

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

An die
Mitglieder
des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:
Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Rathaus, 34112 Kassel

Auskunft erteilt:
Frau Spangenberg
Tel. 05 61/7 87-12 25
Fax 05 61/7 87-21 82
E-Mail:
elisabeth.spangenberg@stadt-
kassel.de

Kassel, 17.02.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **31.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 26.02.2009, 17.00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
"Hafenstraße" (Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte
- 101.16.1193 -
- 2. Fahrpreiserhöhungen beim NVV**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett
- 101.16.1163 -
- 3. Ökologisches Baugebiet Oberzwehren**
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke.ASG
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.16.1192 -

4. **Bebauungspläne an geltendes Recht anpassen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.16.1194 -
5. **Radroutenprogramm**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Gernot Rönz
- 101.16.1204 -
6. **Parkgebühren in der Kasseler Innenstadt**
Antrag der FDP-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter André Lippert
- 101.16.1208 -
7. **Herkulesbahn**
Anfrage der SPD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Wolfgang Rudolph
- 101.16.1218 -

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Niederschrift

über die 31. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr
am Donnerstag, 26.02.2009, 17.00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende: Siehe Anwesenheitsliste
(Bestandteil der Niederschrift)

Tagesordnung:

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
"Hafenstraße" (Offenlegungsbeschluss) | 101.16.1193 |
| 2. | Fahrpreiserhöhungen beim NVV | 101.16.1163 |
| 3. | Ökologisches Baugebiet Oberzwehren | 101.16.1192 |
| 4. | Bebauungspläne an geltendes Recht anpassen | 101.16.1194 |
| 5. | Radroutenprogramm | 101.16.1204 |
| 6. | Parkgebühren in der Kasseler Innenstadt | 101.16.1208 |
| 7. | Herkulesbahn | 101.16.1218 |

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 17.02.2009 ordnungsgemäß einberufene 31. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Nach kurzer Aussprache stellt Vorsitzender Spitzenberg mit Einverständnis der Ausschussmitglieder fest, dass der Tagesordnungspunkt 5 auf Wunsch des Magistrats an erster Stelle behandelt wird.

Vorsitzender Spitzenberg stellt die geänderte Tagesordnung fest.

5. Radroutenprogramm

Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.16.1204 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung zum Radroutenprogramm (Beschluss 101.16.459)?
2. Welche Maßnahmen sind für das Jahr 2009 geplant?
3. Welche Maßnahmen sind für das Jahr 2010 geplant?
4. Wann ist mit der Umsetzung des Beschlusses zu rechnen?

Herr Späth, Radverkehrsbeauftragter des Straßenverkehrsamtes, beantwortet die Anfrage der Fraktion B90/Grüne und weitere noch offene Fragen der Ausschussmitglieder. Die Antwort des Magistrats in schriftlicher Form ist auf Bitten des Stadtverordneten Rudolph dieser Niederschrift als Anlage beigefügt.

Während der Aussprache weist Stadtverordneter Kalb, CDU-Fraktion, auf offensichtlich rechtswidrig aufgebrachte Radwegemarkierungen mittels durchgezogener Linie vor Parkplätzen hin, die den Autofahrern nach geltender Straßenverkehrsordnung ein Überfahren verbieten und nicht zulässig seien. Als Beispiele nannte er hierfür neu aufgebrachte Markierungen in der Sanderhäuser Straße sowie der Goethestraße. Stadtbaurat Witte sagt daraufhin eine Aufklärung zu und verspricht, eine Stellungnahme der Schutzpolizei einzuholen.

Vorsitzender Spitzenberg erklärt die Anfrage für erledigt.

Die Anfrage ist vom Radverkehrsbeauftragten des Straßenverkehrsamtes, Herrn Späth, beantwortet.

**1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
"Hafenstraße" (Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats
- 101.16.1193 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

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

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

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

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

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 "Hafenstraße" (Offenlegungsbeschluss), 101.16.1193, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Geselle

2. Fahrpreiserhöhungen beim NVV

Anfrage der CDU-Fraktion

- 101.16.1163 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hoch waren die letzten Kürzungen der Regionalisierungsmittel durch den Bund?
2. Wie hoch war die Kompensation der Kürzungen durch das Land?
3. Wie berechnen sich die in der Folge ergangenen Fahrpreiserhöhungen beim NVV?
4. Wie groß ist dabei der Einfluss anderer Faktoren wie Energiepreiserhöhungen, Lohnsteigerungen etc.?
5. Wie beurteilt der Magistrat die aktuellen Fahrpreiserhöhungen beim NVV vor dem Hintergrund der Kompensation der Kürzung der Regionalisierungsmittel durch das Land?
6. In einem von SPD und Grünen beschlossenen Antrag der Grünen vom 25.07.2007 (Vorlage Nr. 101.16.614) wurde der Magistrat aufgefordert, die NutzerInnen der Angebote des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV) nicht durch unangemessene Preiserhöhungen zu belasten. Hält der OB als Aufsichtsratsvorsitzender des NVV die ergangenen Fahrpreiserhöhungen tatsächlich für angemessen im Sinne der Nutzer?

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass die Ausschussmitglieder die schriftliche Antwort des Magistrat mit der Einladung zur heutigen Sitzung erhalten haben. Nach kurzer Aussprache erklärt Vorsitzender Spitzenberg den Tagesordnungspunkt für erledigt.

Die Anfrage ist beantwortet.

3. Ökologisches Baugebiet Oberzwehren

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke.ASG

- 101.16.1192 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Kosten sind bisher für die Planung des ökologischen Baugebiets Oberzwehren entstanden?
2. Mit welchen weiteren Planungskosten rechnet der Magistrat bis zur Rechtswirksamkeit des B-Plans?
3. Wie setzen sich die Kosten im einzelnen, z.B. Gutachten, Verwaltungskosten, externe Arbeiten, Beteiligung usw., zusammen?
4. In welcher Höhe wird mit weiteren Kosten, wie z. B. Grunderwerb, Erschließung, Bombenräumung , Finanzierungskosten usw., im einzelnen gerechnet?
5. Wie hoch sind die gesamten Entwicklungskosten des Baugebiets?
6. Wie hoch belaufen sich die Kosten pro qm zu verkaufendem Grundstück, wenn die Gesamtkosten durch die Gesamtquadratmeterzahl der zu vermarktenden Grundstücksfläche geteilt wird?
7. Welcher Anteil der Kosten kann umgelegt werden?
8. Zu welchem qm Preis hofft der Magistrat die Baugrundstücke veräußern zu können, bzw. wie hoch ist der Bodenrichtwert in dieser Lage?
9. Wie fällt die Gesamtbilanz für die Stadtkasse aus, falls alle Grundstücke innerhalb von 5 Jahren verkauft würden?
10. Mit welchen zusätzlichen Kosten (pro qm Wohnfläche) für bauliche Lärminderung müssen Kaufwillige des am stärksten lärmbelasteten Grundstücks rechnen, um die Unterschreitung der Beeinträchtigungsschwelle von 35 dB(A) in den Wohnräumen sicher zu stellen?

Stadtbaurat Witte beantwortet die Anfrage der Fraktion Kasseler Linke.ASG und sagt zu, die Antwort nochmals in schriftlicher Form als Anlage zur Niederschrift zur Verfügung zu stellen.

Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt damit erledigt ist.

Die Anfrage ist von Stadtbaurat Witte beantwortet.

4. Bebauungspläne an geltendes Recht anpassen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG

- 101.16.1194 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt:

Alle Bebauungspläne der Stadt Kassel auf die Einhaltung

- des aktuell gültigen Rechtsrahmens
 - der Rahmensetzung aus den übergeordneten Planungsebenen
 - der Berücksichtigung von Fachplanungen
- zu prüfen.

Die sich aus der Prüfung ergebenden Anpassungserfordernisse sind in der Dezembersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen. Um eine ergänzende schriftliche tabellarische Darstellung wird gebeten.

Die Anpassung oder Aufhebung von Bebauungsplänen die den oben genannten Rahmensetzungen nicht entsprechen ist bis Dezember 2010 um zu setzen.

Stadtverordneter Domes begründet den Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst nach kurzer Aussprache bei

Zustimmung: Kasseler Linke.ASG

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne

Enthaltung: FDP

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG betr. Bebauungspläne an geltendes Recht anpassen, 101.16.1194, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Kalb

6. Parkgebühren in der Kasseler Innenstadt

Antrag der FDP-Fraktion
- 101.16.1208 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

In der Kasseler Innenstadt werden Parkgebühren montags – freitags nur noch bis 17.00 Uhr erhoben.

Eine völlige Parkgebührenbefreiung für samstags ist dabei ebenfalls zu prüfen.

Stadtverordneter Lippert begründet den Antrag der FDP-Fraktion, den er nach kurzer Aussprache auf Anregung des Stadtverordneten Kalb, CDU-Fraktion, wie folgt abändert:

Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, ob in der Kasseler Innenstadt Parkgebühren montags – freitags nur noch bis 17.00 Uhr erhoben werden **können**.

Eine völlige Parkgebührenbefreiung für samstags ist dabei ebenfalls zu prüfen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU, FDP

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

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der geänderte Antrag der FDP-Fraktion betr. Parkgebühren in der Kasseler Innenstadt, 101.16.1208, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rönz

7. Herkulesbahn
Anfrage der SPD-Fraktion
- 101.16.1218 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Liegt die Vorentwurfsplanung für die Herkulesbahn vor? (Beschluss: 101.16.670)
2. Wann wird das Ergebnis der Prüfung zur Herkulesbahn den Stadtverordneten vorgestellt und zugänglich gemacht?

Stadtverordneter Rudolph begründet die Anfrage der SPD-Fraktion, die anschließend von Stadtbaurat Witte beantwortet wird.
Vorsitzender Spitzenberg stellt fest, dass der Tagesordnungspunkt erledigt ist.

