

Bebauungsplan Nr. I/1
„Hauptbahnhof Nordseite“

Begründung

Auftraggeber: Kassel documenta Stadt

Magistrat der Stadt Kassel
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
34112 Kassel
stadtplanung@stadt-kassel.de

Bearbeitung:



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

Inhalt

1	Planungsanlass	1
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3	Planverfahren	2
3.1	Aufstellungsbeschluss	3
3.2	Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1)BauGB	3
3.3	Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.....	4
3.4	Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB.....	4
4	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Regionalplanung.....	4
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz.....	5
4.4	Kommunale Planung	6
4.5	Schutzgebiete.....	7
4.6	Fachplanungsvorbehalt	8
5	Heutige Situation/Bestand	8
5.1	Plangebiet und Umgebung	8
5.2	Erschließung und Verkehr	9
6	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	10
6.1	Boden.....	10
6.2	Wasser.....	12
6.3	Klima	12
6.4	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz.....	13
6.5	Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild	15
6.6	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	15
6.7	Kultur- und Sachgüter.....	15
7	Planung	15
7.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	15
7.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung.....	16
7.3	Immissionen	16
8	Inhalte des Bebauungsplans	17
8.1	Aufschiebendes Baurecht auf Bahnflächen	17
8.2	Art der baulichen Nutzung	17
8.3	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
8.4	Maß der baulichen Nutzung.....	19
8.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	19
8.6	Verkehrsflächen	20
8.7	Flächen für Abwasseranlagen	20
8.8	Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
8.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	22
8.10	Nachrichtliche Übernahmen	22
8.11	Hinweise.....	22
9	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.	22
9.1	Boden, Wasser.....	23
9.2	Lokalklima	23
9.3	Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz	23
9.4	Freiraumnutzungen, Stadtbild.....	24

9.5	Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm	24
9.6	Kultur- und Sachgüter.....	24
9.7	Zusammenfassende Bewertung	24
10	Bodenordnung	25
11	Städtebauliche Werte	25
12	Gesamtabwägung	25
13	Quellenangaben	26

Anlage:

Fachbeitrag Grün und Umwelt zum Bebauungsplan I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“,
Magistrat der Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Bearbeitung Büro Sollmann,
Landschafts- und Freiraumplanung, Januar 2014.

1 Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“ der Stadt Kassel ist die Entwicklung der ehemaligen Bahnflächen nördlich des Hauptbahnhofs zu einem innerstädtischen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort.

Das Plangebiet war ursprünglich durch die Deutsche Bahn (Güterumschlag) und den Zoll besetzt. Nach Aufgabe dieser Nutzung wurden die Lagerhallen und -gebäude von verschiedenen Gewerbebetrieben (u.a. Spedition, Gemüsehandel) genutzt. Untergeordnet haben sich auch Kultureinrichtungen angesiedelt. Der überwiegende Teil des Areals liegt seit längerem brach. Da das Gelände auch zukünftig von der Deutschen Bahn nicht mehr für bahnbetriebliche Zwecke benötigt wird, steht es als Potentialfläche der Stadtentwicklung zur Verfügung.

Die Stadt Kassel möchte die zentral gelegene Konversionsfläche neu ordnen und erschließen, um hier eine Bebauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen. Für den östlichen Teilbereich ist die Ansiedlung des Fraunhofer Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) vorgesehen, die Niederlassung weiterer standortaffiner Unternehmen im Bereich Forschung, Technik, Dienstleistung auf den westlichen Bauflächen ist geplant. Grundlage der Entwicklung bildet das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am 01.07.2013 beschlossene „Standortentwicklungskonzept Energiesystemtechnik Kassel – Fraunhofer IWES Hauptbahnhof Nord“.

Der Abbruch des Gebäudebestandes wurde im Sommer 2014 umgesetzt, derzeit werden erforderlichen Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Aktuell unterliegt das Plangebiet noch in Teilbereichen dem Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Um diese Flächen vom verbleibenden Bahnbetrieb zu trennen und sie in die kommunale Planungshoheit zu überführen, ist eine förmliche Entwidmung der Bahnfläche gem. § 23 Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) – ein sog. Freistellungsverfahren – erforderlich.



Luftbild nach Abbruch des Gebäudebestand (Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation)

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im am nordwestlichen Rand des Innenstadtbereichs von Kassel und gehört zum Stadtteil Mitte.



Ubersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M. (Stadt Kassel, Vermessung und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von rund 7,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch das Gelände des Hauptbahnhofs Kassel mit dem zugehörigem Gleisbett,
- im Norden durch die Schillerstraße und
- im Osten durch die Joseph-Beuys-Straße.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets schließt die Joseph-Beuys-Straße mit ein und wird hier durch die Böschung zur Ottostraße begrenzt.

Im Westen endet der Geltungsbereich etwa auf Höhe des bestehenden Stellwerks.

3 Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Der Bebauungsplan hat die Neuordnung ehemaliger Bahnflächen in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Anwendung des § 13a BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und auf Grund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Bedingungen sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Auf den geplanten rund 5,0 ha Baugebietsfläche entstehen, ausgehend von einer GRZ von 0,8 maximal 40.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hierzu kommen die bestehenden versiegelten bzw. bebauten Flächen der Bahngelände im südlichen Teilbereich (Bahnanlagen); Dies sind ca. 14.700 m², so dass insgesamt von einer Grundfläche von max. 54.700 m² ausgegangen werden kann. Die Grenze von 70.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird somit deutlich unterschritten.

Die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien (vgl. Pkt. 9.1 des Fachbeitrags Grün und Umwelt zum Bebauungsplan, siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit dem Bebauungsplan wird außerdem kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen (siehe hierzu Pkt. 4.5), sind alle Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt.

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten aufgrund § 13a (2) Nr. 4 BauGB für Eingriffe bis 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Da im vorliegenden Bebauungsplan von maximal 54.700 m² zulässiger Grundfläche auszugehen ist, muss eine Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung erfolgen (siehe hierzu Pkt. 9.7 bzw. 5.4 des Fachbeitrags Grün und Umwelt).

3.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 22. März 2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“ mit dem Ziel der Erschließung und Neuordnung der Flächen gefasst.

Der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde gelegte Geltungsbereich wurde im weiteren Verfahren angepasst. Eine erneute Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zeitgleich mit dem Offenlagebeschluss durchgeführt.

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

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Zeit von 9. Oktober bis einschließlich 30. Oktober 2013 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden elf private Stellungnahmen sowie eine Petition mit 3.014 Unterzeichnern eingereicht, die sich u.a. für den Erhalt der bisher durch Kulturschaffende genutzten Gebäude nördlich der Verladestraße ausgesprochen haben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. September 2013 gem. § 4 (1) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen 37 Trägern öffentlicher Belange haben 28 Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligten eingereichten Stellungnahmen wurden geprüft und soweit möglich, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 14. April bis einschließlich 16. Mai 2014 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Die vorgebrachten Anregungen sowie die konkretisierte Planung für das Fraunhofer Institut für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) führten zu einer Änderung der Planung, die eine erneute Offenlage bzw. Trägerbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB erforderlich macht.

3.4 Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

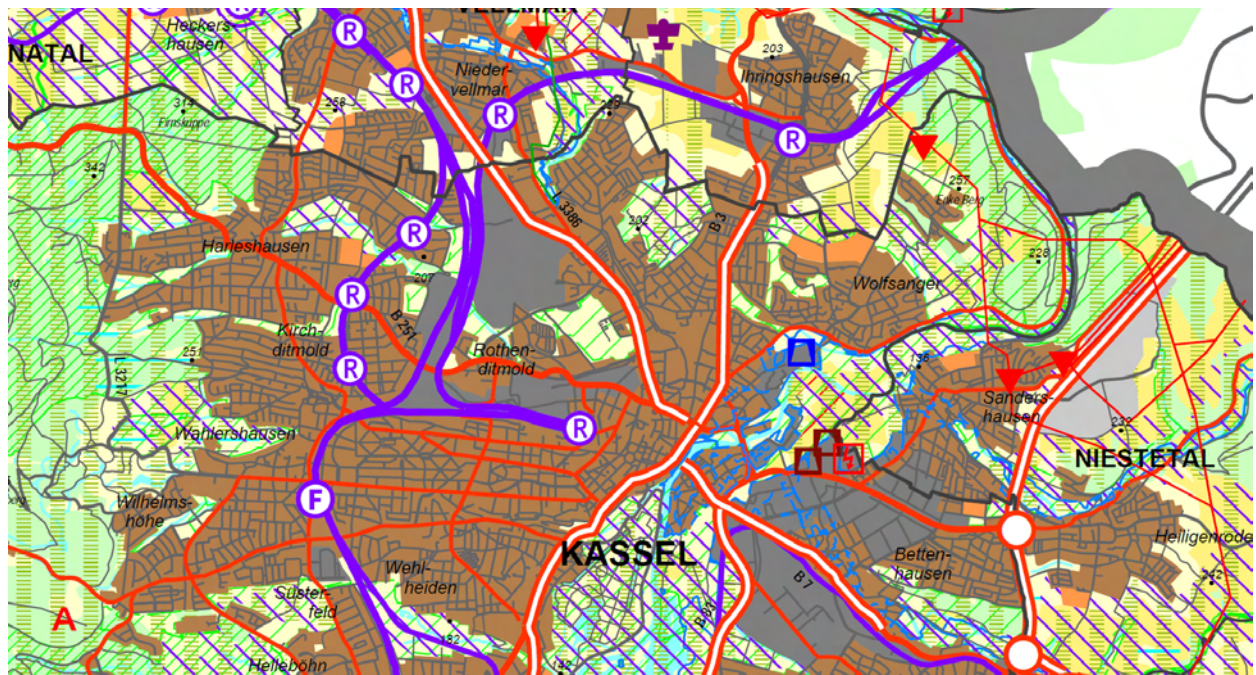
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans war gem. § 4a (3) BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen von Ämtern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen (Erneute Offenlage).

Zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 12. Oktober bis einschließlich 30. Oktober 2015 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Es wurden keine Stellungnahmen eingereicht, die eine Änderung der Planung erforderlich machen würde.

4 Übergeordnete Planungen

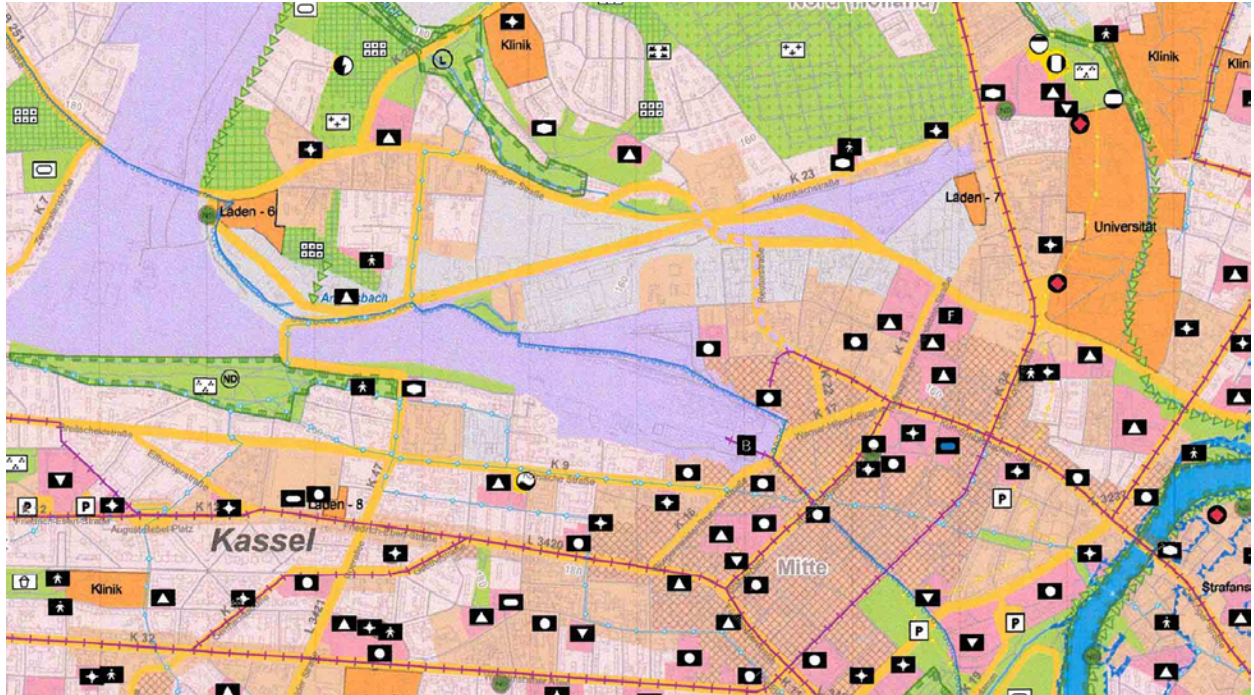
4.1 Regionalplanung



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

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

4.2 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (ZRK 2007), ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbands Raum Kassel 2007 ist das Plangebiet als ‚Bahnanlage‘ dargestellt. Nördlich und östlich des Vorhabengebiets grenzen Flächen für den Gemeinbedarf, Kerngebiete, Gemischte Bauflächen sowie gewerbliche Bauflächen an. Ferner ist das Heilquellenschutzgebiet „TB Wilhelmshöhe 3“ nachrichtlich dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor. Dies entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass dieser nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen und die Fläche als Gewerbefläche darzustellen ist.

4.3 Landschaftsplan / Rechtlicher Natur- und Landschaftsschutz

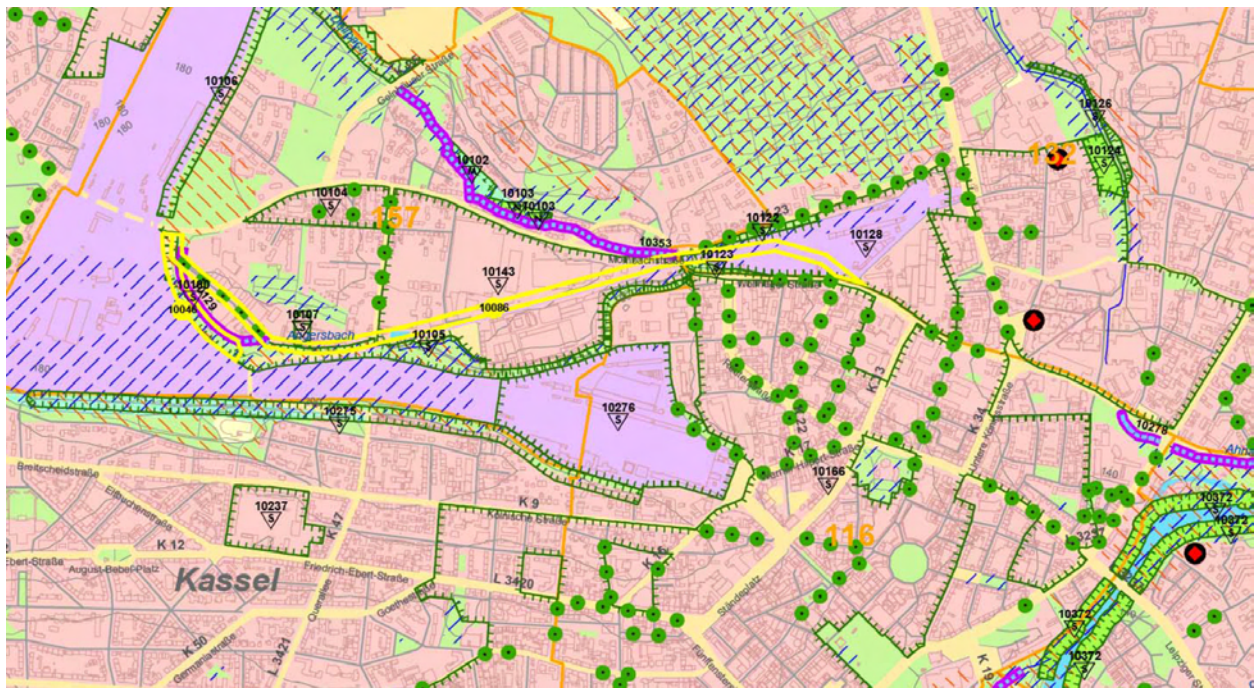
Nach § 1 (6) Pkt. 7g BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema Naturschutz und Landschaftspflege soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten,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

Der Landschaftsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK, 2007) stellt das Plangebiet als ‚Bahnanlage‘ dar. Weiter sind die bewachsenen Steilböschungen und die vorhandenen Trockenmauern dargestellt.

