8.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz	18
8.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild.....	18
8.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	19
8.6	Kultur- und Sachgüter.....	19
8.7	Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
9	Bodenordnung	19
10	Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung	20
11	Städtebauliche Werte.....	20
12	Gesamtabwägung	20





1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“ der Stadt Kassel ist die Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die veränderte Konzeption des Nahversorgungszentrums zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße.

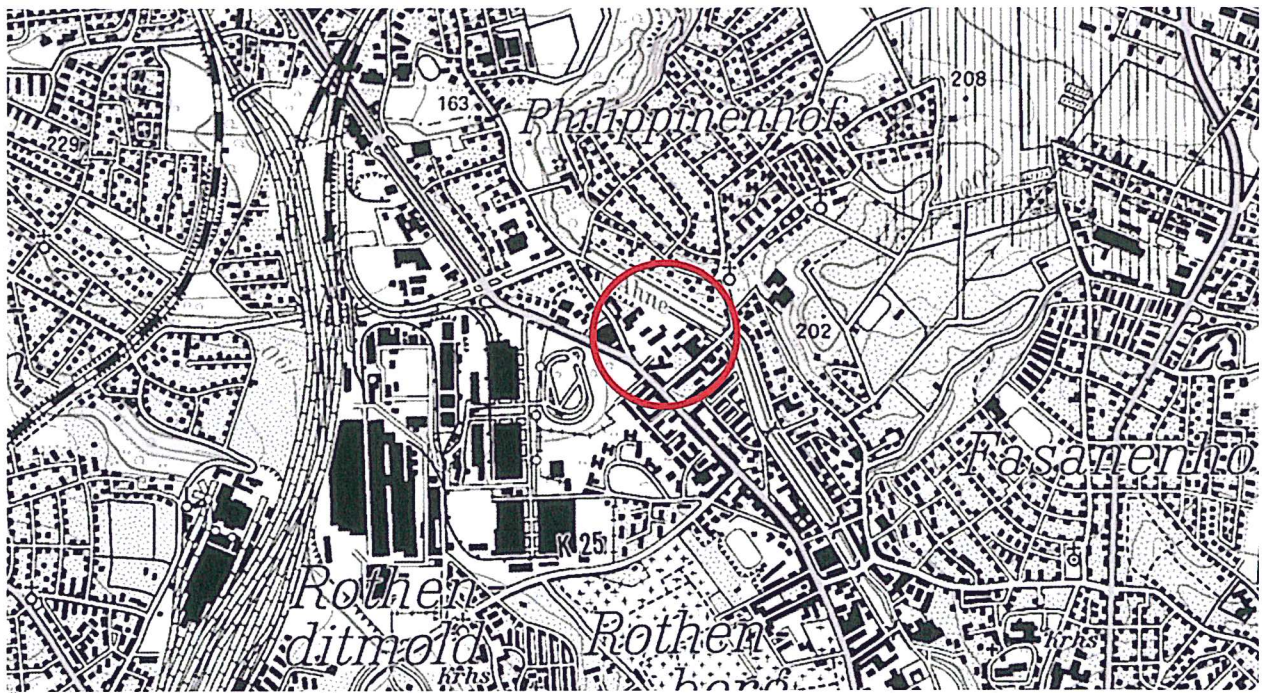
Der Bebauungsplans Nr. V/46A wurde 2009 aufgestellt, um am verkehrsgünstigen Standort des ehemaligen KVG-Straßenbahndepots zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu ermöglichen. Ein Teil des Gesamtprojektes (Lidl-Markt) war zum damaligen Zeitpunkt bereits umgesetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Bereich des Lidl-Marktes (SO 1) eine maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² vor, im Teilbereich SO 2 (westlich des Lidl-Marktes) sind maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Hier war die Ansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers sowie eines Getränkemarktes geplant. Diese Konzeption konnte bislang nicht realisiert werden, die Fläche stellt sich aktuell als Brachfläche dar. Der Teilbereich an der Holländischen Straße ist als Mischgebiet festgesetzt, hier wurde eine Tankstelle realisiert.

Auf den Teilbereich SO 2 ist aktuell die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes (Aldi) vorgesehen. Zudem soll die bestehende Tankstelle um eine Waschstraße erweitert werden. Um diese Projekte realisieren zu können, ist die Anordnung der Stellplätze für den Lebensmittelmarkt auf dem nördlichen Nachbargrundstück notwendig, das bislang nicht vom o.g. Bebauungsplan erfasst war.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die oben dargestellte Projektkonzeption. Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag (gem. § 11 BauGB) zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Kassel abgeschlossen, der unter anderem die Übernahme der Planungskosten regelt.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Kassel im Stadtteil Nord (Holland), östlich der Holländischen Straße.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 11.663 m².

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Holländische Straße bzw. die Niedervellmarer Straße,
- im Norden durch das Nachbargrundstück 188/7, Flur 46, Gemarkung Kassel
- im Osten durch die Nachbargrundstücke 200/17 und 200/18, Flur 46, Gemarkung Kassel
- im Süden durch das Flurstück 201/11, Flur 46, Gemarkung Kassel.

3 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Bedingung ist für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt. Das geplante Einzelhandelsvorhaben mit 1.200 m² Verkaufsfläche unterliegt zwar grundsätzlich einer allgemeinen Vorprüfung (gem. § 3c UVPG), das Vorhaben wird aber bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/46A begründet und durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans lediglich in seiner räumlichen Anordnung verändert. Somit wird auf die durchgeführte Allgemeine Vorprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. V/46A (siehe Bebauungsplan Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot, Begründung, März 2009) verwiesen, die zu folgendem Ergebnis kommt: „Gemäß dem [...] formulierten Prüfkatalog hat die Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.“

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (siehe hierzu Pkt. 4.5), sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllt.

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 aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Der Bebauungsplan wird u.a. zur Regelung der Kostenübernahme durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB ergänzt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. V/46A, 1. Änderung wurde am 15.09.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gefasst.

3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB über die Planung wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

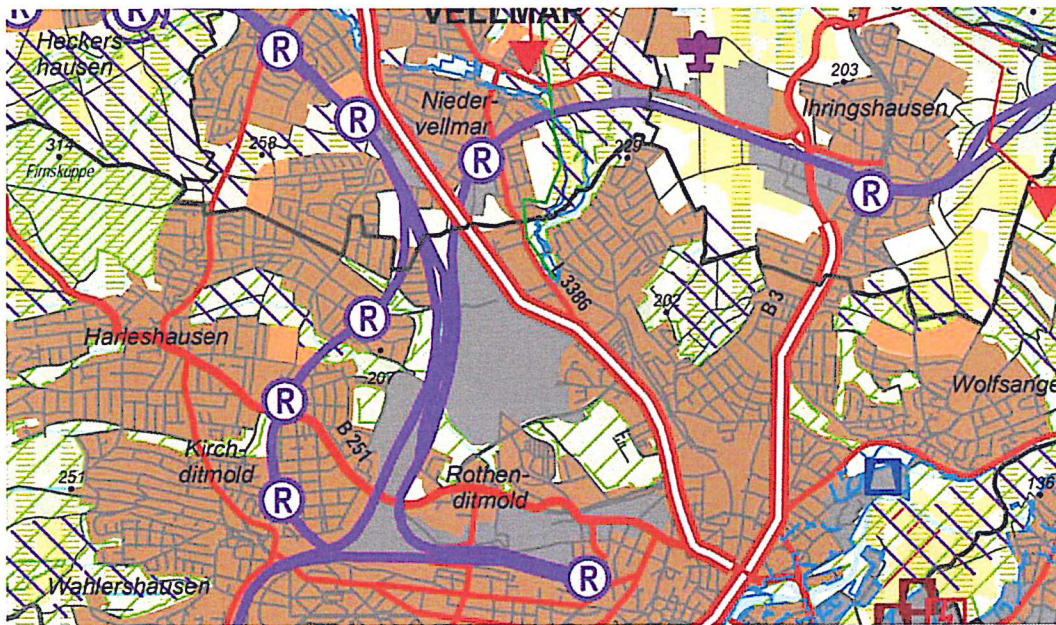


3.3 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Ergänzung folgt -

4 Übergeordnete Planungen

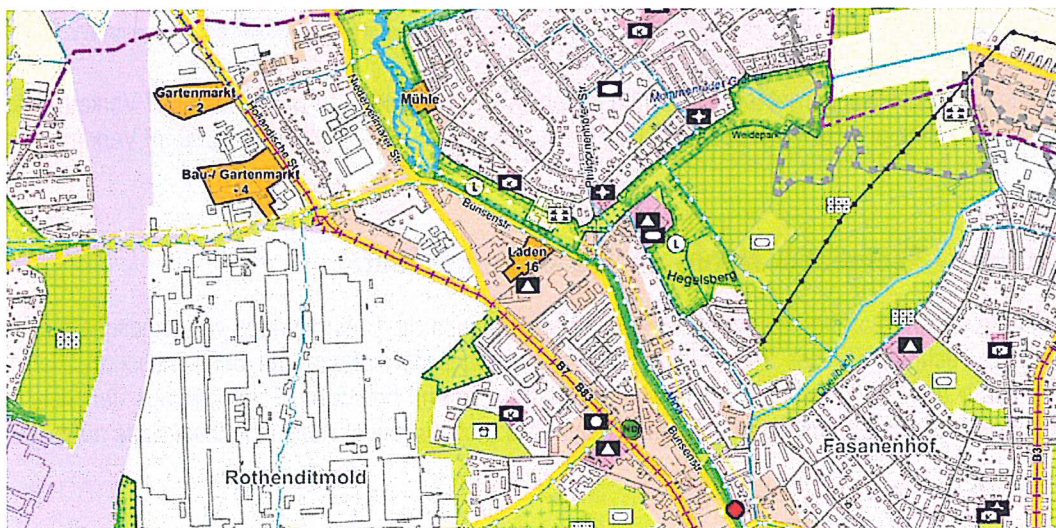
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als ‚Siedlungsbereich, Bestand‘ festgelegt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine Ziele der Raumordnung entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel (Stand Juli 2014), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel (Stand Juli 2014) ist das Plangebiet westlich als ‚gemischte Baufläche‘, östlich als Sonderbaufläche ‚Läden‘ dargestellt. Angrenzend an das Grundstück befinden sich westlich und südlich ebenfalls gemischte Bauflächen, nord-östlich der Bunsenstraße grenzen Grünflächen an.

Für die Sonderbauflächen ‚Läden‘, Index 16, ist weiter festgelegt, dass die Gesamtverkaufsfläche max. 2.200 m² beträgt.

Die beabsichtigte Nutzung entspricht aufgrund der veränderten räumlichen Anordnung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist notwendig.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“.

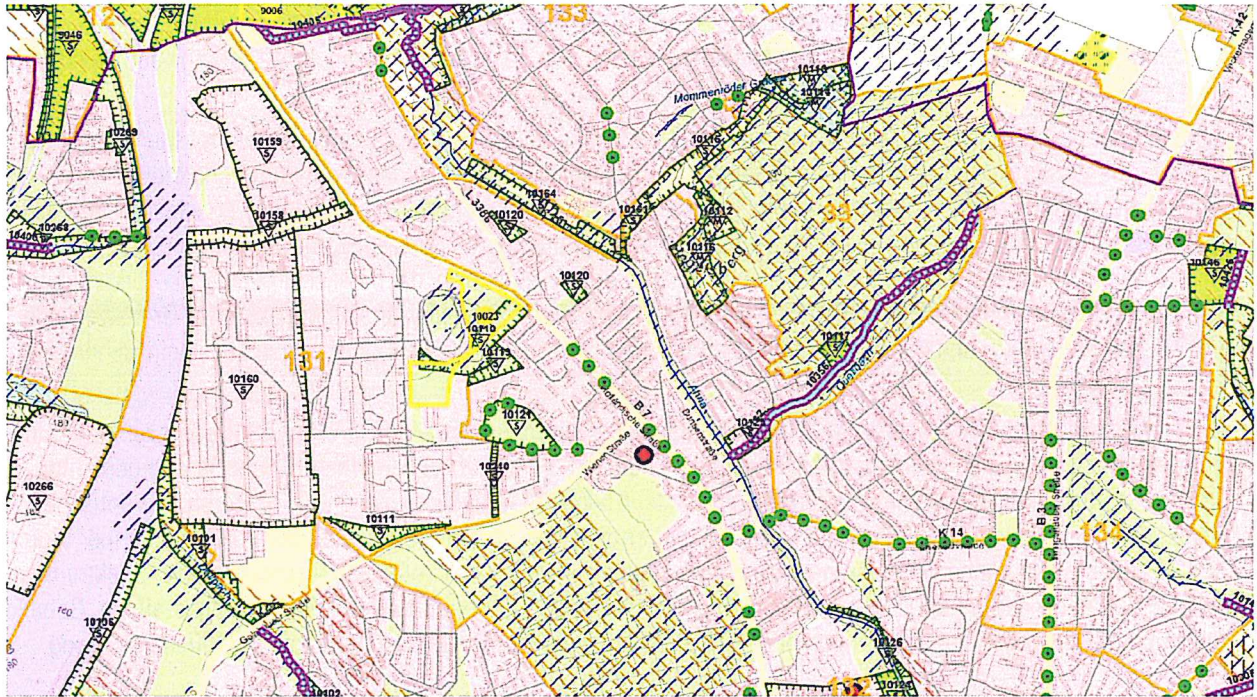


Bebauungsplan Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“ (i. Kr. seit 10.08.2009), ohne Maßstab, überlagert mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V/46 A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung (blau-gestrichelt);

Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet SO 1 einen Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche fest. Im Sondergebiet SO 2 sind u.a. Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hier dürfen maximal 1.200 m² Verkaufsfläche errichtet werden.

4.4 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

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.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte, ohne Maßstab

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (2007) stellt das Plangebiet als „baulich geprägte Fläche“ dar. Im Planwerk sind keine Leitbilder und Ziele mit direkter Relevanz für den Geltungsbereich formuliert.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Westlich der Bunsenstraße verläuft die Ahna als Gewässer II. Ordnung; Sie ist von der Planung nicht betroffen.

Denkmalschutz

Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

Im Geltungsbereich sind keine Bäume des unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkunstwerkes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys verortet; die nächstgelegenen Bäume des Projektes befinden sich entlang der Bunsenstraße und sind von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzrecht

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Westlich des Geltungsbereichs und der Bunsenstraße schließen sich begleitend zur Ahna Teile des „Landschaftsschutzgebiet Stadt Kassel“ (Verordnung vom 17.07.2006) an.

4.6 Informelle Konzepte und Planungen

Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel

Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriege-

bieten“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren.

Optimalerweise sind Gebäude im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Die bundesgesetzlichen Vorgaben der ENEC (Energieeinsparverordnung) und des EEWärmeG (Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich) regeln die Themen Klimaschutz und Energieeffizienz für den geplanten Neubau in ausreichender Weise. Weitergehende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu konkreten energetischen Aspekten (z.B. Nutzung solarer Energie) sind i.d.R. nur erforderlich, sofern Siedlungserweiterungen mit einer Vielzahl an Gebäuden geplant sind. Festsetzungen zu Einzelvorhaben – wie im konkreten Fall – schränken das Spektrum an Möglichkeiten oft nur unnötig ein. Die allgemeinen Festsetzungen zu Vegetationsanteilen, Dachgestaltung, Gebäudestellung usw. hingegen berücksichtigen bereits die Gesichtspunkte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

5 Heutige Situation/Bestand

5.1 Plangebiet und Umgebung



Luftbild (Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation) mit Plangebiet, ohne Maßstab

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 11.663 m² und befindet sich im Norden des Kasseler Stadtgebiets zwischen Holländischer Straße bzw. Niedervellmarer Straße und Bunsenstraße.

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut, im zentralen Bereich befindet sich eine Brachfläche mit kurzlebigen Ruderalfuren. Der Geltungsbereich schließt Verkehrsflächen der westlich verlaufenden Holländischen Straße sowie der Niedervellmarer Straße mit ein.

Im süd-westlichen Plangebiet befindet sich eine Tankstelle. Daran schließen nördlich ein Wohnhaus sowie Flächen eines Gewerbebetriebes mit mehreren Hallen an. Nord-östlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Lidl-Markt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.

Die Erschließung des Lidl-Marktes erfolgt zum einem direkt über die Bunsenstraße, zum anderen ist eine Zufahrt über eine realisierte Privatstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches möglich. Über diese Privatstraße ist auch die Tankstelle erschlossen.

Das Gebiet fällt relativ gleichmäßig von Südwest nach Nordost ab; der Höhenunterschied zwischen Niedervellmarer Straße und dem nörd-östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Lidl-Parkplatz beträgt ca. 7 m (163,9 über NN bis 156,5 über NN).



Tankstelle (Blick von Süden)



Wohnhaus (Niedervellmarer Straße)



Blick auf die Gewerbeflächen (von Westen)



Privatstraße mit Lidl-Markt (Blick von Westen)



Brachfläche (Blick von Westen)



Brachfläche (Blick von Osten)

(Fotos: ANP Kassel)

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch gemischte Strukturen aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Gewerbe bestimmt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich „Das blaue Haus“, eine achtgeschossige Wohnanlage. Östlich daran befinden sich Gebäude der sozialen Einrichtung „Outlaw Kassel“.

Westlich des Geltungsbereichs, zwischen Holländischer Straße und Niedervellmarer Straße, befinden sich ein Wohngebäude sowie Betriebsflächen und Gebäude von Gewerbebetrieben. In nördliche Richtung schließen an den Geltungsbereich Gewerbeflächen an. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich der o.g. Lidl-Markt.

Als überörtliche Hauptverkehrsstraße weist die Holländische Straße eine sehr hohe Verkehrsbelastung mit entsprechenden Wirkungen auf die angrenzenden Siedlungsflächen auf.

5.2 Einzelhandel

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Konkret ist die Ansiedlung eines Aldi-Marktes an den Standort geplant. Hierbei handelt es sich um eine Verlagerung, da der Aldi-Markt am Philippinenhöfer Weg aufgegeben werden soll.

Der Standort Philippinenhöfer Weg wird aufgrund unzeitgemäßer Standortrahmenbedingungen (rd. 700 m² Verkaufsfläche, schlechte Verkaufsanbindung) aufgegeben, eine Erweiterung vor Ort oder eine Verlagerung an einen alternativen Standort im näheren Umfeld des Altstandorts sind nicht möglich.

Der Standort ehem. KVG-Depot liegt verkehrsgünstig und kann von den stadtauswärts führenden Pendlerströmen partizipieren. Zudem ist hier eine zeitgemäße Erweiterung auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche möglich. Die fußläufige Entfernung zum Altstandort beträgt ca. 500 m.

Die ursprüngliche Konzeption für den Standort des ehemaligen KVG-Depots, die auch Grundlage des Bebauungsplans Nr. V/46 A war, sah die Ansiedlung eines Vollversorgers mit Getränkemarkt oder alternativ anderer Fachmärkte neben dem bestehenden Lidl-Markt vor. Die Umsetzung dieser Planung ist bisher nicht gelungen, die unvollständige Nutzung des Nahversorgungsstandorts ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend.

Auch wenn sich durch die Verlagerung des Aldi-Marktes keine qualitativen Verbesserungen für die Kunden ergeben werden und gleichzeitig mit einem noch stärkeren Wettbewerb der Systemanbieter vor Ort zu rechnen ist, wird dem Begehren von Aldi und dem derzeitigen Grundstückseigentümer entsprochen, insbesondere, da eine Aufgabe des Altstandorts auf jeden Fall seitens Aldi umgesetzt wird.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Fahrverkehr, Fußgänger und Radfahrer über die Holländische Straße bzw. die Niedervellmarer Straße und die Bunsenstraße bzw. die Privatstraße zwischen Holländischer Straße und Bunsenstraße.

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die Tramstation und Bushaltestelle „Hegelsbergstraße“ gegeben.

5.4 Ver- und Entsorgung

Über die Niedervellmarer Straße ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastrukturen angeschlossen.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel ist nicht möglich.

5.5 Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Bestanderfassung (August 2014) überwiegend bebaut bzw. für eine Bebauung vorgesehen. Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme und –bewertung wird daher verzichtet.

Boden und Wasser

Die Flächen des ehemaligen KVG-Depots waren überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Durch die früheren Nutzungen sind die Bodenflächen stark verändert und in ihren potentiellen Funktionen (Lebensraum, Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser) stark beeinträchtigt.

Die bestehende Brachfläche im zentralen Geltungsbereich zeichnet sich durch eine kurzlebige Ruderalflur aus.

Die Verkehrsflächen der Privatstraße sowie die Betriebsflächen der Tankstelle sind versiegelt. Im Bereich des Wohngebäudes und des Gewerbebetriebes finden sich kleinere, gärtnerisch genutzte Grünflächen.

Gewässer kommen im Plangebiet nicht vor.



Klima

Die Klimafunktionskarte für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (FG Umweltmeteorologie am FB Stadt- und Landschaftsplanung Uni Kassel 2009) ordnet das Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsflächen dem „Überwärmungsgebiet 1“ zu. Diese Kategorie umfasst „dichte Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen“.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Vegetation

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt, im zentralen Bereich befindet sich eine Brachfläche, die nach dem Abbruch des Gebäudesbestandes nicht wieder bebaut worden ist. Weitere Vegetationsflächen finden sich als typisches Verkehrsgrün an der Holländischen Straße/Niedervellmarer Straße sowie als gärtnerisch genutzte Grünflächen am Wohngebäude bzw. der Gewerbefläche.

Fauna / artenschutzrechtliche Prüfung

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Informationen vor.

Aufgrund der Struktur des Gebiets, insbesondere des nur sehr geringen Anteils an Großgehölzen, der geringen Flächengröße sowie der bestehenden Störungen durch die vorhandenen Nutzungen, ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten und störungstoleranten Tierarten, wie z.B. Vogelarten der durchgrünter Siedlungsbereiche, vorkommen.

Als Lebensräume für Reptilien/Amphibien geeignete Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgebiete und -objekte

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

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Da es sich um Privatgrundstücke handelt, ist eine Freiraumnutzung durch die Öffentlichkeit nicht gegeben.

Stadtbild

Das Plangebiet stellt sich bebaute Fläche dar, die zentrale Brachfläche vermittelt den Eindruck einer ungenutzten Restfläche.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Luftreinhalteung

Aufgrund der Kessellage ist die lufthygienische Situation in Kassel schwierig, alle bebaubaren Gebiete sind daher als „Vorranggebiet Luftreinhalteung“ festgelegt.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Umbau des bestehenden Lidl-Marktes, der Ausweisung einer Sondergebietsfläche für Einzelhandelsbetriebe und die Überplanung einer Mischgebietsfläche eingeholt (GSA Limburg GmbH, Gutachterliche Stellungnahme P 08052, 01. August 2008).

Die im Rahmen dieser gutachterlichen Stellungnahme durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der aus dem Parkierungsverkehr, Anlieferungsverkehr und der technischen Gebäudeausstattung entstehenden Ge-



räuschemissionen, kommen zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung des Immissionsrichtwertes zur Tageszeit, in Höhe der bestehenden Bebauung, erreicht wird.

Weiter wurden die sich aus der hohen Verkehrsbelastung der Holländischen Straße ergebenden Lärmsituation im Bereich der Mischgebietsflächen an der Niedervellmarer Straße untersucht. Die schalltechnische Berechnung zeigt, dass die Empfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nur im zurückliegenden Teil der Mischgebietsfläche erreicht werden. Für die Bereiche mit Überschreitungen sind bei einer Entwicklung von schutzwürdiger Bebauung passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6 Vorhabenplanung



Vorhabenplanung, Vorentwurf August 2014 (Architekturbüro Schüler)

Der Vorhabenträger plant, auf der bisherigen Brachfläche einen weiteren Lebensmittelmarkt (Aldi-Markt) mit 1.200 m² Verkaufsfläche zu errichten, die hierfür erforderlichen Stellplätze werden auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück errichtet, die vorhandenen, gewerblich-genutzten Gebäude werden hierfür abgebrochen. Die bestehende Tankstelle wird nördlich voraussichtlich um eine Waschstraße ergänzt, hierfür wird das bestehende Wohnhaus ebenfalls abgebrochen.

Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation ist zwischen dem Neubauvorhaben und den bestehenden Parkplatzflächen des Lidl-Marktes bzw. der Privatstraße die Errichtung einer ca. 2,50 m hohen Stützwand erforderlich. Entlang der Privatstraße beträgt die Höhe der Stützwand ca. 1,50 bis 2,50 m.

7 Inhalte des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird analog zum Bebauungsplan Nr. V/46A für den nördlichen und östlichen Teilbereich ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt, die Zweckbestimmung wird jedoch deutlich eingegrenzt. Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m². Zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.

Der westliche Teilbereich mit der bestehenden Tankstelle, die um eine Waschstraße erweitert werden soll, wird wie bisher als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzt. Die Festsetzung eines Mischgebiet entspricht zwar nicht der bestehenden, ausschließlichen gewerblichen Nutzung der Fläche, berücksichtigt jedoch das nähere Umfeld, dass u.a. durch sensible Wohnnutzung geprägt ist. Durch die Festsetzung sind im Baugebiet ausschließlich Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung werden dadurch ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl für das Mischgebiet als auch das Sondergebiet mit 0,8 festgesetzt und entspricht so den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden für das Sondergebiet eingehalten, für das Mischgebiet jedoch überschritten. Die Überschreitung sieht bereits der bestehende Bebauungsplan vor und wurde u.a. mit der bestehenden hohen Versiegelung vor der Neuordnung begründet.

Trotz der Überschreitung der Obergrenzen der GRZ im Mischgebiet sind Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen der Umwelt nicht zu befürchten, da zum einen eine Überschreitung bis 0,8 durch Stellplätze und Garagen ohnehin durch § 19 (4) BauNVO ermöglicht wird. Zum anderen zeichnet sich das Gebiet derzeit durch ausschließlich gewerbliche Nutzungen aus. Die Festsetzung Mischgebiet wurde gewählt, um der sensiblen Wohnnutzung im Umfeld gerecht zu werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Mischgebiet mit 1,2 und das Sondergebiet mit 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden somit im Mischgebiet eingehalten und im Sondergebiet deutlich unterschritten.

Ergänzend zu GRZ und GFZ werden in beiden Baugebieten maximale Gebäudehöhen analog zu den bisherigen Festsetzungen festgesetzt. Somit können im Mischgebiet straßenbegleitende Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 18 m errichtet werden, im rückwärtigen Mischgebiet sowie im Sondergebiet ist die Gebäudehöhe auf etwa 11 m begrenzt.



Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die höchsten Gebäudeteile und kann für zwingend erforderliche technische Bauteile wie z.B. Antennen, Aufzüge und Lüftungsanlagen um bis zu 2 m überschritten werden. Diese Festsetzung wurde gewählt, um auf technische Erfordernisse reagieren zu können.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die GFZ wurde im Mischgebiet von bislang 0,8 auf 1,2 erhöht, um hier für zukünftige Entwicklung, die ggf. eine höherwertige Nutzung vorsehen (Büronutzung o.ä.) ausreichend Spielraum bereit zu stellen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden Baugebiete wird jeweils ein Baufenster mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO festgesetzt. Das Baufenster im SO 2 orientiert sich in seiner Lage und Ausdehnung an der vorliegenden Vorhabenplanung.

Das Baufenster im Mischgebiet umfasst nahezu das gesamte Baugebiet und bietet so ausreichend Spielraum, um auch zukünftige Entwicklungen der Fläche zu ermöglichen.

In beiden Baugebieten sind oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen der geplanten Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt. Die baulichen Anlagen können im Mischgebiet frei innerhalb der festgesetzten Baufenster angeordnet werden. Die Festsetzung ermöglicht ein großes Maß an Flexibilität für die weitere Entwicklung.

7.3 Verkehrsflächen

Der westliche Teilbereich des Geltungsbereichs umfasst Verkehrsflächen der Holländischen Straße bzw. der Niederwollmarer Straße und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

7.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die bereits realisierte Privatstraße von der Holländischen Straße zum Lidl-Markt an der Bunsenstraße wird bisher als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und westlich angrenzenden Anlieger (MI, SO 2 sowie dem bestehenden Lidl-Markt) sowie mit einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7.5 Brennstoffe

Die Fortschreibung des Luftreinhalteplans für den Ballungsraum Kassel sieht in Bebauungsplänen die Festsetzung zur eingeschränkten Nutzung von Brennstoffen vor. Entsprechend werden feste fossile Brennstoffe (Kohle, Koks) zum Betrieb von Heizanlagen ausgeschlossen, da diese durch ihren Schwefelgehalt zu unverträglichen zusätzlichen Belastungen im Stadtgebiet führen würden.

Der Ausschluss von fossilen Festbrennstoffen (Kohle, Koks, Torf) stellt für den Vorhabenträger keine unverhältnismäßige Belastung dar, da zahlreiche Alternativen – von den klassischen fossilen Brennstoffen mit Erdöl und Erdgas über nachwachsende Rohstoffe bis zu regenerativen Energien – zur Verfügung stehen.



7.6 Maßnahmen zum Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ wurden basierend auf einer gutachterlichen Stellungnahme (siehe Pkt. 5.5, Lärm) passive Maßnahmen zum Schallschutz für das Mischgebiet MI festgesetzt.

Die Berechnungsergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme zeigen, dass die Mischgebietsfläche im südwestlichen Bereich dem Lärmpegelbereich IV und V, im sonstigen Bereich dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen ist. Entsprechend DIN 4109 werden für die jeweils betroffenen Fassaden resultierende Schalldämmungen der Außenbauteile festgesetzt.

Aufgrund der Geräuschbelastung wird zudem empfohlen, Fensteranlagen in Schlafräumen/Kinderzimmern an den lärmzugewandten Fassaden mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten bzw. nach Möglichkeit die Grundrissorientierung so zu wählen, dass sich Fenster zu Schlaf- und Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Fassaden befinden.

Einzelheiten hierzu sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzusetzen.

7.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da das Umfeld des Geltungsbereichs durch einen hohen Versiegelungsgrad und teilweise sehr hoher Dichte geprägt ist, ist der Erhalt von Grün- und Freiflächen ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Durch den festgesetzten Mindestanteil an Vegetationsfläche (20 % der Grundstücksfläche) und verschiedenen Pflanzbindungen (Einzelbäume, Dachbegrünung) wird dem sowohl städtebaulich als auch naturschutzrechtlich wünschenswerten Erhalt von Grünflächen Rechnung getragen.

Sofern Dachflächen für die Energiegewinnung genutzt werden (z.B. Photovoltaik-Flächen), muss keine Dachbegrünung aufgebracht werden. Demzufolge ist es dem Bauherren freigestellt, auf welche Weise (Dachbegrünung oder regenerative Energiegewinnung) er die Klima- und Umweltschutzziele berücksichtigt.

Weiter sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder ist eine Versickerung des Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen zu gewährleisten.

Pflanzliste

Die Pflanzlisten geben einheimische, standortgerechte Gehölze vor, die sowohl als Lebensraum als auch als Nahrung für Vögel dienen; So können die mit den Baumpflanzungen verfolgten ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Ziele erreicht werden. Die vielfältige Pflanzliste lässt angemessenen Spielraum in der Gestaltung der Frei- und Pflanzflächen.

Die von der Planung ausgehenden Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, Klima sowie Stadtbild können durch die Festsetzungen minimiert und ausgeglichen werden.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Textteil zum Bebauungsplan werden baugestalterische Festsetzungen für Werbeanlagen definiert, die für das stadtgestalterische Erscheinungsbild von Bedeutung sind. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch auf den Grundstücksfreiflächen zulässig, sofern sie eine Höhe von 9,0 m nicht überschreiten und max. drei Anlagen errichtet werden.



7.9 Hinweise

Zu beachtende kommunale Satzungen (Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung) und sonstige wichtige Informationen werden als Hinweise aufgenommen.

8 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.1 Boden, Wasser

Bei Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben wird sich der Anteil versiegelter bzw. überbauter Flächen im Plangebiet nicht wesentlich erhöhen. Mit der Begrünung der Dachflächen entsteht ein neuer Flächen- und Lebensraumtyp, der im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser Teilfunktionen natürlicher Bodenflächen übernehmen kann. Nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

8.2 Lokalklima

Der Geltungsbereich ist bereits heute in weiten Teilen versiegelt bzw. es besteht für die vorhandene Brachfläche bereits Baurecht. Nach Umsetzung der Planung liegt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen im Gebiet bei mindestens 20 %. Darüber hinaus wirken sich die zu begrünenden Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus. Auch die neu zu pflanzenden Bäume werden mittelfristig klimatische Ausgleichswirkungen übernehmen.

Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind nicht zu erwarten.

8.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Umsetzung der Planung geht mit der Beseitigung der bestehenden Brachfläche sowie verschiedenen Gehölzstrukturen einher. Mit den begrünenden Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme liebenden und Trockenheit ertragenden Pflanzen, der sowohl Insekten als auch Vogelarten als Nahrungsgrundlage oder (Teil-) Lebensraum dienen kann. Die weiteren Pflanzfestsetzungen schaffen ausgleichend wirkende Baumstrukturen in einer hohen Anzahl.

Es ist davon auszugehen, dass die betroffenen Flächen bzw. Biotopstrukturen von allgemein verbreiteten und eher störungstoleranten Vogelarten in unterschiedlicher Form als Teillebensraum oder Nahrungshabitat genutzt werden. Vergleichbare Strukturen finden sich in der Umgebung des Plangebietes in größerem Umfang und werden auch im Geltungsbereich teilweise neu geschaffen. Flächen mit besonderer Bedeutung oder Wertigkeit für die Fauna sind nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden keine Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten beseitigt, es ist nicht zu erwarten, dass Tiere geschützter Arten gefangen oder getötet oder in der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit erheblich gestört werden.

Zusammenfassend ist festzustellen: Die Realisierung der Planung hat keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz.

8.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung privater Flächen vor, die auch bislang nicht öffentlich nutzbar waren.



Stadtbild

Die geplante Bebauung orientiert sich in Struktur, Nutzungsart und Bauhöhe an den im Umfeld vorhandenen Strukturen. Grünordnerische Festsetzungen zu Anteilen von Vegetationsflächen sowie zu Baumpflanzungen gewährleisten eine angemessene Durchgrünung des Gebiets.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

8.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung der bestehenden Tankstelle um eine Waschstraße. Durch die Vorhaben werden sich die Verkehre und die verkehrsbedingten Emissionen der umgebenden Straßen nur unwesentlich erhöhen.

Wie bereits erwähnt, ist das Plangebiet erhöhten Geräuschemissionen von der Holländischen Straße her ausgesetzt. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind im Zuge der Bebauung besondere Vorkehrungen zu treffen, sofern Wohnnutzung umgesetzt werden soll.

Im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm sind durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

8.6 Kultur- und Sachgüter

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

8.7 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan konkretisiert die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie die Erweiterung der bestehenden Tankstelle um eine Waschstraße. Die Realisierung der geplanten Vorhaben geht mit Eingriffen in den vorhandenen Vegetationsbestand einher. Der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand des Gebietes erhöhen. Mit Abschluss der Bauarbeiten werden die Grundstücksfreiflächen wieder als Vegetationsflächen hergestellt. Der Baumbestand wird sich durch Neupflanzungen deutlich erhöhen. Mit begrünten Dachflächen entsteht ein neuer Vegetationstyp.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB können bei Realisierung der Planung im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet werden.

9 Bodenordnung

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



10 Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

Der im Rahmen des Bebauungsplanes mit dem Vorhabenträger abzuschließende Städtebauliche Vertrag regelt die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten in vollem Umfang zu tragen.

11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 11.663 m²
davon:	
Mischgebiet MI (GRZ 0,8)	ca. 3.888 m²
davon überbaubare Fläche	ca. 3.110 m ²
Sondergebiet SO 2 (GRZ 0,8)	ca. 6.912 m²
davon überbaubare Fläche	ca. 5.530 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 863 m²

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Belange der Wirtschaft
- Nahversorgung der Bevölkerung
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Bauleitplanung werden die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes konkretisiert sowie die Erweiterung der bestehenden Tankstelle um eine Waschstraße vorbereitet. Durch die Anpassung des bestehenden Planungsrechts ergibt sich die Möglichkeit, die derzeit unbefriedigende Situation einer Brachfläche innerhalb eines geplanten Nahversorgungszentrums zu beheben und die Fläche einer Nutzung zuzuführen.

Der Aldi-Altstandort am Philippinenhöfer Weg wird aufgrund der unzureichenden Standortbedingungen aufgegeben und an den Standort ehemaliges KVG-Depot verlagert sowie auf bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche erweitert. Ein Erhalt des Marktes am Altstandort durch Erweiterung oder eine Verlagerung im direkten Umfeld ist nicht möglich.