Die Anfrage ist von Stadtbaurat Witte beantwortet.

Ende der Sitzung: 18.15 Uhr

Alfons Spitzenberg
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Anwesenheitsliste

zur 31. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Verkehr am
Donnerstag, 26.02.2009, 17.00 Uhr
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Mitglieder

Alfons Spitzenberg, CDU
Vorsitzender



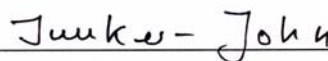
Volker Zeidler, SPD
1. Stellvertretender Vorsitzender



Dieter Beig, B90/Grüne
2. Stellvertretender Vorsitzender

i. V. Beig

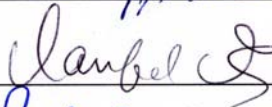
Dr. Monika Junker-John, SPD
Mitglied



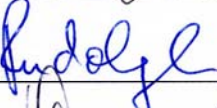
Ellen Lappöhn, SPD
Mitglied



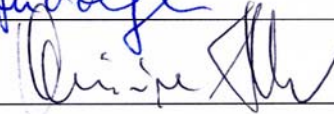
Manfred Merz, SPD
Mitglied



Wolfgang Rudolph, SPD
Mitglied



Dominique Kalb, CDU
Mitglied



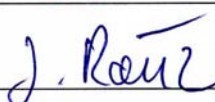
Wolfram Kieselbach, CDU
Mitglied



Dr. Norbert Wett, CDU
Mitglied

i. V. Wett

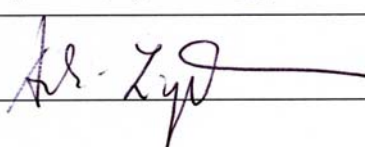
Gernot Rönz, B90/Grüne
Mitglied



Norbert Domes, Kasseler Linke.ASG
Mitglied



André Lippert, FDP
Mitglied



Teilnehmer mit beratender Stimme

Bernd Wolfgang Häfner, FWG
Stadtverordneter

Nuray Yildirim, AUF Kassel
Stadtverordnete

Pasquale Malva,
Vertreter des Ausländerbeirates

_____ *Malva* _____

Magistrat

Norbert Witte, CDU
Stadtbaurat

_____ *Witte* _____

Schriftführung

Elisabeth Spangenberg,
Schriftführerin

_____ *Spangenberg* _____

Verwaltung/Gäste

Stadtplanung + Bauaufsicht *Bürgerbüro*

Winkel - 66 - *W*

Späth - 66 -



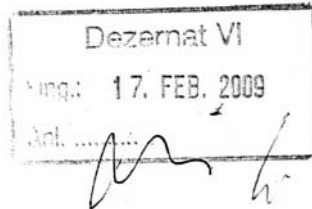
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 26.02.2009

Beigefügt übersende ich die schriftliche Beantwortung der Anfrage zu TOP 3 „Ökologisches Baugebiet Oberzwehren“, Vorlage-Nr. 101.16.1192, und die Antwort zu TOP 5 „Radroutenprogramm“, Vorlage 101.16.1204.

Darüber hinaus füge ich eine ergänzende Stellungnahme zu Punkt 5 „Radroutenprogramm“ zur Markierung von Radfahrstreifen bei.


Norbert Witte
Stadtbaurat

Anlagen



Anfrage
ASTV 26.02.2009
Vorlage Nr. 101.16.1192
Berichterstatter: Norbert Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG

„Was kostet das ökologische Baugebiet Oberzwehren“

Stellungnahme:

Grundlagen

Das Projekt „Ökologische Siedlung Oberzwehren“ wird als Stadtentwicklungsprojekt von der Stadt Kassel seit dem Sommer 2005 vorbereitet. Grundlage ist der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Juni 2005, „ein Konzept vorzulegen, das die Ausweisung eines Baugebietes mit hohen bauökologischen Standards ermöglicht.“ Seit der Entscheidung für den Standort Oberzwehren ist die HLG als Vertreterin des Grundstückseigentümers Land einbezogen.

Das Projekt wird als Standortentwicklung im Rahmen des Stadtumbau-Förderprogramms für Oberzwehren-Mattenberg durchgeführt, um den Wohnstandort Oberzwehren zu stärken und mit einem hochwertigen innovativen Städtebauprojekt aufzuwerten.

zu 1. - bisherige Planungskosten

Für die Planung des ökologischen Baugebietes in Oberzwehren sind bisher Kosten in Höhe von 97.500,- € entstanden. Der Eigenanteil der Stadt unter Berücksichtigung der Fördermittel beträgt hiervon 44.400,- €.

zu 2. - weitere Planungskosten

Für die weiteren Planungskosten bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans rechnet die Stadt mit einem Gesamtbetrag von etwa 24.200,- €. Der städtische Eigenanteil wird hiervon etwa 8.000,- € betragen.

zu 3. - Zusammensetzung der Kosten

Die Planungskosten nach 1. und 2. umfassen die folgenden Leistungen:

- Workshop-Verfahren im Januar 2006 zur Konzeptentwicklung,
- Energiekonzept und Baugrunduntersuchung,
- schalltechnische Untersuchung,
- Bebauungsplan mit Grünordnungsplan.

Diese Leistungen wurden als externe Leistungen vergeben, die Verwaltung hat den Planungsprozess gesteuert und intensiv begleitet.

zu 4. - weitere Kostenerwartung

Die Stadt rechnet nach bisherigem Planungsstand mit Entwicklungskosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von etwa 1.7 Mio. € für die Verkehrserschließung, Anlage der öffentlichen Grünflächen und begleitende Maßnahmen (z.B. Kampfmitteluntersuchung, Vermessung). Nach derzeitigem Stand strebt die Stadt weiterhin eine vertragliche Lösung mit der HLG an, in deren Rahmen die Grundstücke bei der HLG verbleiben und die Stadt keinen Grunderwerb tätigt (Modell Konversion). Dieses Modell steht derzeit allerdings seitens der HLG in Frage, so dass auch eine Ankaufoption geprüft werden soll. Hierzu hat die HLG im letzten Jahr ein Bodenwertgutachten in Auftrag gegeben.

zu 5. - Gesamt-Entwicklungskosten

siehe 4.

zu 6. - Entwicklungskosten je m² Bauland

Bei einer Nettobaulandfläche von etwa 23.000 m² beträgt der Kostenanteil gemäß Punkt 4. je m² Bauland etwa 74,- €.

zu 7. - Kosten-Umlage

Die Grundstücke sollen erschlossen verkauft werden, so dass eine vollständige Refinanzierung der Entwicklungskosten erreicht wird.

zu 8. - Bodenrichtwert / Vermarktung

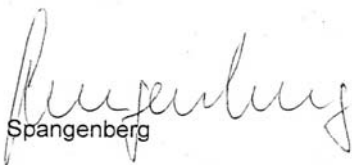
Die aktuelle Bodenrichtwertkarte weist für den südlichen Abschnitt des Plangebietes einen Wert für erschlossenes Bauland von 95,- € / m² aus, im nördlichen Abschnitt sind es 105,- € / m². Die Stadt hat im Entwurf zum städtebaulichen Vertrag mit der HLG einen Verkaufspreis-Ansatz von 95,- € im Mittel zugrunde gelegt.

zu 9. - Gesamtbilanz

siehe 7. sowie 1. und 2.

zu 10. - Zusatzkosten Lärmschutz für Bauwillige

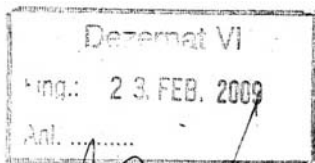
Aufgrund der besonderen Wärmeschutzanforderungen, die im Plangebiet gestellt werden sollen, sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen einschließlich einer technischen Gebäude-
lüftung für Bauherren so gut wie kostenneutral. Im Energiekonzept wird hierzu ausgeführt: „Die zu erwartenden Anforderungen können bei dem vorgesehenen Wärmeschutzniveau von den Bauteilen in den üblichen Ausführungen bei fachgerechter Planung ohne nennenswerte Mehrkosten erfüllt werden.“ und „Die in diesem modellhaften Baugebiet geforderten Wärmedämm-
anforderungen werden in der Regel dazu führen, dass für die Gebäude im Plangebiet mechanische Lüftungsanlagen zum baulichen Standard gehören.“


Spangenberg

zu TOP 5

-66-

Kassel, 20. Februar 2009
Herr Späth
Tel: 6227



- VI -

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 26. Februar 2009
Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Fragesteller: Gernot Rönz, Vorlage-Nr. 101.16.1204

„Radroutenprogramm

1. Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung zum Radroutenprogramm (Beschluss 101.16.459)?
2. Welche Maßnahmen sind für das Jahr 2009 geplant?
3. Welche Maßnahmen sind für das Jahr 2010 geplant?
4. Wann ist mit der Umsetzung des Beschlusses zu rechnen?"

Zu 1. Das Radroutenprogramm wird im Zusammenhang mit dem vollständigen Austausch und der Ergänzung der Fahrradwegweisung im Stadtgebiet Kassel umgesetzt. Um die Bagatellgrenzen zu überschreiten und somit Fördermittel aus dem GVFG-Programm in Anspruch nehmen zu können, werden die fehlenden Routen des Projektes "Fahrradfreundliches Kassel" nicht mehr separat, sondern als vollständige Einheit betrachtet. Ein Planungsauftrag wird derzeit vergeben. Mit der Umsetzung wird noch im Herbst 2009 begonnen. Aufgrund der Vielzahl der Wegweisungsstandorte ist mit einer vollständigen Umsetzung nicht vor Mitte 2010 zu rechnen.

Zu 2. Ergänzend sollen in 2009 Zuwendungsanträge für folgende Projekte eingereicht werden:

- Radverkehrsführung am Bahnhof Wilhelmshöhe,
- Lossebrücke im Verlauf der Fahrradroute 4 Sandershausen/Innenstadt,
- Losseradweg von Lohmühlenweg bis Autobahnbrücke,
- großflächige Ergänzung von Fahrradständern im Stadtgebiet (derzeit werden alle Ortsbeiräte um Standortvorschläge gebeten),
- Verbesserung der Radverkehrssituation im Einmündungsbereich Pfarrstraße/Leipziger Straße (Beseitigung einer Treppenanlage im Geh-/Radweg).
- Einrichtung von zwei Fahrradstraßen im Verlauf von Route 8 (Menzelstraße) und Route 1 (Fiedlerstraße) vorbehaltlich einer Beschlussfassung

Darüber hinaus werden auf Basis des Generalverkehrsplans bei Umbaumaßnahmen bzw. Deckenmaßnahmen im Hauptstraßennetz Fahrradstreifen bzw. Schutzstreifen angelegt. Dies erfolgt in 2009 voraussichtlich in folgenden Straßenzügen:

- Philippistraße
- Kölnische Straße/Breitscheidstraße
- Wittrockstraße (vorbehaltlich einer Beschlussfassung)
- Tischbeinstraße (vorbehaltlich einer Beschlussfassung)

...

Zu 3. Für das Jahr 2010 und 2011 sind jeweils weitere 7 bis 8 Einzelprojekte für das Beantragen von Zuwendungen vorgesehen. Die Prioritäten für diese Maßnahmen sind noch variabel.

Zu 4. Das Radroutenprogramm wird bis Ende 2011 weitgehend fertig gestellt sein. Ausgenommen ist hier die Route 12, Rothenditmol/Innenstadt, deren Führung in verkehrlich schwierigen Bereichen der Wolfhager Straße verläuft. Der notwendige Planungs- und Abstimmungsprozess wird hier sicher bis 2011 andauern.

Darüber hinaus sind Qualitätsoptimierungen zur Herstellung eines verkehrssicheren Zustands an allen Radrouten erforderlich sowie die Herstellung von verkehrssicheren Lösungen für den Radverkehr im Zuge der Hauptverkehrsstraßen. Hierzu werden auch in der Aufstellung des neuen Verkehrsentwicklungsplans Maßnahmen entwickelt.

Bereitstehende Mittel für 2009: 324.000 €

Bereitstehende Mittel für 2010: 474.000 €



Gunnar Polzin



**Niederschrift Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 26. Februar 2009
TOP 5: Radroutenprogramm, Anfrage der Fraktion B90/Die Grünen**
Stellungnahme zur Erläuterung der ausgeführten Markierung des Radfahrstreifens in der Goethestraße

Eine Fahrbahnbegrenzung (Ausführung als Breitstrich) ist überfahrbar, eine Fahrstreifenbegrenzung (Ausführung als Schmalstrich) hingegen nicht. Der Fahrradstreifen ist nach der VwV-StVO Teil der Straße, jedoch durch die Markierung durch Breitstrich von der Fahrbahn abgetrennt. Der Breitstrich darf zum Erreichen der dahinter liegenden Parkplätze überfahren werden.

Die folgenden Auszüge aus den entsprechenden Vorschriften erläutern die Details.

Auszug aus der „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung (VwV-StVO)“ zu § 2 Straßenbenutzung durch Fahrzeuge, Absatz 4, Satz 2, 3:

„Ist ein baulich angelegter Radweg nicht vorhanden und dessen Anlage auch nicht realisierbar, kommt die Abtrennung eines Radfahrstreifens in Betracht. Ein Radfahrstreifen ist ein für den Radverkehr bestimmter, von der Fahrbahn nicht baulich, sondern mit Zeichen 295 „Fahrbahnbegrenzung“ (=Breitstrich) abgetrennter und mit dem Zeichen 237 „Radweg“ (=weißes Rad auf blauem Grund) gekennzeichnete Teil der Straße, wobei der Verlauf durch wiederholte Markierung des Zeichens 237 verdeutlicht werden kann. Das Zeichen 295 ist in der Regel in Breitstrich (0,25 m) auszuführen.“

Auszug aus der VwV-StVO zu Zeichen 295 Fahrstreifenbegrenzung und Fahrbahnbegrenzung zu Buchstabe b, 9:

„Verbleibt rechts neben der Fahrbahnbegrenzung ein befestigter Seitenstreifen, ist die Markierung als Breitstrich gemäß RMS (*Richtlinie für die Markierung von Straßen*) auszuführen.“

Auszug aus der Richtlinie für die Markierung von Straßen (RMS) 3.2.4:

„Radfahrstreifenbegrenzungen (gegenüber dem Kraftfahrzeugverkehr) bestehen aus einem durchgehenden Breitstrich.“

Zur Markierung in der Goethestraße ist festzuhalten, dass sie in einem Ortstermin durch Schutzpolizei, Straßenverkehrsbehörde, Fahrradbeauftragten und Amtsleitung des Straßenverkehrsamt festgelegt wurde. Die Schutzpolizei hat der Markierung in dieser Ausführung zugestimmt.

Gunnar Polzin

Vorlage-Nr. 101.16.1193

Kassel, 02.02.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65
"Hafenstraße" (Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

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

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

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

Begründung:

Der Magistrat wird die Vorlage in seiner Sitzung am 09. Februar 2009 behandeln. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

Die Erläuterung (Anlage 1), die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3), eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4), der Durchführungsvertrag (Anlage 5) mit dem mit der Stadt Kassel abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers inkl. der vollständigen Darstellung des zu realisierenden Projekts sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“ (Offenlegungsbeschluss)

E r l ä u t e r u n g

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG (vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG) vom 05.05.2008 soll in der Hafenstraße, im Bereich des Unterneustädter Kirchplatzes, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen. Die im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

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

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

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

Der vorhabenbezogene Plan tangiert die Ziele des benachbarten, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/51 C nicht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Verfahren.

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

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

Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger, der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG (vertreten durch die Lidl Vertriebs-GmbH & Co.KG).

gez.
Spangenberg

Kassel, 06.11.2008/20.01.2009



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

Begründung

Stand 14.01.2009

ENTWURF



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

Begründung
14.01.2009

Trägerin der Bauleitplanung:

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

Auftraggeberin:

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

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

Bearbeitung



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

Sachbearbeitung
Dipl.Ing. Birgit Schwarze

Inhalt

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

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

Anhang

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

1. Planungsanlass und Ziel

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

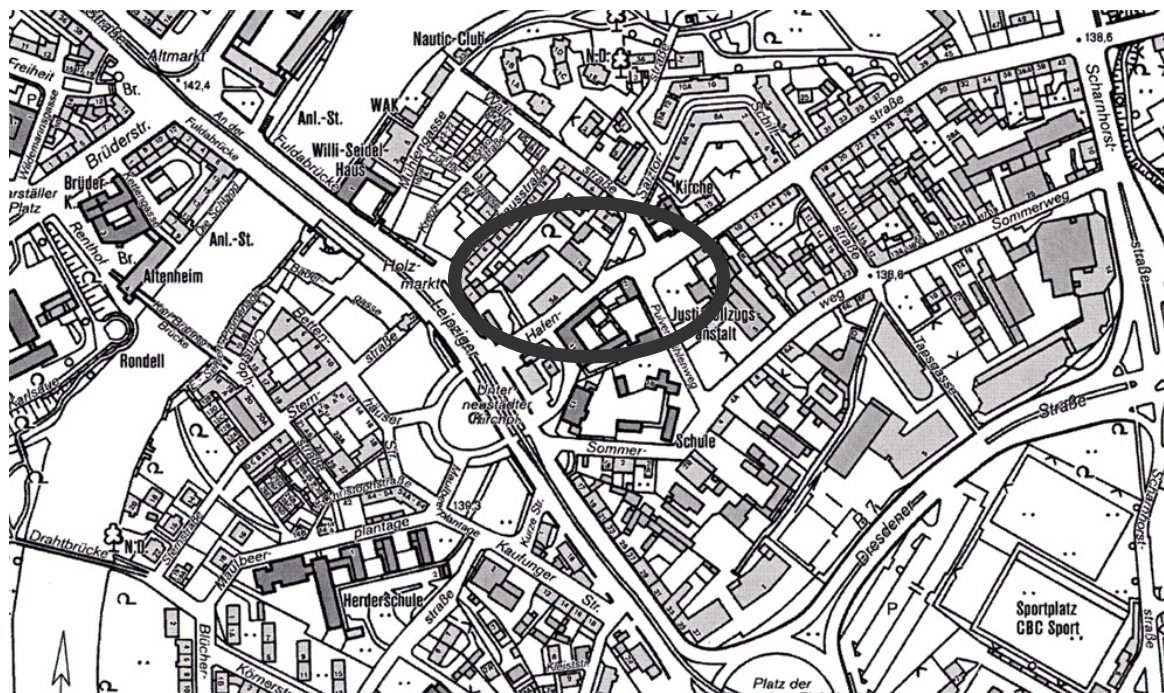
Der Lebensmittel-Discountmarkt mit angegliedertem Backshop soll eine Verkaufsfläche von ca. 1160 qm umfassen, zusätzlich sollen max. 98 Parkplätze auf dem Grundstück hergestellt werden. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist auch die Einbeziehung und Umwidmung bisher öffentlicher Straßenverkehrsflächen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

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

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



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

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

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

3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

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

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

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist. Der gem. Nr. 18.6.2 anzusetzende untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm, nach

dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Vorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen ca. 2.325 qm überschritten. In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

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

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

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

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kassel stellt für das Planareal Gemischte Bauflächen dar. Zwischenzeitlich wurde eine neue Flächennutzungsplan-Gesamtaufstellung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) durchgeführt, in der der Planbereich ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt ist. Derzeit liegt der FNP 2007 dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vor.

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

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

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

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

4.4 KEP Zentren

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

4.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

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

Baumschutzsatzung

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

4.6 Schutzausweisungen

Überschwemmungsgebiet

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

4.7 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal wird in der südwestlichen Spitze vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 Blatt C, rechtskräftig seit dem 07.03.2001, überlagert. Die Fläche ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII / 65 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 'Unterneustadt' Blatt C verbunden.

5. Vorhabenbeschreibung

5.1 Bestand

5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

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

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

5.1.2 Erschließung und Verkehr

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

5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

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

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

Wasser

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

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

Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

Lokalklima

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

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

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

Im öffentlichen Straßenraum befindet sich im Einmündungsbereich Wallstraße eine kleine Rasenfläche (ca. 290 qm) mit vier Rot-Eichen.

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

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

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

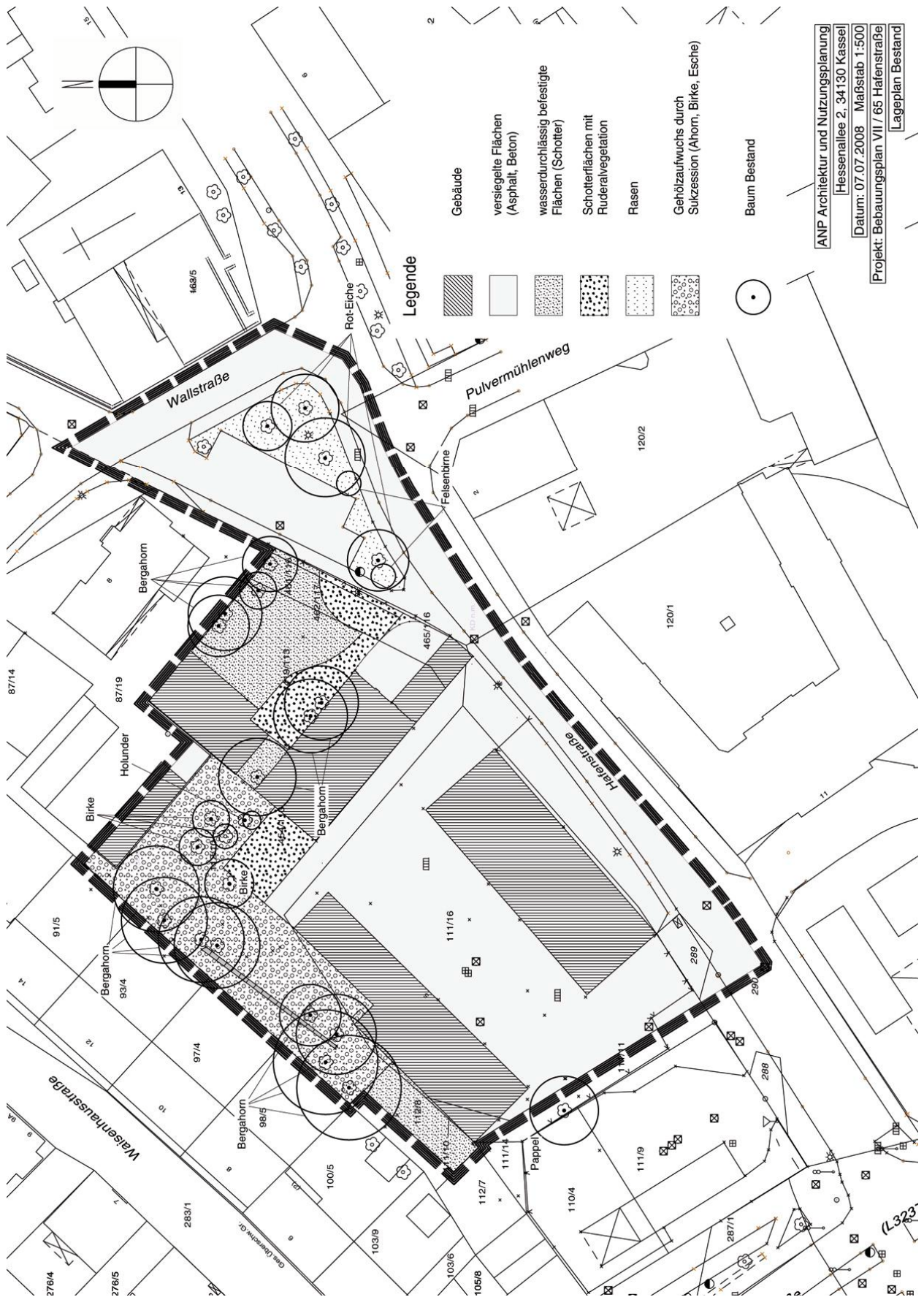


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Juli 2008, Quelle ANP

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

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

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

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

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

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

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

5.2 Planung

5.2.1 Vorhaben Lebensmittel-Discountmarkt

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

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

Durch Baum-/ Heckenpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie Begrünung der Dachflächen und fensterlosen Fassaden soll eine städtebauliche Einfügung, insbesondere zur benachbarten Wohnbebauung erreicht werden. Die Möglichkeit von grundstücksseitigen Baumpflanzungen entlang der Hafenstraße wurde geprüft, kann aber aufgrund vorhandener Versorgungsleitungen nicht realisiert werden.

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

5.2.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

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

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

6. Fachplanerische Belange

6.1 Schalltechnisches Fachgutachten

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

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

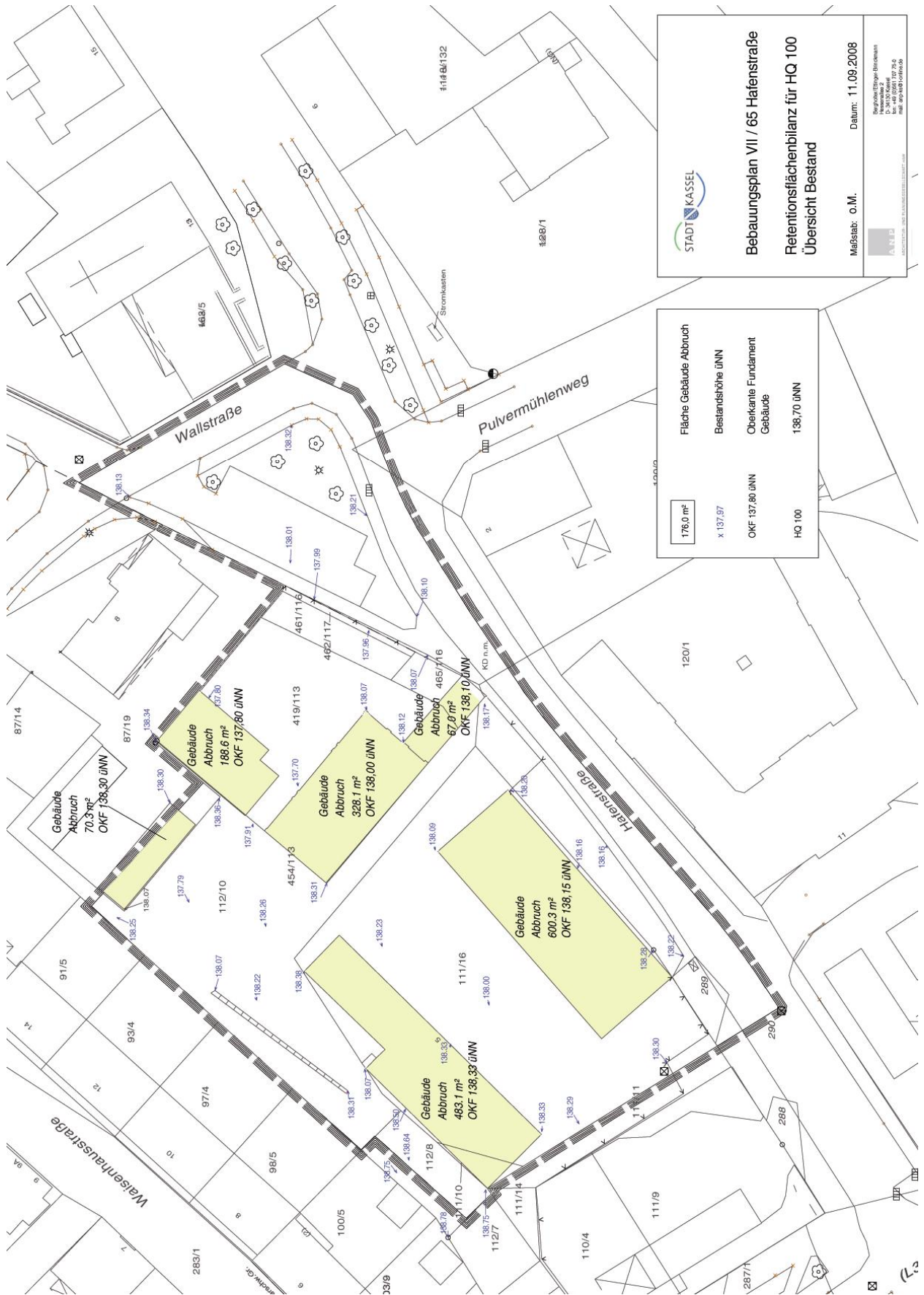
6.2 Hochwasserschutz

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

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

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

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



176.0 m²	Fläche Gebäude Abbruch
x 137.57	Bestandshöhe ÜNN
OKF 137.80 ÜNN	Oberkante Fundament Gebäude
HQ 100	138.70 ÜNN

STADT KASSEL

Bebauungsplan VII / 65 Hafenstraße

Retentionsflächenbilanz für HQ 100

Übersicht Bestand

Maßstab: o.M.

Datum: 11.09.2008

Projekt: Hafenstraße
 Entwurf: ANP
 Bearb.: ANP
 Tel.: 0561 8107-250
 Fax: 0561 8107-240



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

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

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Sondergebiet SO 'Läden'

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

7.1.3 Grundstücksfreiflächen

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

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

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß den nachfolgenden Auswahllisten der Begründung vorzunehmen.

Artenliste Bäume 1. Ordnung

Platane *Platanus acerifolia*

Alternativ können folgende Arten verwendet werden:

Spitzahorn *Acer platanoides*

Traubeneiche *Quercus petraea*

Rot-Eiche *Quercus rubra*

Winter-Linde *Tilia cordata*

Artenliste Bäume 2. Ordnung

Hainbuche *Carpinus betulus*

Rotdorn *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet'

Weißdorn *Crataegus monogyna*, *Cr. laevigata*

Stadtbirne *Pyrus calleryana* 'Chanticleer'.

Schwed. Mehlbeere *Sorbus intermedia*

Artenliste Sträucher

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Hasel *Corylus avellana*

Paffenhütchen *Euonymus europaeus*

Liguster *Ligustrum vulgare*

Gem. Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Traubenkirsche *Prunus padus*

Heckenrose *Rosa canina*

Holunder *Sambucus nigra*

Gem. Flieder *Syringa vulgaris*

Gem. Schneeball *Viburnum opulus*

Artenliste Kletterpflanzen Sommergrün

Pfeifenwinde *Aristolochia macrophylla*

Trompetenblume *Campsis radicans*

Waldrebe *Clematis vitalba* (Sorten)

Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*

Jelängerjelleber *Lonicera caprifolium*

Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*

Jungfernrebe *Parthenocissus tricuspidata*

Artenliste Kletterpflanzen Immergrün

Akebia *Akebia quinata*

Spindelstrauch *Euonymus fortunei* (Sorten)

Efeu *Hedera helix*

Geißblatt *Lonicera henryi*

Winterjasmin *Jasmin nudiflorum*

7.2 Öffentliche Grünflächen

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

7.3 Leitungsrechte

Das Sondergebiet wird im Süden durch eine Gas-Leitung der Städtische Werke AG tangiert und daher durch einen 3 m breiten Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Städtische Werke AG gesichert. Am süd-westlichen Rand wird das Plangebiet zusätzlich durch eine Fernmeldehauptleitung der Deutschen Telekom AG berührt. Beide Trassenlagen werden durch einen 5 m breiten Schutzstreifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Städtische Werke AG und der Deutschen Telekom AG gesichert.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

Die Festsetzung zum Erhalt/ Anpflanzen von Bäumen dient dem Erhalt/ der Wiederherstellung der Bäume im öffentlichen Bereich sowie im privaten Bereich in Angrenzung zur Hafenstraße.

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

7.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

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

Einfriedungen und Werbeanlagen

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

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

Versorgungsleitungen

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

Feuerungsanlagen

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

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden, Wasser, Lokalklima

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

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

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

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild

Durch das Vorhaben gehen ca. 940 qm Gehölzflächen, vegetationsfähige Schotterflächen sowie weitere sieben Laubbäume mit einer Gesamtrauffläche von ca. 460 qm verloren. Demgegenüber sind die Neupflanzung von ca. 16 Bäumen (im Bereich der Stellplätze), die Begrünung der Dachflächen sowie ergänzende Begrünungsmaßnahmen an Fassaden und durch Laubgehölzhecken festgesetzt. Durch das Planvorhaben ergeben sich Veränderungen in der Art des Vegetationsbestandes. Der Anteil an

(bodengebundenen) Vegetationsflächen wird deutlich minimiert, begrünte Dachflächen kommen als neuer Vegetations- und Lebensraumtyp in größerem Umfang hinzu. Nachteilige Auswirkungen sind kurzfristig zwar gegeben, können mittel- bis langfristig aber ausgeglichen werden.

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

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

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

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

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

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

Kultur- und Sachgüter

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

Zusammenfassende Bewertung

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

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

9. Gesamtabwägung

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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die konkurrierenden Belange

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

gegeneinander abzuwägen.

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

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

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

Rechtsverbindlichkeit.

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

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

10. Bodenordnung

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

11. Vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung

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

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

12. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **7.471 m²**

davon:

Bauflächen SO 'Läden' (ca. 77,6 %)	5.813 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (ca. 18,4 %)	1.442 m ²
Öffentliche Grünflächen 'Verkehrsgrün' (ca. 3,8 %)	216 m ²

bearbeitet:

ANP

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

Kassel, 14.01.2009

(i.A. gez. Schwarze)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für
Stadtplanung und Bauaufsicht

Kassel, 14.01.2009

(gez. Spangenberg)

Anhang

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

1.1 Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf

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

1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

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

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

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

Soweit erforderlich werden Maßnahmen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan festgesetzt.

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

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

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

1.2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

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

1.2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

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

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

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

1.2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

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

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

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

1.2.6 Gebiete nach Nummer 2.3 der Anlage 2

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

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

1.3 Überschlägige Gesamteinschätzung

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

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

Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.

Aufgestellt: anp-schw, 25.07.2008

Bebauungsplan Nr. VII / 65 Stadt Kassel 'Hafenstraße'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 14.01.2009 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Sondergebiet SO 'Läden'	
1.1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammengekommen maximal 1.200 m ² zulässig.	§ 11 BauNVO
1.1.2	Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO
1.2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO
1.2.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
1.2.2	Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First.	§ 18 BauNVO
1.2.3	Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird als absolute Höhe mit 138,03 üNN (über NormalNull) festgesetzt.	§ 18 BauNVO
1.2.4	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	§ 19 (4) BauNVO
1.3.	Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 (4) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 (1) Nr. 5 HBO
1.3.1	Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Notwendige Standflächen von Lüftungsaggregaten/ Kältegeräten sind von dieser Regelung ausgenommen.	

- 1.3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Vegetationsflächen zu erhalten oder herzustellen.
- 1.3.3 (1) Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen.
- (2) Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum (Platane) gemäß Freiflächenplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 qm Fläche und mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden.
- (3) Abweichend von der Stellplatzsatzung sind die Stellplatzanlagen durch mindestens 1,50 m breite mit Gehölzen bepflanzte Grünstreifen, gemäß Senkrechtaufstellung zwischen den Stellplätzen, zu gliedern und dauerhaft zu unterhalten. Der Abstand zwischen den Grünstreifen darf max. das Maß von sieben Stellplätzen betragen.
- 1.3.4 Die nicht grenzständig errichtete Nord-Ost-Fassade ist mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 5,00 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO**

2. Öffentliche Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- 2.1 Die öffentlichen Grünfläche 'Verkehrsgrün' ist als Vegetationsfläche zu erhalten oder herzustellen. Die Lage der Grünflächen kann nach funktionalem Planungserfordernis geringfügig abweichen.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte **§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

- 3.1 Die zeichnerisch festgesetzten Leitungsrechte 'L' zugunsten der Deutschen Telekom AG bzw. der Städtischen Werke AG sind bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V. mit § 1 (4) BauNVO

4.1 In der zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 'Lärmschutzwand' festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über der Geländeoberfläche der seitlichen Stellplatzflächen anzulegen und beidseitig dauerhaft zu begrünen. Dabei sind 50 % der Wandflächen mit immergrünen Pflanzen (gemäß der Artenliste der Begründung) zu begrünen.

4.2 Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete gem. Bundes-Immissionsschutzgesetz und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sicherzustellen, sind für die Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet

(1) Anlieferungen zwischen 22.00 und 6:00 Uhr unzulässig;

(2) Öffnungszeiten nur zwischen 6.30 und 21.30 Uhr zulässig;

(3) die technischen Vorrichtungen (Anlieferungszone mit Schneckenverdichter, Installation von Lüftungsaggregaten/ Klimageräten und Kältegeräten (Verflüssiger)) entsprechend der schallgutachtlichen Stellungnahmen P08040A zum Bebauungsplan auszuführen.

4.3 Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, sind nicht zulässig. **i.V. mit § 9 (1) Nr. 23**

- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- 5.1 (1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs durch gleichwertige zu ersetzen. **§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB**
- (2) Für zeichnerisch als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume ist jeweils ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 qm Fläche und mindestens 12 cbm Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar.
- 5.2 Im Sondergebiet sind Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. Ausgenommen hiervon sind Vordächer und Vorbauten auf der Haupteingangsseite. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO**
- 6. Sonstige Festsetzungen**
- 6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. VII / 51 'Unterneustadt' Blatt C aufgehoben. **§ 9 (7) BauGB**
- 6.2 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. **§ 12 (3a) i.V. mit § 9 (2) und § 30 (2) BauGB**
- 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** **§ 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO**
- 7.1 Im Sondergebiet sind nur Flachdächer und Pultdächer zulässig.
- 7.2 Untergeordnete Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1,00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten. Brandgasventilatoren und Abgasrohre dürfen in der Höhe ein Maß von 2,00 m über Dachfläche nicht überschreiten.

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

Nachrichtliche Übernahmen

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

Hinweise

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

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet Läden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

V öffentliche Grünfläche
Zeckbestimmung 'Verkehrsgrün'

Flächen für die Wasserwirtschaft,
Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und
Pflege von Natur und Landschaft

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes 'Lärmschutzwand', Bauhöhe 3,50 m bzw. 4,00 m.

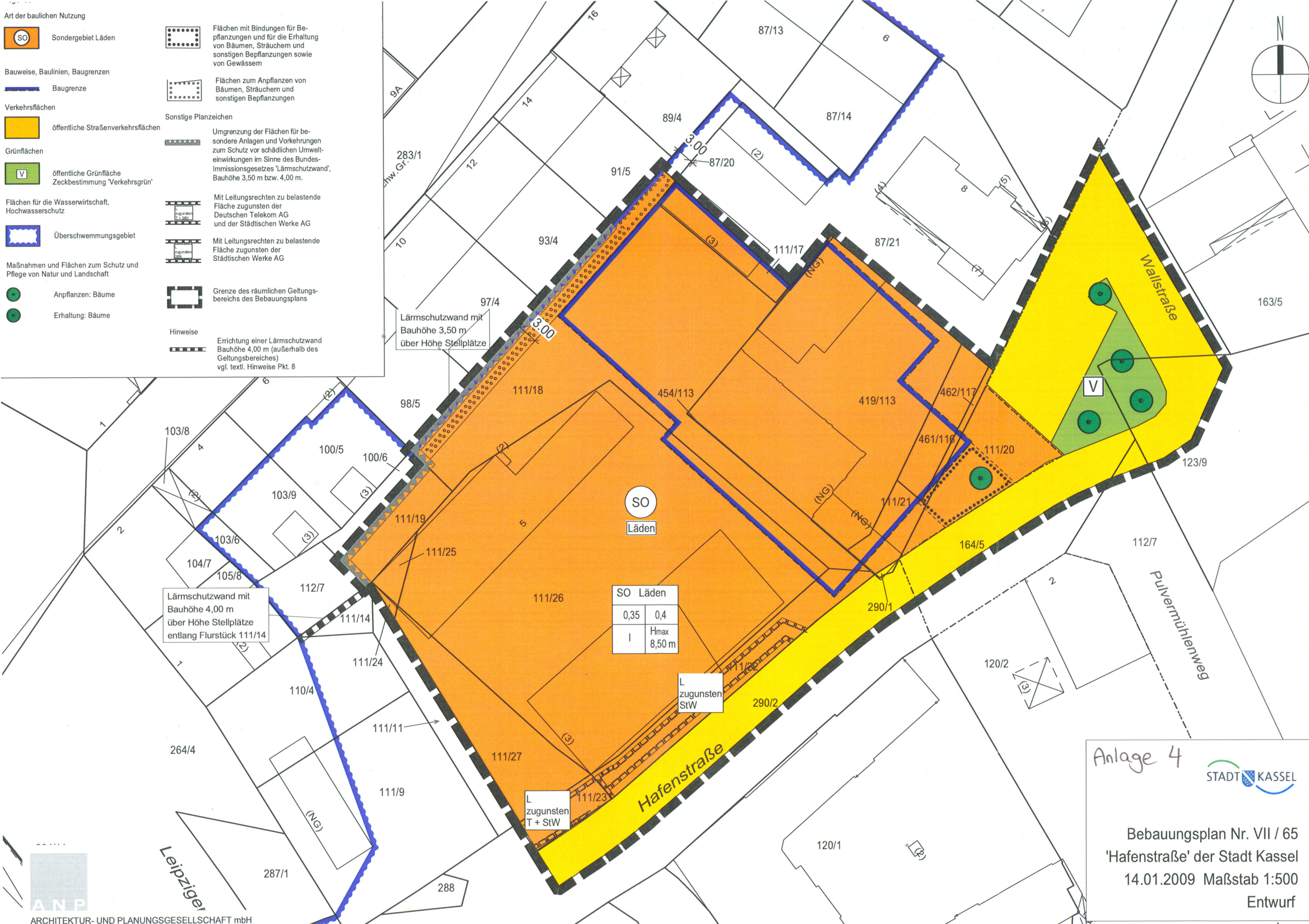
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Deutschen Telekom AG und der Städtischen Werke AG

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Städtischen Werke AG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

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



SO Läden	
0,35	0,4
I	Hmax
	8,50 m

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

Lärmschutzwand mit Bauhöhe 3,50 m über Höhe Stellplätze

L zugunsten T + StW

L zugunsten StW

Anlage 4

STADT KASSEL

Bebauungsplan Nr. VII / 65
'Hafenstraße' der Stadt Kassel
14.01.2009 Maßstab 1:500
Entwurf

**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der
Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafenstraße“**

gemäß § 12 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel - vertreten durch den Magistrat -
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Lidl Dienstleistungs GmbH & Co. KG
Rötelstraße 30
74166 Neckarsulm

vertreten durch

die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG,
Lange Heideteile 1, 34295 Edermünde

- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

Vorhaben

Errichtung eines LIDL Lebensmitteldiscounters in der Hafenstraße

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Ortsteil Unterneustadt, in der Nähe des Unterneustädter Kirchplatzes, Hafenstraße Nr. 5, einen Lidl-Markt mit dazugehörigen Stellplätzen incl. Lärmschutzvorrichtungen und eingehauster Anlieferungsrampe zu errichten. Eine rechtlich gesicherte Baubefugnis des Grundstückentwicklers und Eigentümers liegt für das Projekt des Vorhabenträgers vor. In Zusammenhang mit der Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes werden Teile der Hafenstraße umgebaut.

Zu diesem Zweck hat der Vorhabenträger der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt und verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme sowie der vollständigen Tragung der Planungs- und Honorarkosten für die örtliche Bauleitung.

Von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel ist am die Offenlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB entsprechend den Vorgaben dieses Planes geändert.

§ 1 Gegenstand dieses Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages sind die Planung und Durchführung des Vorhabens und die Erschließung des Grundstückes einschließlich Umbau von Teilen der Straßenverkehrsflächen der Hafestraße nach der vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planung. Die Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/65 „Hafestraße“.
2. Das Vertragsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 7.470 qm. Die im Lageplan umgrenzten Grundstücke liegen in der Gemarkung Kassel. Im einzelnen sind die Flurstücke 111/18, 111/19, 111/22, 111/23, 111/24, 111/25, 111/26, 111/27, 111/17, 454/113, 419/113, 461/116, 462/117, 111/20, 111/21, 290/1 und 290/2 tlw. der Flur 6 sowie die Flurstücke 164/5 tlw., 112/7 tlw. und 123/9 tlw. der Flur 20 betroffen. (Anlage 2).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind

- a) der **Lageplan** mit den Grenzen des Vertragsgebietes (**Anlage 1**),
- b) der **Vorhaben- und Erschließungsplan** (Planung Architekturbüro Schüler vom Juli/August 2008/ **Anlage 2**),
- c) die **planerischen Vorgaben und technischen Ausführungsdetails der Stadt Kassel** - Straßenverkehrsamt - für den Ausbau der betroffenen kommunalen Flächen (Planung Büro Oppermann vom Juli 2008/**Anlage 3**).
- d) die **rechtlich gesicherte Baubefugnis bzw. Grundstücksverfügbarkeit** für den Vorhabenträger bzw. eine schriftliche Erklärung des Grundstückseigentümers, dass ein entsprechendes Erbbaurecht für das in Rede stehende Grundstück gegeben ist. (**Anlage 4**)
- e) die **Einverständniserklärung der Städtischen Werke AG** für den Umbau und die Verlegung der Versorgungsleitungen gemäß Leitungsplan. (**Anlage 5**)
- f) Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kommt es zu einer Grenzbebauung. Hierfür legt der Vorhabenträger eine **notarielle Zustimmungserklärung** des angrenzenden Eigentümers vor. (**Anlage 6**)
- g) Um die aus den ergänzenden Untersuchungen des Lärmgutachters von Januar 2009 als notwendig ermittelten zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherzustellen, wird zwischen der Stadt Kassel und dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 111/14 der Flur 6 Gemarkung Kassel ein **Vertrag** geschlossen (**Anlage 7** (vgl. hierzu Punkt 6.1 der Begründung)).

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit integriertem Backshop für den deutlich unterversorgten Stadtteil Unterneustadt, den Neubau der erforderlichen Stellplatzanlage, die notwendigen Maßnahmen zum Lärmschutz sowie die Durchführung der grünordnerischen und wasserrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich. Darüber hinaus ist mit der Maßnahme ein Teilumbau von Straßenverkehrsflächen der Hafestraße incl. Umlegung von Versorgungsleitungen der Städtischen Werke AG verbunden.

§ 4

Durchführungsverpflichtung und Finanzierung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und zur Tragung aller Kosten aus diesem Vertrag. Eine Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht. Das gilt sowohl für die Planungs- als auch die Baukosten.
2. Der Vorhabenträger trägt außerdem das Honorar für die örtliche Bauleitung für alle mit der Stadt Kassel - Straßenverkehrsamt - abgestimmten technischen Maßnahmen, wie sie in der Planung des Büros Oppermann beschrieben sind (vgl. § 2 c/Anlage 3). Damit wird die ordnungsgemäße Durchführung der Baumaßnahme im öffentlichen Raum gewährleistet. Sofern die Arbeiten nicht rechtzeitig oder nicht mängelfrei durchgeführt werden, hat die Stadt das Recht auf Abhilfe bzw. auf Ersatzvornahme zu bestehen.
3. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, einen vollständigen genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 18 Monaten fertig stellen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist unverzüglich durch Vorlage einer Fertigstellungsanzeige mitzuteilen.
4. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für Verlegung der Leitungen der Städtischen Werke AG (Strom/Wasser/Gas) in den Bereichen zu übernehmen, in denen die Hochbaumaßnahmen bzw. die Rampe für die Anlieferung eine solche Verlegung zwingend erfordern. Detaillierte vertragliche Regelungen und Absprachen hierüber treffen Vorhabenträger und Städtische Werke AG im Binnenverhältnis.

§ 5

Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie die während des gesamten Planverfahrens des Bebauungsplanes zu fassenden Beschlüsse bei der Stadt verbleiben.

