

Vorlage-Nr. 101.16.107

Kassel, 02.06.2006

Der Magistrat hat den „Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/47 - Pariser Mühle“ in seiner Sitzung am 30. Oktober 2006 aufgehoben.

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/47 "Pariser Mühle" (Behandlung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Beschlussfassung als Satzung)

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/47 „Pariser Mühle“ und der Behandlung der Anregungen wird zugestimmt.

Folgenden Anregungen wird teilweise entsprochen:

Ziffer 3: Untere Naturschutzbehörde
Bosestraße 15
34121 Kassel
mit Schreiben vom 04.01.2006

Ziffer 4: RA Riemer&Heyner (Frau Sondermann)
Untere Königsstraße 50A
34117 Kassel
im Auftrag von 65 Anwohnern
mit Schreiben vom 28.12.2005

Ziffer 5: Ingeburg Dörbaum
Frankenhäuser Straße 3
34127 Kassel
mit Schreiben vom 20.12.2005

Ziffer 6: Jürgen Joswig
Helfensteinstraße 51
34127 Kassel
mit Schreiben vom 27.12.2005

Folgende Anregungen werden zur Kenntnis genommen:

Ziffer 1: Regierungspräsidium Kassel; Dezernat 31.2
Steinweg 6
34117 Kassel
mit Schreiben vom 05.12.2005

Ziffer 2: Zweckverband Raum Kassel
Ständeplatz 13
34117 Kassel
mit Schreiben vom 22.12.2005

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/47 „Pariser Mühle“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 als Satzung beschlossen.“

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/47 „Pariser Mühle“ wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 als Satzung beschlossen.“

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.05.2002 beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/47 „Pariser Mühle“ gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Seit ungefähr 175 Jahren wird die Pariser Mühle schon betrieben; seit fünf Generationen ist sie im Besitz der heutigen Müller-Familie. Es bleibt u.a. auch deshalb zentrale Zielsetzung dieses Bebauungsplanes, die aus unterschiedlichen Gründen erforderlichen Umstrukturierungen und Erweiterungen dieses Gewerbebetriebes auf den heutigen Stand der Technik mit diesem Plan zu ermöglichen und damit den weiteren Betrieb langfristig zu sichern. Wesentlicher Hintergrund für die baulichen und technischen Erweiterungsnotwendigkeiten des Mühlenbetriebes sind die gestiegenen hygienischen Anforderung in Bezug auf die Lagerung von Mehl und Getreide sowie wirtschaftliche Erfordernisse.

Durch eine Änderung der lebensmittelrechtlichen Bestimmungen im Rahmen der europäischen Gesetzgebung wird nun Getreide bereits zu dem Zeitpunkt als Lebensmittel behandelt, sobald es den Mähdrescher verlässt. Das bedeutet, dass für die Einlagerung des von den Landwirten angelieferten Getreides nun strengere hygienische, nämlich lebensmittelrechtliche Vorschriften gelten. Dies hat zur Folge, dass die bislang zur Einlagerung verwendeten Schüttböden nicht mehr betrieben werden dürfen, so dass eine moderne, den aktuellen lebensmittelrechtlichen Vorschriften genügende Siloanlage erforderlich wird.

Auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist eine Modernisierung des Betriebes, um dessen Bestand am Markt zu gewährleisten, dringend erforderlich. Erfolgte vor einigen Jahren noch die Anlieferung durch die Landwirte selbst mit Traktoren und Anhängern, so wird in jüngerer Zeit der Anliefererverkehr durch immer größer werdende Lastzüge mit immer größeren Ladekapazitäten vorgenommen. Um die angelieferten Mengen aufnehmen zu können, ist neben der oben angesprochenen Modernisierung auch eine Erweiterung der Lagerkapazität erforderlich.

Parallel dazu wird auf der anderen Seite der Abnehmerseite, also durch Bäckereibetriebe, nach Möglichkeit angestrebt, Kosten für die Lagerhaltung zu reduzieren und nach dem Prinzip „just in time“ erwartet, dass binnen kurzer

Zeiträume erhebliche Mengen Mehl angeliefert werden können. Dies setzt voraus, dass eine entsprechende Lagerkapazität für das Fertigprodukt vorhanden ist.

Ein weiterer wichtiger Gesichtspunkt ist, dass Getreide unterschiedliche Qualitäten aufweist. Um aber eine gleich bleibende Qualität des Endproduktes Mehl zu erreichen, muss daher die Möglichkeit bestehen, verschiedene Qualitätsstufen des Getreides, also Körner mit z. B. unterschiedlichen Eiweißgehalten, zu vermischen. Dies wiederum setzt ebenfalls eine erhöhte Lagerkapazität voraus.