Im Planwerk sind folgende Maßnahmen für das Plangebiet (Schutz- und Entwicklungsfläche Nr. 10276) festgelegt:

- „Erhalt, Sicherung und z. T. Betonung der stadtstrukturprägenden Hangkanten / Steilhänge im Bahnhofsumfeld. Integration in ein zu entwickelndes quartiersbezogenes und z. T. stadtteilübergreifendes Freiraumsystem. Freihaltung, z. T. Wiederherstellung der besonderen Ausblickssituationen. Schutz und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölzbestände als klimatische Ausgleichsflächen, spezifische Freiraum und Verbindungselemente / Trittsteinbiotope.
- Stärkere Durchgrünung des Bereichs (Baumpflanzungen / Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhaltung / Schaffung / Gestaltung zusätzlicher öffentlich nutzbarer Freiräume / Grünflächen
- Verbesserung der Durchlässigkeit des Bereichs:
 - Entwicklung einer durchgehenden Fuß- / Radwegeverbindung vom Ostrand des Tannenwäldchens (Bahnbrücke oder Tannenstraße) zum Vorplatz des Hauptbahnhofes am Südrand der Gleisanlagen.
 - (Wieder-)Herstellung eines direkten / kurzen Zugangs vom ‚Goldenen Loch‘ / Grünen Weg zum Bahnhofsvorplatz.
 - Herstellung von stadtteilübergreifenden Wegeverbindungen aus den Bereichen Mom bachstraße / Unterstadtbahnhof sowie Wolfhager Straße / Rothendit mold in Richtung Hauptbahnhof / Tannenwäldchen
- Freihaltung der für den Luftaustausch und klimatischen Ausgleich im Bereich Schillerviertel / südwestliche Nordstadt bedeutenden Kaltluftbahnen im Bereich der Gleisanlagen.“

Weiter ist in der Entwicklungskarte die Anpflanzung einer Baumreihe an der Joseph-Beuys-Straße dargestellt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel, Maßnahmenkarte

4.4 Kommunale Planung

Für das überwiegende Plangebiet liegen keine Bebauungspläne vor. Der östliche Randbereich des Geltungsbereichs überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. I/41 „Bahnhofspatz/Grüner Weg“: hier ist eine ‚Fläche für Bahnanlagen‘ nachrichtlich dargestellt bzw. die Ver-

kehrfläche der Joseph-Beuys-Straße festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. I/41 setzt ein Kerngebiet (MK) fest.

Weitere rechtskräftige Bebauungspläne im Umfeld des Entwicklungsareals bestehen nicht.

Das Plangebiet ist Teil des Fördergebietes des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt Rothenditmold. Der südwestliche Teilbereich des Areals befindet sich zudem im förmlichen Sanierungsgebiet Rothenditmold-Hauptbahnhof.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Das südliche Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006 S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Weitere Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude oder Anlagen, die im Denkmalsbuch eingetragen sind.

Der direkt an den Geltungsbereich anschließende Gebäudekomplex des Hauptbahnhofs ist Kulturdenkmal aus geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Gründen.

Das Stellwerk westlich des Geltungsbereichs wird als erhaltenswert im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingestuft.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Säuleneiche des Projektes „7000 Eichen - Stadtverwaltung statt Stadtverwaltung“ von Joseph Beuys; das Gesamtkunstwerk steht unter Denkmalschutz.

Ein weiterer Beuys-Baum befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs in der Joseph-Beuys-Straße, Ecke Schillerstraße auf Höhe des Arbeitsamtes. Der Standort ist von der Planung nicht betroffen.

Naturschutzrecht

Innerhalb und im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht vorhanden.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

Artenschutz

Im Hinblick auf die im Vorhabengebiet möglichen Vorkommen geschützter Arten wurden Kartierungen zu Avifauna, Insekten, Fledermäusen, Reptilien und Stechimmen angefertigt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (BÖF, Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung: Erfassungsbericht Fauna, 24.09.2013 bzw. Artenschutzrechtliche Stellungnahme, September 2013).

Als planungsrelevante Arten wurden Zwergfledermaus, Haussperling und Feldsperling nachgewiesen. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Vermeidungsmaßnahme „V1 – Abriss der Hallen und Räumarbeiten in den Wintermonaten zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar“ verhindert werden kann (siehe auch Pkt. 6.4).

4.6 Fachplanungsvorbehalt

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die dem Eisenbahnverkehr gewidmet sind und somit dem Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 BauGB unterliegen. Bevor die Flächen vollständig in die kommunale Planungshoheit überführt werden können, muss die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG beschieden werden. Bis zu diesem Zeitpunkt, sind die Flächen einer entgegenstehenden kommunalen Planung entzogen.

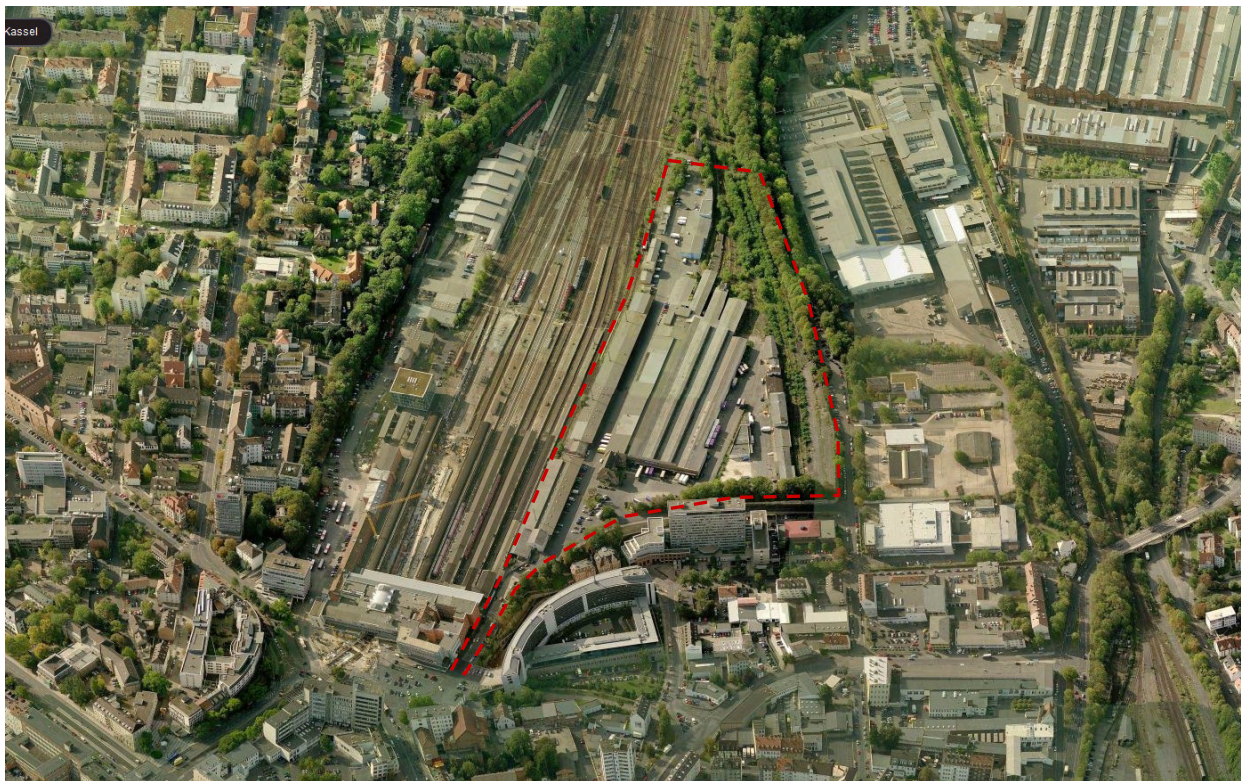
Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg entlassen werden und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahnbundesamt wieder auf die kommunale Bauleitplanung übergeht.

5 Heutige Situation/Bestand

- zum Zeitpunkt der Planaufstellung Ende 2013/Anfang 2014 -

5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,8 ha und liegt am nordwestlichen Rand der Kasseler Innenstadt, nördlich des bestehenden Gleisfeldes des Hauptbahnhofs und damit in fußläufiger Entfernung zum Hauptgeschäftszentrum und zu vielen zentralen Einrichtungen. Durch das südlich anschließende Gleisfeld, die Topographie und die von den Haupteinrichtungen abgerückte Lage werden die Flächen jedoch bisher eingeschränkt wahrgenommen.



Luftbild (www.bing.com) mit gekennzeichnetem Plangebiet (vor Abbruch der Gebäude)

Gebietsstruktur und Nutzung

Das Plangebiet war durch eingeschossige, langgestreckte Lagergebäude mit Verladerampen und teilweise Gleisanschluss geprägt, die dem Güterumschlag dienten. Die Gebäude wurden bis Anfang 2014 von verschiedenen Firmen als Lager- und Gewerbeflächen (Speditionen, Großhandel u.ä.) genutzt, untergeordnet hat sich auch eine Kulturnutzung angesiedelt. In einigen Bereichen war Leerstand zu verzeichnen. Der Gleisrückbau und Abbruch von Gebäuden wurde bis zum Sommer 2014 durchgeführt.

Das Plangebiet ist ein ebenes Plateau, das im nördlichen und westlichen Bereich von Stützmauern bzw. Böschungen begrenzt wird, die den Höhenunterschied von bis zu 10 m ausgleichen. Ein niveaugleicher Anschluss an die umgebenden Verkehrsstraßen ist nur an den heute bereits vorhandenen Zufahrten (Joseph-Beuys-Straße und Schillerstraße) möglich.

Die Böschungsbereiche sind von großen Grünstrukturen geprägt, das weitere Plangebiet ist weitgehend versiegelt.

Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine gemischte Struktur bestimmt.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an den Stadtteil Rothenditmold, einen ehemals stark industriell geprägter Standort. Nördlich der Schillerstraße finden sich Betriebsflächen der Krauss-Maffei Wegmann GmbH & Co. KG. Östlich davon, etwas erhöht liegt der ehem. Postkraftwagenhof, bereits Teil des Stadtteils Nord-Holland. Die ehemaligen Postflächen werden heute durch die Baunataler Diakonie Kassel genutzt, hier befindet sich u.a. eine Behindertenwerkstatt sowie Wohnnutzung.

Östlich des Postkraftwagenhofs hat ein Sanitärgrößhandel seinen Standort. Daran anschließend, östlich der Altmüllerstraße und südlich der Schillerstraße befindet sich das sogenannte Schillerviertel, das durch eine kleinteilige Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Wohnen geprägt ist.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung findet sich in folgenden Quartieren:

- Südende Brandaustraße,
- ehemaliger Postkrafthof (nördlich Schillerstraße),
- östlich der Joseph-Beuys-Straße sowie
- Hardenbergstraße (südlich des Gleisfeldes).

Baulich markant sind das 14-geschossige Arbeitsamt östlich des Geltungsbereichs, das anschließende, bogenförmige Polizeipräsidium sowie das denkmalgeschützte Gebäude des Hauptbahnhofs.

5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der Bahnbrache erfolgte bisher zum einem über eine Zufahrt an der Joseph-Beuys-Straße und an der Schillerstraße.

Durch die unmittelbare Lage am Kasseler Hauptbahnhof ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

6 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes zum Zeitpunkt der Bestanderfassung (Sommer 2013) vorgenommen. Eine ausführliche Erläuterung hierzu ist dem Fachbeitrag Grün und Umwelt (Büro Sollmann, Januar 2014, siehe Anlage) zu entnehmen.

6.1 Boden

Der geologische Untergrund besteht im südwestlichen Bereich des Plangebietes aus Muschelkalk sowie nördlich und östlich angrenzend daran aus Oberen und Mittleren Buntsandstein, der weitgehend von Löss überdeckt ist. Die ursprünglich vorhandene Bodenstruktur wurde infolge der Auffüllungen und Abgrabungen und sonstige Eingriffe (Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung, Überbauung) für den Bau der Bahnanlagen vollständig verändert.

Das Plangebiet wurde auf eine einheitliche Höhe von ca. 182 ü. NN gebracht, die Höhenunterschiede werden durch Stützmauern und steile Böschungen überwunden.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, besteht das Plangebiet gegenwärtig nur zu 5,4 % aus Vegetationsflächen. Fast 70 % der Gesamtfläche sind bebaut oder versiegelt, etwa 25 % sind teilversiegelt (Schotterflächen). Diese Flächen sind in ihren Bodenfunktionen als stark eingeschränkt zu betrachten.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Gesamtfläche	7,80 ha	100 %
Überbaute und voll versiegelte Flächen	5,43 ha	69,6 %
Teilversiegelte Flächen (Schotterflächen)	1,95 ha	25,0%
Vegetationsflächen	0,42 ha	5,4 %

Tabelle 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand (Büro Sollmann, 2014)

Altlasten/Bodenbelastungen

Von Seiten der Deutschen Bahn AG wurden 1998/99 orientierende Untersuchungen mit umfassenden Rammkernsondierungen für das Plangebiet in Auftrag gegeben. Im April 2012 erfolgte eine erneute Begehung und Untersuchung des Geländes durch ein Ingenieurbüro im Auftrag der Stadt Kassel. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich auf dem Grundstück durch Aufschüttungen und die Bahnnutzung verschiedene Bodenverunreinigungen sowie an mehreren Stellen Schadstoffe in den Bestandsgebäuden befinden. Bei Abbruch von Gebäudeteilen oder Bodenaushub ist eine Untersuchung des Materials und ggf. eine entsprechende Entsorgung erforderlich.

Verdacht auf Kampfmittel

Die Innenstadt Kassels ist insgesamt Bombenabwurfgebiet. Die umliegende Bebauung und der Kasseler Hauptbahnhof wurden im Krieg weitgehend zerstört, das Plangebiet war ebenfalls betroffen. Vor Beginn von Bauarbeiten mit bodeneingreifenden Maßnahmen ist daher eine Sondierung auf Kampfmittel erforderlich.

Bewertung

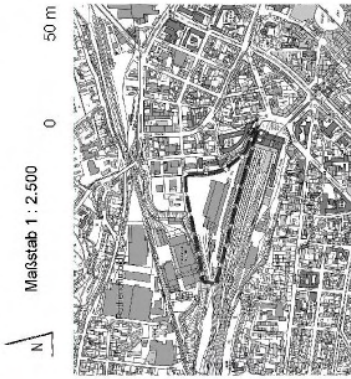
Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Die überbauten und (teil-)versiegelten Flächen und damit der überwiegende Teil des Plangebiets sind als geringwertig zu betrachten.
- Alle Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

FB zum B-Plan I/1 "Hauptbahnhof Nordseite" - Bestandsplan



- Bestand**
- Baum
 - flächenhafter Gehölzbestand
 - Ruderalvegetation
 - Grünfläche
 - weitgehend vegetationsfreie, nicht versiegelte Flächen, Schotter
 - versiegelte Flächen (Pflaster, Asphalt, Beton)
 - Gebäude
 - Stützmauer
 - Gewässer (verrohrt)
 - Nachweise der Zwergfledermaus*
 - Nachweis des Feld- / Haussperlings*
 - * BOF 2013
 - Geleitungsbereich des Bebauungsplans



Kassel documents Stadt
 Umwelt- und
 Gartenamt

Büro Sollmann, Landschafts- und Freiraumplanung
 Breslauer Str. 12, 34270 Schauenburg
 Tel: 05601 920708, Fax 05601 920709
 info@landschaftsarchitekt-sollmann.de

Januar 2014

Abb.: Bestandsplan (Büro Sollmann, Januar 2014) – ohne Maßstab

- Die ermittelten Bodenbelastungen und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf sind im Rahmen der Bauarbeiten zu berücksichtigen

6.2 Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet selbst nicht vor, etwa 20 m nördlich der Schillerstraße verläuft der Angersbach in einer Verrohrung.

Wie aus dem Bestandsplan und Tabelle 1 ersichtlich ist, ist das Plangebiet gegenwärtig in weiten Teilen versiegelt, so dass dort keine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Auf den Schotterflächen der ehemaligen Gleisanlagen kann das Regenwasser weitgehend versickern, aufgrund der fehlenden Vegetationsschicht kommt es jedoch zu einer schnellen Austrocknung.

Nach der Standortkarte Hessen - Hydrogeologische Karte - liegt das Gebiet in einem Bereich mittlerer bis mäßiger Grundwasserergiebigkeit und geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Das südliche Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3“, Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel. Hinweise auf Belastungen des Grundwassers durch die bekannten Bodenbelastungen liegen zurzeit nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine hohe Wertigkeit.
- Die teilversiegelten Schotterflächen haben eine mittlere Wertigkeit.
- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine geringe Wertigkeit.

6.3 Klima

Gemäß Klimagutachten des Zweckverbands Raum Kassel (2009) ist das Plangebiet größtenteils als Bereich mit ‚Misch- und Übergangsklimaten‘ bewertet und von dicht bebauten ‚Überwärmungsgebieten‘ umgeben. Die Bahnanlagen unterbrechen diese Gebiete als ‚Kaltluftabfluss- und Ventilationsflächen‘.

Ein Klimagutachten aus dem Jahre 1999, das im Rahmen der Masterplanung Hauptbahnhof/Rothenditmold erstellt worden ist, empfiehlt, Luftleitbahnen am Süd- und Nordrand der Gleisanlagen frei zu halten sowie eine gute Durchlüftung der überbaubaren Flächen herzustellen. Im zugehörigen Rahmenplan werden notwendige und ergänzende Luftleitbahnen dargestellt.

Bewertung

Für das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich im Plangebiet folgende Bewertungen:

- Die Ventilationsbahnen südlich und nördlich des Plangebietes haben eine hohe Wertigkeit.
- Mit einer mittleren Wertigkeit sind die Gehölzbestände am Nord- und Ostrand aufgrund der positiven Wirkung auf das Kleinklima zu bewerten.
- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft eine geringe Wertigkeit.