§ 6

Erschließung

1. Das Vertragsgebiet grenzt an den Unterneustädter Kirchplatz und indirekt an die Leipziger Straße an.

2. Die Erschließung erfolgt über die Hafenstraße, die den nord-östlichen Teil der Unterneustadt erschließt. Die Hafenstraße kann, auch nach dem Umbau durch den Maßnahmen-träger, mit einem verbleibenden Querschnitt von 7,5 m, die zusätzliche Belastung durch An- und Abfahrten zum Discountmarkt ohne Schwierigkeiten aufnehmen.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass im Zuge des Straßenumbaus die Beleuchtungsanlage für die Hafenstraße angepasst bzw. geändert werden muss. Entsprechende Regelungen sind mit der Städtische Werke AG zu treffen. Eben solche Regelungen sind für die Leitungsverlegearbeiten in § 4, Abs.4 zu treffen.
4. Für alle im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen, sofern sie innerhalb des Grundstücks des Vorhabens liegen und dort verbleiben sollen, sind entsprechende Vereinbarungen (Grunddienstbarkeiten) mit den jeweiligen Leitungsträgern (Städtische Werke AG/Deutsche Telekom) herbeizuführen. Diese Regelungen bleiben für die Leitungsträger kostenfrei. Die Leitungsträger haben im Vorfeld bereits die Bereitschaft signalisiert, solche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer zu treffen.
5. Bis zur Abnahme der Maßnahmen im öffentlichen Bereich durch das Straßenverkehrsamt der Stadt Kassel ist der Vorhabenträger verkehrssicherungspflichtig. Er haftet während der Ausführungsarbeiten gem. der planerischen Vorgaben nach § 2 c). für alle von ihm veranlassten Schäden an öffentlichen Erschließungseinrichtungen.

§ 7 Hochwasserschutz

1. Der Planungsbereich liegt im Überschwemmungsgebiet der Fulda.

Der Vorhabenträger schafft Ersatz für 418 cbm verlorene Retentionsraum (die Herleitung ist der Begründung zu entnehmen) durch anteilige Finanzierung eines Renaturierungsprojektes im Bereich der Ahna im Stadtteil Wesertor. Ein Ausgleich auf den Grundstücken des Vorhabenträgers ist nicht möglich.

An den Bleichwiesen und in der Nähe der Fuldamündung soll die Ahna renaturiert werden. Insgesamt entstehen dabei ca. 6.600 cbm zusätzlicher Retentionsraum. Die Maßnahmen erstrecken sich über mehrere Grundstücke im Bereich der Flur 19 der Gemarkung Kassel. Die Kosten der Gesamtmaßnahme sind auf insgesamt 250.000 Euro brutto geschätzt; Grunderwerb ist hierin nicht enthalten.

Aufgrund noch vorhandener planerischer Unsicherheiten wird festgelegt, dass sich der Vorhabenträger mit

12.500 Euro pauschal

an dieser Maßnahme beteiligt, um den Ausgleich herzustellen. Der Betrag ist nach Eintritt der vorgezogenen Baureife nach § 33, Abs. 2 BauGB auf das Konto der Stadtkasse Kassel, Nr. 11 099 bei der Kasseler Sparkasse (BLZ 520 503 53) unter Angabe des Sachkontos 530101000 zu überweisen. Als Zeitpunkt werden 14 Tage nach schriftlicher Mitteilung der Baureife durch das Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht an den Vorhabenträger festgelegt.

2.

Für die in § 2 Punkt g) angesprochene Lärmschutzwand außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (entlang des Flurstücks 111/14 der Flur 6 / Höhe 4,00 m) und des nord-westlichen Abschnitts der Lärmschutzwand innerhalb des Bebauungsplanes (entlang Flurstück 111/19 der Flur 6 / Höhe 3,50 m) wird vereinbart, dass die Wand erst 30 cm über OK Erdplanung ansetzt, um im Hochwasserfall eine ausreichende Durchlässigkeit für potentielles Hochwasser sicherzustellen.

§ 8

Begrünungsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VII/65 vorgesehenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Die Begrünungsmaßnahmen incl. Begrünung des Daches sind spätestens nach Fertigstellung des Vorhabens in der direkt folgenden Pflanzperiode auszuführen.
3. Zu den Begrünungsmaßnahmen gehört auch die Begrünung der Lärmschutzwand auf der projektabgewandten Seite. Die Pflanzung einer ausreichenden Anzahl geeigneter, selbstklimmender Rankgehölze ist in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstückseigentümern durchzuführen.
4. Der Vorhabenträger realisiert die Art und Anordnung der Baumpflanzungen auf dem Parkplatz entsprechend seines Vorhabenplanes (§ 2 b). Darüber hinaus die Pflanzung einer straßenbegleitenden Hecke in Höhe von 0,7 m.

§ 9

Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger gemäß § 12, Abs. 5 mit einer Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages nebst etwaiger Rechtsnachfolger, soweit die Stadt diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

§ 10

Haftungsausschluss

1. Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB entsteht aus diesem Vertrag der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes laut § 12 Abs. 6 BauGB oder dessen Änderung können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 11
Verzicht auf Realisierung

Für den Fall, dass die rechtlich gesicherte Baubefugnis nach § 2 d) durch Insolvenz o.ä. nicht wirksam werden sollte, wird die Stadt Kassel auf die Realisierung des Vorhabens nach diesem Vertrag verzichten.

§ 12
Schlussbestimmungen

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

§ 13
Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft.

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Kassel, den
Stadt Kassel - Magistrat

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

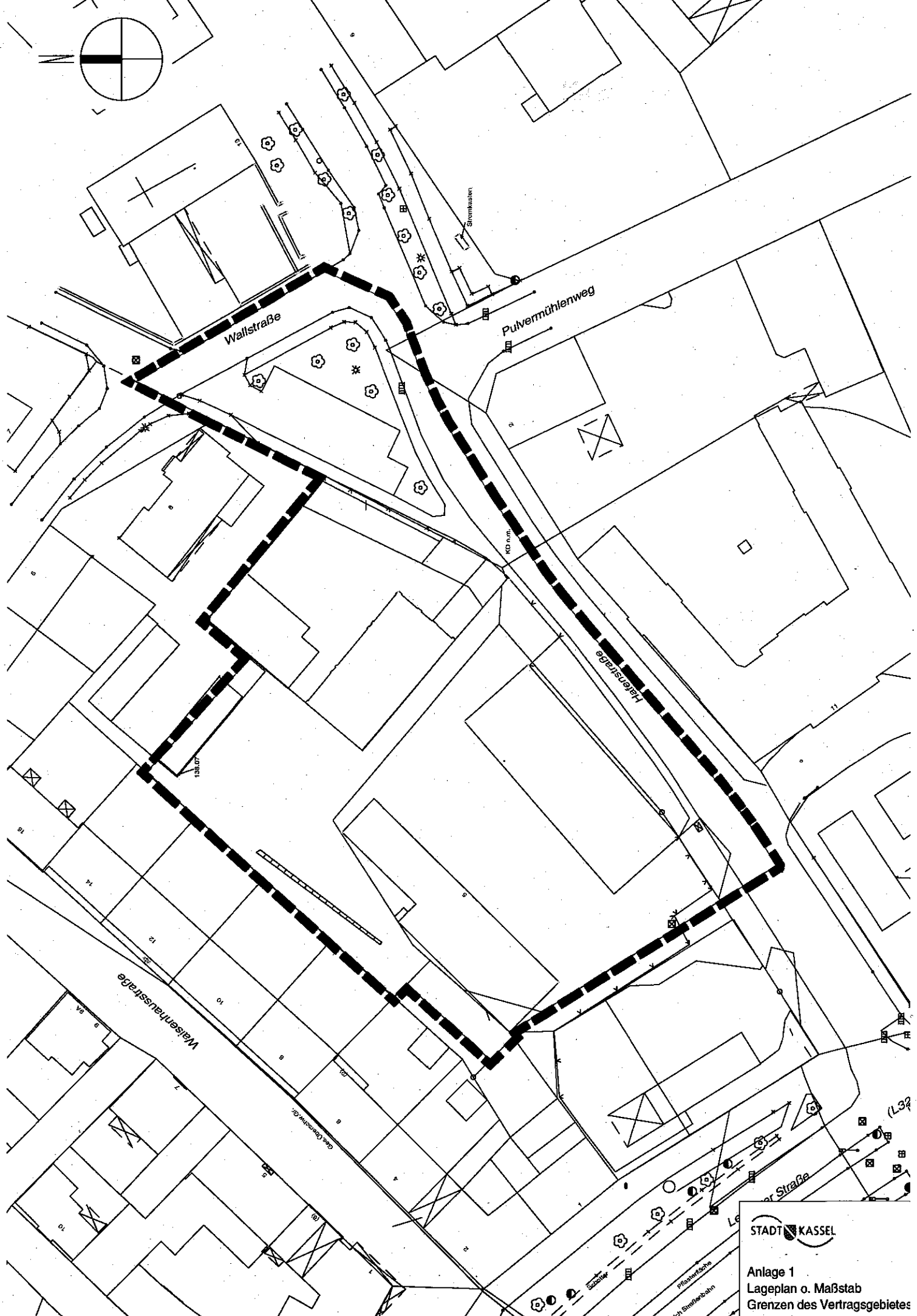
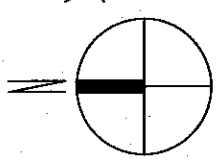
Norbert Witte
Stadtbaurat

Kassel, den

Lidl Vertriebs-GmbH
Vorhabenträger

Warweitzki
Mense

Anlagen



STADT KASSEL
Anlage 1
Lageplan o. Maßstab
Grenzen des Vertragsgebietes

PROJEKT: ERRICHTUNG EINES LEBENSMITTEL-
MARKTES MIT BACKSHOP IN KASSEL

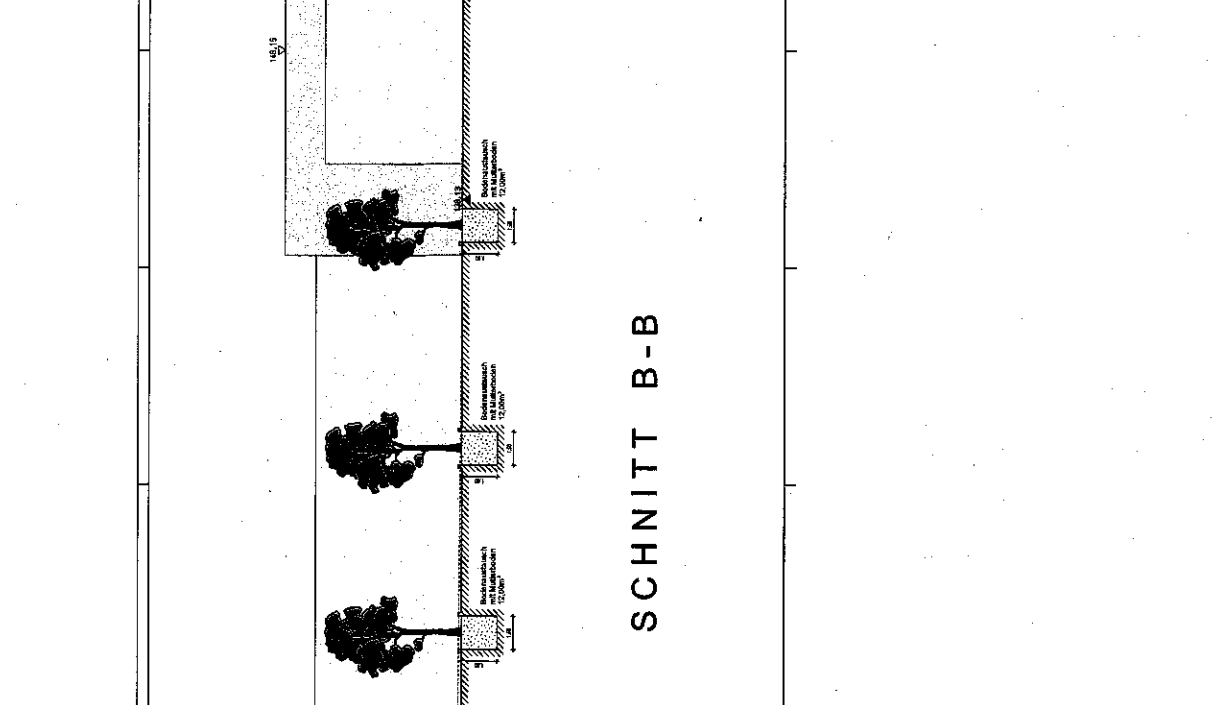
SCHNITT B - B
Maßstab: 1:100 (geplant)

ANSCHLUSSE:
Hafenstraße 5
34125 Kassel
Flur: 6

BRÄUEREI:
Flurstücke: 111/70 (TF), 111/16 (TF), u. a.
Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG
vertreten durch: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Lange Heideallee 1
34295 Eschmünde

ENTWURFSVERFASSER:
Architekturbüro Schüler
Homburger Straße 12
36251 Bad Hersfeld
Tel.: 0 66 21 / 91 30 - 80
Fax: 0 66 21 / 91 30 - 82

Anlagennummer:		Baureihe:		Eingetragen:	
Projekt-Nr.	Zsh.	Anlagen-Nr.	Blatt-Nr.	Datum	Umfeld
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	
111/16	1	111/16	1	11.11.2008	



SCHNITT B - B

LEGENDE:
vorb. Geländeverlauf
gepl. Geländeverlauf

Alle Zeichnungen sind Eigentum des Architektenbüros Schüler. Nachdruck, Verbreitung oder öffentliche Ausstellung ist ohne schriftliche Genehmigung des Architektenbüros Schüler. © 2008 Schüler & Partner.

Vorlage Nr. 101.16.1163

Kassel, 11.12.2008

Fahrpreiserhöhungen beim NVV

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hoch waren die letzten Kürzungen der Regionalisierungsmittel durch den Bund?
2. Wie hoch war die Kompensation der Kürzungen durch das Land?
3. Wie berechnen sich die in der Folge ergangenen Fahrpreiserhöhungen beim NVV?
4. Wie groß ist dabei der Einfluss anderer Faktoren wie Energiepreiserhöhungen, Lohnsteigerungen etc.?
5. Wie beurteilt der Magistrat die aktuellen Fahrpreiserhöhungen beim NVV vor dem Hintergrund der Kompensation der Kürzung der Regionalisierungsmittel durch das Land?
6. In einem von SPD und Grünen beschlossenen Antrag der Grünen vom 25.07.2007 (Vorlage Nr. 101.16.614) wurde der Magistrat aufgefordert, die NutzerInnen der Angebote des Nordhessischen Verkehrsverbundes (NVV) nicht durch unangemessene Preiserhöhungen zu belasten. Hält der OB als Aufsichtsratsvorsitzender des NVV die ergangenen Fahrpreiserhöhungen tatsächlich für angemessen im Sinne der Nutzer?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Norbert Wett

gez. Eva Kühne-Hörmann
Fraktionsvorsitzende

Ökologisches Baugebiet Oberzwehren

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Kosten sind bisher für die Planung des ökologischen Baugebiets Oberzwehren entstanden?
2. Mit welchen weiteren Planungskosten rechnet der Magistrat bis zur Rechtswirksamkeit des B-Plans?
3. Wie setzen sich die Kosten im einzelnen, z.B. Gutachten, Verwaltungskosten, externe Arbeiten, Beteiligung usw., zusammen?
4. In welcher Höhe wird mit weiteren Kosten, wie z. B. Grunderwerb, Erschließung, Bombenräumung, Finanzierungskosten usw., im einzelnen gerechnet?
5. Wie hoch sind die gesamten Entwicklungskosten des Baugebiets?
6. Wie hoch belaufen sich die Kosten pro qm zu verkaufendem Grundstück, wenn die Gesamtkosten durch die Gesamtquadratmeterzahl der zu vermarktenden Grundstücksfläche geteilt wird?
7. Welcher Anteil der Kosten kann umgelegt werden?
8. Zu welchem qm Preis hofft der Magistrat die Baugrundstücke veräußern zu können, bzw. wie hoch ist der Bodenrichtwert in dieser Lage?
9. Wie fällt die Gesamtbilanz für die Stadtkasse aus, falls alle Grundstücke innerhalb von 5 Jahren verkauft würden?
10. Mit welchen zusätzlichen Kosten (pro qm Wohnfläche) für bauliche Lärminderung müssen Kaufwillige des am stärksten lärmbelasteten Grundstücks rechnen, um die Unterschreitung der Beeinträchtigungsschwelle von 35 dB(A) in den Wohnräumen sicher zu stellen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Bebauungspläne an geltendes Recht anpassen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt:

Alle Bebauungspläne der Stadt Kassel auf die Einhaltung

- des aktuell gültigen Rechtsrahmens
 - der Rahmensetzung aus den übergeordneten Planungsebenen
 - der Berücksichtigung von Fachplanungen
- zu prüfen.

Die sich aus der Prüfung ergebenden Anpassungserfordernisse sind in der Dezembersitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen. Um eine ergänzende schriftliche tabellarische Darstellung wird gebeten.

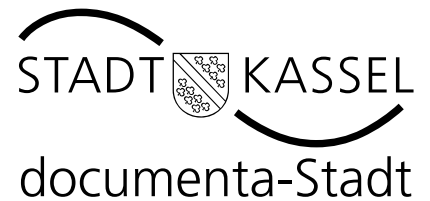
Die Anpassung oder Aufhebung von Bebauungsplänen die den oben genannten Rahmensetzungen nicht entsprechen ist bis Dezember 2010 umzusetzen.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1294
Telefax 0561 787 2104
E-Mail info@gruene-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1204

Kassel, 09.02.2009

Radroutenprogramm

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

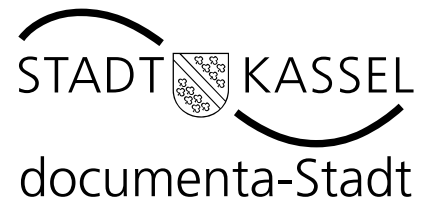
1. Wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung zum Radroutenprogramm (Beschluss 101.16.459)?
2. Welche Maßnahmen sind für das Jahr 2009 geplant?
3. Welche Maßnahmen sind für das Jahr 2010 geplant?
4. Wann ist mit der Umsetzung des Beschlusses zu rechnen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Gernot Rönz

gez. Karin Müller
Fraktionsvorsitzende, MdL



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung



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

Vorlage Nr. 101.16.1208

Kassel, 10.02.2009

Parkgebühren in der Kasseler Innenstadt

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

In der Kasseler Innenstadt werden Parkgebühren montags – freitags nur noch bis 17.00 Uhr erhoben.

Eine völlige Parkgebührenbefreiung für samstags ist dabei ebenfalls zu prüfen.

Begründung:


Dadurch wird die Innenstadt belebt und hinsichtlich des Freizeitangebots nach Dienstschluss von Behörden u. a. aufgewertet. Ebenso wird der innerstädtische Einzelhandel von dieser Regelung profitieren.

Berichterstatter: Stadtverordneter André Lippert

gez. Frank Oberbrunner
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

Rathaus
34112 Kassel
Telefon 0561 787 1284 / 1285
E-Mail buero@spd-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.16.1218

Kassel, 16.02.2009

Herkulesbahn

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Liegt die Vorentwurfsplanung für die Herkulesbahn vor? (Beschluss: 101.16.670)
2. Wann wird das Ergebnis der Prüfung zur Herkulesbahn den Stadtverordneten vorgestellt und zugänglich gemacht?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Wolfgang Rudolph

gez. Christian Geselle
Stellv. Fraktionsvorsitzender