Am Standort ehemaliges KVG-Depot können bereits durch den Bebauungsplan Nr. V/46A bis zu 2.200 m² Verkaufsfläche realisiert werden, ca. 1.000 m² davon entfallen auf den bereits vorhandenen Lidl-Markt. An der bisherigen Größenordnung für die weiteren, im Nahversorgungszentrum zulässigen Verkaufsflächen wird festgehalten.

Das Vorhaben ist somit insgesamt als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in bestehende Vegetationsflächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend minimiert werden und somit vertretbar sind. Bereiche mit besonderer Bedeutung und Wertigkeit für Boden, Wasserhaushalt oder Lokalklima sowie besonders geschützte Lebensräume oder Tierarten sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen. Es ergeben sich durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu

betrachtenden Schutzgüter. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch die entsprechenden Festsetzungen

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie
- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Rechtsverbindlichkeit.

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch Versiegelung und Wegfall von Vegetationsstrukturen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind (Grundfläche < 20.000 m², keine Begründung UVP-pflichtiger Vorhaben, keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogel-schutzgebieten), wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten sowie der Umsetzung von Schutz- und Entwicklungszielen der Landschaftsplanung und des Artenschutzes.

Der Bebauungsplan überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ (i.Kr. seit 10.08.2009). Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung wird dieser für den Geltungsbereich verbindlich, der Bebauungsplan Nr. V/46 „Ehemaliges KVG-Depot“ wird durch die 1. Änderung ersetzt und ist in den überlagerten Bereichen nicht mehr anzuwenden.

bearbeitet:

ANP

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

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 22. September 2014

Kassel, 24. September 2014

gez. Bergholter

gez. Mohr



Stadt Kassel
Bebauungsplan Nr. V/46A „Ehemaliges KVG-Depot“, 1. Änderung

ENTWURF

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: **22. September 2014**

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
A.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m.
1.1	<u>Sondergebiet (SO) 2</u> Im Sondergebiet (SO) 2 ist ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.200 m ² Verkaufsfläche sowie den zugehörigen Stellplätzen und notwendigen Nebenanlagen zulässig.	§ 11 (3) BauNVO
1.2	<u>Mischgebiet (MI)</u> Im Mischgebiet sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig. Verkaufsflächen sind nur zulässig, sofern sie den in diesem Gebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch Betriebe genutzten Fläche einnimmt und wenn keine innenstadtrelevanten Sortimente gem. KEP-Zentren angeboten werden. Vergnügungsstätten, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben, Spielhallen, Sex-Kinos und Video-Peep-Shows sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.	§ 6 BauNVO und § 1 (5) BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO
2.1	<u>Grundflächenzahl</u> Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.	§ 19 BauNVO
2.2	<u>Geschossflächenzahl</u> Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt.	§ 20 BauNVO



2.3 Höhe der baulichen Anlagen § 16 (2) und 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen und die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 2 m nicht überschreitet.

2.4 Nebenanlagen §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO
Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3 **Brennstoffe** § 9 (1) Nr. 23 BauGB
Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe zum Betrieb von Heizanlagen ist nicht zulässig.

4 **Maßnahmen zum Schallschutz** § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Durch die Geräuschmissionen des öffentlichen Verkehrs auf der Holländischen Straße werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 im südwestlichen Plangebiet wesentlich überschritten. Die Festsetzungen stützen sich auf das Gutachten P08052 der GSA Limburg GmbH.

Für die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist von folgenden Ausgangsdaten auszugehen:

Raum	Lärmpegelbereich	Erf. R' _{w,res} (Wohnräume/Büros) in dB
Erste Baureihe, Südwest-Fassade	V	45/40
Zweite Baureihe Südwest-Fassade	IV	40/35

Die sich ergebenden resultierenden Schalldämm-Maße für Fenster/Wandkombinationen sind aus den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Für die der Holländischen Straße abgewandten Fassaden (Nordost-Fassaden kann der Lärmpegelbereich ohne besonderen Nachweis um eine Stufe reduziert werden.

Abschirmende Wirkungen von Baukörpern der ersten Baureihe können für die zweite Baureihe berücksichtigt werden. Hierzu ist ein rechnerischer Nachweis zu erbringen.

Die Grundrisse von Wohnungen in der ersten Baureihe sind derart zu gestalten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf der Südwest-Fassade angeordnet sind. Ist dies nicht möglich, sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die einen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ermöglichen. Alternativ können Konstruktionen zugelassen werden, die bei teilgeöffneten Fenster einen Innenpegel von ≤ 30 dB (A) garantieren.



5 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

5.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 4 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Vorhandene Bäume oder Bäume, die gem. Festsetzung 6.3 zu pflanzen sind, können angerechnet werden.

5.3 Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Je angefangene 6 oberirdische Stellplätze ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm, Mindestpflanzgröße Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 4 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

5.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hier von ausgenommen sind Dachflächen, die für Solaranlagen zur Strom- und Wärmegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen) genutzt werden.

5.5 Stellplätze

Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegenstehen. Alternativ können die Flächen auch in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

5.6 Pflanzliste

Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides, A. monspessulanum
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Esche	Fraxinus excelsior, F. ornus, F. pennsylvanica ‚Summit‘
Eiche	Quercus robur
Französische Ahorn	Acer monspessulanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Vogelkirsche	Prunus avium
Ulme	Ulmus lobel



6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „G/F/L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der nördlich und östlich angrenzenden Anlieger sowie einem Geh- und Fahrrecht (nur Fahrräder) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. mit
§ 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

7 Anlagen für Außenwerbung (Werbeanlagen)

Dauerhafte Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit den Gebäuden zulässig. Die Anlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Videoboards, blinkende Anlagen und Wechselwerbeanlagen sowie Werbeanlagen an Bäumen, Böschungen, Vorbauten, Schornsteinen und anderen untergeordneten Bauteilen sind nicht zulässig.

Auf den Grundstücksfreiflächen können ausnahmsweise bis zu drei Werbeanlagen bis zu max. 9,0 m Höhe errichtet werden.

C. HINWEISE

Anlieferungsverkehr

Im gesamten Geltungsbereich ist Anlieferungsverkehr zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig. Entsprechende Regelungen sind im Rahmen der Baugenehmigung festzusetzen.

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

„Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nicht von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ betroffen.

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I 2012 S. 622).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. S. 458).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

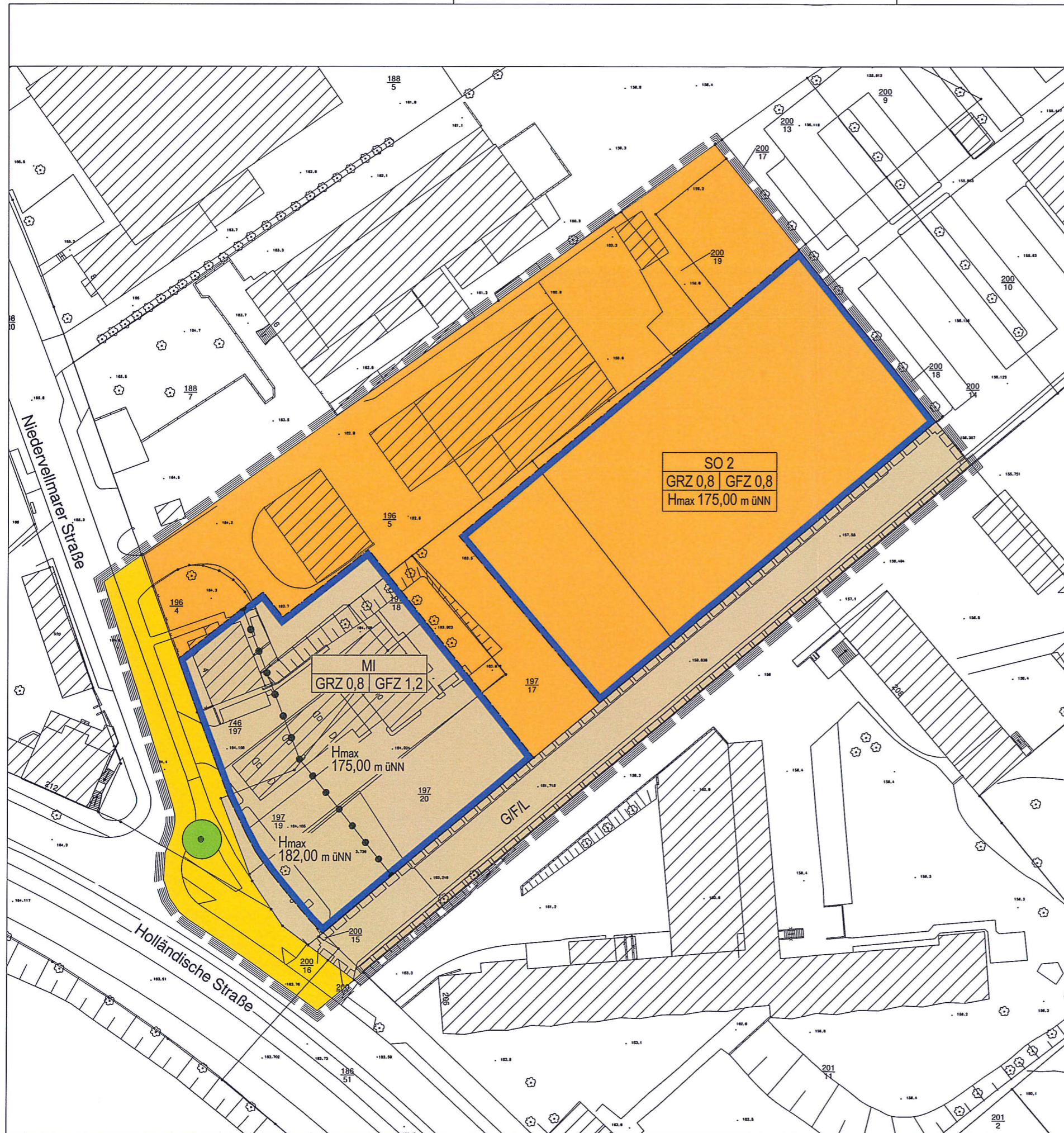
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444).

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 in der Stadt Kassel (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.





Legende

Art der baulichen Nutzung

-  Sondergebiet (SO)
-  Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl
- GFZ Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- Hmax. maximale Gebäudehöhe in Meter üNN (über Normal-Null)


Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze



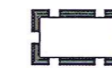
Verkehrsflächen

-  Öffentliche Verkehrsfläche

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-  Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

-  G/F/L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 7)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kartengrundlage:
 Stadtgrundkarte Kassel
 Stadt Kassel - Vermessung und Geoinformation -
 Stand: August 2014

-  197/17 Flurstücksnummer
-  Flurstücksgrenzen
-  Gebäude (Bestand)

Kassel documenta Stadt

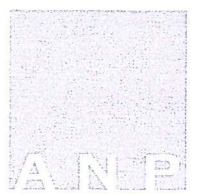
Stadtplanung,
 Bauaufsicht
 und Denkmalschutz

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. V/46A "Ehemaliges KVG-Depot"
 1. Änderung

- ENTWURF -

M 1 : 750
 Bearbeitungsstand: 22. September 2014



Vorlage Nr. 101.17.1490

1. Dezember 2014
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird zugestimmt.

Der Behandlung der Anregungen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.“

Begründung:

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

Der Ortsbeirat Mitte hat die Vorlage in seiner Sitzung am 12. November 2014 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 26. November 2014 und 1. Dezember 2014 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ (Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung:

Anlass der Planung

Das mit Inbetriebnahme des Auebades brachgefallene Gelände des zwischenzeitlich schon abgerissenen Stadtbades sowie des benachbarten privaten Grundstücks der Diakonie hat der Investor Projektentwicklung Lutherplatz GmbH & Co KG / Frankfurt, vertreten durch die GHT Gesellschaft für Projektmanagement Hessen-Thüringen, erworben und soll einer neuen innerstädtisch adäquaten Nutzung zugeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten ist die Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Das bisher im FNP als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellte Areal wird künftig in ein innerstädtisches „Kerngebiet“, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient, umgewandelt. Geplant sind vorwiegend Büroflächen in den Obergeschossen und Einzelhandelsflächen mit Gastronomie im Erdgeschoss.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet am nördlichen Rand der Innenstadt ist ca. 0,63 ha groß und umfasst, außer dem Grundstück des ehemaligen Stadtbads Mitte, das Grundstück des ehemaligen Hauses der Begegnung vom Diakonischen Werk an der Kurt-Schumacher-Straße 2 sowie städtische Erschließungsflächen im rückwärtigen Bereich zur Königsstraße.

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 für das Gebiet die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung Nr. 1/3 'Areal ehemaliges Stadtbad Mitte' gemäß § 30 Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch – Bebauungspläne der Innenentwicklung – beschlossen. Danach kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans werden im Zuge der Berichtigung angepasst.

Das ebenfalls beschlossene qualifizierte Gestaltungsverfahren für die Wiedernutzbarmachung dieses städtebaulich bedeutenden Bereichs wurde in Form einer fachlichen Begleitung des parallel erstellten Gebäudeentwurfs durch einen externen Projektbeirat, in dem auch das Baudezernat vertreten war, sichergestellt. Aufgrund der Eilbedürftigkeit bei der Schaffung von Planungsrecht für die geplante Nutzung – vorgesehen ist, an diesem Standort verschiedene RP-Dienststellen zusammenzulegen – war es nicht möglich, vorab ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die Kaufverhandlungen waren auf Grundlage einer Gebäudestudie seitens des Investors soweit vorangeschritten, dass nur dieser Weg offen blieb, um das Projekt, mit seinen bereits festen Eckdaten, nicht scheitern zu lassen.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange/öffentliche Auslegung

Auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs wurde im März 2014 mit Vertretern der KVG, von KASSELWASSER und den betroffenen städtischen Fachämtern eine frühzeitige Abstimmung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Beteiligung sowie die des zwischenzeitlich erstellten Verkehrs- und Lärmgutachtens sind in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 (2) BauGB fand parallel in der Zeit vom 04.08.2014 bis 05.09.2014 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 23.07.2014 zur Stellungnahme aufgefordert.

Den Bürgern wurde während der Offenlage Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es sind keine Anregungen von Privatpersonen eingegangen.

Aufgrund der Beteiligung der Ämter und Behörden erfolgten noch wenige Änderungen im Bebauungsplan. Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich, da es sich um redaktionelle oder erläuternde Ergänzungen zur Klarstellung handelte. So wurde die Begründung in Pkt 6.7 *Integriertes Klimaschutzkonzept* ergänzt und in Punkt 6.6. *Verkehrstechnische Untersuchung*, letzter Absatz aktualisiert sowie der Hinweis auf die *Baumschutzsatzung* (4.3) und den *Bodenschutz* (4.5) in den Plan aufgenommen und die Festsetzung 3.2 *Werbeanlagen* gem. HBO konkretisiert.

Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, in dem sich der Investor zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten, einschließlich notwendiger Fachgutachten verpflichtet. Der Magistrat hat diesen Vertrag am 16. Juni 2014 beschlossen.

Die darin vorläufig ausgeklammerten Erschließungs- und Freiraummaßnahmen gem. § 4 des Vertrages sind auf Grundlage einer noch weiter auszuarbeitenden Planung gesondert zu vereinbaren und durchzuführen.

Es wird nunmehr gebeten, der Behandlung der Anregungen zuzustimmen und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

gez.
Mohr

Kassel, 24.10.2014

Bebauungsplan Nr. 1 / 3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" Stadt Kassel, ST Mitte

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel, der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Behörden _____ Seiten 2 bis 11

Anregungen und Hinweise der Träger üblicher Belange
sowie der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände _____ Seiten 12 bis 20

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit _____ Seite 21

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter der Stadt Kassel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 23.07.2014 bis einschließlich 05.09.2014)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
1.	102 - Zukunftsburo 22.08.2014	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
2.	23 - Liegenschaftsamt	<p>2.1: (1) Gegen den Inhalt des uns zugesandten o. a. Planentwurfs bestehen aus Sicht der Bodenordnung grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>2.2: (2) Aufgrund der auf - 66 - festgelegten Verkehrsflächen bitten wir, -66 - ebenfalls zu beteiligen.</p> <p>2.3: (3) In § 4 (Erschließung und Freiraumgestaltung) des statebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1/3 Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" wurde vereinbart, dass Erschlieungsfragen in einem gesonderten statebaulichen Vertrag geregelt werden. Wir bitten in diesen noch abzuschließenden Vertrag aufzunehmen und zu vereinbaren, dass die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern sind.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 2.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2.2: Der Anregung wurde bereits gefolgt. Das Straßenverkehrsamt wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 2.3: Die Bitte wird beachtet. Die Ergänzung des statebaulichen Vertrages wird vom Fachamt ausgearbeitet. Die Anregung, die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten grundbuchlich zu sichern, wird an den Bauherren weitergegeben.</p>
3.	03.09.2014 37 - Feuerwehr	<p>3.1: (1) Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrleiter zu erreichen ist (Feuerwehruzufahrt).</p> <p>(2) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreininsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehruzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.</p> <p>(3) Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszuweisen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflachen und Bewe-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Die brandschutztechnischen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im Zuge der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
4.	18.08.2014 5002 - Geschäftsstelle des Seniorenbeirates	<p>gungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.</p> <p>(4) Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.</p> <p>(5) Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>(6) Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.</p>	
5.	13.08.2014 51 K - Jugendamt	<p>4.1: Vielen Dank für die Übersendung der entsprechenden Unterlagen. Wir haben sie zur Kenntnis genommen und haben dafür keine Verbesserungsvorschläge.</p> <p>5.1: Bei dem Bebauungsplan „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ ist aus Sicht des Jugendamtes, bzw. der Kinder, Jugendlichen und Familien besonders der Aspekt der Verkehrswege im Bereich Hedwigstraße / Mauerstraße sowie der Kurt-Schumacher-Straße von Bedeutung. Da sich südlich der Hedwigstraße in der Mauerstraße ja eine zentrale Bushaltestelle befindet, gehen wir davon aus, dass die Hedwigstraße in hohem Maße gerade auch von Eltern mit Kindern oder von Jugendlichen genutzt wird, um von der Königsstraße / Fußgängerzone aus die Bushaltestelle zu erreichen. Außerdem führt durch die Mauerstraße eine wichtige Fahrradverbindung. In diesem Bereich ist die Verkehrssituation jetzt schon sehr unübersichtlich durch die Überlagerung der verschiedenen Funktionen (Fahrradverbindung, Busspur, Fußgänger-, Lieferverkehr und Parkhäuser City-Point und Kurfürstengalerie). Diese Situation wird durch die rückwärtige Erschließung des geplanten Neubaus und das zu erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen noch verschärft.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen. Für die Gestaltung des im Bebauungsplan festgesetzten Platzbereiches ist, auf Grund der nutzungsbedingten sowie ästhetischen Anforderungen für "öffentliche" Bereiche in unmittelbarer Innenstadt, ein Planverfahren vorgesehen, in dem durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität angestrebt wird.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Hier können für Eltern mit Kindern oder für Jugendliche, die hier zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind, unseres Erachtens gefährliche Situationen entstehen.</p> <p>Unter diesem Aspekt ist es zu begrüßen, dass die südliche Grundstücksfläche, die an die Hedwigstraße grenzt, als Platzfläche gestaltet und für Fußgänger reserviert werden soll. Trotzdem quert hier - von der Königsstraße aus - vorher schon der Lieferverkehr und man muss, um zur Bushaltestelle zu kommen, die Hedwigstraße nochmal überqueren. Bei der genauen Gestaltung dieses Bereiches sollte deshalb auf den Aspekt der Übersichtlichkeit und Sicherheit für Fußgängerinnen großer Wert gelegt werden.</p>	
6.	05.08.2014 60 - Bauverwaltungsamt	<p>5.2: Wir schlagen deshalb vor, diesen Aspekt - wegen der Verbindungsfunktion zwischen Bushaltestelle und Königsstraße - ergänzend in das Kinder- und Jugend- Beteiligungsverfahren für die Umgestaltung der Königsstraße einzubeziehen. "</p>	<p>Zu 5.2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Kinder- und Jugendbeteiligung zum Umbau Königsstraße wurde bereits durchgeführt, ist nicht relevant für den vorliegenden Bebauungsplan.</p>
7.	20.08.2014 632 - Bauaufsicht	<p>5.3: Gleichzeitig müsste unseres Erachtens im Zuge des Bauvorhabens auch die Situation in der Mauerstraße nochmal überdacht werden.</p> <p>Bezüglich der Erreichbarkeit über die Kurt-Schumacher-Straße schließen wir uns dem Vorschlag aus der verkehrstechnischen Untersuchung an, zu prüfen, ob eine Fußgängerquerung möglich ist.</p>	<p>Zu 5.3: Wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrliches Fachgutachten erstellt, in welchem auch die angrenzenden Bereiche untersucht wurden. Die Ergebnisse sind soweit planungsrechtlich möglich und den Geltungsbereich betreffend in den Bebauungsplan eingeflossen.</p>
		<p>6.1: Gegen den Bebauungsplan bestehen aus beitragsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 6.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>7.1: Dem Entwurf wird grundsätzlich zugestimmt. Folgende Änderungen werden vorgeschlagen:</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 7.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>7.2: Punkt 3.2 Werbeanlagen (§81 Abs. 1 Nr. 7 HBO) Gegen diese Formulierung bestehen Bedenken. Die Verpflichtung zur Abstimmung eines Werbekonzeptes kann im Bauantrag nicht geregelt werden. Es wird folgende Festsetzung vorgeschlagen 3.2.1 Werbeanlagen sind nur «hier sind die zulässigen Flächen zu benennen» zulässig. 3.2.2 Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so</p>	<p>Zu 7.2: Der Anregung wird gefolgt. In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses bis max. Oberkante Brüstung des 1.OG zulässig. • Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so zu begrenzen, dass für Dritte oder die

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zu begrenzen, dass für Dritte oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendeeinwirkungen auftreten. 3.2.1 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechsellndem, bewegtem oder grellem Licht (z. b. Skybeamer, Monitore, Bildschirme).</p> <p>Hinweis zu Punkt 1.2</p> <p>7.3: Der erforderliche östliche Grenzabstand kann bis zur Mitte der öffentlichen Fläche(Stichstraße) angerechnet werden, was bedeutet bei einer anrechenbaren Breite von ca. 3,00m an der schmalsten Stelle ist eine Gebäudehöhe von 7,50m zulässig. Für die geplante Bebauung werden somit Abweichungen erforderlich, die nur mit Zustimmung der Eigentümer der Nachbargrundstücke zugelassen werden können.</p>	<p>Verkehrssicherheit keine störenden Blendeeinwirkungen auftreten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechsellndem, bewegtem oder grellem Licht (z. b. Skybeamer, Monitore, Bildschirme). <p>Zu 7.3: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Nachbarzustimmung wird vom Bauherrn bis zur Einreichung des Bauantrages schriftlich vorgelegt. Sie ist Voraussetzung für das Genehmigungsverfahren.</p>
8.	31.07.2014 634 - Landschaftsplanung	<p>8.1: Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß Festsetzung der zulässigen Grundfläche (ca. 3.531 m²) sowie der Überschreitung für Nebenanlagen, öffentliche Verkehrsflächen etc. einen vollständigen Bebauungsgrad bzw. Befestigung von Flächen des Plangebietes.</p> <p>Gemäß Klimafunktionskarte ZRK befindet sich das Plangebiet zum größten Teil innerhalb eines Überwärmungsgebietes 2 - stark verdichteter Innenbereich/ City, sowie am Rand des Überwärmungsgebietes 1 mit dichter Bebauung mit wenig Vegetation in den Freiräumen.</p> <p>Für das Überwärmungsgebiet 2 werden thermisch und lufthygienisch sehr hohe Defizite beschrieben. Stark steigender Hitzestress wird im Laufe des Klimawandels erwartet. Von Nachverdichtungen sollte abgesehen werden, Beschattungen im Außenraum, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie Oberflächenentsiegelungen sollten gefördert werden. Für das Überwärmungsgebiet 1, das sich vorwiegend in den Randbereichen z.B. an der Kurt-Schumacher-Straße und der Mauerstraße befindet, werden thermische und lufthygienisch hohe Defizite beschrieben. Mögliche Nachverdichtungen sollten auf Hitzestress beurteilt werden. Vegetationsschaffen und Fassadenbegrünung sollte gefördert werden. Luftleitbahnen sollten beachtet werden und mögliche Restpotenziale geschützt werden. Hier ist eine Nachverdichtung bei Berücksichtigung folgender Vorgaben möglich:</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 8.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>8.2: Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden, Strömungsrichtungen in der Nachbarschaft beachten. Neue Baumpflanzungen sowie insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zu einer klimatisch effektiven Begrünung des Gebietes bei. Die im Entwurf enthaltene Festsetzung zur Dachbegrünung wird begrüßt.</p> <p>8.3: Zur Ergänzung des mikroklimatischen Effekts sollte aufgrund der örtlichen Situation zusätzlich Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Dies wird auch im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 für den Landschaftsraum Nr. 116 in der Maßnahme S 10166 dargelegt.</p> <p>8.4: Der Ersatz durch die Planung entfallender Bäume ist im Rahmen des Planverfahrens zu behandeln. Hierbei sind geeignete standortgerechte Baumarten zu wählen, ausschließlich Laubbäume - zur besseren Verschattung.</p> <p>8.5: Der vorhandene Baumbestand ist dahingehend zu prüfen, ob Bäume unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Unter 4. Hinweise fehlt ein entsprechender Hinweis auf die Baumschutzsatzung.</p> <p>8.6: Zur Sicherung der Standortqualität für einen zu pflanzenden Baum sollte folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden: <i>„Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m³ gewährt werden.“</i></p>	<p>Zu 8.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.3: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Gebäudeplanung wurde von einem mit von der Stadt anerkannten Fachleuten besetzten Projektbeirat begleitet, dessen Vorgaben umgesetzt wurden. Eine Fassadenbegrünung wurde aus gestalterischen Gründen nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 8.4: Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Zu 8.5: Der Anregung wurde bzw. wird gefolgt. 1. Vom Umwelt- und Gartenamt wurde im März 2014 eine Prüfung der Bäume vorgenommen. Mit Email vom 25.03.14 wurde das Ergebnis mitgeteilt und eine Empfehlung abgegeben, welche Bäume als zu erhalten in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Diesen Empfehlungen wurde gefolgt. 2. Unter Ziff. 4. „Hinweise“ des Bebauungsplans wird ein Verweis auf die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel ergänzend aufgenommen.</p> <p>Zu 8.6: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Das Umwelt- und Gartenamt wurde frühzeitig beteiligt (s. Protokoll zur Ämterrunde am 19.03.14) und die vorgebrachten Anregungen berücksichtigt. Eine Änderung der Entwurfsunterlagen nach Durchführung der öffentlichen Auslegung hätte gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung zur Folge. Um das Verfahren nicht weiter zu verzögern, wird die vorgeschlagene Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
9.	12.09.2014 6621 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	<p>9.1: Erschließung: Grundlage der Erschließung ist die verkehrstechnische Untersuchung von LK Argus, Stand Mai 2014 inkl. der zwei Austauschseiten mit Stand Juli 2014. Im Verkehrsgutachten fehlen leider weiterführende Aussagen zur Detailbetrachtung der Rückwärtsfahrt des Bemessungsfahrzeuges, so dass der Nachweis hierüber noch zu erbringen ist. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die die Mauer- und Hedwigstraße. Eine direkte Anbindung über die Busspur in der Mauerstraße oder über die Kurt-Schumacher-Straße ist ausgeschlossen. Die abschließenden Details der verkehrlichen Erschließung werden in einem separaten Vertragswerk festgelegt. Im Plangebiet befinden sich öffentliche Straßenleuchten. Sofern durch das Vorhaben eine Veränderung notwendig ist, ist diese mit der Stadt und der städtische Werke Netz+Service GmbH abzustimmen. Kosten für eine ggf. notwendige Änderung der Beleuchtung sind vom Verursacher zu tragen. Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaustraßensträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen des derzeitigen Straßennetzes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p> <p>9.2: <u>Pkw-Stellplätze:</u> Der Stellplatznachweis erfolgt gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Bei der Dimensionierung der Stellplätze und der Fahrgassen sind die Angaben der entsprechenden Richtlinien (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06, Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs - EAR, Garagenverordnung) zu berücksichtigen. <u>Fahrradstellplätze:</u> Die Angaben zur Anzahl von Fahrradstellplätzen der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bedarf.</p> <p>9.3:</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 9.1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung beachtet. Der noch ausstehende Erschließungsvertrag wird vom Fachamt erarbeitet, so dass hierin die vorgebrachten Hinweise einfließen können.</p> <p>Zu 9.2: Wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in einer zu errichtenden Tiefgarage innerhalb des Kerngebietes zulässig.</p> <p>Zu 9.3: Den Empfehlungen wird nicht gefolgt. Begründung: Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest. Maßgeblich für die Ermittlung der Fahr-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Entsprechend den übergeordneten Zielen des Landes Hessen und der Stadt Kassel (Verkehrsentwicklungsplan), zur Funktionsfähigkeit des Standortes und zur Förderung des geordneten Parkens sind endsparend die Vorgaben der Richtlinie - Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, EAR - eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen auf der Privatfläche nachzuweisen. Demnach empfehlen wir eine höhere Zahl an Fahrradstellplätzen gegenüber der Stellplatzsatzung vorzusehen. Diese setzen sich aus dem Bedarf der jeweiligen Nutzergruppen (Bewohner, Beschäftigte und für Besucher) entsprechend der Anlage B.2 Angaben für den objektbezogenen Stellplatzbedarf im Radverkehr zusammen.</p> <p>Diese Notwendigkeit des höheren Bedarfs begründet sich insbesondere auch aus dem reduzierten Stellplatzangebot für den Kfz-Verkehr.</p> <p>Fahrradstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sind vandalismus- und diebstahlgeschützt, leicht zugänglich (nutzerfreundlich), witterungsgeschützt auf dem Grundstück oder im Gebäude (Fahrradkeller) unterzubringen.</p> <p>Fahrradstellplätze für Kunden bzw. Besucher sind als Fahrradbügel, eingangsnah auszubilden.</p> <p>Vorderradklemmbügel sind wegen der unzureichenden Stabilität des abgestellten Fahrrades und der hieraus resultierenden hohen Gefahr der Beschädigung des Rades durch seitliches Wegkippen und dem unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel nicht zu verwenden.</p>	<p>radabstellplätze ist die gültige Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Die Gestaltung und Sicherung der Fahrradabstellplätze sowie deren Standort bleibt den jeweiligen Grundstückseigentümern vorbehalten.</p>
10.	<p>07.10.2014 67 - Umwelt- und Gartenamt</p>	<p>Verwaltungsabteilung -670- 10.1: Die dauerhaften Pflegekosten der neuen öffentlichen Grünflächen sind mit mindestens vorläufigen 1,05 EUR/m² ab der Fertigstellung im jeweiligen Haushaltsjahr vorzusehen.</p> <p>Freiraumplanung -671- 10.2: Der Entwurf vom 07.04.2014 entspricht den bereits mit 671- vorabgestimmten Inhalten.</p> <p>Umweltschutz -672- 10.3: Keine Hinweise</p> <p>Grünflächen -673- 10.4: Keine Hinweise</p>	<p>Beschlussempfehlung:</p> <p>Zu 10.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Klimaschutz und Energieeffizienz -675-</p> <p>10.5: Der vorliegende Entwurf enthält bis auf den Hinweis auf EnEV und EEWärmG keine nachvollziehbaren Angaben zu den Möglichkeiten zum globalen Klimaschutz. Da hier ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Bauherrn unterzeichnet werden soll, kann auch von weitreichenden Festsetzungen bezüglich Energieeffizienz und dem Einsatz erneuerbarer Energien über das gesetzliche Mindestmaß hinaus Gebrauch gemacht werden. Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 1a V BauGB und § 1 VI Nr. 7f BauGB Möglichkeiten zum globalen Klimaschutz im Bauleitplanverfahren nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Die Planungsentscheidung erfolgt nach Maßgabe des Abwägungsgebots. Dies beinhaltet, dass alle Belange bezüglich Energieeffizienz und Energiebereitstellung mit dem Ziel einer Abwägung beschrieben werden müssen.</p> <p>Die Begründung sollte wie folgt überarbeitet werden:</p> <p>10.6: Unter Abschnitt 6 „Übergeordnete Planungen“ Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Kassel Im November 2012 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzepts für die Stadt Kassel beschlossen. Darin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100% Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO2-Ausstoß bis 2030 um 31,3% gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dazu ist die „ENERGIEOPTIMIERTE PLANUNG UND ENERGETISCHE VERBESSERUNG VON WOHN-, GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN“. Hierzu zählen die Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan, die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhausniveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge und in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauherren. Optimaler Weise sind Gebäude mit Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträ-</p>	<p>Zu 10.5: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Im Allgemeinen führen die im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisenden Vorgaben der aktuellen EnEV bzw. des EEWärmG zur hinreichenden Berücksichtigung der energetischen Belange.</p> <p>Zu 10.6: Der Anregung wird gefolgt. Die Inhalte zum integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel werden in die Begründung aufgenommen und zusammenfassend dargelegt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>ger und den Klimaschutz so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminderung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgabe hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEVWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).</p> <p>10.7: Unter Abschnitt 8 „Inhalte des Bebauungsplans“ Kurzvorstellung des geplanten energetischen Konzepts mit folgenden möglichen Inhalten: Maßnahmen zur Energieeffizienz/Intelligenten Nutzung von Energie (Gebäudewärmeschutz, Energieeffizienz der elektrischen Ausstattung, ggf. smart-metering-/smart-grid-Systeme), Energieversorgungs/-produktion unter besonderer Berücksichtigung von Erneuerbaren Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, Energiespeichersysteme. Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag in Abhängigkeit des energetischen Konzepts.</p>	<p>Zu 10.7: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Siehe Ziff. 10.5.</p>
11.	01.08.2014 70 - Die Stadtreiniger Kassel	<p>Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz (-6721-) 10.8: Keine Einwände.</p>	<p>Zu 10.8: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
12.	01.08.2014 Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH Kurfürstenstraße 9	<p>11.1: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Stadtreiniger keine Bedenken.</p> <p>12.1: Das Vorhaben wird von uns befürwortet. Der B-Plan ermöglicht bauliche Investitionen und durch die neugeschaffenen Flächen für Büros und Einzelhandel auch Raum für neue gewerbliche Entwicklungen. Im Weiteren gehen wir davon aus, dass der B-Plan in enger Abstimmung mit den Initiatoren bearbeitet wurde und haben darüber hinaus keine Anmerkungen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 11.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussempfehlung: Zu 12.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
13.	12.08.2014 71 - KASSELWASSER	<p>13.1: Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens KASSELWASSER grundsätzlich keine Einwände. Wir bekräftigen, dass die im Norden des Plangebietes mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche in der jetzigen Form zwingend beizubehalten ist.</p> <p>13.2: Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserversorgung bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz + Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>13.3: Wie in der Ämterbesprechung am 19.03.14 seitens KASSELWASSER formuliert, wird die Straßenentwässerung des nördlichen Abschnitts des Flurstückes 14/177 über einen öffentlichen Kanal DN 150 GGG sichergestellt. Dies entspricht nicht den heutigen Anforderungen an die Regeln der Technik. Aufgrund der Topographie ist davon auszugehen, dass die Entwässerung des geplanten Neubaus auf dem Areal des Stadtbades Mitte einen Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage in der Kurt-Schumacher-Straße erforderlich macht. Ein Anschluss an den Kanal DN 150 GGG ist keinesfalls möglich. Da aller Voraussicht nach der Bau eines kreuzenden Kanals in der Kurt-Schumacher-Straße notwendig wird, empfehlen wir, diesen Kanal als öffentlichen Kanal herzustellen. Die OFB Projektentwicklung könnte an diesen Kanal anschließen und würde sich den Bau eines eigenen Privatkanals sparen. Die Kosten könnten sich in diesem Fall KASSELWASSER und der private Bauherr teilen.</p> <p>Wir bitten dies im städtebaulichen Vertrag entsprechend mit aufzunehmen. Mit der OFB Projektentwicklung (Herrn Happe) haben wir parallel Kontakt aufgenommen. In einer ersten Einschätzung steht er dieser Vorgehensweise positiv gegenüber, favorisiert jedoch die Variante, mit der OFB als Bauherr des Kanals. Die Ingenieurleistungen würden aber in jedem Fall von KASSELWASSER erbracht.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 13.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 13.2: Der Bitte wird entsprochen.</p> <p>Zu 13.3: Wird zur Kenntnis genommen und im Erschließungsvertrag bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p>
14.	VF - Frauenbüro	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger üblicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Beteiligung mit Schreiben vom 23.07.2014 bis einschließlich 05.09.2014)**

lfd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
15.	BUND Kreisgeschaftsstelle Kassel Wilhelmsstrae 2, 34117 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
16.	BUND Hessen e.V. Ostbahnhofstrae 13, 60314 Frankfurt a.M.	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
17.	Evangelische Kirche von Kur- hessen Waldeck Wilhelmshöher Allee 330, 34131 Kassel	Stellungnahme liegt nicht vor.	-
18.	06.08.2014 Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Untere Königsstraße 95, 34117 Kassel	18.1: Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen "Stadtbades Mitte" am Nordrand der Kasseler Fußgängerzone. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der 6400 m ² großen Fläche mit einem Geschäftshaus mit Verwaltung, Läden und Gastronomie geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzende "Kurt- Schuhmacher-Straße" (1-3237), "Mauerstraße" und "Hedwigstraße" sichergestellt. Die Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich der südwestlichen Gebauedecke ist über eine Anbindung an die "Mauerstraße" und die Anlieferung von Waren über die "Hedwigstraße" vorgesehen. Die Landesstraße 3237 (Kurt- Schuhmacher-Straße) befindet sich im Eigentum und in der Baulast der Stadt Kassel. Gegen den Bebauungsplan Nr. 1/ 3 bestehen wegen der innerstädtischen Lage und der gesicherten Verkehrserschließung keine grundsätzlichen Einwände. Wir gehen dabei jedoch davon aus, dass das durch die geplante Bebauung induzierte Verkehrsaufkommen ordnungsgemäß abgewickelt werden kann und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes "Kurt- Schuhmacher- Straße"/ "Mauer-	Beschlussempfehlung: Zu 18.1: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
19.	04.08.2014 (per e-mail) Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-23 34253 Lohfelden	<p>straße" nicht wesentlich eingeschränkt wird bzw. dass nach wie vor die Qualitätsstufe D erreicht wird.</p> <p>19.1: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage).</p> <p>19.2: Nach dem Planentwurf steht die bisherige Verkehrsfläche, in der sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, so wie jetzt die Baugrenze geplant ist, muss im Falle einer Bebauung der vorhandene Kabelschacht und die voll belegte achtzellige Kabelkanalanlage verlegt werden. Dies ist nicht ohne weiteres möglich. Wir bitten Sie daher, die Baugrenze entsprechend anzupassen. Falls die Baugrenze nicht angepasst werden soll, ist für diese Fläche die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 19.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 19.2: Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Eintragung einer Dienstbarkeit ist nicht relevant für den Bebauungsplan. Die Information wird an den Bauherren weitergegeben.</p>
20.	25.08.2014 Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG Postfach 10 20 47, 34020 Kassel	20.1: Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf bestehen unsererseits keine Einwände.	Beschlussempfehlung: Zu 20.1: Wird zur Kenntnis genommen.
21.	03.09.2014 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Postfach 10 19 49, 34111 Kassel	21.1: Wir haben die oben genannten Pläne geprüft und feststellt, dass nach unserem Kenntnisstand Interessen der gewerblichen Wirtschaft nicht nachteilig berührt werden. Daher haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Beschlussempfehlung: Zu 21.1: Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstraße 26, 35578 Wetzlar	Stellungnahme liegt nicht vor.	-

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
23.	06.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 21/2L Regionalplanung, Siedlungswesen Steinweg 6, 34117 Kassel	23.1: Der o. g. Planung in der vorgelegten Form stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.	Beschlussempfehlung: Zu 23.1: Wird zur Kenntnis genommen.
24.	19.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 27.1 Naturschutz, Landschaftsplanung Steinweg 6, 34117 Kassel	24.1: Nach den vorliegenden Unterlagen sind die von mir in der Bauleitplanung zu vertretenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Aufstellung des o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich. Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. § 18 BNatSchG i.V. mit § 1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten. Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.	Beschlussempfehlung: Zu 24.1: Wird zur Kenntnis genommen.
25.	14.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz Steinweg 6, 34117 Kassel	25.1: Grundwasserschutz, Wasserversorgung Der Geltungsbereich des o.a. Planungsvorhaben befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o.a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. 25.2: Altlasten, Bodenschutz In der beim HLUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen werden Informationen über Altflächen (Altanlagen/Altstandorte) sowie Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen vorgehalten, soweit diese von den Kommunen im Rahmen ihrer gesetzlichen Pflichtaufgaben gemeldet oder der zuständigen Behörde auf sonstigem Wege übermittelt wurden. Nach entsprechender Recherche in dem danach vorliegenden Datenbestand des zugehörigen Altflächeninformationssystems ALTIS ist festzustellen, dass für den Planungsraum und dessen nähere Umgebung (ca. 100 m) keine entsprechenden Flächen erfasst sind. 25.3: Aufgrund des beträchtlichen Zerstörungsgrades im zweiten Weltkrieg ist auf dem Gelände mit Trümmerschutt und/oder	Beschlussempfehlung: Zu 25.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 25.2: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 25.3: Wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Auffüllungen zu rechnen.</p> <p>25.4: Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 – Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.</p>	<p>Zu 25.4: Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
26.	<p>14.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>26.1: Aus Sicht des Dezernates 31.3 bestehen in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 26.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
27.	<p>14.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Abwasser, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>Kommunales Abwasser, Gewässergüte Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte, bestehen aus Sicht des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Ich bitte zu beachten, dass das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch schadhlose Versickerung der Erlaubnispflicht unterliegt.</p> <p>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 27.1: Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zu 27.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
28.	<p>05.08.2014 Regierungspräsidium Kassel Dez. 34 Bergaufsicht Steinweg 6, 34117 Kassel</p>	<p>28.1: Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. 1 / 3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ nicht entgegen.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 28.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.	<p>11.08.2014 Städtische Werke Netz + Service GmbH Postfach 10 36 06, 34036 Kassel</p>	<p>29.1: Die Städtische Werke Netz + Service GmbH hat grundsätzlich keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplan.</p> <p>29.2: Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass im Bebauungsplan in der Hedwigstraße öffentliche Verkehrsflächen (Flur 36/7+14/177) mit eingegrenzt sind. Auf diesen Flächen steht die öffentliche Straßenbeleuchtung.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 29.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 29.2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>tung. Bei einem Verkauf der Flächen muss ggf. eine rechtliche Sicherung erfolgen oder die Straßenbeleuchtung umgebaut werden.</p> <p>In der Stichstraße der Hedwigstraße, hinter dem ehemaligen Stadtbad steht ebenfalls eine Straßenbeleuchtung. Hier ist zu klären, ob diese zurückgebaut werden soll oder der Straße erhalten bleibt.</p> <p>Die Kabel der 10 kV-Netzeinschleifung von Station FI B33 – Kurt-Schumacher-Str. 2 (KVG) müssen technisch und rechtlich gesichert werden.</p> <p>Die Hausanschlüsse Kurt-Schumacher-Str. 2 (Haus der Begegnung) müssen vor dem Abriss abgetrennt werden.</p> <p>Der LWL-Anschluss vom Haus der Begegnung wird in der Zeit zwischen dem 11.08.-13.08.2014 zurückgebaut.</p> <p>Des Weiteren müssen unsere Versorgungsleitungen geschützt werden. Sicherungsmaßnahmen zum Schutz unserer Leitungen stimmen Sie bitte mit Herrn Heideloff, Tel. (0561) 5745-2254 ab.</p> <p>Auf dem Grundstück 14/177 sind Fernwärmeleitungen verlegt, die bei Bautätigkeiten ebenfalls entsprechend geschützt werden müssen.</p> <p>Sicherungsmaßnahmen hierzu stimmen Sie bitte mit der Städtische Werke Energie + Wärme GmbH, Herrn Benedix, Tel. 05617782-2026 ab.</p>	
30.	04.09.2014 67 - Umwelt- und Gartenamt	<p>Unteren Wasserbehörde (-6722- / -6723-): 30.1: Die Stellungnahme wird nachgereicht. <i>Die Stellungnahme wurde am 23.09.2014 nachgereicht:</i> Es bestehen keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich Hinweis 4.9 „Versickerung von Niederschlagswasser“ in weiten Teilen praktisch nicht umsetzen lässt.</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 30.1: Wird zur Kenntnis genommen. In der am 19.03.14 durchgeführten Ämterrunde wurden Abstimmungen zum Hinweis Ziff. 4.9 „Versickerung von Niederschlagswasser“ besprochen und die Formulierung im Anschluss im Wortlaut mit dem Umwelt- und Gartenamt abgestimmt.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>Untere Naturschutzbehörde (-6725-):</p> <p>30.2: Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken, wir sehen aber im grünordnerischen Bereich Optimierungsmöglichkeiten.</p> <p>30.3: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt in diesem Verfahren nach § 13a BauGB nicht zur Anwendung. Bei den artenschutzrechtlichen Belangen gehen wir davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG bei der Planverwirklichung nicht tangiert sind.</p> <p>30.4: Unter Punkt 7.2. Landschaftsplan ist als Maßnahme S 10166 vorgesehen „Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigende zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und im privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll, ...“ Dem folgend bitten wir, nachstehende Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen:</p> <p>30.5: (1) Die vorgesehene Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,65 bis zu 1,0 ist zu reduzieren auf maximal 0,9. Dies ist aus unserer Sicht mindestens erforderlich, um eine fachgerechte Gestaltung des Platzbereiches an der Hedwigstraße und im Bereich der zu erhaltenden Bäume an der Kurt-Schumacher-Straße und der Mauerstraße zu erreichen.</p> <p>30.6: (2) Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.1. zur Herstellung von Innenhöfen ist im Hinblick auf die Gestaltung mit Bäumen dahingehend zu qualifizieren, dass je angefangene 200 m² ein standortgerechter, schmalkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Hierfür ist ggf. im Bereich der Tiefgarage eine entsprechende Festsetzung zum Bodenauftrag mit mindestens 80 cm Überdeckung zu ergänzen.</p> <p>30.7: (3) Im Bereich der zu erhaltenden Bäume ist die Baugrenze soweit zurück zu nehmen, dass der Erhalt der Bäume während der Bauzeit und auch langfristig gesichert ist und Nut-</p>	<p>Zu 30.2: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.3: Wird zur Kenntnis genommen. Im Kap. 7.3 Artenschutz der Begründung zum Bebauungsplan ist dargelegt, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden.</p> <p>Zu 30.4: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 30.5: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Zur fachgerechten Gestaltung des Platzbereiches wird ein gesondertes Verfahren zur Platzgestaltung durchgeführt, an dem Freiraum-/Landschaftsplanungsbüros teilnehmen. Details zum Verfahren werden im Vertrag zur Erschließung und Freiraumgestaltung geregelt.</p> <p>Zu 30.6: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Gestaltung und Bodenauftrag wurde im Vorfeld der Planung bereits mit dem Umwelt- und Gartenamt abgestimmt.</p> <p>Zu 30.7: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Im Bebauungsplan wurde unter Ziff. 1.5 festgesetzt, dass die zu erhaltenden Bäume bei</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>zungskonflikte vermieden werden (mind. Kronentraufe zzgl. 1,5 m).</p> <p>30.8: (4) Im Kreuzungsbereich Kurt-Schumacher-Straße / Mauerstraße ist im Bereich des abgängigen Zuckerahorn ein neuer straßenbildprägender Großbaum zu pflanzen. Der Baumstandort ist durch zeichnerische Festsetzung zu sichern.</p> <p>30.9: (5) Die textliche Festsetzung Nr. 2.3.2 zur Dachbegrünungspflicht ist wie folgt zu ergänzen: <i>" ... zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen ... wenn eine Dachbegrünung in diesen Bereichen technisch nicht möglich ist."</i></p> <p>30.10: Die Größe der Dachterrassen ist auf maximal 10% der Dachfläche zu begrenzen.</p> <p>30.11: (6) Für die Gestaltung des Platzes an der Hedwigstraße ist unter Nr. 3.1.1 die Festsetzung zu ergänzen, dass in diesem Bereich mindestens 3 standortgerechte großkronige Laubbäume, Arten wie Winterlinde (<i>Tilia cordata 'erecta'</i> oder 'greenspire'), Gleditschie (<i>Gleditsia triacanthos 'inermis'</i>), Blumenesche (<i>Fraxinus ornus</i>), Robinie (<i>Robinia pseudo-acacia 'monophylla'</i>) zu pflanzen sind.</p> <p>30.12: (7) Die Festsetzung Nr. 3.1.3. ist zu ergänzen: "... nachhaltig bepflanzt werden können. Die Überdeckung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche muss mindestens 80 cm betragen"</p> <p>30.13: (8) Zur Verbesserung der klimatischen Situation und zur gestalterischen Aufwertung des Quartieres ist – zumindest</p>	<p>Durchführung der Baumaßnahmen zu schützen sind. Entsprechende Maßnahmen werden ergänzend in den Vertrag zur Erschließung und Freiraumgestaltung aufgenommen.</p> <p>Zu 30.8: Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass eine entsprechende Vorgabe ergänzend in den Vertrag zur Erschließung und Freiraumgestaltung aufgenommen wird.</p> <p>Zu 30.9: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zu 30.10: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Gebäudeplanung wurde von einem mit von der Stadt anerkannten Fachleuten besetzten Projektbeirat begleitet, dessen Vorgaben umgesetzt wurden.</p> <p>Zu 30.11: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Zur fachgerechten Gestaltung des Platzbereiches wird ein gesondertes Verfahren zur Platzgestaltung durchgeführt, an dem Freiraum-/Landschaftsplanungsbüros teilnehmen. Details zum Verfahren werden im Vertrag zur Erschließung und Freiraumgestaltung geregelt.</p> <p>Zu 30.12: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Festsetzung Ziff. 3.1.3 wurde mit dem Fachamt so abgestimmt, dass die nicht durch Gebäude überdeckte Oberfläche der Tiefgarage so herzustellen ist, dass sie mit Gehölzen nachhaltig bepflanzt werden kann.</p> <p>Zu 30.13: Der Anregung wird nicht gefolgt. <u>Begründung:</u> Die Gebäudeplanung wurde von ei-</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>punktuell - Fassadenbegrünung festzusetzen.</p> <p>30.14: Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, in einem extrem stark verdichteten und versiegelten innerstädtischen Bereich eine Verbesserung der Bestandssituation zu erreichen und sowohl stadtgestalterisch als auch ökologisch Akzente zu setzen. Diese Möglichkeit sollte nicht ungenutzt bleiben!</p>	<p>nem mit von der Stadt anerkannten Fachleuten besetzten Projektbeirat begleitet, dessen Vorgaben umgesetzt wurden. Eine Fassadenbegrünung wurde aus gestalterischen Gründen nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 30.14: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
31.	24.09.2014 67 - Umwelt- und Gartenamt	<p>Lärmschutz (-675-): 31.1: Keine Einwände.</p>	Zu 31.1: Wird zur Kenntnis genommen.
32.	30.07.2014 Unitymedia Hessen GmbH & Co.KG Postfach 10 20 28, 34020 Kassel	32.1: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	<p>Beschlussempfehlung: Zu 32.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
33.	02.09.2014 Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel	<p>33.1: Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich das oben genannte Bauleitplanverfahren bezieht, „Flächen für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Hallenbad“ dar. Der Bebauungsplan ist also nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser kann gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in „Kerngebiet“.</p> <p>Die Bebauung des Areals nach Abriss des Hallenbades war städtebauliches Ziel der Stadt Kassel. Es wäre wünschenswert gewesen, wenn für dieses besondere „Stück Kassel“ sowohl vom Architektonischen als auch von der Nutzung her, im Vorfeld ein Konzept erarbeitet worden wäre. Die Belegung des Areals mit Dienstleistungen wird nicht zur Belegung der Innenstadt z.B. in den Abendstunden beitragen. Wir möchten auf die Klimafunktionskarte des Zweckverbandes hinweisen, die die Innenstadt als Überwärmungsgebiet definiert. Die auch aus dem Landschaftsplan des ZRK entwickelten Maßnahmen, wie Dachbegrünung und Erhalt der vorhandenen Bäume sind zu begrüßen. Wie neuere Untersuchungen als Ergebnis hatten, sind besonders auch Fas-</p>	<p>Beschlussempfehlung: Zu 33.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Datum der Stellungnahme Adresse	Stellungnahme	Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen
		<p>sadenbegründungen geeignet die Erwärmungen zu mildern.</p> <p>33.2: Für das neue Gebäude ist ein Fernwärmeanschluss möglich, in der Mauerstraße liegt die Leitung der Fernwärme. Die Nutzung der Fernwärme entspricht den Zielen des Luftreinhalteplanes und des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Kassel.</p> <p>33.3: Weitere Anregungen oder Hinweise aus Sicht der Planung des Verbandes werden nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.</p>	<p>Zu 33.2: Wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Zu 33.3: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Beteiligung durch Offenlage vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014)**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

Begründung

Bebauungsplan

Nr. I/3

"Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Stadtteil Mitte

Stand: 24.10.2014

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE.....	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB.....	5
4.1	Verfahrenswahl	5
4.2	Verfahrensdurchführung.....	5
5	DAS PLANGEBIET	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
5.2	Realnutzung.....	6
5.3	Bestandsplan	7
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
6.1	Regionalplan Nordhessen 2009.....	8
6.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	8
6.3	Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bebauungsplan).....	9
6.4	Altlasten.....	10
6.5	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	10
6.6	Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom 31. März 2014	10
6.7	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012	12
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	13
7.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	13
7.2	Untersuchung der Umweltbelange	13
7.3	Artenschutz.....	14
7.4	Eingriffsregelung.....	14
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	15
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	15
8.2	Bauweise, Baugrenzen.....	15
8.3	Verkehrsflächen /Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Stellplätze	16
8.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
8.5	Flächen für Versorgungsanlagen	17
8.6	Lärmfestsetzungen	17
8.7	Dachbegrünung, Erhalt von Laubbäumen	17
8.8	Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
8.9	Örtliche Bauvorschriften	17
8.10	Hinweise	17
9	ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV).....	18
10	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ.....	18
11	VER- UND ENTSORGUNG	18
12	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	19
13	KOSTEN.....	19

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die *Projektentwicklung Lutherplatz GmbH & Co. KG* vertreten durch *GHT Gesellschaft für Projektmanagement Hessen-Thüringen mbH* als Tochter der *OFB Projektentwicklung GmbH, Frankfurt*, beabsichtigt auf dem Grundstück des nach Nutzungsaufgabe freigewordenen Areals des ehemaligen Stadtbades Mitte einen Neubau zur Unterbringung von Verwaltungen, Läden und Gastronomie zu errichten. Hierzu soll das Areal des ehemaligen Stadtbades Mitte zwischen der Hedwigstraße, Mauerstraße und Kurt-Schumacher-Straße einer Neubebauung zugeführt werden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 29/6, 14/181 und 14/182 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück 36/7, 14/161 und 14/177 (alle Flur 1, Gemarkung Kassel) und liegt in zentraler Innenstadtlage am Nordrand der Kasseler Fußgängerzone.

Zur Realisierung des Planvorhabens wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung und Weiterentwicklung des Standortes schafft. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus Dienstleistung, Verwaltung und kleinteiligem Einzelhandel. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 07. Oktober 2013 für den Bereich zwischen Hedwigstraße, Mauerstraße, Kurt-Schumacher-Straße und den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Untere Königsstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Bauleitplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches zwischen Hedwigstraße, Mauerstraße und Kurt-Schumacher-Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umnutzung des Areals des ehemaligen Stadtbades Mitte.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neubebauung und Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des in seiner Nutzung aufgegebenen, ehemaligen Areals Stadtbad Mitte geschaffen.
- Die beabsichtigte Neubebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsräumen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut/befestigt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kap. 7.2)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 6.400 m², davon entfallen ca. 5.430 m² auf das Baugrundstück. Dem entsprechend kann der Schwellenwert bei Weitem nicht erreicht werden, zumal es sich größtenteils auch um bisher bebaute Flächen handelt. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13 A BAUGB

4.1 Verfahrenswahl

Die Entscheidungsgründe den vorliegenden Bebauungsplans Nr. 1/3 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits darin, dass die lt. BauGB vorgegebenen Voraussetzungen (s. Kap. 2) gegeben sind; andererseits werden hierdurch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Reaktivierung des Areal kurzfristig ermöglicht.

4.2 Verfahrensdurchführung

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 07.10.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 1/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte", und zugleich den Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 13a BauGB, gefasst.

Mit Bekanntmachung vom 06.11.2013 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Zeitung wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ortsüblich bekanntgegeben und zugleich die Öffentlichkeit informiert, wie sie sich gem. § 13a Abs. 3 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren bzw. unterrichten lassen kann.

▪ Ortsbeirat Mitte

Der Ortsbeirat Mitte wurde in seiner Sitzung am 28.04.2014 über die wesentlichen Inhalte sowie über Ziel und Zweck der Planung informiert.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange / Öffentliche Auslegung

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB im Zeitraum Juli/September 2014 beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert. Auf Grund vorgebrachter Anregungen wurden ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und die Festsetzung zu Werbeanlagen konkretisiert.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Anschluss im Zeitraum August/September 2014. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

5 DAS PLANGEBIET

5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Mitte, am nördlichen Rand der Kasseler Innenstadt, die mit ihrer Fußgängerzone und den zahlreichen (Fach-) Geschäften und Angeboten des tertiären Sektors die urbane Mitte des Oberzentrums der Region beschreibt. Der ca. 6.400 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/6, 14/181 und 14/182 sowie die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstücke 36/7, 14/161 und 14/177 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Kassel.

Das Plangebiet wird im Norden durch den Verlauf der Kurt-Schumacher-Straße (L3237) begrenzt, die hier einen sechsspurigen Ausbau (zusätzlich einer Busspur) mit mittig liegenden Gleisanlagen aufweist. Am Kreuzungsbereich zur Unteren- bzw. Oberen Königsstraße befinden sich zudem zahlreiche Haltestellen der städtischen und regionalen Buslinien, Straßenbahnen sowie RegioTrams am Verkehrsknotenpunkt "Am Stern". Über die westlich des Plangebietes angrenzende Mauerstraße erfolgt die Abwicklung eines Großteiles der innerstädtischen Buslinien, als auch die Andienung und Zufahrt zu den Einkaufszentren "Kurfürstengalerie" und "City-Point". Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Hedwigstraße; im Osten folgt er der östlichen Grenze der Wegeparzelle 14/177.

5.2 Realnutzung

Auf dem Flurstücke 29/6 bestand bis zum Beginn der Abrissarbeiten im Frühjahr 2014 das ehemalige Hallenbad *Stadtbad Mitte*, auf dessen Areal die Rückbauarbeiten anhalten. Im Nordwesten existiert eine (teilweise unterirdische) Transformatorenstation der KVG. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück (Flurstück 14/181) befindet sich das *Haus der Begegnung*, in dem u.a. das Diakonische Werk der evangelischen Kirche Deutschland sowie die Diakonie-Wohnstätten e.V. ihren Sitz hatten. Die Rückbauarbeiten werden hier zum Jahreswechsel 2014/2015 beginnen.

Der südliche Geltungsbereich umfasst einen befestigten Seitenstreifen der Hedwigstraße, der durch reihig gepflanzte Laubbaumhochstämme sowie durch öffentliches Mobiliar (Straßenbeleuchtung, Fahrradbügel) untergliedert ist. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine befestigte, teilweise versiegelte Seitenstraße, welche hier die Grundstücke der Unteren Königsstraße 67 bis 79 rückwärtig erschließt.

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme von nur wenigen, kleinteiligen Grünflächen entlang der straßenseitigen Fassaden am *Haus der Begegnung*, zum hohen Anteil überbaut, versiegelt oder befestigt. Darüber hinaus stehen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Süden elf Laub- bzw. Nadelbäume (Silber-Ahorn, Gleditschie, Kastanie, Mehlbeere, Eibe). Die zwar das Stadtbild prägenden Laubbaumhochstämme (Gleditschie, Silber-Ahorn) im Bereich der Hedwigstraße sind auf Grund ihres Alters und der artbedingten Kurzlebigkeit tendenziell bruchgefährdet und nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr für den innerstädtischen Bereich empfehlenswert, da die starkwüchsigen Bäume zu Aufwölbungen im Wurzelbereich neigen; erste Anzeichen sind bereits erkennbar. Dagegen sind die zwei Mehlbeeren und drei Eiben an der Kurt-Schumacher-Straße sowie die Kastanie an der Ecke Mauerstraße/Kurt-Schumacher-Straße erhaltenswert.

Im Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich eine Litfaßsäule sowie der überdachte Wartebereich der Bushaltestelle "Am Stern", die von den Buslinien 14 - 19 sowie 32 und 37 angefahren wird.

5.3 Bestandsplan

Der nachfolgend dargestellte Bestandsplan ist eine unmaßstäbliche Wiedergabe der Realnutzung auf Grundlage einer Ortsbegehung im März 2014 und zeigt den baulichen Bestand vor Beginn der Rückbautätigkeiten. Das Gebäude des ehemaligen Hallenbades Stadtbad Mitte ist bereits im großen Umfang abgerissen. Die Rückbauarbeiten am *Haus der Begegnung* werden zum Jahreswechsel 2014/2015 folgen.



6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen 2009

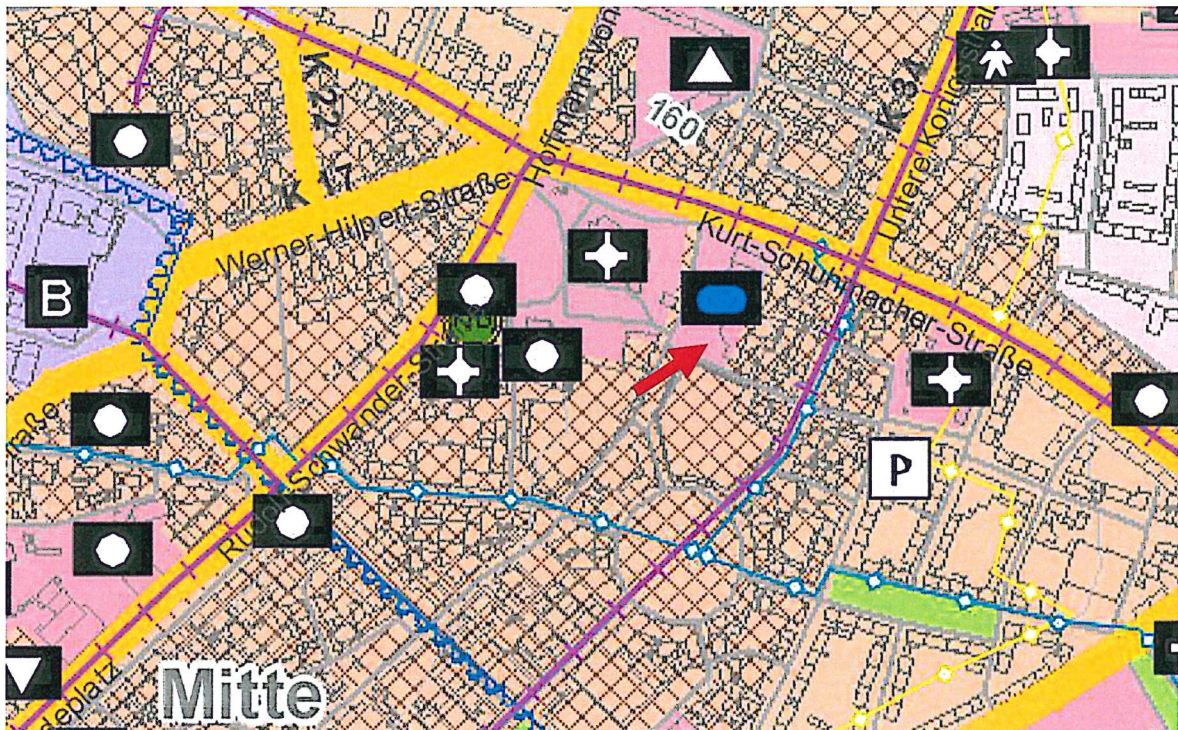
Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" sowie dessen nähere Umgebung als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dar. Die nach Süden und Osten angrenzenden Flächen der Innenstadt sind als Kerngebiet ausgewiesen.

Da die vorliegende Bauleitplanung im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



6.3 Bestehendes Planungsrecht (Rechtskräftiger Bauungsplan)

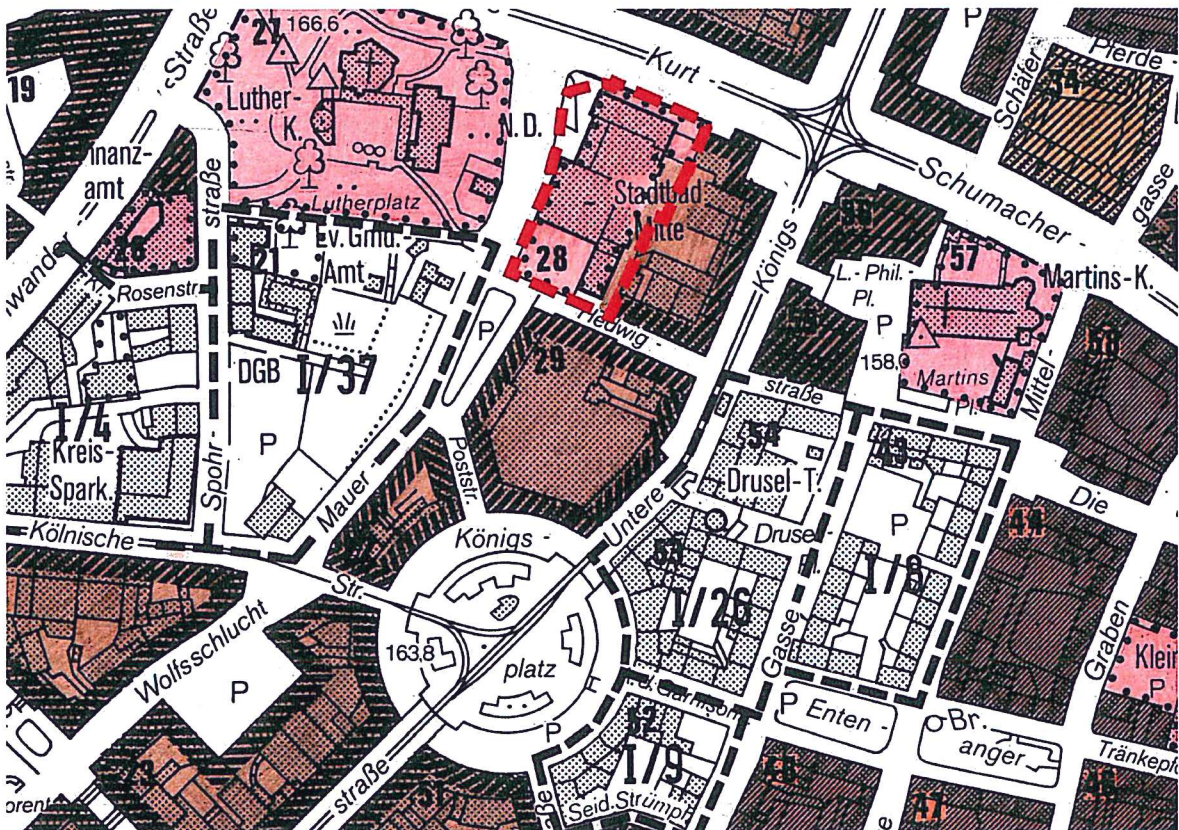
Die Flächen des Plangebietes sind Teil des einfachen Bauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der seit dem 25.10.1985 rechtskräftig ist. Dieser Bauungsplan wurde zur planungsrechtlichen Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten innerhalb der Kasseler Innenstadt aufgestellt.

Der Bauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ setzt für den überwiegenden Anteil der Flächen des Bauungsplans Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung (hier für das ehemalige Stadtbad Mitte) fest. Die über die Hedwigstraße angebundene Stickerschließung im Osten des Plangebietes ist als Kerngebiet definiert. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht getroffen worden.

Mit der Aufstellung des nun vorliegenden Bauungsplanes Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ wird eine Änderung des bestehenden Planungsrechts entsprechend der beabsichtigten Entwicklung am Standort erforderlich. Wesentlich hierbei ist, dass die bisherige Festsetzung "Flächen für Gemeinbedarf" in „Kerngebiet“ geändert und gleichzeitig um qualifizierte Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zur städtebaulichen Steuerung ergänzt wird.

Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt einen Auszug des den nahezu gesamten Innenstadtbereich umfassenden einfachen, rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“ und kennzeichnet jene Flächen, welche durch die vorliegende Bauleitplanung überlagert werden. Mit Inkrafttreten des Bauungsplanes Nr. 1/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 1 Mitte vom 25.10.1985 außer Kraft gesetzt.

Abb.2: Auszug der Planzeichnung zum Bauungsplan Nr. 1 Mitte mit Überlagerung des Änderungsbereiches



6.4 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6.5 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 116 "Innenstadt mit Randlagen". Die Fläche des Plangebietes ist in der Realnutzungskarte als dem "sportlichen Zweck dienende Gebäude" ausgewiesen und mit der Zweckbestimmung "Hallenbad" dargestellt. Unter den Maßnahmen der einzelnen Verbandsmitglieder werden für den weiträumigen Landschaftsraum Nr. 116 folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahme mit Priorität I beschrieben: *"Milderung kleinklimatischer Belastungen und Verbesserung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen in Verbindung mit kleinflächigen Entsiegelungen an Quartiersstraßen, an Kreuzungen und Einmündungen, wo immer möglich."* Hier wird u.a. auch die angrenzende Mauerstraße benannt.

Als besondere Schutz- und Entwicklungsmaßnahme im Landschaftsraum Nr. 116 wird die Maßnahme S 10166 vorgesehen: *"Hochverdichtete und zu starker Überwärmung neigenden zentrale Bereiche der Innenstadt: Durchführung von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, wo immer möglich und sinnvoll; insbesondere Freiflächen, Fassaden und Dächer öffentlicher Gebäude, Verkehrsrestflächen, etc..."*.

6.6 Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung vom 31. März 2014

(LK Argus Kassel GmbH, Ludwig-Erhard-Straße 8, 34131 Kassel)

Die nördlich des Plangebietes verlaufenden Hauptverkehrsstraßen "Lutherstraße" bzw. "Kurt-Schumacher-Straße" (L3237) stellen einen Teilabschnitt des innerstädtischen Verkehrsringes der Stadt Kassel dar, der für die Abwicklung des motorisierten Individual- als auch des öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb der bestehenden Verkehrssystematik unerlässlich ist. Darüber hinaus erfolgt über die westlich des Plangebietes angrenzende Mauerstraße die Abwicklung eines Großteiles der innerstädtischen Buslinien, als auch die Andienung und Zufahrt zu den Einkaufszentren "Kurfürstengalerie" und "City-Point".

Im Rahmen der parallel zum Bauleitplanverfahren betriebenen Vorhabensplanung (siehe Kap. 1) wurde das Kasseler Büro *LK Argus Kassel GmbH* mit der Erstellung einer Verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsknotenpunkte, unter Einbezug der durch die Planung implizierten Erhöhung des Verkehrsaufkommens, bewerten zu können. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Untersuchung die bestehende Lärmsituation erfasst, und unter Annahme der Vorhabensplanung bewertet.

Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen aus der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung vom 31. März 2014 auszugsweise wiedergegeben.

Das Gutachten (Stand 31.03.14) liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor.

VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Ergebnisse und Empfehlungen

- *Durch das geplante Vorhaben Geschäftshaus Lutherplatz wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 555 – 782 Kfz/d erzeugt (Berechnungsgrundlage Nutzungskennzahlen Planungsstand 03/2014)*
- *Daraus ergibt sich in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine Mehrbelastung von max. 85 Kfz. Bezogen auf die Summe der Knotenzufahrten ist dies am Knoten Mauerstraße/Hedwigstraße eine Mehrbelastung von + 17,6 % und am Knoten Lutherstraße/Kurt-Schumacher-Straße/Mauerstraße von + 5,6%.*
- *Der Knoten Mauerstraße/Hedwigstraße hat auch mit der ermittelten Mehrbelastung die Qualitätsstufe A. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen können abgewickelt werden.*
- *Die Verkehrsqualität am Knoten Lutherstraße/Kurt-Schumacher-Straße/Mauerstraße ist hauptsächlich von der verkehrsabhängigen LSA-Steuerung bzw. der Bevorrechtigung der Straßenbahn bestimmt und kann nur mit aufwendigen Berechnungsverfahren ermittelt werden. Die gegenüber der Zählbelastung aus 2010 niedrigere Prognosebelastung der Lutherstraße in der nachmittäglichen Sp-h weist auf eine ausreichende Leistungsfähigkeit hin. Es sollte geprüft werden, ob zur besseren Erreichbarkeit des Standortes die Einrichtung einer Fußgängerquerung über die Kurt-Schumacher-Straße möglich ist.*
- *Die rückwärtige Erschließung des Gebäudes ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich. Die Anfahrt von Lkw bzw. Lastzügen muss rückwärts erfolgen, da ein Wenden auf der Grundstücksfläche nicht möglich ist. Diese ist nochmals zu überprüfen, wenn Aussagen zur Nutzung der Erdgeschosszone, der Lage der Anlieferungsstellen / Rampen und der Anlieferungsfahrzeuge vorliegen!*

Die verkehrstechnische Machbarkeit der rückwärtigen Erschließung (letztgenannter Punkt) ist im Gutachten nach Einschätzung des zuständigen Fachamtes noch nicht vollumfänglich nachgewiesen. Der Nachweis ist in einer Detailbetrachtung der Rückwärtsfahrt des Bemessungsfahrzeuges (Rückwärtsschleppkurve) zu erbringen. Darüber hinausgehende Details zur verkehrlichen Erschließung (z. B. Anpassungsarbeiten zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen) werden im Straßenausbau-/Erschließungsvertrag geregelt.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Ergebnisse und Empfehlungen

- *die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sind (im Tagzeitraum) an der Fassade zur Kurt-Schumacher-Straße sowie an der Fassade zur Mauerstraße überschritten*
- *aktive Maßnahmen zur Lärminderung im Rahmen des Projektes sind nicht bekannt/ sind nicht vorgesehen*
- *Maßnahmen am Gebäude selbst werden erforderlich: relevant ist hierbei aufgrund der vorgesehenen Büronutzung ausschließlich der Tagzeitraum*
- *Dimensionierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (Stand 1989)*
- *der hierbei maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 durch energetische Addition der einzelnen Beurteilungspegel verschiedenartiger Quellen*
- *der maßgebliche Außenlärmpegel für den Straßenverkehr ergibt sich aus den Berechnungsergebnissen für den Tagzeitraum mit einem Zuschlag von 3 dB(A) (5.5.2 der DIN 4109)*
- *für ggf. auftretenden Gewerbelärm wird nach DIN 4109 Abschnitt 5.5.6 der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt*

Vorschlag textliche Festsetzungen

- *Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume (Büronutzung) ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern des Gebäudes nach DIN 4109 zu planen und auszuführen.*
- *Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist von den Lärmpegelbereichen (LPB) IV bis V auszugehen. Dabei sind für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile folgende Lärmpegelbereiche an den entsprechenden Fassadenseiten zu berücksichtigen:*
 - Nordfassade entlang der Kurt-Schumacher-Straße: LPB V
 - Westfassade entlang der Mauerstraße, nördliches Gebäudeteil: LPB V
 - Westfassade entlang der Mauerstraße, südliches Gebäudeteil: LPB V im EG bis 2. OG, LPB IV ab 3. OG

Weitere Empfehlungen

- *Für die anderen Fassadenteile liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag vor. Unabhängig davon wird empfohlen, in der Bauausführung auch für die weiteren außenliegenden Fassaden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu berücksichtigen.*
- *Die Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster der anderen außenliegenden Fassadenteile sollten überwiegend den Lärmpegelbereichen III (Süd- und Ostfassade) und IV (an den Gebäudeecken zur Nordfassade und Westfassade) entsprechen.*
- *Die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung bis Lärmpegelbereich IV für Büroräume ist bereits durch andere Vorschriften, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, gegeben.*

Die Empfehlungen des Gutachtens wurden nach Prüfung durch das Fachamt der Stadt Kassel in den Bebauungsplan eingearbeitet. Ergänzend wurde die Festsetzung aufgenommen, dass Wohnungen für Betriebsinhaber u.ä. möglichst nicht in den Lärmpegelbereichen LPB V vorzusehen sind. Indessen wurde – in Abstimmung mit dem Fachamt – der Empfehlung des Gutachtens, die Schalldämm-Maße der Außenwände und Fenster der anderen außenliegenden Fassadenteile (Süd- und Ostfassade) dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen, nicht gefolgt, sondern hierfür der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

6.7 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen

Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird die energetische Ertüchtigung des Neubaus über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Der bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung betroffenen Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.

Wie in Kapitel 5.2 aufgezeigt, ist ein hoher Anteil des Geltungsbereiches, mit Ausnahme von nur wenigen, kleinteiligen Grünflächen entlang der straßenseitigen Fassaden am *Haus der Begegnung*, überbaut, versiegelt oder befestigt. Darüber hinaus bestehen innerhalb des Geltungsbereiches im Norden und Süden elf Laub- bzw. Nadelbäume.

Bei Umsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen wird auf dem Areal des ehemaligen Stadtbades Mitte unter Einbezug des nördlich benachbarten Grundstückes (Flurstück 14/181) die Errichtung von Hochbauten mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von GRZ 0,65 ermöglicht, die Überschreitung bis GRZ 1 ist für die Anlage von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zulässig.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Laub- und Nadelbäume werden, mit Ausnahme der nicht erhaltenswerten Gleditschien und Silber-Ahorne (s. Kap. 5.2) im Bereich der Hedwigstraße, durch Festsetzung gesichert. Zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut "Boden" ist durch Festsetzung vorgegeben, Flachdächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen intensiv (Mindestaufbau von 30 cm durchwurzelfähigem Substrat) und von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen extensiv (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen, sowie die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage bepflanztbar herzustellen.

In Anbetracht der Bestandssituation sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Flora und Fauna keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Die durch die Überbauung (Neubau) bedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden als mittel eingestuft.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Stadtbildes ist nicht zu erwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass durch die Neubebauung des Areals ein städtebaulich positiver Abschluss im Bereich der Kreuzung Mauerstraße / Kurt-Schumacher-Straße geschaffen wird.

7.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (Landschaftsplan des ZRK) erfolgte eine Ortsbegehung im März 2014. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des verdichteten Innenstadtbereiches im Nahbereich der stark befahrenen Kurt-Schumacher-Straße. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt westlich der Mauerstraße eine gestaltete, öffentliche Grünfläche auf dem Gelände der Lutherkirche. Das übrige Standortumfeld ist entsprechend seiner innerstädtischen Lage stark anthropogen überformt.

Dem entsprechend ist vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Für das Grundstück ist auf Grund seiner städtebaulich gefassten Lage (dicht besiedelter Innenbereich) davon auszugehen, dass die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als Teillebensraum in Betracht kommen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die geringe Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung eventuellen Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

7.4 Eingriffsregelung

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

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerstädtischer Flächen und in Weiterführung der im Nahbereich vorhandenen baulichen Ausprägung und Nutzungen gemäß § 7 BauNVO als MK - Kerngebiet festgesetzt. Um unerwünschte Entwicklungen zu unterbinden, werden nach BauNVO zulässige Nutzungen (Tankstellen, sowie Spielhallen in den Erdgeschossflächen), für diesen Standort und in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, (vgl. Kap. 6.3), ausgeschlossen.

Zur Steuerung der baulichen Ausnutzung am Ort wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für Hochbauten auf 0,65 festgesetzt, wobei eine Überschreitung bis GRZ 1,0 für die Anlage von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO zugelassen wird. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 3,0 festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte GRZ und GFZ den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen für Kerngebiete.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die vorgegebene maximal zulässige Firsthöhe erfolgten in städtebaulicher Anpassung an die Umgebung und den Innenstadtbereich. Die einzuhaltenden erforderlichen Abstandsflächen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen und ggf. die nachbarschaftliche Zustimmung einzuholen.

8.2 Bauweise, Baugrenzen

Abweichende Bauweise

Zur Sicherung einer "offenen" Bebauung im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise mit der Vorgaben einer maximalen Gebäudelänge von 88 m entlang der Mauerstraße (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) festgesetzt. Da die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise an diesem Standort nicht zum Ziel führt, eine zusammenhängende Gebäudekubatur zu realisieren, wird entsprechend des § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt, und Regelungen zur Gebäudestellung in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zur Gebäudelänge getroffen. Um jedoch eine unmaßstäbliche Überbauung durch ein kompaktes Gebäude zu verhindern, erfolgt ergänzend eine textliche Festsetzung, innerhalb der überbaubaren Fläche Raum zur Ausbildung von Innenhöfen zu lassen.

Baugrenze

Zur Erhaltung der städtebaulichen Prägung des Gebietes wurde mit der westlichen Baugrenze die Gebäudeflucht des südlich benachbarten City-Point fortgeführt, und die westliche Baugrenze nahe an die Grundstücksgrenze herangeführt. Im südlichen Bereich des Kerngebietes wurde die Baugrenze zurückgesetzt, um eine Platzsituation in Ergänzung an die Seitenflächen der Hedwigstraße ermöglichen.

Die vorgegebene Baugrenze sowie die geschlossene Bauweise tragen hierbei zur Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes und seiner Umgebung bei.

8.3 Verkehrsflächen /Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Stellplätze

Verkehrsflächen

Die östlich des Kerngebietes verlaufende Seitenstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der rückwärtigen Erschließung der Ladengeschäfte der Unteren Königstraße sowie auch der Andienung der Läden und Zufahrt der Tiefgarage im neugeplanten Kerngebiet. Um die verkehrlich schwierige Situation in der Mauerstraße, der Kurt-Schumacher-Straße sowie auch in der Hedwigstraße nicht weiter zu verschärfen, werden im Bebauungsplan ausschließlich in der Seitenstraße Einfahrtsbereiche zugelassen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich

Die im Süden des Kerngebietes festgesetzte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Platzbereich" dient der Sicherung des nördlichen Seitenbereiches der Hedwigstraße. In Verbund mit der direkt angrenzenden Grundstücksfreifläche des ausgewiesenen Kerngebietes soll hier das städtebauliche Ziel verfolgt werden, eine qualitätsvolle Aufweitung des Straßenraumes in Form eines gestalteten Platzbereiches herzustellen. Auf Grund der nutzungsbedingten sowie ästhetischen Anforderungen für "öffentliche" Bereiche in unmittelbarer Innenstadtlage, ist für die Gestaltung der Freifläche ein Planverfahren vorgesehen. Hierdurch kann durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität erreicht werden.

Die im Bereich Hedwigstraße vorhandenen Laubbäume sind nach fachlicher Bewertung (s. Kap. 5.2) alle entbehrlich, so dass auf eine Festsetzung dieser im Bebauungsplan verzichtet und damit der Spielraum für eine alternative Platzgestaltung möglichst groß gehalten wird.

Tiefgarage / Stellplätze

Durch Festsetzung ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in einer zu errichtenden Tiefgarage innerhalb des Kerngebietes zulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine oberirdischen Flächen durch parkende Kfz in Anspruch genommen werden, wodurch einerseits die städtebaulich gewünschte Verdichtung am Standort ermöglicht wird und andererseits die verbleibenden Freiflächen für eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen können.

Die erforderliche Anzahl von Kfz - Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen, notwendige Größen und deren Gestaltung richten sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Für Besucher werden weitere Fahrradabstellplätze empfohlen.

8.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im südlichen Bereich des Kerngebietes eingetragene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dient der Sicherung der Zugänglichkeit des hier zu gestaltenden Platzbereiches (s. Kap. 8.3). Durch das im nordöstlichen Geltungsbereich dargestellte Gehrecht soll eine Option für die Herstellung eines fußläufigen Durchgangs zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Leitungsrechte dienen dem Leitungsträger und ermöglichen dessen Zugriff auf die hier vorhandenen technischen Infrastrukturen (Verlegung und Unterhaltung).

Zur Sicherung und Umsetzung der festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind diese ins Grundbuch einzutragen.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen befindet sich eine (teilweise unterirdische) Transformatorenstation der Kasseler Verkehrsgesellschaft AG, die aus technischen und wirtschaftlichen Gründen grundsätzlich erhalten und weiter betrieben werden soll.

8.6 Lärmfestsetzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches sind durch Lärm vorbelastet. Zur Klärung der bestehenden Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt in den Bebauungsplan eingeflossen sind. (Siehe Kap. 6.6)

8.7 Dachbegrünung, Erhalt von Laubbäumen

Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung wird die Begrünung von Dachflächen und Platzflächen vorgegeben. Desweiteren sind die als zu erhalten eingestufteten Laubbäume (Mehlbeere, Kastanie) und Nadelbäume (Eiben) entlang der Kurt-Schumacher-Straße als zu erhalten festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der in der Hedwigstraße vorhandenen Bäume wird zugunsten einer zukünftigen qualitätsvollen Platzgestaltung verzichtet (s. Kap. 8.3).

8.8 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der in Kassel überwiegend wegen der anstehenden Böden nicht möglichen Versickerung von Niederschlagswasser, wird auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um den gesetzlichen Vorgaben (hier Wasserhaushaltsgesetz) zur Beachtung dieses Belanges zu entsprechen.

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen im Wesentlichen als Gestaltungsfestsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen zur qualitätsvollen Einfügung in den umgebenden Bestand und Aufwertung der örtlichen Situation.

8.10 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

9 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kurt-Schumacher-Straße im Norden, die Mauerstraße im Westen, die Hedwigstraße im Süden und eine Seitenstraße (Sticherschließung) im Osten. Durch die innerstädtische Lage ist der Geltungsbereich gut an das örtliche Straßen- sowie Fuß-/ Radwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In unmittelbarer Nähe sowie im Nahbereich befinden sich Bushaltestellen (Kurt-Schumacher-Str., Mauerstraße) sowie Straßenbahnhaltstellen (Untere Königsstraße).

10 Brand- und Katastrophenschutz

Die Feuerwehr der Stadt Kassel brachte in ihrer Stellungnahme vom 03.09.2014 die nachfolgend aufgeführten brandschutztechnischen Hinweise vor, die im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten sind:

- (1) Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrezufahrt).
- (2) Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei gehalten werden.
- (3) Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Hufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
- (4) Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m sicher zu stellen.
- (5) Einrichtungen für die Feuerwehr wie z. B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.
- (6) Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

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

12 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzten Flächen der *Städtischen Werke AG Kassel* und des *Evangelischen Werkes für Diakonie und Entwicklung e.V. Berlin* werden veräußert. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 6.400 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Kerngebiet, gesamt <i>hiervon durch Hochbauten überbaubar (GRZ 0,65)= ca. 3.531 m²</i>	ca.	5.432 m ²
Baugebiet	ca.	5.432 m²
Öffentliche Verkehrsflächen - Erschließungsstraße	ca.	724 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Platzbereich	ca.	185 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	909 m²
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	51 m²
Gesamt	ca.	6.392 m²

13 Kosten

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt der Bauherr.

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den 24.10.2014

gez. Sonja Rühling

(Sonja Rühling)

Aufstellung:

Stadt Kassel

**Stadtplanung, Bauaufsicht
und Denkmalschutz**

Kassel, den 28.10.2014

gez. Mohr

(Mohr)

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

Allgemeines

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I/3 "Areal ehemaliges Stadtbad Mitte" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 Mitte „Innenstadt, Spielhallen“, der Stadt Kassel (rechtskräftig seit 25.10.1985) außer Kraft.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Im Kerngebiet werden gemäß § 1 Abs. 7 Satz 2 BauNVO von den gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Tankstellen (Nr. 5) sowie
- für die Erdgeschossflächen die Zulässigkeit von Spielhallen.

GRZ
0,65

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Kerngebiet auf 0,65 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl von 0,65 durch die Grundflächen der Zufahrten und Zugänge, der befestigten Flächen und der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

GFZ
3,0

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Kerngebiet auf max. 3,0 festgesetzt.

V

Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet sind max. 5 Vollgeschosse zulässig.

FH
182 m
ü. NHN

Maximale Firsthöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Kerngebiet wird die maximale Firsthöhe mit Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist 182 m über NHN. Die Firsthöhe ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull.

Die festgesetzte Firsthöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Dachaufbauten von höchstens 3,00 m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand zur Gebäudekante errichtet werden, der das Zweifache ihrer Höhe mindestens aber 5,00 m beträgt.

1.2 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Kerngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der Gebäudekomplex ist mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Die Gebäudelänge entlang der Mauerstraße darf 88 m (gemessen parallel zur straßenseitigen Baugrenze) nicht überschreiten.



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

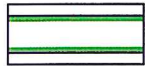
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Im Kerngebiet ist außerhalb der überbaubaren Fläche eine Tiefgarage nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	
Bauweise	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl	max. Geschossflächenzahl
max. Firsthöhe ü. NHN	-



Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Verkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

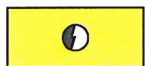
Zweckbestimmung: Platzbereich



Ein-/Ausfahrtsbereich

Ein-/Ausfahrten sind nur innerhalb des gekennzeichneten Bereiches zulässig.

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)

1.5 Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Erhalt Laubbaum / Nadelbaum

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgängige Bäume sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 21, Nr. 22 und Abs. 7 BauGB)

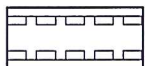


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Zweckbestimmung: Tiefgarage



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

G

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

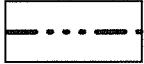
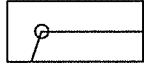
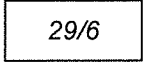
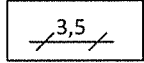
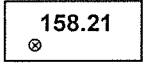
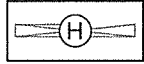
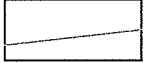
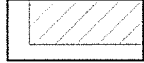


Das mit **G** gekennzeichnete Gehrecht wird zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es dient der Öffentlichkeit, die privaten Platzflächen in diesem Bereich fußläufig zu überqueren.

L

Gehrecht zugunsten der Leitungsträger

Das mit **L** gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Es umfasst die vorhandenen Rohrmasten, Leitungstrassen und ihre Schutzstreifen, und dient den Leitungsträgern zur Verlegung und Unterhaltung ihrer Leitungen im Erdreich.

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Flurgrenze		Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer		Vermaßung in Meter
	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN Bestand (s. Hinweis Ziff. 4.9)		Bushaltestelle (Unterstand)
	Straßenkante, Borde		Gebäude
	Kultur- und Gartendenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz Die im Straßenraum der Mauerstraße, außerhalb des Geltungsbereiches dargestellten Laubbäume sind im "Kunstwerk 7.000 Eichen" eingebunden und unterliegen den Schutzbestimmungen nach Hessischem Denkmalschutzgesetz.		
	Laubbaum		

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der im Planteil dargestellten überbaubaren Fläche (Baufenster) sind mind. 350 m² von Bebauung freizuhalten und als Innenhof bzw. Innenhöfe zu gestalten.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrünungen

2.3.1 Im Kerngebiet sind Flachdächer von ein- bis dreigeschossigen Gebäudeteilen intensiv (Mindestaufbau von 30 cm durchwurzelfähigem Substrat) und von vier- und fünfgeschossigen Gebäudeteilen extensiv (Mindestaufbau von 10 cm durchwurzelfähigem Substrat) zu begrünen.

2.3.2 Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen, sowie Dachflächen, die als Terrasse genutzt werden.

Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien

2.3.3 Notwendige Erschließungsflächen, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksfreiflächen wie Wege und Platzflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen auf dem Privatgrundstück entwässern können.

2.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

- Lärmschutz-

Innerhalb des Kerngebietes gilt zum Schutz vor Lärm (siehe auch Hinweis Ziff. 4.10):

2.4.1 Für die schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende Lärmpegelbereiche (LPB) an den straßenzugewandten Fassaden entlang der jeweiligen Baugrenze einzuhalten:

- Kurt-Schumacher-Straße und Mauerstraße (nördlicher Abschnitt) **LPB V**
- Mauerstraße (südlicher Abschnitt) **LPB V** im EG bis einschl. 2. OG und **LBP IV** ab 3. OG.

2.4.2 Für andere Fassaden liegen keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete vor. Dennoch wird empfohlen, die Schalldämmmaße der Außenwände und Fenster der anderen straßenzugewandten Fassaden (Süden und Osten) dem LPB IV zuzuordnen.

2.4.3 Im Kerngebiet zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind möglichst nicht in den Lärmpegelbereichen LPB V unterzubringen.

2.4.4 Für zum Aufenthalt vorgesehene Räume (Büroräume und ähnliche Arbeitsräume) ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude nach DIN 4109 (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise“ [Nov. 1989]; Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu planen und auszuführen.

2.4.5 Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Berechnungsverfahren / Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude nachzuweisen.

2.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Kfz-Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig.

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.1.1 Im Kerngebiet ist die südliche an die Hedwigstraße angrenzende private Grundstücksfreifläche als Platzfläche mit Aufenthaltsqualität zu gestalten. Hierfür ist ein Planverfahren vorgesehen, um durch alternative Entwürfe ein Maximum an Qualität zu erreichen.

3.1.2 Alle privaten Grundstücksfreiflächen, die an öffentliche Flächen anschließen, sind qualitativ zu gestalten und mit der Stadt Kassel abzustimmen.

3.1.3 Die nicht durch Gebäude überbauten Oberflächen der Tiefgarage sind so herzustellen, dass sie mit Gehölzen nachhaltig bepflanzt werden können.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.2.1 Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses bis max. Oberkante Brüstung des 1.OG zulässig.

3.2.2 Die Be- bzw. Ausleuchtung der Werbeanlagen sind so zu begrenzen, dass für Dritte oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendeinwirkungen auftreten.

3.2.3 Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Skybeamer, Monitore, Bildschirme).

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 und § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

4.2 Baulast

Für die Flurstücke Nr. 14/181 und Nr. 29/6 ist eine Vereinigungsbaulast im Baulastenverzeichnis der Stadt Kassel eingetragen.

4.3 Baumschutzsatzung

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

4.4 Bodendenkmäler

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

4.5 Bodenschutz

Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

4.6 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

4.7 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

4.8 Geh- bzw. Leitungsrecht / Eintrag ins Grundbuch

Die im Bebauungsplan Nr. I/3 zeichnerisch dargestellten Geh- bzw. Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit bzw. der Leitungsträger sind grundbuchlich zu sichern.

4.9 Geländehöhe

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 158,21 m ü.NHN und 163,63 m ü.NHN.

4.10 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist mit Straßenverkehrslärm (umgebendes Hauptverkehrsstraßennetz inklusive Straßenbahn/Regiotram) belastet. Die von LK Argus Kassel GmbH am 28.03.2014 vorgelegten schalltechnischen Berechnungen ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete am Tag an der gesamten Baugrenze zur Kurt-Schumacher-Straße sowie entlang der Mauerstraße überschritten sind. Es wird nicht davon ausgegangen, dass im Zuge der Planungen durch aktive Maßnahmen eine Reduzierung der Lärmbelastungen erreicht werden kann. Aufgrund der Lärmbelastungssituation sind daher Maßnahmen am Gebäude selbst erforderlich (passiver Schallschutz). Relevant ist hierbei aufgrund der vorgesehenen Büronutzung ausschließlich der Tagzeitraum.

4.11 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).

Es wird empfohlen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen zu verwenden, die eine Versickerungsleistung von mind. 270l/(sec.xha) gewährleisten.

Das gezielte Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser durch schadhafte Versickerung unterliegt der Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt.

4.12 Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Areal ehemaliges Stadtbad Mitte“ besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer des Privatgrundstückes ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

4.13 „Kunstwerk 7000 Eichen“

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von dem „Kunstwerk 7000 Eichen“ nicht betroffen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 05. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

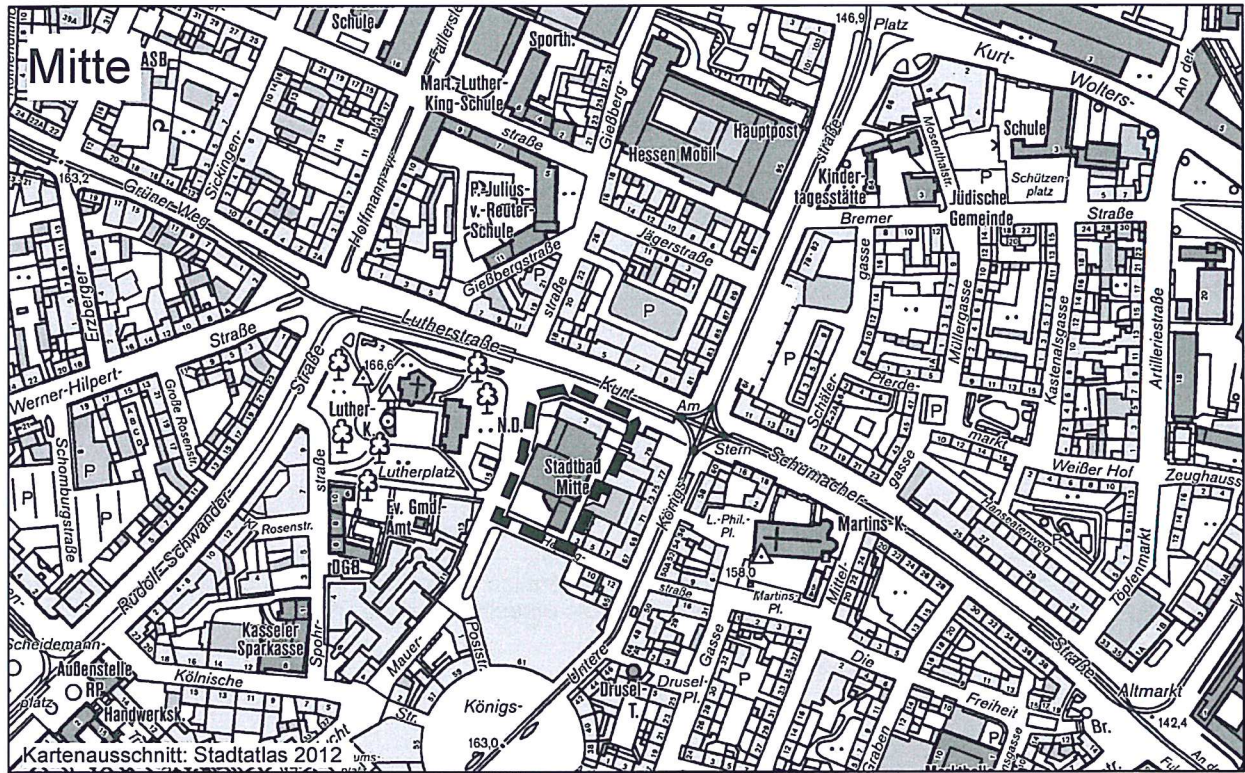
Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**DSchG HE 1974**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444)

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**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

<p>Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro buck Vermessung, Heinrich-Hertz-Straße 3A, 34123 Kassel (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG).</p> <p>Kassel, Vermessungsbüro gez. Buck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Aufgestellt,</p> <p>Kassel, 23.07.2014 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p> <p>Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz</p>
<p>Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 21.07.2014.</p> <p>Kassel, 25.07.2014 Die Stadtverordnetenversammlung gez. Petra Friedrich Stadtverordnetenvorsteherin</p>	<p>Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014.</p> <p>Kassel, 31.07.2014 Der Magistrat gez. Christof Nolda Stadtbaurat</p>
<p>Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 04.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 171 vom 26.07.2014.</p> <p>Kassel, 08.09.2014 Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz gez. Martin Lindemann Techn. Angestellter</p>	<p>Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung Stadtverordnetenvorsteherin</p>
<p>AUSFERTIGUNG Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Kassel,</p> <p style="text-align: right;">Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	
<p>Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Oberbürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.</p> <p>Kassel, Der Magistrat Stadtbaurat</p>



Bebauungsplan

Nr. I/3

"Areal ehemaliges Stadtbad Mitte"

Maßstab: 1 : 500

Datum: 24.10.2014



Fahrmeier • Rühling • Weiland
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz



Vorlage Nr. 101.17.1455

30. September 2014
1 von 1

Einrichtung von Kurzzeitparkzonen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadtverordnetenversammlung fordert den Magistrat auf, zu prüfen, in welchen Abschnitten Anwohnerparkplätze in der Zeit von 10 Uhr bis 16 Uhr als Kurzzeitparkzonen in Kassel ausgewiesen werden können. Aufgrund des Parkdrucks sollte in der Goethestraße im Bereich zwischen Reginastraße und Murhardstraße ein Modellversuch gestartet werden.

Begründung:

Die Begründung erfolgt mündlich.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Bernd W. Häfner

gez. Bernd W. Häfner
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1482

29. Oktober 2014
1 von 1

Buswendeschleife am Herkules

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, mit der Museumslandschaft Hessen Kassel (MHK) Kontakt aufzunehmen und darauf einzuwirken, dass der an der Buswendeschleife hinter dem Herkules angebrachte Bügel, der eine Nutzung und Befahrung verhindert, wieder entfernt wird, so dass die Buswendeschleife in der nächsten Touristensaison für Busse wieder befahrbar ist.

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Die Liberalen im Rathaus

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1483

30. Oktober 2014
1 von 1

Car-Sharing-Konzept

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, im Ausschuss über das erstellte Car-Sharing-Entwicklungskonzept sowie die dazugehörige Ausschreibung und Auftragsvergabe zu berichten.

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1484

3. November 2014
1 von 1

Projekt "Nextkassel"

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die Ergebnisse des von Studenten des Fachbereichs Stadtentwicklung & Stadtmanagement durchgeführten Projektes ‚NEXTKASSEL‘ im Ausschuss vorzustellen und darüber zu informieren, ob und welche daraus zu entnehmenden Informationen bei der Stadtgestaltung und Verkehrsentwicklungsplanung berücksichtigt werden.

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1496

10. November 2014
1 von 1

Verkehrsstudie zum Bergpark Wilhelmshöhe vorstellen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Studie zur Verkehrssituation im Bergpark Wilhelmshöhe, die von der Uni Kassel erstellt worden ist, soll von den Autor*innen zeitnah im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorgestellt werden.

Begründung:

Die verkehrliche Situation im Bergpark Wilhelmshöhe ist unbefriedigend, das Autochaos ungelöst. Die in der Uni Kassel erstellte Studie befasst sich mit der verkehrlichen Situation im Bergpark Wilhelmshöhe. Die Studie würde unter anderem mit Mitteln der Städtischen Werke finanziert und sollte den Stadtverordneten, Verwaltung und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 3310
Telefax 0561 787 3312
info@fdp-fraktion-kassel.de
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.17.1498

12. November 2014
1 von 1

Parkhaus Garde-du-Corps-Straße

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert vor dem Hintergrund der bevorstehenden Eröffnung des neuen Museums ‚Grimmwelt‘ und der zukünftigen Neugestaltung der Oberen Königsstraße konkret darzustellen, welche Maßnahmen er in Bezug auf Instandhaltung, Erneuerung oder Veräußerung des Parkhauses Garde-du-Corps-Straße entwickelt hat und welche zeitlichen Abläufe dafür vorgesehen sind, so wie es vom Baudezernat seit 2011 angekündigt wurde.

Berichterstatter: Stadtverordneter Heinz Gunter Drubel

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1509

5. November 2014
1 von 1

Bericht zur Problemlösung des Regio-Tram-Betriebes

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Magistrat wird aufgefordert, zu berichten warum die KVG-Beteiligung RTG nicht in der Lage ist einen geregelten Regio-Tram-Betrieb zu organisieren.

Begründung:

Bereits zum zweiten Mal ist es aktuell zu einer massiven Angebotseinschränkung im Regio-Tram-Betrieb gekommen. Die mit dem Betrieb beauftragte Regio-Tram-Gesellschaft RTG wird zu jeweils 50 Prozent von der KVG und der Hessischen Landesbahn betrieben. Für die Nutzer*innen sind die Ausfälle ein massives Problem. Für den öffentlichen Nahverkehr entsteht ein erheblicher Image- und Nutzungsschaden, der dem umweltpolitisch notwendigen Zuwachs an der Verkehrsabwicklung (modal split) entgegenwirkt. Für die Stadt Kassel kann indirekt über die Beteiligungskaskade mit 50 % im an der Betreibergesellschaft RTG auch ein wirtschaftlicher Schaden entstehen.

Es müssen umgehend Maßnahmen ergriffen werden um die Mängel abzustellen und das leistungsstarke Angebot mit hoher Zuverlässigkeit wieder herzustellen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.1520

25. November 2014

1 von 1

Sachstandsbericht Platz der Deutschen Einheit

Gemeinsamer Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr über den aktuellen Stand zum "Platz der Deutschen Einheit" zu berichten. Die beteiligten Planungsbüros Brilon Bondzio Weiser GmbH und Planersocietät sind einzuladen.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

Anke Bergmann
Stellv. Fraktionsvorsitzende SPD

Boris Mijatovic
Stellv. Fraktionsvorsitzender
B90/Grüne



Vorlage Nr. 101.17.1521

20. November 2014
1 von 1

Zukunft des Fahrradvermietsystems Konrad

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Was sind die konkreten Bemühungen des Magistrats, den Bestand des Fahrradvermietsystems Konrad über das Jahr 2015 hinaus zu sichern?
2. Zu welchen Bedingungen kann nach Einschätzung des Magistrats der Vertrag mit DB-Rent verlängert und das Vermietsystem langfristig wirtschaftlich betrieben werden?
3. Inwieweit werden die im Zuge der Verkehrsentwicklungsplanung 2030 vorgeschlagenen Maßnahmen – wie z.B. die Einrichtung weiterer Konrad-Stationen – bei den Vertragsverhandlungen berücksichtigt? Zu welchen Konditionen lassen sich diese umsetzen?
4. Welche Chancen sieht der Magistrat, Umlandgemeinden am Fahrradvermietsystem zu beteiligen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Christian Knauf

gez. Christian Geselle
Fraktionsvorsitzender

Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
- 66 -

Stadtverordneten-Versammlung

Eing. 11. DEZ. 2014

Kassel, 3. Dezember 2014
Theresa Maiwald
Tel.: 3056

-VI-

Dezernat VI
Eing. 04. Dez. 2014
Anl. *No A*

*schriftlich zum
Protokoll*

Anfrage der SPD-Fraktion zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 4. Dezember 2014

Berichterstatter: Stadtverordneter Christian Knauf; Vorlagen-Nr.: 101.17.1521

Zukunft des Fahrradvermietsystems Konrad

Wir fragen den Magistrat:

1. Was sind die konkreten Bemühungen des Magistrats, den Bestand des Fahrradvermietsystems Konrad über das Jahr 2015 hinaus zu sichern?
2. Zu welchen Bedingungen kann nach Einschätzung des Magistrats der Vertrag mit DB-Rent verlängert und das Vermietsystem langfristig wirtschaftlich betrieben werden?
3. Inwieweit werden die im Zuge der Verkehrsentwicklungsplanung 2030 vorgeschlagenen Maßnahmen – wie z. B. die Einrichtung weiterer Konrad-Stationen – bei den Vertragsverhandlungen berücksichtigt? Zu welchen Konditionen lassen sich diese umsetzen?
4. Welche Chancen sieht der Magistrat, Umlandgemeinden am Fahrradvermietsystem zu beteiligen?

Stellungnahme:

1. Das Fahrradvermietsystem Konrad hat sich nach knapp dreijähriger Laufzeit als feste Größe im Stadtbild etabliert. Zur weiteren Stärkung des Radverkehrs in Kassel sollte der Weiterführung des Systems hohe Priorität eingeräumt werden. Derzeit unterstützt die Stadt Kassel die DB Rent als rechtlicher Betreiber bei der Suche nach Kooperationspartnern. Diese ermöglichen fahrtenunabhängige Einnahmen zur Deckung der laufenden Betriebskosten, die die Stadt derzeit nicht aufbringen kann.

Um das System dauerhaft in der Stadt Kassel zu erhalten, wurde der Punkt Erhalt und Ausbau des Fahrradvermietsystems Konrad als eine Maßnahme in den Verkehrsentwicklungsplan Stadt Kassel 2030 aufgenommen. Auch in anderen Konzepten, wie z.B. dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Kasseler Osten sind weitere Stationen als Ergebnis der Bürgerbeteiligung aufgenommen.

Weiterhin lässt die Stadt Kassel derzeit von der DB Rent ein Angebot zur Nutzung von Konrad als Dienstfahrrad für die städtischen Mitarbeiter erarbeiten. Dies trägt zur Stärkung des Systems und zu dessen dauerhaften Etablierung bei. Zudem fungiert die Stadtverwaltung damit als Vorbild für weitere Betriebe und Institutionen, Konrad als Dienstfahrrad zu etablieren. Selbstverständlich ist die klare Trennung der Fahrten zu dienstlichen und privaten Zwecken.

Die weiteren Vertragsverhandlungen werden ab dem kommenden Jahr gemeinsam mit der DB Rent geführt.

2. Die konkreten Bedingungen, unter denen der Vertrag mit der DB Rent weitergeführt werden kann, müssen in den Vertragsverhandlungen thematisiert werden. Derzeit zeichnet sich ab, dass der Betrieb des Systems in naher Zukunft keinen Gewinn erwirtschaften wird. Inwieweit dies von der DB Rent hingenommen wird und diese keine finanziellen Forderungen an die Stadt stellen werden, kann derzeit nicht beurteilt werden.
3. Über die im VEP, aber auch in anderen Konzepten genannten Maßnahmen zu Erhalt und Ausbau des Systems, wurde die DB Rent im Vorfeld informiert. Die konkreten Vertragsverhandlungen werden zeigen müssen, unter welchen Bedingungen sich diese Maßnahmen umsetzen lassen.
4. Im regionalen Verkehrsentwicklungsplan ist die Erweiterung des Fahrradvermietsystems auf die ZRK-Kommunen als Maßnahme enthalten. In wie weit dies in den kommenden Jahren umgesetzt wird, hängt unter anderem vom Willen der Kommunen und der Umsetzungskonsequenz des regionalen VEP ab.



Heiko Lehmkuhl