6.4 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung im Rahmen des Fachbeitrags Grün und Umwelt (siehe Anlage) erfasst.

Vegetation

Überblick: Das Plangebiet ist insgesamt durch ein Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Flächentypen geprägt. Größere Flächenanteile sind vegetationslos, d. h. sie sind überbaut, versiegelt oder als Schotterflächen ohne Vegetation. Die vorkommenden Vegetationstypen werden nachfolgend kurz beschrieben, ihre räumliche Verteilung im Gebiet ist aus dem Bestandsplan ersichtlich.

Flächenhafte Gehölzbestände: Die Böschungen am Nord- und Ostrand des Gebietes sind mit großflächigen waldartigen Laubgehölzbeständen bewachsen. Diese Gehölzböschungen begleiten die Bahnanlagen und haben daher eine wichtige Funktion zur Biotopvernetzung.

Trockenmauern: Die bestehende Sandsteintrockenmauern im Norden des Plangebietes sind potentieller Lebensraum für Reptilien und Insekten von Bedeutung. Entsprechende Untersuchungen werden derzeit durchgeführt.

Einzelbäume: Einzelbäume finden sich an der Joseph-Beuys-Straße (eine Beuys-Eiche) sowie am Eingangsbereich zum Bahngelände (Einmündung Ladestraße).

Schotterflächen/Ruderalvegetation: Entlang der Gehölzböschungen im Übergangsbereich zu den Schotterflächen sowie auf den stillgelegten Gleisanlagen konnte sich Ruderalvegetation trockener Standorte entwickeln.

Überbaute/versiegelte Flächen: Etwa zwei Drittel des Plangebietes sind überbaut oder versiegelt.

Es wurden keine geschützten bzw. in der Roten Liste Hessen geführten Pflanzenarten festgestellt.

Fauna

Säugetiere: Aufgrund der Biotopausstattung sind im Plangebiet nur verbreitete und wenig spezialisierten Arten von am Boden lebenden Säugetieren zu erwarten.

Bei der Kartierung von Fledermäusen wurde nur die allgemein häufige Zwergfledermaus erfasst. Aufgrund der wenigen Nachweise ist von Einzelquartieren in Gebäuden auszugehen, Wochenstuben werden nicht angenommen.

Vögel: Im Plangebiet wurden insgesamt 15 Vogelarten festgestellt, die alle typisch für Parklandschaften in Siedlungen sind. Als planungsrelevante Brutvögel konnten nur der Feldsperling und der Haussperling nachgewiesen werden.

Reptilien: Die trocken-warmen Schotterflächen sowie die bestehende Sandsteintrockenmauer sind grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien geeignet. Bei der Kartierung wurden jedoch keine Tiere nachgewiesen.

Insekten: Im Plangebiet konnten verschiedene Bienenarten nachgewiesen werden, die die offenen grabbaren Böden im Randbereich der ehemaligen Gleisanlagen als Fortpflanzungsstätte nutzen und die blütenreiche Ruderalvegetation sowie blühende Gehölze als Nahrungsbiotop nutzen. Die vorgefundenen Stechimmenarten unterliegen nicht dem besonderen Artenschutz.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Die vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung (BÖF, Artenschutzrechtliche Stellungnahme, September 2013) orientiert sich am Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUEL 2011). Die Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 BauGB Nr. 1 bis 4 wurde für alle planungsrelevanten Arten, d.h. Fledermäuse und Reptilien des Anhangs IV der FFH-

Richtlinie und für Brutvögel mit einem unzureichenden bis schlechten Erhaltungszustand durchgeführt.

Brutvögel

Um die Tötung von Tieren während der Bauarbeiten zu vermeiden, sind die Räumarbeiten in den Wintermonaten vorzunehmen (V1). Dadurch kann auch eine Störung von Brutvögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten vermieden werden. Durch die umfangreichen Räum- und Abbrucharbeiten gehen die vorgefundenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feld- und Haussperlings verloren. Da im Umfeld des Geltungsbereichs andere Nistmöglichkeiten vorhanden sind, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Fledermäuse

Um zu verhindern, dass Einzeltiere, die die Halle als Tagesquartier im Sommer nutzen, durch den Abriss zu Schaden kommen, sind die Abbrucharbeiten in den Wintermonaten durchzuführen (V1). Zu diesem Zeitpunkt befinden sich keine Tiere in den Hallen, so dass auch eine Störung ausgeschlossen ist. Da es sich bei den Gebäuden nur um Tagesverstecke handelt, werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört.

Reptilien

Bei den durchgeführten Erfassungen konnten keine Reptilien bzw. Zauneidechsen nachgewiesen werden, ihr Vorkommen in den Randbereichen des Geländes ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Sofern während der Bauarbeiten ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich des Baufeldes festgestellt wird, sind Beeinträchtigungen durch das Abzäunen der Bereiche, der Schaffung von Ersatzhabitaten und den Fang und das Umsetzen der Tiere zu vermeiden.

Als abschließendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfungen wird festgehalten:

„Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs 1 BNatSchG kann durch die Vermeidungsmaßnahme ‚V1 – Abriss der Hallen und Räumarbeiten in den Wintermonaten zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar.‘ verhindert werden.“

Sofern der Abbruch der Gebäude bzw. die Räumungsarbeiten außerhalb der Wintermonate durchgeführt werden müssen, sind die betreffenden Flächen bzw. Gebäude vorab auf das Vorkommen besonders geschützter Arten gemäß § 7 (2) BNatSchG durch fachkundige Personen zu prüfen.

Schutzgebiete und -objekte

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

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

Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Flächen sind wie folgt zu bewerten:

- Die überbauten oder versiegelten Flächen sind als geringwertig einzustufen.
- Die jungen Ruderal- und Brachflächen der ehemaligen Gleisanlagen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche höherer Wertigkeit sind die Gehölzbestände am Nord- und Ostrand, die angrenzende Ruderalvegetation sowie die Standsteintrockenmauern einzustufen.

6.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Das Bahnareal ist bisher nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraum- und Erholungsnutzungen ohne Bedeutung.

Stadtbild

Das Plangebiet ist durch die ausgedehnten Gleisanlagen und die gewerbliche Bebauung geprägt. Die höheren randlichen Gehölzbestände bestimmen das Landschaftsbild. Im Westen des Areals ist über das Gleisfeld hinweg die Fernsicht zum Habichtswald mit Bergpark und Herkules möglich, nach Osten wird die Silhouette der Innenstadt sichtbar.

6.6 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Luftreinhalung

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

Lärm

Es wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das die auf das Gebiet einwirkenden Geräuschmissionen und die aus der geplanten Nutzung resultierenden Emissionen beurteilt und daraus Festsetzungen für den Bebauungsplan ableitet.

6.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind – außer dem bereits erwähnten denkmalschutzwürdigen Stellwerk, den denkmalgeschützten Gebäuden des Hauptbahnhofs sowie des Beuys-Baums – keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Im nicht mehr befahrenen Schotterbett von Gleis 13 (südlich des Geltungsbereichs) wurde am 9. Dezember 2015 ein dauerhaftes und öffentlich zugängliches Werk des Künstlers Horst Hoheisel eingeweiht, um an diesem Ort den einst deportierten und ermoderten Jüdinnen und Juden zu gedenken.

7 Planung

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das zentral gelegene Entwicklungsgebiet zeichnet sich durch die Standortkriterien

- Lage in der Kernstadt,
- Nähe zur Universität und
- sehr gute ÖPNV-Erschließung

aus. Die Entwicklung der großen Konversionsfläche stellt ein Impulsprojekt zur Strukturpolitik und Stadtentwicklung dar.

Mit dem Bau des Fraunhofer Instituts für Windenergie und Energiesystemtechnik (IWES) wird die Entwicklung des Standorts mit dem klaren Profil „Energiesystemtechnik Kassel“ angestrebt. Neben einer Zusammenfassung der bisherigen Kasseler Standorte des IWES am Standort

nördlich des Hauptbahnhofs sollen weitere neue standortaffine Unternehmen im technischen und dienstleistenden Bereich im Plangebiet angesiedelt werden.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung sind verschiedene Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Grundlage hierfür bildet der Bebauungsplan.

7.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Im Fachbeitrag Grün und Umwelt wurden folgende landschaftsplanerischen Zielsetzungen auf Grundlage der Bestandsdarstellung und –bewertung entwickelt:

- Die zusammenhängenden waldartigen Gehölzbestände auf den Randböschungen in Verbindung mit Sandstein-Trockenmauern und südexponierten Gras- und Staudensäumen sollte als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten bzw. bei notwendiger Rodung wieder als solche hergestellt werden.
- Die vorhandene Unterbrechung des nördlichen Gehölzstreifens sollte durch Grünflächen mit Bäumen ergänzt werden.
- In den Randbereichen der Bebauung sollten gut besonnte magere Standorte mit lückenhafter Vegetation als Lebensraum für Wildbienen erhalten bzw. entwickelt werden.
- Die Gewerbeflächen sollten durch Begrünungsmaßnahmen so gestaltet werden, dass sie einen möglichst hohen Biotopwert erreichen.
- Die Bodenfunktionen der Flächen sollten soweit wie möglich durch Beseitigung der Bodenverunreinigung, Entwicklung dauerhaft begrünter Flächen (u.a. Dachbegrünung), Minimierung der Flächenversiegelung sowie Reduzierung des Oberflächenabflusses wieder hergestellt werden.
- Die vorhandenen Überwärmungstendenzen sollten durch Begrünungsmaßnahmen (großkronige Bäume, Dachbegrünung) so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Gehölzbestände sollten als landschaftsbildprägende Elemente erhalten werden.
- Bei der Planung sollten Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Westen berücksichtigt werden.

7.3 Immissionen

Um Konflikte durch die geplante gewerbliche Nutzung des Planareals sowie die hieraus resultierenden Verkehre mit der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, wurde im Rahmen des Bebauungsplans ein schalltechnische Gutachten (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 04.02.2014) erarbeitet.

Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft vor möglichen Immissionen (u.a. Luftschadstoffe, Lärm, Gerüche) wird eine Zonierung des Plangebietes mit Hilfe des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vorgenommen. So kann gewährleistet werden, dass den Schutzansprüche der angrenzenden Bebauung Rechnung getragen wird.

Zudem wird im Gutachten aufgrund der geringen Abstände zur umliegenden Bebauung und der bestehenden Vorbelastung aus den Gewerbegebieten nördlich der Schillerstraße eine nur ausnahmsweise Zulässigkeit von geruchsemitterenden Anlagen und Betrieben empfohlen.

Im Hinblick auf Seveso-Störfallbetriebe wird ein genereller Ausschluss aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und dem dort stattfindenden Personennahverkehr angeregt.

Verkehrslärm

Durch den Neubau der Erschließungsstraßen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts unterschritten. Entsprechend sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet selbst werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete eingehalten. Konflikte durch Verkehrslärm sind nicht zu befürchten.

Die durch die Entwicklung des Plangebiets erzeugten Verkehrszunahmen auf der Schillerstraße und der Joseph-Beuys-Straße führen zu Verkehrslärmzunahmen von bis zu 3 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden an den Gebäuden der Schillerstraße und der Ottostraße eingehalten. An der Ottostraße könnte es zu leichten Überschreitungen der Nachtwerte kommen, wenn in Plangebiet Nachtverkehre entstehen. Dies ist bei der beabsichtigten Ansiedlung von Forschungseinrichtungen nur in geringem Umfang zu erwarten.

Die Grenze der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird weit unterschritten, deshalb sind Konflikte durch die Verkehrszunahme im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten.

8 Inhalte des Bebauungsplans

8.1 Aufschiebendes Baurecht auf Bahnflächen

Der Geltungsbereich umfasst Flächen, die dem Eisenbahnverkehr gewidmet sind und somit dem Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 BauGB unterliegen. Bevor die Flächen vollständig in die kommunale Planungshoheit überführt werden können, muss die Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG beschieden werden. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die Flächen einer entgegengesetzten kommunalen Planung entzogen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen daher unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG. Gemäß § 9 (2) BauGB werden die gewidmeten Bereiche des Bebauungsplanes als Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung festgesetzt. Das bedeutet, der Bebauungsplan tritt zwar mit dem Satzungsbeschluss und der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft, die auf den planfestgestellten Flächen getroffenen Nutzung unterliegen jedoch der aufschiebenden Bedingung der Freistellung und sind erst nach Bedingungseintritt – Bestandskraft des Freistellungsbescheides - zulässig.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung des Areals als Standort von Forschungseinrichtungen und Unternehmen des technischen und dienstleistenden Bereichs wird das Areal als Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zur Sicherung der verfolgten Standortprofilierung werden die Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe,
- Logistikunternehmen (wie z.B. Speditionen, Transportunternehmen)
- Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros und Spielhallen sowie

- Tankstellen, sofern es keine betriebliche Nebenanlagen sind,

gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet zu einem Standort für Forschungseinrichtungen sowie im Umfeld dieser Einrichtungen tätige Unternehmen zu entwickeln, durch ihren Flächenbedarf, dem verbundenen Verkehrsaufkommen sowie den im Falle von Sexshops, Bordellen, Wettbüros und Spielhallen mit ihnen verbundenen Trading-Down-Effekten widersprechen. Tankstellen, die als Nebenanlage eines ansässigen Betriebs anzusehen sind und nicht für eine allgemeine Nutzung bestimmt sind, sind zulässig, da sie zu keinem zusätzlichen Publikumsverkehr führen.

Vom generellen Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind Einzelhandelsflächen, die einem im Baugebiet ansässigen Handwerker- oder Gewerbebetrieb zugeordnet sind und auf denen Produkte verkauft werden, die der Betrieb selbst herstellt, weiterbearbeitet oder installiert, einbaut oder wartet. Gerade für Handwerker- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Sanitärinstallation oder Malerbetriebe spielt der Verkauf unter dem Gesichtspunkt der Kundenbindung („Alles aus einer Hand“) eine oft nicht unerhebliche Rolle. Daher sind untergeordnete Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes vom generellen Einzelhandelsausschluss ausgenommen. Untergeordnet sind Verkaufsstellen, sofern sie maximal 10 % der Betriebsfläche belegen und insgesamt die Größe von 200 m² nicht übersteigen.

8.3 Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gliederung

Zum Schutz der Nachbarschaft vor möglichen Lärmimmissionen wird eine Zonierung des Plangebietes mit Hilfe des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen) auf Grundlage des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens (afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 04.02.2014) vorgenommen.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis 3 sind daher bestimmte Betriebe und Anlage entsprechend der Abstandsliste (Abstandsklassen) unzulässig bzw. nur ausnahmsweise zulässig, wenn ein ausreichender Immissionsschutz der Betriebe und Anlagen z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen und mittels Gutachten nachgewiesen wird.

Durch die vorgenommene Gliederung ist sichergestellt, dass die Abstände zwischen emittierenden Betrieb/Anlage und schutzwürdiger Bebauung groß genug ist, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Ausschluss geruchsemitterender Betriebe und Anlagen

Aufgrund der geringen Abstände zu den umliegenden Bebauungen und möglicher Geruchsvorbelastung aus den Gewerbegebieten nördlich der Schillerstraße sind geruchsemitterende Betriebe und Anlagen zum Schutz der Nachbarschaft im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, dass durch emissionsmindernde Maßnahmen wie z.B. Einhausungen, Reinigungsanlagen u.ä. eine Belästigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden kann und dies durch die zuständige Immissionsschutzbehörde bestätigt bzw. mittels Gutachten nachgewiesen wird.

Ausschluss von Störfallanlagen

In der Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG, geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG der EU) ist zum Schutz u.a. von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten und wichtigen Verkehrswegen eine Regelung zur Überwachung der Ansiedlung entsprechender Betriebe und Anlagen gefordert. Aufgrund der Nähe zum Hauptbahnhof und den Gleisanlagen,

die vorwiegend für den Personennahverkehr genutzt werden, werden Störfallanlagen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 17 BauNVO wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Somit können bis zu 80 % der Baugebietsflächen überbaut werden. Auf den verbleibenden nichtüberbaubaren Flächen können Maßnahmen zur Eingrünung vorgenommen werden, um die mit den Vorhaben verbundenen Eingriffe zu minimieren.

Die Festsetzung der GFZ mit 2,4 entspricht ebenfalls den Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 bis 3 sind Gebäude mit maximal fünf Vollgeschossen zulässig. Zusätzlich können Staffelgeschosse errichtet werden. Da Gewerbebauten oft von durchschnittlichen Geschosshöhen abweichen, wird die maximale Höhe der Gebäude zusätzlich auf 20 m begrenzt. Um die Eingangssituation in das Quartier zu betonen, ist im Kreuzungsbereich Joseph-Beuys-Straße / ehem. Ladestraße die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Höhe von 23,5 m zulässig.

Notwendige erforderliche technische Bauteile wie z.B. Antennen, Aufzüge und Lüftungsanlagen können die festgesetzte Höhe um bis zu 3 m überschreiten, sofern die Bauteile mindestens 2 m von der Fassade zurücktreten; diese Überschreitung wird auf 20 % der Dachfläche beschränkt.

Ausnahmsweise sind Forschungsanlagen wie z.B. ein Windmessmast auf den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den Dachflächen bis zu einer Gesamthöhe von 50 m zulässig, wenn erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen sind.

Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ÖPNV-Abstellanlagen sind eingeschossige Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m zulässig. Auch hier ist eine Überschreitung für notwendige technische Aufbauten um bis zu 3 m auf 20 % der Dachfläche zulässig.

Referenzpunkt für die maximale Höhe ist das zukünftige Höhenniveau der geplanten Erschließungsanlagen, in der Regel Oberkante Gehweg.

Durch die Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe wird eine städtebauliche Integration des Entwicklungsareals in die Umgebung gewährleistet. Die Festsetzung orientiert sich an den umgebenden Bestandsgebäuden Hauptbahnhof, Polizeipräsidium und Arbeitsamt.

8.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die Lage der geplanten Baukörper wird durch Baugrenzen gem. 23 BauNVO näher bestimmt. Diese berücksichtigen insbesondere die bestehende Geländeböschung zur Schillerstraße und zur Joseph-Beuys-Straße, die auch zukünftig als Pflanzfläche erhalten bzw. angelegt werden sollen.

Bauweise

Entsprechend den städtebaulichen Erfordernissen der geplanten Forschungs- und Gewerbebauten wird keine Bauweise festgesetzt. Die baulichen Anlagen können gemäß den Anforderungen der Betriebsabläufe und der verkehrlichen Abwicklung auf der überbaubaren Fläche

angeordnet werden. Die Festsetzung ermöglicht ein großes Maß an Flexibilität für die abschließende Planung.

8.6 Verkehrsflächen

Bahnanlagen

Die weiterhin dem Bahnbetrieb gewidmeten Flächen im südlichen Geltungsbereich werden als solche in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Planareals werden neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Zukünftig ist eine Zufahrt auf das Gelände von der Joseph-Beuys-Straße aus entlang der bestehenden Bahngelände (heutige Ladestraße) möglich. Die Erschließungsstraße wird als Sackgasse mit Wendepunkt ausgebildet. Ein weiterer Anschluss an das Verkehrsnetz ist von der Schillerstraße aus vorgesehen, diese Nord-Süd-Verbindung wird bis zur Ladestraße geführt.

Eine konkrete Straßenplanung wird aktuell erarbeitet. Dabei wird auf die Anlage eines qualitativ hochwertigen Straßenraums mit ausreichend dimensionierten Gehwegen und straßenbegleitenden, durch Bäume gegliederten Parkstreifen geachtet. Die Belange des Radverkehrs werden ebenfalls berücksichtigt. Derzeit ist geplant, im Geltungsbereich die Geschwindigkeit auf Tempo 30 zu beschränken. Entsprechend werden keine getrennten Radwege- bzw. Schutzstreifen ausgeführt.

Die durch die öffentlichen Verkehrsstrassen getrennten Baufelder müssen zur internen Erschließung weiter unterteilt werden; dies erfolgt mittels privater Verkehrs- und Wegeflächen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ÖPNV-Abstellanlagen

Im Bereich der Wendeanlage im westen des Geltungsbereichs wird eine Fläche für die Errichtung von ÖPNV-Abstellanlagen festgesetzt. Diese Flächen werden von ÖPNV für das Abstellen von Fahrzeugen während Wende- und Pausenzeiten benötigt. Darüber hinaus sollen hier Warte- und Sanitärbereiche für das Personal geschaffen werden.

8.7 Flächen für Abwasseranlagen

Im Plangebiet sind Flächen für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt. Das Becken (ca. 750 m³) wird unterirdisch angelegt und anschließend bis auf erforderliche Erschließungsflächen bepflanzt.

Anpflanzungen im Bereich der Bauwerke (ausgenommen Erschließungsflächen wie Zugänge und -fahrten) sind nur mit flachwurzelnden Sträuchern zulässig.

Das Erschließungsgebiet wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Stark belastete Straßenoberflächen werden an den Mischwasserkanal angeschlossen, unbelastete Oberflächen an die Regenwasserrückhaltung, die in den nahegelegenen Angersbach entwässert.

8.8 Erhalt / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der Gewerbegebiete sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Erhalt von Bäumen

Der vorhandene Straßenbaum in der Joseph-Beuys-Straße (Beuys-Eiche) ist dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzen von Bäumen auf Grundstücken

Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder sind mindestens zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen. Bäume, die aufgrund der Anforderungen der Stellplatzsatzung gepflanzt werden müssen, können angerechnet werden.

Anpflanzen von Bäumen gem. Stellplatzsatzung

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind je angefangene sechs oberirdische Stellplätze mindestens ein großkronige Laubbaum zu pflanzen.

Straßenbäume

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt. Die Standorte können bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen (Leitungen, Zufahrten u.ä.) angepasst werden. Die Gesamtzahl der Bäume ist dabei jedoch beizubehalten.

Pflanzfläche

Die festgesetzten Pflanzflächen P1 und P4 parallel zur Schillerstraße und zur Joseph-Beuys-Straße sind als gehölzbewachsene Vegetationsfläche zu erhalten.

Die Pflanzflächen P2 und P3 sollen als offene Sand- und Schotterfläche mit lückenhafter Ruderalflur erhalten bzw. entwickelt werden. Am nördlichen Rand der Pflanzfläche P3 soll die Gehölzpflanzung der Fläche P1 fortgeführt werden.

Dach- und Tiefgaragenbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Vordächer, notwendige Öffnungen, transparente Bedachungen, untergeordnete Aufbauten sowie Dachflächen, die zu Forschungszwecken genutzt werden und auf denen keine Dachbegrünung realisiert werden kann.

Tiefgaragen, die nicht überbaut und nicht als Verkehrsfläche genutzt werden, sind ebenfalls zu begrünen.

Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken

Ebenerdige Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, um die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu minimieren. Alternativ können die Flächen in angrenzende Vegetationsflächen entwässert werden.

Pflanzliste/

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, Stellplätzen, Dachflächen und der Pflanzflächen sowie zu Einzelbäumen haben zum einem gestalterische Aspekte. Zum anderen bieten die Grünstrukturen Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Pflanz- und Grünflächen erlauben zudem die Versickerung von Oberflächenwasser und tragen so zum Ausgleich

der Eingriffe im Geltungsbereich bei. Darüber hinaus mindern die Grünstrukturen Überwärmungseffekte auf den versiegelten Flächen und wirken sich somit positiv auf das Lokalklima aus.

8.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. Daher sind Anordnung und Größe von Werbeanlagen beschränkt. Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht wie z.B. Videoboards, blinkenden Anlagen und Wechselwerbeanlagen erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. dies zu Irritationen und Blendwirkungen auf den benachbarten Straßen führen kann, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen.

8.10 Nachrichtliche Übernahmen

Bahnflächen und Heilquellenschutzgebiet werden nachrichtlich übernommen.

8.11 Hinweise

Auf zu beachtende kommunale Satzungen und wichtige Informationen für den weitere Planung wird hingewiesen.

Außerdem wird auf die im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung hingewiesen, um Beeinträchtigungen der Avifauna sowie von Fledermäusen zu vermeiden. Durch die Beschränkung der Bauzeit wird ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energie, beispielsweise durch Photovoltaikanlagen und/oder Solarthermie, empfohlen wird.

Die Stadt Kassel unterstützt die Ziele der Energiewende und begrüßt die Nutzung erneuerbarer Energien. Auf eine verbindliche Festsetzung von baulichen oder sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung wird jedoch verzichtet. Da im Geltungsbereich insbesondere (Forschung-) Einrichtungen angesiedelt werden sollen, die sich mit dem Feld der erneuerbaren Energien beschäftigen, ist davon auszugehen, dass die Einrichtungen bei der Standortplanung diesem Thema besondere Aufmerksamkeit widmen. Eine konkrete Festsetzung erscheint daher nicht notwendig und würde ggf. im Umkehrschluss gar zu unnötigen Einschränkungen von innovativen Energiesystemen führen.

9 Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird dabei von folgenden Regelungen bzw. Annahmen ausgegangen:

- Innerhalb der GE-Gebiete werden die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke überbaut oder vollversiegelt.

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20 % der GE-Gebiete) werden als Vegetationsflächen angelegt und unterhalten.
- Die Dachflächen der Gebäude werden zu mindestens 50 % extensiv begrünt.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Bahnflächen sind voll versiegelt.
- Die festgesetzten Einzelbäume sowie die Pflanzflächen werden entsprechend der Festsetzung ausgeführt.

Bei Durchführung der Planung ergibt sich damit der folgende dargestellte Zustand:

	Bestand		Planung	
Gebäude (davon mit Dachbegrünung)	2,33 ha	29,8 %	3,90 ha (1,95)	51,0 % (25,0)
Verkehrsfläche	3,10 ha	39,7 %	1,34 ha	17,2 %
Verbleibende Bahnflächen	-	-	1,47 ha	18,8 %
Vollversiegelte Fläche	5,43 ha	69,6 %	6,71 ha	86 %
Schotterflächen	1,95 ha	25,0 %	-	-
Regenrückhaltebecken	-	-	0,11	1,4 %
Teilversiegelte Flächen	1,95 ha	25,0 %	0,11 ha	1,4 %
Grundstücksfreiflächen	0,42	5,4 %	0,98	12,6 %
Baumstandorte	-	-	0,01	0,1 %
Vegetationsflächen	0,42 ha	5,4 %	0,99 ha	12,7 %
Summen	7,80 ha	100 %	7,80 ha	100 %

Tab. 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Darstellung und Bewertung der Auswirkungen der Planung vorgenommen. Ausführlichere Erläuterungen können dem Fachbeitrag Grün und Umwelt (siehe Anlage) entnommen werden.

9.1 Boden, Wasser

Bei Umsetzung der Planung und maximaler Ausnutzung nimmt der Anteil überbauter bzw. versiegelter Fläche im Gegensatz zum aktuellen Ist-Zustand deutlich zu. Hierfür werden jedoch ausschließlich stark überformte Böden beansprucht. Eine Minderung der Eingriffe erfolgt zudem durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen. Die Entwässerung soll über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Angersbach erfolgen.

9.2 Lokalklima

Von der Planung sind überwiegend Flächen ohne besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion betroffen, die bereits heute Überwärmungstendenzen aufweisen. Diese werden sich durch die weitere Versiegelung verstärken. Einen Ausgleich schaffen die geplanten Bepflanzungen (Grundstücksfreiflächen, Pflanzflächen, Straßenbäume) und die Begrünung der Dachflächen.

Entsprechend der Empfehlung des Klimagutachtens (vgl. Pkt. 6.3) im Rahmen der Masterplanung Hauptbahnhof / Rothenditmold wird die nördliche Gehölzböschung als Luftleitbahn erhalten. Durch die Anordnung der verkehrlichen Erschließung sowie die Festsetzung von Baufens-tern wird eine Barrierewirkung der geplanten Bebauung vermieden.

9.3 Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Die Planung beansprucht fast ausschließlich bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen. Bestehende Gehölzböschungen werden erhalten bzw. als solche wieder hergestellt.

Durch den Abbruch von Gebäuden und die Baufeldräumung gehen Nistplätze des Feld- und Haussperling sowie Einzelquartiere von Zwergfledermäusen verloren. Eine Tötung von Tieren

wird durch die Bauzeitenregelung vermieden, so dass die Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

Nist- und Nahrungsbiotope verschiedener Stechimmenarten gehen durch den Verlust von offenen Böden mit lückenhafter Ruderalflur verloren. Zum Erhalt dieser Lebensräume werden auf den festgesetzten Pflanzflächen geeignete Standorte erhalten bzw. geschaffen werden.

9.4 Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Durch die Erschließung des Plangebiets ist eine öffentliche Nutzung der ehemaligen Bahnflächen möglich. Die im Fachbeitrag Grün- und Umwelt vorgeschlagene Fuß- und Radverbindung entlang der nördlichen Böschung findet im Bebauungsplan keine Berücksichtigung, da die Weiterführung in westliche Richtung nicht gesichert ist. Die westlich anschließenden Bahnflächen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt, eine öffentliche Wegeverbindung kann nur mit Zustimmung der Bahn errichtet werden.

Sofern langfristig eine öffentliche Erschließung der westlichen Bahnflächen möglich ist, besteht eine Anschlussmöglichkeit über die geplante Erschließungsstraße. Dies birgt zudem die Möglichkeit, das erhaltenswerte Stellwerk westlich des Geltungsbereichs als öffentlichen Raum (Café, Kiosk o.ä.) einzubinden.

Die geplante Erschließung des Geltungsbereichs berücksichtigt die Belange von Fußgängern sowie Radfahrern, so dass eine attraktive Verbindung in die anschließenden Quartiere Innenstadt und Rothenditmold entsteht.

Stadtbild

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind bei Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen entlang der Böschungen nicht zu erwarten.

9.5 Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Umfeld des Plangebietes sind durch die Gliederung des Gebietes auf Grundlage des Abstanderlasses NRW nicht zu erwarten. Auch Konflikte durch den Verkehrslärm sind im Plangebiet und im Umfeld des Plangebiets nicht zu befürchten.

9.6 Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

9.7 Zusammenfassende Bewertung

Aus der Umsetzung der Planung ergeben sich keine nachteiligen Wirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit bzw. hinsichtlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen.

Der sich aus dem Vorhaben ergebende Verlust an Boden- und Vegetationsflächen wird durch festgesetzte Minderungsmaßnahmen (u.a. Vegetationsflächen, Baumpflanzungen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächen) ausgeglichen. Nachteilige Wirkungen in Bezug auf Pflanzen und Tiere / Biotope und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima hat das Vorhaben keine nachteiligen Wirkungen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die vorgenommene rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen (Fachbeitrag Grün und Umwelt, siehe Anlage) ergibt für den Geltungsbereich einen Biotopwert vorher von 492.673 Punkten und einen Biotopwert nachher von 677.308 Punkten, d.h. durch die vorgesehene Entwicklung wird insgesamt eine Erhöhung des Biotopwerts um etwa 184.500 Biotopwertpunkte erreicht.

Durch die Anpassungen der Planung im Rahmen der Erneuten Offenlage ergeben sich geringfügige Änderungen der zugrundeliegenden Flächenbilanz. Aufgrund der deutlichen Biotopwert-erhöhung wurde auf eine Anpassung des Fachbeitrages Grün und Umwelt verzichtet.

10 Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereichs, ohne die weiterhin gewidmeten Bahnflächen, wurden durch die Stadt Kassel erworben und werden neu geordnet.

11 Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 77.906 m²
davon:	
GE Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	ca. 48.750 m²
davon überbaubare Fläche	ca. 39.000 m ²
Fläche für Bahnanlagen	ca. 14.728 m²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 1.065 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 12.272 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.091 m²

Tab. 3: Städtebauliche Werte

12 Gesamtabwägung

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

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

- Umnutzung brachliegenden bzw. untergenutzter Flächen durch Entwicklung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort
- Belange des Umwelt- und Artenschutzes, Schutz und Erhalt von Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Planung wird die Umnutzung ehemaliger Bahnflächen zu Gewerbeflächen vorbereitet. Am Standort ist die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen sowie weiterer standortaffiner Unternehmen im Bereich Technik und Dienstleistung vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist weitgehend versiegelt und wäre nach Durchführung des erforderlichen Freistellungsverfahrens von Eisenbahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG als Innenbereich gem. § 34 BauGB bebaubar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzungen umgesetzt und so eine geordnete Entwicklung erreicht werden.

Durch die geplante öffentliche Erschließung wird das Gelände für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und in die bestehenden Stadtstrukturen eingebunden.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch Lärm wurden gutachterlich betrachtet und sind durch die Gliederung der Baugebiete nicht zu befürchten.

Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in bisher als Bahnanlagen genutzte Flächen verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingeflossenen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ausgeglichen bzw. minimiert werden. Der Eintritt der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann durch eine Einschränkung der Zeiten für Abbruch und Rodung auf den 1.10 bis 28.02. verhindert werden. Somit ergeben sich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

In der vorgenommenen rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anhand der Biotopwertliste der Kompensationsverordnung Hessen ergibt für den Geltungsbereich ein Plus von ca. 184.500 Biotopwertpunkten, d.h. der Biotopwert wird insgesamt erhöht.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine unter- und teilweise ungenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll, wodurch eine Versorgung mit Gewerbeflächen verbunden ist. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierten Flächen verzichtet werden.

13 Quellenangaben

Fachbeitrag Grün und Umwelt zum Bebauungsplan I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“, Magistrat der Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt, Bearbeitung Büro Sollmann, Landschafts- und Freiraumplanung, Januar 2014.

Lärmgutachten Bebauungsplan Nr. I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“ der Stadt Kassel, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, 04. Februar 2014.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, September 2013.

Erfassungsbericht Fauna, Bebauungsplan I/1 „Hauptbahnhof Nordseite“, BÖF Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung, 24.09.2013.

bearbeitet:

ANP

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

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 16. Dezember 2015

Kassel, 18. Januar 2016

(Bergholter)

gez.

(Mohr)