Die Festsetzungen des Planes dienen außerdem dazu, die Lärmbelastung für die Bewohner der herangerückten Wohnbebauung spürbar zu verringern. Diese Belastung hatte in den vergangenen Jahren immer wieder zu konfliktreichen Auseinandersetzungen geführt. Die Verringerung der Belastung durch Lärm wird insbesondere dadurch bewirkt, dass in den textlichen Festsetzungen zum Plan die Andienung des Betriebes mit Fahrzeugen über 2,8 to nur noch von der Niedervellmarer Straße aus über die private Straßenverkehrsfläche des Mühlenbetreibers zugelassen ist. Die bisher direkt an der Ahnabreite liegende Schüttgasse wird ins Hofinnere verlagert und die großen, maximal 24 Meter (Getreidesilo) bzw. 25 Meter (28 Meter auf einer Grundfläche von ca. 25 qm; Treppenhaus, Technik) hohen Siloanlagen werden so angeordnet, dass Lärmemissionen aus dem Hof zur Wohnbebauung in Richtung Ahnabreite hin abgeschirmt werden.

Alle Ausbauerfordernisse werden auf den Kernbereich des Mühlengeländes beschränkt. Klimabelange stehen einem Ausbau nach einem von der Universität Kassel angefertigten Gutachten nicht entgegen; das gilt auch für die beiden Siloanlagen. Nach dem von der Handwerkskammer Kassel (HWK) angefertigten Lärmgutachten können die relevanten Lärmanforderungen nach der aktuellen Technischen Anleitung Lärm (die TA Lärm ist eine Verwaltungsvorschrift nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) eingehalten werden. Entscheidend bei Betrachtung und Bewertung der gesamten Lärmproblematik ist das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme in Gemengelage nach Abschnitt 6.7 TA Lärm, d.h. in direkt aneinandergrenzenden Wohn- bzw. Gewerbegebieten. Auf der Grundlage dieses Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme bei Gemengelage können die Immissionsrichtwerte auf einen so genannten „Zwischenwert“ bis max. 60/45 dB(A) gemäß TA Lärm 6.1.c (Werte für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete) angehoben werden. Diese Werte, die die TA Lärm speziell für derartige Situationen vorgibt, können laut Gutachten der HWK sowohl bei Tag als auch bei Nacht zuverlässig eingehalten werden.

Das in der Erläuterung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan V/47 „Pariser Mühle“ erwähnte dritte Ziel - „dauerhafte Sicherung der landschaftlichen Qualitäten des Ahnagrünzuges im Planbereich“ - wird durch eine ganze Reihe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen gewährleistet. Hierzu gehören u.a. die Begrünung von Nebengebäuden, wasserdurchlässige Grundstücksbefestigungen (ausgenommen Verkehrsflächen der Anlieferung), der Ausschluss der Pflanzung von Nadelgehölzen, der Erhalt der Streuobstwiesen und die Entfernung von Pappeln bei Ersatz durch standortgerechte Gehölze.

Insgesamt dient der vorliegende Plan einem ausgewogenen Ausgleich der Interessen zwischen den beiden Nutzungen: gewerblicher Mühlenbetrieb einerseits und Wohnen andererseits. Damit bietet der Plan die Möglichkeit, die jahrelangen Konflikte zwischen den Anwohnern und Mühlenbetreiber beizulegen.

Die über das im Bebauungsplan fixierte Planungsrecht hinausgehenden Fragen zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die zeitlichen Festsetzungen für den Umbau der Schüttgosse und die Erweiterung der Einmündung an der Niedervellmarer Straße regelt ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch, den die Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2004 beschlossen hat.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.06.2003 bis einschließlich 13.06.2003 der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch Auslegung im Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht vorgestellt.

Die Beteiligung der Ämter und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB erfolgte in der Zeit von März 2005 bis 08.04.2005.

Den Offenlegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung am 14.11.2005 gefasst. Während der öffentlichen Auslegung vom 28.11.2005 bis einschließlich 30.12.2005 gingen Anregungen ein. Diese Anregungen führten in einem zentralen Planinhalt zu einer mit dem Mühlenbetrieb abgestimmten Anpassung: Die maximale Höhe des Baufensters A, wird von 30 m um 5 m auf 25 m, des Baufensters E von 30 m um 6 m auf 24 m reduziert. Je Baufenster wird ein Teilbereich für Treppenhaus / Technik von ca. 25 m² Grundfläche und 28 m Höhe zugelassen.

Es wird vorgeschlagen, diese Anregungen gemäß der Anlage 2 zu behandeln und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Der Ortsbeirat Nord-Holland hat der Vorlage in seiner Sitzung am 16.03.2006 zugestimmt.

Der Ortsbeirat Philippinenhof-Warteberg hat der Vorlage in seiner Sitzung am 14.03.2006 zugestimmt.

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 22.05.2006 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister