

Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr



An die
Mitglieder
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität 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, 2. Mai 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **11.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich
ein für

**Mittwoch, 9. Mai 2012, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

Tagesordnung:

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"
(Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.417 -
- 2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4 "Achenbachstraße/Lessingstraße"
(Aufstellungsbeschluss)**
Vorlage des Magistrats
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda
- 101.17.423 -
- 3. Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Axel Selbert
- 101.17.380 -

(gleichzeitig im Ausschuss für Kultur)
- 4. Ergebnis Parkhaustest**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.383 -
- 5. Kaskade-Kino**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg
- 101.17.384 -

- 6. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.17.387 -
- 7. Verkehrserschließung Bergpark**
Gemeinsame Anfrage der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dieter Beig
- 101.17.411 -
- 8. Lärmschutz an der A44**
Antrag der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.413 -
- 9. Fahrradboxen**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.414 -
- 10. Sachstand Umbau Eissporthalle**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
- 101.17.415 -
- 11. Sichere Unterführung zum Schlosspark erhalten**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Axel Selbert
- 101.17.416 -
- 12. Künftige Entwicklung des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schöfeld**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westenburg
- 101.17.436 -
- 13. Personelle Lage der Unteren Denkmalschutzbehörde**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westenburg
- 101.17.437 -
- 14. Sachstand Brüder Grimm-Museum**
Anfrage der CDU-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Marcus Leitschuh
- 101.17.442 -
- 15. Verbesserung der Radmobilität am Rathaus schaffen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Norbert Domes
- 101.17.443 -
- 16. Radwegenutzungspflicht**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Karin Müller MdL
- 101.17.455 -

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dominique Kalb
Vorsitzender

Für die Richtigkeit:

Elisabeth Spangenberg

Kassel, 10. Mai 2012

Niederschrift

über die **11. öffentliche Sitzung**
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am Mittwoch, 9. Mai 2012, 17:00 Uhr,
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

Anwesende:

Vorsitz

Dominique Kalb, CDU, Vorsitzender
Christian Knauf, SPD, 1. stellvertretender Vorsitzender
Dieter Beig, B90/Grüne, 2. stellvertretender Vorsitzender

SPD-Fraktion

Ellen Lappöhn
Wolfgang Rudolph
Harry Völler
Esther Kalveram (Vertretung für Volker Zeidler)

Fraktion B90/Grüne

Joachim Schleißing (Vertretung für Karin Müller)
Gernot Rönz

CDU-Fraktion

Wolfram Kieselbach
Dr. Jörg Westenburg

Fraktion Kasseler Linke

Norbert Domes

Piraten-Fraktion

Dr. Bernd Hoppe

Teilnehmer mit beratender Stimme

Heinz Gunter Drubel, FDP, Vertreter der Fraktion

Magistrat

Christof Nolda, Stadtbaurat

Schrifführung

Elisabeth Spangenberg, Büro der Stadtverordnetenversammlung

Verwaltung und andere Teilnehmer

Heinz Spangenberg, Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Heiko Lehmkuhl, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Holger Witte, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Karin Schöps, Seniorenbeirat
Gerd Walter, Behindertenbeirat

Entschuldigt

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Tagesordnung:

- | | | |
|-----|---|------------|
| 1. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"
(Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss) | 101.17.417 |
| 2. | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4
"Achenbachstraße/Lessingstraße"
(Aufstellungsbeschluss) | 101.17.423 |
| 3. | Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen | 101.17.380 |
| 4. | Ergebnis Parkhaustest | 101.17.383 |
| 5. | Kaskade-Kino | 101.17.384 |
| 6. | Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen | 101.17.387 |
| 7. | Verkehrerschließung Bergpark | 101.17.411 |
| 8. | Lärmschutz an der A44 | 101.17.413 |
| 9. | Fahrradboxen | 101.17.414 |
| 10. | Sachstand Umbau Eissporthalle | 101.17.415 |
| 11. | Sichere Unterführung zum Schlosspark erhalten | 101.17.416 |
| 12. | Künftige Entwicklung des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park
Schönfeld | 101.17.436 |
| 13. | Personelle Lage der Unteren Denkmalschutzbehörde | 101.17.437 |
| 14. | Sachstand Brüder Grimm-Museum | 101.17.442 |
| 15. | Verbesserung der Radmobilität am Rathaus schaffen | 101.17.443 |
| 16. | Radwegenutzungspflicht | 101.17.455 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 2. Mai 2012 ordnungsgemäß einberufene 11. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Vorsitzender Kalb stellt nach kurzer Aussprache fest, dass der Tagesordnungspunkt 14, Sachstand Brüder-Grimm-Museum, Anfrage der CDU-Fraktion, 101.17.442, auf Bitten der CDU-Fraktion und mit Einverständnis der Ausschussmitglieder an dritter Stelle behandelt wird.

Nachdem keine weiteren Änderungswünsche zur Tagesordnung vorgetragen werden, stellt Vorsitzender Kalb die Tagesordnung in der veränderten Form fest.

**1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"
(Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats
- 101.17.417 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr.VII/1 Ochshäuser Straße wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen Ochshäuser Straße, dem Fußweg als Verlängerung zur Wohnstraße, der Bahntrasse der ehemaligen Söhbahn und der angrenzenden Bahntrasse im Norden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Läden.“

Im Rahmen der Aussprache gibt Stadtverordnete Lappöhn, SPD-Fraktion, zu Protokoll, dass sie befürchte, dass das leer werdende Gebäude in eine weitere Spielhalle umgenutzt würde und verweist in diesem Zusammenhang auf ein Gesetz, welches eine Häufung von Spielhallen untersagt.

Amtsleiter Spangenberg, Amt Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, gibt bekannt, dass im Einzelfall bauaufsichtlich die Zulässigkeit zu prüfen sei und alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft würden, hier eine Spielhallennutzung zu verhindern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße" (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss), 101.17.417, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Lappöhn

2. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4 "Achenbachstraße/Lessingstraße" (Aufstellungsbeschluss)

Vorlage des Magistrats
- 101.17.423 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Kölnische Straße, Achenbachstraße, Lessingstraße und Schenkendorfstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals, insbesondere des Blockinnenbereichs und des südlichen Blockrandes.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität 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. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4 "Achenbachstraße/Lessingstraße" (Aufstellungsbeschluss), 101.17.423, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Beig

14. Sachstand Brüder Grimm-Museum

Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.442 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Argumente haben konkret zu der Entscheidung geführt, dass hinsichtlich des Neubaus des Brüder Grimm-Museums nicht der Siegerentwurf des Kasseler Architekten Tore Pape, sondern der des Architekturbüros Kadawittfeld verwirklicht werden soll?
2. Welche Änderungen am Entwurf und bei den verwendeten Materialien sind als Ergebnis der Detailbefragung noch zu erwarten?
3. Warum hat der dritte Siegerentwurf an diesem letzten Auswahlverfahren nicht mehr teilgenommen?
4. Welche Konsequenzen hat diese Entscheidung auf die Gesamtbaukosten und wie hoch ist die kalkulierte Summe zum heutigen Zeitpunkt?

5. Der Entwurf von Tore Pape wurde in der Argumentation gegenüber z.B. der Bürgerinitiative „Rettet den Weinberg“ durch seinen geringen Flächenbedarf und die dadurch auch erhaltenen Sichtachsen als Argument für einen schonenden Umgang mit der Parkanlage verteidigt. Welche Auswirkungen hat das neue Modell auf die Sichtachsen und die Größe der versiegelten Flächen?
6. Werden die eingezeichnete Treppe und das begehbare Dach außerhalb der Öffnungszeiten geöffnet und frei zugänglich sein und wie wird hier die Barrierefreiheit gewährleistet?
7. Welche Beleuchtungskonzepte sind für diese Flächen vorgesehen, damit dieser Bereich nachts nicht zu einem bezüglich der Sicherheit bedenklichen Ort wird?
8. Wie ist der weitere Weg der Entscheidungs- und Beschlussfindung?
9. Wann wird die Außenraumplanung für den Henschel- und Fürstengarten vorgelegt?
10. Wann wird ein schlüssiges und bedarfsgerechtes Verkehrskonzept vorgelegt?

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

3. **Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.380 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, alle weiteren Planungen und die Vergabe von Aufträgen für einen Neubau des Brüder-Grimm-Museums auf dem Weinberg auszusetzen bis zu einer Entscheidung der Hessischen Landesregierung über eine Aufgabe der Neubaupläne für ein Justizzentrum an der Wilhelmshöher Allee neben dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof.

Stadtverordneter Domes begründet den Antrag der Fraktion Kasseler Linke.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst nach ausführlicher Diskussion bei

Zustimmung: Kasseler Linke, Piraten

Ablehnung: SPD, B90/Grüne, CDU

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Neubau des Brüder-Grimm-Museums stoppen, 101.17.380, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Westerburg

4. Ergebnis Parkhaustest
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.383 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat die Ergebnisse des ADAC-Parkhaustests?
2. Wer ist für die Kontrolle und die Einhaltung der Sicherheitsstandards in den öffentlichen Parkhäusern und Tiefgaragen verantwortlich?
3. Waren dem Magistrat die teilweise gravierenden Mängel, wie z.B. defekte Beleuchtung bei Notausgangsschildern, bekannt?
3 a) Wenn nein, warum nicht?
3 b) Wenn ja, welche Maßnahmen wurden zu welchem Zeitpunkt im Einzelfall eingeleitet?
4. Welche Konsequenzen zieht der Magistrat aus dem schlechten Abschneiden der Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt?
5. Wie wird zukünftig sichergestellt, dass weder bauliche Mängel noch defekte Sicherheitseinrichtungen eine Gefährdung für die Nutzer darstellen?

Stadtverordneter Kieselbach begründet die Anfrage der CDU-Fraktion.

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

5. Kaskade-Kino
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.384 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der momentane Zustand des Baudenkmals Kino Kaskade von Paul Bode nach den umfangreichen Tiefbauarbeiten auf dem Nachbargrundstück?
2. Hat es irreparable Schäden gegeben?
3. Ist der Magistrat über Gespräche und Planungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Baues, besonders des Kinosaals und seiner Einrichtung, informiert?
4. Wenn ja, was ist geplant?
5. Welche Ziele bestehen beim Magistrat, um den Anforderungen des Denkmalschutzes für das Baudenkmal gerecht zu werden?

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

6. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.17.387 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert bis zum April 2013 für das Gebiet der Stadt Kassel ein Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteile im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorzustellen.

Das Konzept soll qualitativ ausreichend sein, um die Zentralen Versorgungsbereiche flächenscharf auszuweisen und zu sichern. Die Ausweisung von Einzelhandelsflächen an nicht-integrierten Standorten, die negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche haben, soll damit ausgeschlossen werden.

Stadtverordneter Domes begründet den Antrag der Fraktion Kasseler Linke.

Im Rahmen der Aussprache bringt Stadtverordneter Beig, Fraktion B90/Grüne, nachfolgenden Änderungsantrag ein:

➤ Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Im ersten Absatz des Antrages der Fraktion Kasseler Linke werden die Worte „ein Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteile im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorzustellen“ gestrichen und durch die Worte „dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr Vorschläge zu unterbreiten, mit welchen Maßnahmen die Sicherung der Nahversorgung u. a. in den Stadtteilen gesichert werden kann“ ersetzt.

Der zweite Absatz fließt in die Begründung ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: SPD, B90/Grüne, CDU, Piraten

Ablehnung: Kasseler Linke

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne zum Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen, 101.17.387, wird **zugestimmt**.

➤ **Durch Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne geänderter Antrag der Fraktion Kasseler Linke**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert bis zum April 2013 für das Gebiet der Stadt Kassel **dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr Vorschläge zu unterbreiten, mit welchen Maßnahmen die Sicherung der Nahversorgung u. a. in den Stadtteilen gesichert werden kann.**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem durch Änderungsantrag der Fraktion B90/Grüne geänderten Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen, 101.17.387, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Domes

Bei nachfolgenden Tagesordnungspunkten erfolgt aus Zeitgründen kein Aufruf und diese werden für die nächste Sitzung vorgemerkt:

7. Verkehrserschließung Bergpark
Gemeinsame Anfrage der Fraktionen von SPD und B90/Grüne
- 101.17.411 -

8. Lärmschutz an der A44
Antrag der CDU-Fraktion
- 101.17.413 -

9. Fahrradboxen
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.414 -

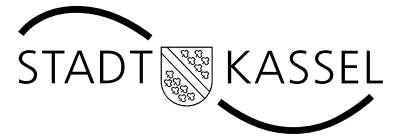
- 10. Sachstand Umbau Eissporthalle**
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.415 -
- 11. Sichere Unterführung zum Schlosspark erhalten**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.416 -
- 12. Künftige Entwicklung des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld**
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.436 -
- 13. Personelle Lage der Unteren Denkmalschutzbehörde**
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.17.437 -
- 15. Verbesserung der Radmobilität am Rathaus schaffen**
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.17.443 -
- 16. Radwegenutzungspflicht**
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.17.455 -

Ende der Sitzung: 19:00 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg
Schriftführerin

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 26. März 2012

Vorlage Nr. 101.17.417

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 "Ochshäuser Straße"
(Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr.VII/1 Ochshäuser Straße wird zugestimmt. Der Bebauungsplan soll gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen Ochshäuser Straße, dem Fußweg als Verlängerung zur Wohnstraße, der Bahntrasse der ehemaligen Söhbahn und der angrenzenden Bahntrasse im Norden.

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Läden.“

Begründung:

Dem Ortsbeirat Bettenhausen wurde die Vorlage zu seiner Sitzung am 16. Februar 2012 zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 15. März 2012 und 26. März 2012 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zur Aufstellung (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigelegt.

Bertram Hilgen
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)

Erläuterung

Anlass der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ ist die Entwicklung einer ca. 2 ha großen Gewerbebrache südlich des Leipziger Platzes im Stadtteil Bettenhausen. Es ist vorgesehen, dort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche inklusiv einem angegliederten Backshop anzusiedeln sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei auf dem Areal zu schaffen. Des Weiteren sollen Abstellmöglichkeiten für Pkw vorgesehen werden, um den Parkdruck in der Ortsmitte Bettenhausens zu verringern. Entsprechend werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO 'Läden' sowie ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Der Lebensmittel-Discountmarkt soll von seinem bisherigen Standort ca. 400 m südöstlich des Plangebietes, Ochshäuser Straße 39, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 „Ochshäuser Straße“ verlagert werden. Somit rückt das Versorgungsangebot unmittelbar an das im Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) dargestellten Stadtteilzentrum B1 Bettenhausen. Dort befindet sich bisher ein Lebensmittelmarkt, dessen Angebotsphilosophie sich aber von der des Discounters unterscheidet.

Durch die Planung wird die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Bettenhausen verbessert und die geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche unterstützt. Des Weiteren wird die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze zum Flurstück 1/26
- im Nordosten durch die angrenzende Bahntrasse bzw. die Nord-Grenze des Flurstücks 1/27
- im Osten durch die Ochshäuser Straße
- im Südosten durch die Grenzen des Flurstücks 1/29 zum Flurstück 3/7
- Im Süden durch die angrenzende Bahntrasse der ehemaligen Söhrebahn

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 20.185 m², liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 3/12, 1/27, 1/28, 1/29 und 1/30 der Flur 24.

Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In unmittelbarer Nähe zum Leipziger Platz und dem Stadtteilzentrum Bettenhausen ist hier zum einen der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Zentrum des

Stadtteils Bettenhausen beabsichtigt. Des Weiteren soll ein Teilbereich des Geltungsbereiches als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei dienen.

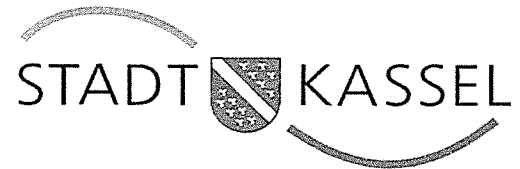
Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 16.240 m² unter dem gem. § 13a (1) BauGB festgesetzten Schwellenwert von 20.000 m².

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. Die Allgemeine Vorprüfung hat jedoch keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens wird 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.

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage der Geltungsbereichsabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.12.2011 eingeladen und - soweit anwesend - über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich bis zum 16.12.2011 schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt.

gez.
Spangenberg

Kassel, 20. Februar 2012



Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VII / 1 'Ochshäuser Straße'
Stadtteil Bettenhausen

Begründung

Stand 03.02.2012

Satzung

ENTWURF



Bebauungsplan Nr. VII / 1
'Ochshäuser Straße'
der Stadt Kassel

Begründung
03.02.2012

Trägerin der Bauleitplanung:

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

Auftraggeberin:

Glinicke Management GmbH
Königstor 61
34119 Kassel

Bearbeitung



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

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planverfahren.....	6
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	7
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
4.	Rechtsverhältnisse	8
4.1	Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)	8
4.4	KEP Zentren	8
4.5	Satzungen	9
4.6	Schutzausweisungen.....	9
4.7	Bestehende Bebauungspläne.....	9
5.	Vorhabenbeschreibung.....	9
5.1	Bestand.....	9
5.1.1	Städtebauliche Situation und Nutzung	9
5.1.2	Erschließung und Verkehr.....	10
5.1.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	10
6	Planung	17
6.1	Vorhaben Sondergebiet SO 'Läden' und Gewerbegebiet GE.....	17
6.2	Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele.....	19
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	19
7.1.1	Sondergebiet SO 'Läden'	19
7.1.2	Gewerbegebiet GE.....	20
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten.....	20
7.3.	Grünflächen	21
7.4	Grundstücksfreiflächen	21
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.6	Geh- und Fahrrecht	23
7.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	23
7.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
9.	Bodenordnung.....	27
10.	Gesamtabwägung.....	27
11.	Städtebauliche Werte	29
Anhang 1	30
Anhang 2	31
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB		31



1.1	Merkmale des Plans, insbesondere in Bezug auf	31
1.1.1	das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	31
1.1.2	das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst.....	31
1.1.3	die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	32
1.1.4	die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	32
1.1.5	die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	33
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	33
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.....	33
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.....	33
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen).....	33
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	33
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	33
2.6	Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2.....	34
3	Überschlägige Gesamteinschätzung	34

1. Planungsanlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/1 ist die Entwicklung einer ca. 2 ha großen Gewerbebrache südlich des Leipziger Platzes im Stadtteil Bettenhausen. Es ist vorgesehen, dort einen Lebensmittel-Discountmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche und einem angegliederten Backshop anzusiedeln sowie die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei auf dem Areal zu schaffen. Des Weiteren sollen Abstellmöglichkeiten für Pkw vorgesehen werden, um den Parkdruck in der Ortsmitte Bettenhausens zu verringern. Entsprechend werden im Geltungsbereich ein Sondergebiet SO 'Läden' sowie ein Gewerbegebiet GE ausgewiesen. Der Lebensmittel-Discountmarkt soll von seinem bisherigen Standort ca. 400 m südöstlich des Plangebietes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/1 verlagert werden. Somit rückt das Versorgungsangebot unmittelbar an das im Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2007 des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) dargestellten Stadtteilzentrum B1 Bettenhausen. Dort befindet sich bisher ein Lebensmittelmarkt, dessen Angebotsphilosophie sich allerdings von der des Discounters unterscheidet.

Durch die Planung kann die Nahversorgung im Stadtteilzentrum Bettenhausen verbessert werden und die geordnete städtebauliche Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche unterstützt sowie die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Grenze zum Flurstück 1/26
- im Nordosten durch die angrenzende Bahntrasse bzw. die Nord-Grenze des Flurstücks 1/27
- im Osten durch die Ochshäuser Straße
- im Südosten durch die Grenzen des Flurstücks 1/29 zum Flurstück 3/7
- Im Süden durch die angrenzende Bahntrasse der ehemaligen Söhrebahn

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 20.185 m², liegt in der Gemarkung Kassel, und umfasst die Flurstücke 3/12, 1/27, 1/28, 1/29 und 1/30 der Flur 24.





Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Entwicklung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. In unmittelbarer Nähe zum Leipziger Platz und dem Stadtteilzentrum Bettenhausen ist hier zum einen der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung im Zentrum des Stadtteils Bettenhausen beabsichtigt. Des Weiteren soll ein Teilbereich des Geltungsbereiches als gewerbliche Fläche für die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei dienen.

Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BaunVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 16.240 m² 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 § 13a 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 § 13a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen. Im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Bettenhausen wurde am 16.02.2012 über die Ziele der Planung informiert.

In der Zeit vom ##.##.2012 bis einschließlich ##.##.2012 erfolgte die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes. Seitens der Bürgerschaft wurden, ### vorgebracht. ##

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

Trotz der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage der Geltungsbereichabgrenzung und einer Vorhabenbeschreibung zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 15.12.2011 eingeladen und - soweit anwesend - über den Vorentwurf sowie die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert. Für die nicht anwesenden Vertreter der eingeladenen Behörden und Träger öffentlicher Belange bestand die Möglichkeit, sich bis zum 16.12.2011 schriftlich zu dem Planvorhaben zu äußern. Die schriftlichen sowie die beim Abstimmungstermin eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und – soweit relevant – in der Planung berücksichtigt.

Mit Schreiben vom ##.##.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 4 (2) BauGB beteiligt und um Stellungnahme bis zum ##.##.2012 gebeten. Zum Bebauungsplan wurden ### vorgebracht.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 13a (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 jedoch 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 für Einzelhandelsbetriebe anzusetzende untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², nach dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Vorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen 1.500 m² 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 § 13a BauGB für die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zugrunde zu legen. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und der Bebauungsplan daher auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt werden kann.



4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2009 weist für das Plangebiet „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ aus. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit dem 08.08.2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt für das Planareal im Südwesten und Nordosten Flächen für Bahnanlagen, im südöstlichen Bereich eine Grünfläche sowie im zentralen Bereich Gewerbliche Bauflächen dar. An den Südwestrand des Geltungsbereiches angrenzend ist für den Trassenbereich der ehemaligen Söhrbahn die Sicherung bzw. Herstellung einer Grünverbindung dargestellt.

Das Vorhaben entspricht somit nur in Teilbereichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 13a (2) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist – unter Berücksichtigung des Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen – im weiteren Verfahren vorgesehen.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Gemäß Landschaftsplan (Stand 30.03.2007) ist der Planbereich eine Gewerbe- und Industriebrache mit einem das Ortsbild prägenden Laubbaum (Linde), an deren Randbereichen sich Bahnanlagen befinden. Das Plangebiet wird als „Funktionsfläche Klima“ dargestellt. Als Maßnahmen formuliert der Landschaftsplan für den Bahnhofsbereich und die angrenzenden Gewerbeflächen eine Verbesserung der Durchlässigkeit in nord-südlicher und west-östlicher Richtung, eine stärkere Durchgrünung sowie den Erhalt/die Entwicklung und Gestaltung ergänzender öffentlicher Freiräume jeweils auf Basis eines zu erarbeitenden vertiefenden Entwicklungskonzeptes.

4.4 KEP Zentren

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Stadtteil Bettenhausen bezogen auf die Einwohnerzahl eine vergleichsweise gute Lebensmittelversorgung fest. Im Entwicklungsplan ist in einem Bereich beidseits der Leipziger Straße zwischen der Einmündung der Pfarrstraße und der Straßeneinmündung Kunigundishof ein Stadtteilzentrum dargestellt, in dem ein Lebensmittelmarkt (Tegut) ansässig ist. Für Stadtteilzentren soll eine funktionale Stärkung und optische Verbesserung durch

- die Förderung der Schließung von Baulücken innerhalb der zentralen Bereiche,
- die Sicherung der Erreichbarkeit durch Fuß- und Radwegeverbindungen, ÖPNV-Haltestellen/Angebote und Zufahrt sowie Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr sowie
- die Entwicklung städtebaulicher Konzepte für zentrale Bereiche, die gleichzeitig alte Ortskerne sind, erreicht werden.

Das Plangebiet befindet sich nahezu angrenzend in ca. 70 m südlicher Entfernung zum Stadtteilzentrum Bettenhausen.

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

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Schutzausweisungen.

4.7 Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Bebauungspläne.

5. Vorhabenbeschreibung

5.1 Bestand

5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2 ha und ist Teil zusammenhängender Siedlungsgebiete im südlichen Bereich des Stadtteils Bettenhausen. Naturräumlich betrachtet liegt das Gebiet im Bereich einer durch den Zufluss von Losse und Wahlebach gebildeten Ausweitung der Fuldaniederung auf einer Höhe von etwa 142 Metern über NHN. Als Folge der zusammenhängenden Besiedlung des Gebiets sind die ursprünglichen naturräumlichen Strukturen allerdings kaum noch erkennbar.

Das Areal befindet sich südwestlich des an der Leipziger Straße gelegenen Leipziger Platzes. Die zentralen bis westlichen Teile des Plangebiets werden seit längerem von einem angrenzenden Entsorgungsunternehmen zeitweise als Abstellfläche für Container und als Lagerplatz genutzt. Der südöstliche Teil war in der Vergangenheit als Restfläche zwischen den angrenzenden Bahnanlagen ungenutzt. Am nördlichen Rand ist eine Teilfläche als Parkplatz für Fahrzeuge befestigt; dort befindet sich als einzige bauliche Anlage im Plangebiet ein Carport für bis zu ca. 20 Pkw. Große Teile des Areals sind durch Schotter- und Pflasterflächen sowie einige zum Teil großkronige Bäume und Ruderalflur gekennzeichnet. Die östliche Grenze des Gebiets bilden die Ochshäuser Straße sowie ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen dem Zentrum von Bettenhausen und den Siedlungsbereichen an der Lilienthalstraße. Entlang dieses Fußweges und auch entlang der Ochshäuser Straße wird jeweils ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche unterhalten. In diesen Bereichen sind jeweils einige Bäume vorhanden.

Begrenzt wird das Gebiet durch Gleisanlagen im Nordosten (ehem. Söhrebahn) und Südwesten sowie der Ochshäuser Straße und den erwähnten Fußweg im Osten. Nordwestlich schließt sich ein Metall-Recyclingbetrieb mit eingeschossigem Bürogebäude und einer Halle sowie zugehöriger Betriebsflächen an.



Die Zufahrt zum Recyclingbetrieb, der täglich von mehreren LKW angefahren wird, erfolgt über den nördlichen Geltungsbereich.

Das Umfeld des Plangebietes weist einen heterogenen Charakter auf. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch unterschiedliche z.T. großmaßstäbliche Gewerbestrukturen mit teilweise größeren Lagerflächen im Südosten und Südwesten sowie Bahnanlagen bestimmt. Im Norden schließt sich die südliche Bebauung des Leipziger Platzes an; insbesondere ein viergeschossiges Ärztehaus mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss. Daran schließen sich in Richtung des Plangebietes ein zweigeschossiges Parkhaus sowie eine Lackiererei mit dazugehörigen Stellplatzflächen an. Die Bebauung der Leipziger Straße selbst ist durch heterogene kleinteilige – zum Teil historische – zwei- bis viergeschossige Baustrukturen sowie das Autohaus Hessenkassel mit seinen Ausstellungsflächen und weiter nordwestlich durch das Fachmarktzentrum mit seinen Pkw-Stellflächen als großflächige Strukturen gekennzeichnet. Nordöstlich der Leipziger Straße prägt der kleinteilige Bettenhäuser Ortskern das Stadtbild.

5.1.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet schließt über die Ochshäuser Straße an die Leipziger Straße (B 7) an. Eine von der Ochshäuser Straße abgehende Zufahrt, über die auch der nordwestlich angrenzende Recyclingbetrieb erschlossen wird, verläuft parallel zur nördlichen Bahntrasse.

Knapp 200 m nördlich des Plangebietes besteht über die Haltestelle Leipziger Platz Anschluss an das Nahverkehrs- und Regiotramnetz des Nordhessischen Verkehrsverbundes. Mit den dort verkehrenden zwei Straßenbahn- und zwei Regiotramlinien sowie einer Buslinie ist das Plangebiet sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Der für die Bodenbildung relevante oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich des Plangebietes aus mehrere Meter mächtigen sandig-kiesigen Ablagerungen der Fulda und der ihr zufließenden Bäche, die teilweise in geringem Umfang auch von Auelehmen überdeckt sein können. Aus diesen Substraten haben sich als Boden vorwiegend Braune Aueböden mit Übergängen zu Braunerden und Pseudogley entwickelt. Allerdings wurden diese ursprünglich vorhandenen Böden durch Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung) vielfach und in im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich. Oberflächlich erkennbar ist im weit überwiegenden Teil des Gebiets ein kiesig-schotteriges Substrat, das an einigen Stellen mit unscharfen Grenzen in alte Natursteinflächen übergeht. Der zentrale bis westliche Teil der Fläche wurde in jüngerer Zeit als Lagerplatz für Altmaterial-Container von einem angrenzenden Recycling-Unternehmen genutzt. Entsprechend wurden diese Flächen mit schwereren Fahrzeugen befahren; diese Flächen sind dementsprechend stark verdichtet und vegetationslos.

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind gegenwärtig etwa 5 % der Gesamtfläche des Plangebiets versiegelt und weitere 40 % teilversiegelt bzw. mit stark verdichtetem Schotter befestigt. Diese Flächen sind als in ihren Bodenfunktionen stark eingeschränkt zu betrachten.



Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Tab. 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Gesamtfläche	20.185 m ²	100 %
Voll versiegelte Flächen	1.004 m ²	5 %
Teilversiegelte Flächen ¹	8.095 m ²	40 %
Vegetationsflächen	11.086 m ²	55 %

¹ Überwiegend durch intensive Nutzung verdichtete und vegetationslose Schotterflächen, teilweise Drain-Pflaster.

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf Bodenbelastungen durch Schadstoffe liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vor.

Bewertung

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

- Die versiegelten Flächen sind als sehr geringwertig zu betrachten.
- Die teilversiegelten sowie die vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

Wasser

Fließgewässer kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor.

Wie aus dem Bestandsplan und Tab.1 ersichtlich ist, sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig nur sehr geringe Flächenanteile voll versiegelt. Mehr als die Hälfte der Gesamtfläche besteht aus Wasser durchlässigen und versickerungsfähigen Vegetationsflächen. 40 % der Fläche bestehen aus (eingeschränkt) wasserdurchlässig befestigten Flächen.

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften kommen im Gebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet).

Der Hauptgrundwasserleiter liegt im Bereich des Plangebiets in größerer Tiefe in den Schichten des Mittleren Buntsandsteins. Oberflächennah können über stauenden Tonschichten räumlich begrenzt so genannte schwebende Grundwasserstockwerke vorkommen. Nach der Standortkarte Hessen – Hydrogeologische Karte – 1:50.000 liegt das Gebiet in einem Bereich mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit und wechselnd mittlerer bis geringer Verschmutzungsempfindlichkeit des Hauptgrundwasserleiters.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen zum Zeitpunkt der Planaufstellung 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:



- Die versiegelten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Teilversiegelte Flächen sowie die durch intensive Nutzung vegetationslosen Schotterflächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle Vegetationsflächen haben als voll versickerungsfähige Flächen eine mittlere Wertigkeit.

Lokalklima

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene des Bebauungsplangebietes ist das kleinräumig durch unterschiedliche Vegetations-, Oberflächen- und Baustrukturen modifizierte und differenzierte Regional- und Lokalklima.

In der Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel von 2009 ist der zentrale Bereich von Bettenhausen, innerhalb dessen das Plangebiet liegt, als Überwärmungsgebiet Stufe 1 dargestellt. Als Empfehlungen für Gebiete dieses Typs werden die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden sowie die Förderung von Schatten im Freiraum formuliert. Der engere Bereich der sich südlich der Leipziger Straße in west-östlicher Richtung erstreckenden Bahnanlagen, zwischen denen das Plangebiet liegt, wird zusätzlich als Überströmungsbereich und Durchlüftungsbahn dargestellt. Für solche Bereiche wird der Verzicht auf weitere Verdichtung bzw. zur Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit eine Orientierung von Bebauung an der Richtung der Durchlüftung formuliert.

Bewertung

Ausgehend von den Darstellungen der Klimafunktionskarte und sich aus den kleinräumigen Bau- und Vegetationsstrukturen ergebenden kleinklimatischen Funktionen von Flächen sind das Plangebiet bzw. unterschiedliche Teilbereiche wie folgt zu bewerten:

- Das Gebiet als Ganzes liegt in einem stadtklimatisch sensiblen Bereich mit einer gewissen Bedeutung für die lokale Durchlüftung. Diese Belange sind im Planungsprozess zu berücksichtigen.
- Die versiegelten Flächen und die relativ großen vegetationslosen Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine geringe Wertigkeit.
- Die zusammenhängend von Staudenfluren bewachsenen Teilflächen im Südosten haben örtlich begrenzt eine gewisse kleinklimatische Ausgleichsfunktion und damit eine mittlere Wertigkeit.
- Als höherwertig sind die von Bäumen bewachsenen Randbereiche der Fläche entlang der Ochshäuser Straße und der nördlichen Plangebietsgrenze zu betrachten.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Dezember 2011 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan dargestellt.

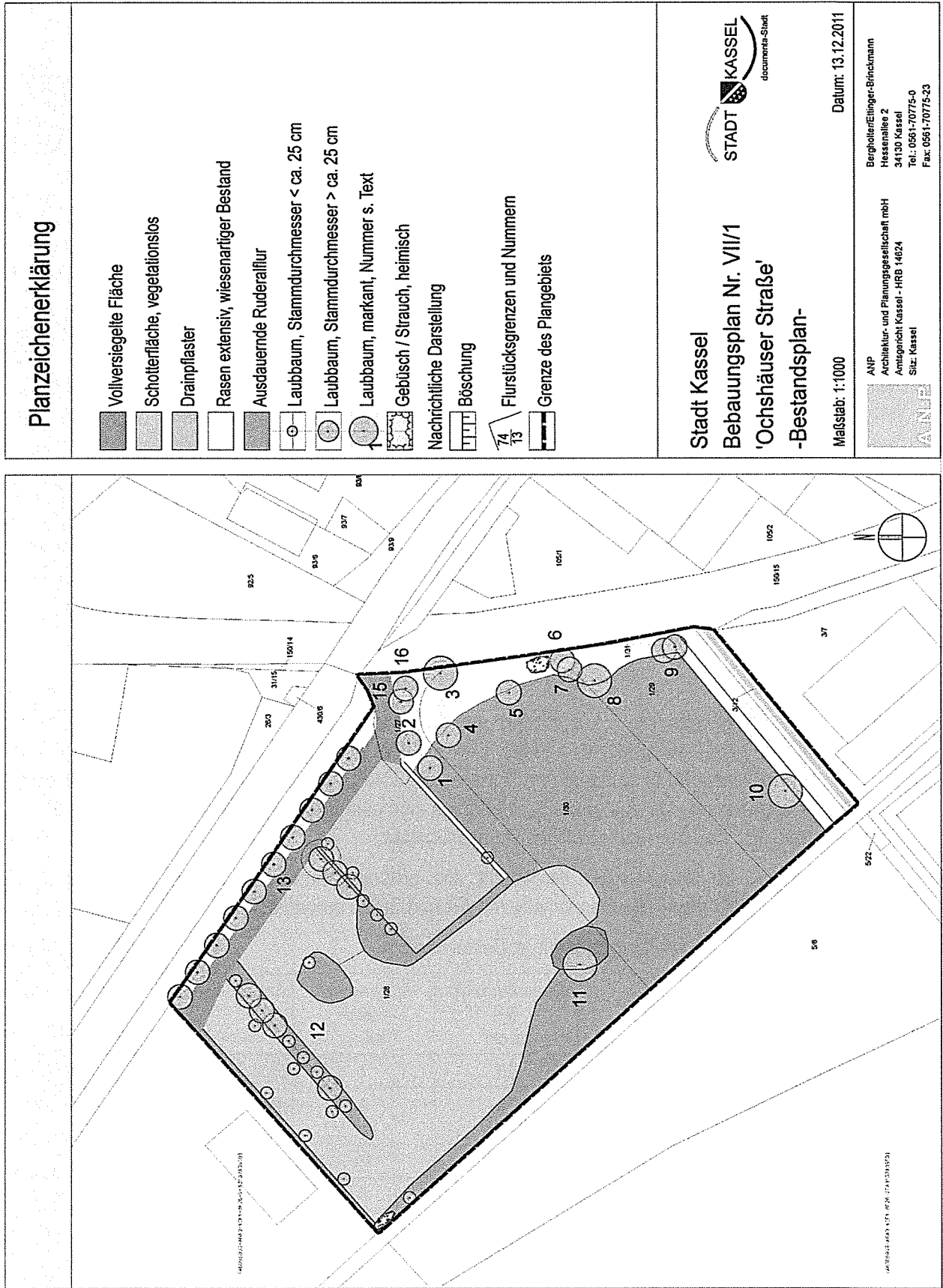


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Dezember 2011, Quelle ANP



Vegetation

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, sind größere Teile im zentralen bis westlichen Teil des Plangebiets als Folge von Versiegelung, Teilversiegelung und intensiver Nutzung vegetationslos. Die vor allem im nördlichen bis östlichen Teil vorhandenen Vegetationsflächen lassen sich zwei Strukturtypen zuordnen die nachfolgend kurz beschrieben werden.

Ruderalfluren

Die seit längerem ungenutzten östlichen und südlichen Teilflächen des Plangebiets wurden offenbar vor einigen Jahren planiert. Auf dem die Bodenoberfläche bildenden kiesig-schotterigen Substrat und teilweise auch auf kleinflächig noch erkennbaren Resten von altem Natursteinpflaster hat sich flächenhaft eine – teilweise etwas lückige - Ruderalflur aus überwiegend Trockenheit ertragenden und Wärme liebenden Arten eingestellt. Bestandsbildend sind Arten aus dem Spektrum der Steinklee- und Beifußfluren wie Weißer oder Gelber Steinklee, Gemeiner Beifuß, Rainfarn, Goldrute, Gemeine Nachtkerze, Wilde Möhre, Wilde Resede, Mehliges Königskerze, Landreitgras u.a. Vereinzelt kommen auch Gehölz-Jungpflanzen, v.a. Wildrosenarten, Weißdorn, Silberpappel und Brombeere vor. Entlang der Außenränder der Fläche sind diese Ruderalfluren in einem Streifen von ein bis drei Meter Breite meist stärker von Brombeeren durchsetzt.

Rasen / Wiesen

Entlang der Ochshäuser Straße und des öffentlichen Fußwegs am östlichen Rand des Gebiets wird jeweils ein Streifen von etwa fünf bis acht Meter Breite in größeren Abständen gemäht. Ebenso ist am nördlichen Rand entlang der Bahnanlagen ein etwa zwei Meter breiter, rasenartig gepflegter Grünstreifen vorhanden. Auf allen diesen Flächen ist ein niedriger, wiesenartiger Vegetationsbestand aus Gräsern und Kräutern aus dem Spektrum der Scher- und Trittrasen sowie Frischwiesen vorhanden.

Bäume

Innerhalb des Plangebiets ist – konzentriert auf einzelne Bereiche – eine größere Zahl von Bäumen unterschiedlicher Arten und Größe vorhanden. Eine relative Häufung zum Teil auch größerer Bäume findet sich am nordöstlichen Rand entlang der Ochshäuser Straße sowie in Form einer Reihe entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Als große Solitärbäume sind eine Rosskastanie am nördlichen Rand und eine Linde etwas südlich des Zentrums der Fläche hervorzuheben.

Alle Bäume sind im Bestandsplan dargestellt, die größeren Bäume bzw. Baumreihen sind im Plan nummeriert und in der nachfolgenden Tabelle mit Art und Größe aufgeführt.

Tab. 2: (größere) Bäume im Plangebiet (Nr. s. Bestandsplan)

Lfd. Nr.	Artnamen, deutsch	Stammdurchmesser, ca. cm ¹	Kronendurchmesser, ca. m	Anmerkungen
1	Walnuß	35	7	Größerer Anfahrschaden am Stammfuß
2	Hänge-Birke	35	4	Mitteltrieb vor einigen Jahren gekappt
3	Spitz-Ahorn	50	10	
4	Sommer-Linde	45	8	
5	Berg-Ahorn	60	9	
6	Sommer-Linde	45	7	
7	Sommer-Linde	40	6	
8	Roß-Kastanie	110	16	Solitär, ortsbildprägend
9	Gruppe aus 3 Hainbuchen	Je 20 – 45	Je 5	z.T. mehrstämmig, nur als Gruppe visuell

				wirksam
10	Esche	Je 25 – 50	18	7 stämmig, vermutlich ursprünglich Stockausschlag aus älterem Baum
11	Sommer-Linde	110	15	Solitär, ortsbildprägend
12	Reihe von Platanen ²	Je 25 +/-	Je 5 +/-	Vor allem als Reihe visuell wirksam
13	Reihe von Spitz-Ahorn ²	Je 25 +/-	Je 5 +/-	Vor allem als Reihe visuell wirksam, alle Leitäste vor einigen Jahren gekappt
14	Reihe von Platanen ²	10 – 25	2 - 8	Nur als Reihe visuell wirksam
15	Birke	27	3	Einzelne trockene Äste, reduzierte Vitalität
16	Traubenkirsche	33	4	Große Faulstelle am Stammfuß

¹Bäume mit Stammdurchmesser > 25 cm unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel

²Stammumfang der einzelnen Bäume siehe Anhang 1

Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Potenzielle Artenvorkommen bzw. die tierökologische Bedeutung sind deshalb aus der stadt- und naturräumlichen Lage des Gebiets sowie den vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen abzuleiten.

Als in dieser Hinsicht prägende Merkmale des Gebiets sind zu nennen:

- Das Gebiet liegt innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsgebieten mit wechselnden aber insgesamt eher geringen Anteilen an Vegetationsflächen und sehr geringen Anteilen an älteren Großgehölzen. Es hat keinen Anschluss an größere Vegetationsflächen oder unbesiedelte Landschaftsräume.
- Der Anteil an Vegetationsflächen innerhalb des Gebiets ist mit etwa 55 % hoch. Die vorkommenden Vegetationstypen sind aber strukturarm und stark durch regelmäßige Störungen bestimmt. Über längere Zeit ungestörte Flächen kommen im Gebiet nicht vor.

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt nur einer sehr begrenzten Anzahl von an solche Bedingungen angepassten Tierarten Lebensraum und Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Zu nennen sind hier vor allem sehr mobile Tierartengruppen wie Vogelarten der wenig bis mäßig durchgrüneten Siedlungsgebiete wie z.B. Amsel, Meisenarten, Buchfink, Haussperling sowie eventuell bestimmte Insektenarten.

Im Rahmen der Kartierarbeiten wurden die vorhandenen Bäume und Gehölze im Hinblick auf eine potenzielle Eignung als Lebensraum oder Brutstätte von Vogelarten in Augenschein genommen. Als Ergebnis ist festzuhalten: Es wurden an den Bäumen und Gehölzen keine Hinweise auf Brutstätten oder Nester von Vogelarten gefunden. Soweit vom Boden aus erkennbar, sind an den Bäumen keine Höhlungen vorhanden, die größeren, in Höhlen brütenden Vogelarten oder Fledermäusen als Brut- / Fortpflanzungsstätte dienen könnten. Ob es in den oberen Kronenbereichen der größten Bäume (z.B. Rosskastanie, solitäre Linde) kleine Höhlungen gibt, die kleinen Höhlenbrütern als Brutstätte dienen könnten, ist vom Boden aus nicht mit Sicherheit festzustellen.

Als Zufallsbeobachtungen während der Kartierarbeiten sind einzelne Kohlmeisen zu nennen.

Schutzgebiete und -objekte

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

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Strukturreichtum der Vegetation; Seltenheit, Ersetzbarkeit und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Die versiegelten und mit Drain-Pflaster befestigten Flächen werden als sehr geringwertig eingestuft.
- Die gegenwärtig aufgrund intensiver Nutzung vegetationslosen aber potenziell vegetationsfähigen Flächen haben eine geringe Wertigkeit.
- Die gehölzfreien Vegetationsflächen sind von mittlerer Wertigkeit.
- Als Bereiche höherer Wertigkeit sind die nördlichen Randbereiche mit einer Häufung von Bäumen sowie die Standorte der Baumreihen und der großen Linde zu betrachten.

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Freiraumnutzungen

Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist als privat genutzte Fläche nicht öffentlich zugänglich und damit für Freiraumnutzungen ohne Bedeutung.

Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein einfach ausgebauter öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen der Ochshäuser Straße und der Wohnstraße bzw. Lilienthalstraße. Dieser Weg stellt eine direkte fußläufige Verbindung zwischen der Wohnbebauung an der Wohnstraße und Lilienthalstraße und dem Ortskern Bettenhausen dar. Entlang der Ochshäuser Straße und des Fußwegs ist jeweils ein schmaler Streifen einer öffentlichen Grünfläche vorhanden. Weitere öffentliche Flächen, die für bestimmte Formen der Freiraumnutzung oder wohnungsnahen Erholung vorgesehen sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Stadtbild

In ihrem Erscheinungsbild vermittelt die teils von Ruderalfluren bewachsene, teils als Folge der Nutzung als Lagerplatz vegetationslose Fläche im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbebauten und Bahnanlagen den Eindruck einer Gewebebrache. Die Bäume entlang der Ochshäuser Straße und an der nördlichen Plangebietsgrenze tragen zu einer gewissen Strukturierung und Raumbildung bei. Die Bäume an der Ochshäuser Straße beeinflussen darüber hinaus die Aufenthaltsqualitäten auf dem Gehweg entlang der Straße positiv. Als markante Einzelbäume sind die große Linde im Zentrum der Fläche und eine große Kastanie am Nordrand hervorzuheben.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Es sind hier keine Emissionsquellen vorhanden.

Das Umfeld des Plangebiets ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen und die Gleisanlagen bestimmt. Während üblicher Betriebszeiten gehen vom Andienungs- und Ladeverkehr oder auch betriebsinternen Be- und Entladungsvorgängen gewisse Geräuschemissionen aus. Es wird davon ausgegangen, dass dabei alle gesetzlich vorgegebenen Richt- und Orientierungswerte eingehalten werden und somit keine nachteiligen Wirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit zu erwarten sind.



Als eine der Hauptstraßen des Stadtteils Bettenhausen ist die Ochshäuser Straße relativ stark befahren. Es ist deshalb davon auszugehen, dass der nördliche Randbereich der Fläche gewissen Belastungen hinsichtlich Lärm und Lufthygiene unterliegt.

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet sind keine Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel bekannt.

Kultur- und Sachgüter

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

6 Planung

6.1 Vorhaben Sondergebiet SO 'Läden' und Gewerbegebiet GE

Für die Umsetzung der Planungsziele ist ein Abriss des Carports sowie das Fällen einiger Bäume notwendig. Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Entwicklung als Sondergebiet SO 'Läden' im südöstlichen Geltungsbereich ist der Neubau eines Lebensmittel-Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² sowie einem angegliederten Backshop mit einer bebauten Gesamtgrundfläche von ca. 2.100 m² beabsichtigt. Dem Discounter sollen insgesamt 113 Pkw-Stellplätze zugeordnet werden. Es handelt sich bei dem Discounter um die Verlagerung eines bestehenden Discounters mit derzeit ca. 700 m² Verkaufsfläche, der sich in der Ochshäuser Straße in ca. 400 m südöstlicher Entfernung zum Plangebiet und somit deutlich außerhalb des Stadtteilzentrums Bettenhausen befindet. Am neuen Standort ist für den Discounter eine eigene Zufahrt vorgesehen, um Konflikte aufgrund der Lkw-Frequentierung des nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden Metall-Recycling-Betriebes auszuschließen.

Nordwestlich an das Sondergebiet angrenzend schließt sich ein Gewerbegebiet an. Dort sind Pkw-Stellplätze sowie die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei vorgesehen, die über eine bereits bestehende Zufahrt an die Ochshäuser Straße angebunden werden. Die Pkw-Stellplätze stehen für die Bediensteten des benachbarten Ärztehauses am Leipziger Platz zur Verfügung, so dass das an dieses Gebäude angrenzende Parkhaus entlastet und somit die Stellplatzsituation im Bereich des Leipziger Platzes verbessert wird. Die Gewerbefläche wird über die bereits bestehende Zufahrt parallel zur nordöstlichen Bahntrasse erschlossen; die Erschließung des außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Metall-Recycling-Betriebes wird über ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der betreffenden Fläche gesichert.

Der Geltungsbereich wird im Südosten und Nordwesten von Bahntrassen begrenzt, die zur Andienung der umgebenden Gewerbebetriebe dienen. Durch einen Fußweg im Südosten des Plangebiets wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Ochshäuser Straße und der Wohnstraße als südöstlicher Verlängerung dieses Weges gewährleistet. Der Weg wird nordwestlich angrenzend von einer baumbestandenen Grünfläche begleitet und somit stadträumlich und qualitativ als Grünverbindung aufgewertet. Bereits vor Planaufstellung vertraglich und grundbuchlich gesicherte Vereinbarungen zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der nordwestlich an den Weg angrenzenden Flächen bzgl. der Herrichtung des Weges inklusive Beleuchtung und der Grünfläche sowie deren Unterhaltung werden vor dem Hintergrund der Bauleitplanung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt und in Nachgang entsprechend im Grundbuch angepasst.

Nördlich des Geltungsbereiches sollen die rückwärtigen Flächen des Ärztehauses sowie des Parkhauses am Leipziger Platz (u.a. durch den Abbruch der bestehenden Lackiererei) als erweiterte Ausstellungsfläche des Autohauses Hessenkassel hergerichtet werden. Es wird im Zuge der Umsetzung dieser Maßnahme geprüft,

ob die Ausstellungsfläche als öffentlich zugängliche fußläufige Verbindung von dem Discounter im Sondergebiet SO 'Läden' zum Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße dienen kann.

Der auf dem Plangebiet vorhandene Baumbestand wird teilweise erhalten. Für die nicht erhaltenen Bäume sind ergänzend zu den gem. Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Baumpflanzungen weitere Baumpflanzungen im Bereich der südöstlichen Grünfläche vorgesehen. Die Gliederung der Parkplätze durch Pflanzstreifen sowie Dachbegrünungen sorgt zusätzlich für eine Begrünung und unterstützt eine stadträumliche Einbindung des Plangebietes und tragen außerdem der klimatischen Situation im Plangebiet und der Umgebung Rechnung.

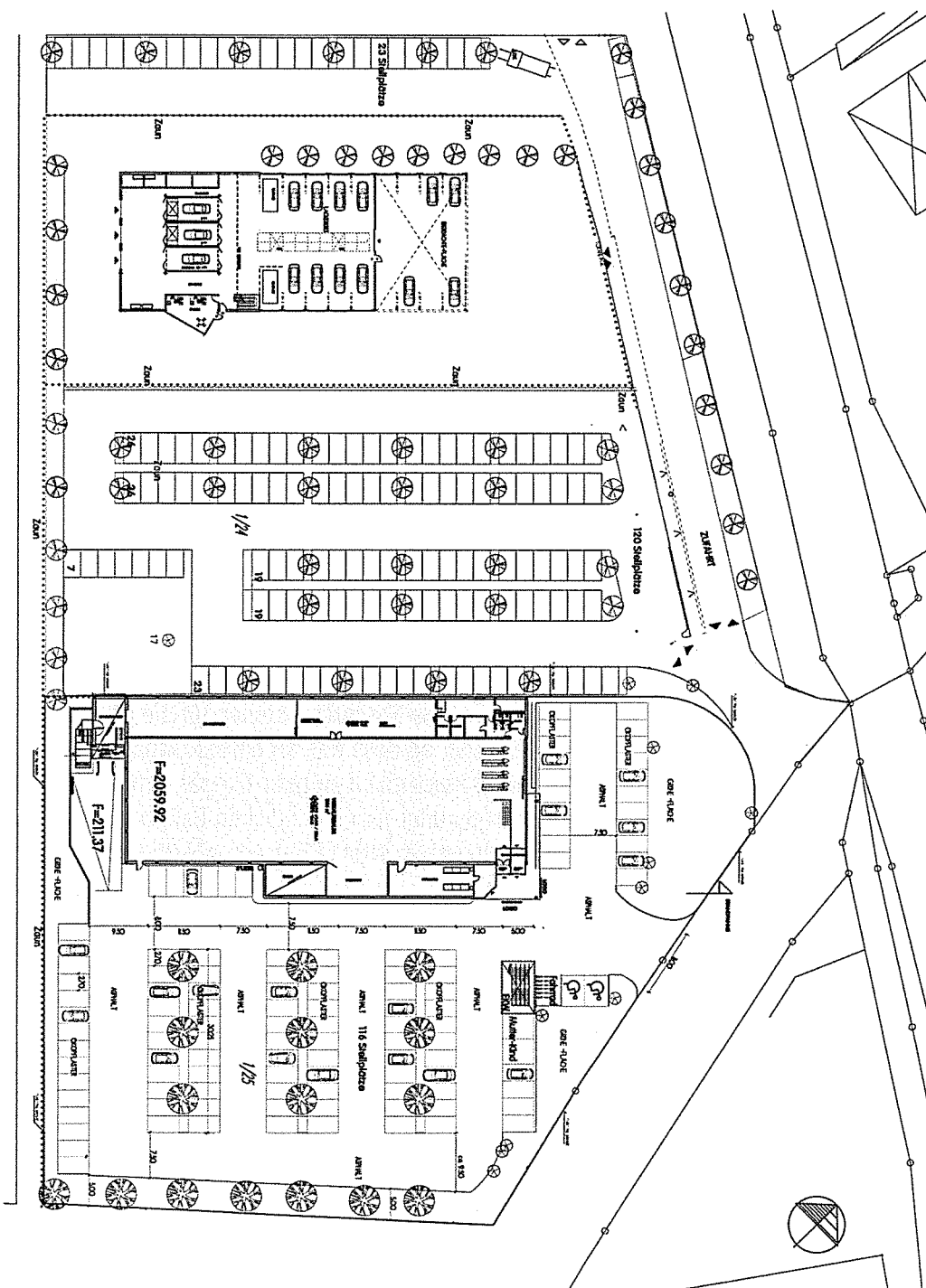


Abb.: Discountmarkt, Stellplätze und Auto-Lackiererei (Verkleinerung o. M.), Vorentwurf Stand Dezember 2011, Quelle: Architekturbüro Wähdel, Kassel



6.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

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

- Minderung nachteiliger Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere durch begrünte Dachflächen, Erhalt von Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen
- Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch versickerungsfähige Stellplatzflächen und Dachbegrünung
- Dauerhafte Sicherung einer stadträumlichen Grünverbindung von den Wohngebäuden in der Wohnstraße in Richtung des Leipziger Platzes
- Berücksichtigung der besonderen lokalklimatischen Funktionen des Gebiets, Vermeidung nachteiliger Wirkungen auf das Lokal- und Kleinklima durch Dachbegrünung, Baumpflanzungen auf Stellplätzen und Begrenzung der Gebäudehöhen
- Größtmöglicher Erhalt prägender Laubbäume
- Sicherung angemessener Aufenthaltsqualitäten des Fußweges am östlichen Rand und entlang der Ochshäuser Straße durch Pflanzung von Baumreihen

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Ochshäuser Straße“ werden Bereiche als Sondergebiet SO 'Läden', als Gewerbegebiet GE, als Grünfläche sowie als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Sondergebiet SO 'Läden'

Der südöstliche Bereich mit einer Fläche von knapp 9.000 m² wird als Sondergebiet SO 'Läden' festgesetzt. Um die städtebauliche Verträglichkeit insbesondere aufgrund der Nähe zum bestehenden Fachmarktzentrum an der Leipziger Straße zu gewährleisten und um die planerische Zielsetzung der Nahversorgung eindeutig zu definieren, wird nur ein Einzelhandelsbetrieb mit der festgesetzten Betriebsart (Lebensmittel) zugelassen und dessen maximal zulässige Verkaufsfläche (1.500 m²) begrenzt. Die Verkaufsflächenobergrenze ermöglicht dabei in begrenztem Maße Erweiterungen des Marktes, für den zunächst eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² vorgesehen ist und trägt somit zukünftigen Entwicklungsoptionen Rechnung. Des Weiteren wird ein angegliederter Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 60 m² zugelassen, um verschiedene Betriebsformen (z.B. Angebot durch den Discounter oder externes Angebot) zu ermöglichen, wobei die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden darf.

Die Verlagerung des bestehenden Discounters in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ochshäuser Straße“ dient der Stärkung des nahezu direkt angrenzenden Stadtteilzentrums Bettenhausen sowie der Nahversorgung im Stadtteil in auch durch den ÖPNV gut erschlossener Lage. Eine fußläufige Anbindung zum Leipziger Platz und zur Wohnstraße ist gegeben. Vor dem Hintergrund einer geplanten Erweiterung der Außen-Ausstellungsfläche des Autohauses Hessenkassel nördlich des Plangebietes wird geprüft, ob eine fußläufige Anbindung an das Fachmarktzentrum Bettenhausen über diesen Bereich erfolgen kann.



Aufgrund der umgebenden Baustrukturen und Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen durch den Discounter zu erwarten.

7.1.2 Gewerbegebiet GE

Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung sind in dem Gewerbegebiet GE nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen in der Umgebung zu vermeiden, werden die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig. Dadurch sollen funktionale Beeinträchtigungen des benachbarten Ortskerns Bettenhausen vermieden werden. Tankstellen sind im Plangebiet nicht gewünscht, da diese eine in diesem Bereich nicht gewollte Kfz-Frequenz erzeugen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet SO 'Läden' durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Letztere wird zur Minimierung der Beeinträchtigung der Luftüberströmung auf maximal 8,0 m begrenzt. Um den Versiegelungsgrad der Flächen im Sondergebiet SO 'Läden' soweit wie möglich zu reduzieren, bleiben die GRZ und die GFZ mit 0,5 bzw. 1,0 deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8/ GFZ 2,4). 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 0,9 festgesetzt, wobei die Stellplatzflächen – bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens – so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Im Gewerbegebiet GE ergibt sich das maximale Maß der baulichen Nutzung aus der festgesetzten GRZ von maximal 0,6 sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m; eine Festsetzung der GFZ ist im konkreten Fall bei gewerblich genutzten Gebäuden nicht erforderlich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung ungeachtet der höheren Gebäudestrukturen in der Umgebung auf maximal 10,0 m begrenzt, um die Beeinträchtigung der Luftüberströmung möglichst gering zu halten. Das festgesetzte Höchstmaß der GRZ liegt im Gewerbegebiet GE ebenfalls unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen, um den Anteil versiegelter Flächen möglichst gering zu halten; gleichzeitig ist im Hinblick auf die geplante Lackiererei eine flexible Nutzung des Areals möglich. Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen wird auf eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt, wobei die Stellplatzflächen – bei nachgewiesener Versickerungsfähigkeit des Bodens – auch hier so zu gestalten sind, dass das Niederschlagswasser versickern kann.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Das festgesetzte Baufenster hält zu den Geltungsbereichsgrenzen sowie zu den festgesetzten Grünflächen einen städtebaulich verträglichen Abstand von 5 m und ermöglicht somit eine flexible Nutzung des Areals. Um für die Anordnung der Stellplätze eine größere Flexibilität zu ermöglichen, werden im Sondergebiet SO



'Läden' und im Gewerbegebiet GE Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die zukunftsfähige Umwidmung der Gewerbebrache für den Einzelhandel und gewerbliche Nutzungen in verkehrstechnisch gut erschlossener Lage sowie die mit der Ansiedlung des Discounters verbundene Stärkung des Stadtteilzentrums Bettenhausen rechtfertigen die Entwicklung des Plangebietes. 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.

7.3. Grünflächen

Die als Grünfläche festgesetzten Bereiche G1 und G2 sind als für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten und haben neben einer Aufwertungsfunktion für die Wegeverbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße auch eine wichtige klimatische Funktion. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen soll der Verlust nicht zu erhaltender Bäume kompensiert, die Grünverbindung entlang des Fußweges gestärkt sowie die Überwärmung des Plangebietes reduziert werden. Eine bestehende grundbuchliche Eintragung hinsichtlich der Schaffung einer Grünfläche in diesem Bereich wird im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens an die Satzung angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche ist schmaler, als der zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Grundbuch eingetragene Bereich. Da zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer vertraglich geregelt ist, dass auf der Grünfläche keine Ruhebänke aufgestellt werden dürfen und folglich die Schaffung von Aufenthaltsqualität in diesem Bereich stark eingeschränkt ist, ist eine flächenmäßige Anpassung der Grünfläche vertretbar. Die festgesetzte Breite von 6 m – einschließlich eines 1 m breiten Streifens auf der östlich angrenzenden Wegeparzelle – trägt weiterhin zur Stärkung der Fußwegeverbindung bei und hat nicht zuletzt durch die festgesetzten Baumpflanzungen in diesem Bereich eine gliedernde und gestalterische Wirkung. Zudem ermöglicht die vorgesehene Breite eine adäquate Anordnung des Discounters mit den erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen bei gleichzeitigem Erhalt der prägenden und erhaltenswerten Sommer-Linde am nordwestlichen Rand des Sondergebietes SO 'Läden'; bei einer größeren Breite der Grünfläche wäre ein Erhalt der Linde nicht mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar.

Die Unterhaltung und Pflege der Grünflächen wird ebenso wie die Anlage des Fußweges mit einer Beleuchtung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Kassel und dem Flächeneigentümer geregelt.

7.4 Grundstücksfreiflächen

Innerhalb des Sondergebiets SO 'Läden' sind mindestens 10 % und innerhalb des Gewerbegebietes GE mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, um den Erhalt eines gewissen Anteils an unversiegelten Flächen und an Vegetation im Plangebiet – auch im Hinblick auf eine Reduzierung der Überwärmung – sicher zu stellen.

Weiterhin sind zur inneren Durchgrünung und zur Kompensation des nicht zu erhaltenden Baumbestandes im Sondergebiet und im Gewerbegebiet je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm gem. der Pflanzliste der textlichen Festsetzungen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet 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.



Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind in den beiden Baugebieten neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen – soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen – mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Somit können Eingriffe in den Bodenhaushalt minimiert werden. Die Rückhaltung bzw. ggf. die Versickerung eines möglichst hohen Niederschlagsanteils innerhalb des Plangebietes ist notwendig, da die Einleitungskapazitäten in das Abwassersystem der Ochshäuser Straße begrenzt sind. Konkrete Maßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren mit dem Kasseler Entwässerungsbetrieb (KEB) zu erörtern. In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, ob bzw. inwieweit eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.

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

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen unter 7.4 werden im Plangebiet einige vorhandene stadtbildpägende Bäume als zu erhalten sowie das Anpflanzen von Bäumen und eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Dies dient dem Erhalt/ dem Ersatz der Bäume sowie der stadträumlichen Einbindung des Planvorhabens sowie der Minimierung der Überwärmung.

Bei den als zu erhalten festgesetzten Solitärbäumen im Bereich des Sondergebietes SO 'Läden' handelt es sich um eine Sommer-Linde und eine Roß-Kastanie sowie im Bereich der Grünfläche G1 um einen Spitz-Ahorn, eine Sommer-Linde und einen Berg-Ahorn. Am nordöstlichen Rand entlang der Bahntrasse befindet sich des Weiteren eine aus 10 Spitz-Ahornen bestehende Baumreihe, die aufgrund ihrer raumprägenden Wirkung zu erhalten ist; dieser Bereich wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, um Beeinträchtigungen durch das Anlegen von Parkbuchten zwischen den Bäumen zu vermeiden.

Im Bereich der Grünflächen G1 und G2 sind insgesamt 16 hochstämmige Laubbäume mit dem bereits erwähnten Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Diese Bäume sollen das Plangebiet entlang der Ochshäuser Straße und des Fußweges räumlich fassen und tragen gleichzeitig zu einer verbesserten Durchgrünung sowie zur Reduzierung der Überwärmung bei. Gleichzeitig bleibt die Einsehbarkeit des Fußweges vom Parkplatz des Discounters – und umgekehrt – gewährleistet. Der genaue Standort der Bäume kann entsprechend der örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Flurstücks geringfügig angepasst werden. Um im Bereich der Grünflächen eine räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden auch hier für die Pflanz- und Wurzelraumgrößen Mindestqualitäten festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB am Südwestrand des Plangebiets soll ebenfalls zur Durchgrünung und räumlichen Fassung des Plangebietes beitragen – auf die Festsetzung von Baumpflanzungen wurde mit Rücksicht auf die benachbart verlaufende Bahntrasse verzichtet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung im Sondergebiet und Gewerbegebiet kann die Übernahme von Teilfunktionen von Bodenflächen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Speicherung), das Lokalklima (Verdunstung, Verringerung der Überwärmung) und den Arten- und Biotopschutz (Lebensraum für bestimmte Pflanzen- und Tierarten) erreicht werden. Die Beschränkung auf jeweils 75 % der Dachflächen lässt Spielraum bei der Dachgestaltung bzw. der Unterbringung technischer Anlagen. Die Festsetzung von



Maßnahmen zur Dachbegrünung dient damit ebenso wie die vorangegangenen grünordnerischen Festsetzungen der Eingriffsminimierung bzw. dem Ausgleich.

Aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs der Grünflächen und des Sondergebietes SO 'Läden' können bis zu 1/3 der nach Stellplatzsatzung in diesem Baugebiet anzupflanzenden Bäume mit den anzupflanzenden Bäumen in den Grünflächen nachgewiesen werden.

7.6 Geh- und Fahrrecht

Das am nordöstlichen Rand entlang der Bahntrasse festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung des Flurstücks 1/28 sowie dem an das Plangebiet angrenzenden Metallbau-Recyclingbetriebes auf dem Flurstück 1/26.

7.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Da die konkreten Betriebs- und Anlieferungszeiten des Lebensmittel-Discounters nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden können, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

7.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Technikaufbauten

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, müssen Technikaufbauten in die Gebäudehülle integriert sein bzw. Maße und Abstände einhalten.

Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zum Anbringen von Werbeanlagen sollen 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. Signalverwechslungen 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. Um Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes zu vermeiden, wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

8. 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 davon ausgegangen, dass innerhalb des Sondergebiets und des Gewerbegebiets die der GRZ entsprechenden Teile der Grundstücke überbaut, die Dachflächen der Gebäude aber zu 75% begrünt werden. Ebenso wird angenommen, dass die zugelassene Überschreitung durch die Flächen von Nebenanlagen voll ausgeschöpft wird und die zulässigen Überschreitungsflächen jeweils zur Hälfte voll- und zur Hälfte teilversiegelt werden.



Bei Durchführung der Planung ergibt sich damit der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

Tab. 3: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand und Planung

	Bestand		Planung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäudeflächen, SO (0,5)			4.504 m ²	22 %
davon mit Dachbegrünung			3.378 m ²	17 %
Gebäudeflächen, GE (0,6)			5.992 m ²	30 %
davon mit Dachbegrünung			4.494 m ²	22 %
versiegelte Flächen	1007 m ²	5%	2.800 m ²	14 %
(Summen bebaute + versiegelte Flächen)	(1007 m ²)	(5%)	(13.296 m ²)	(66%)
davon mit Dachbegrünung			7.872 m ²	40 %
teilversiegelte Flächen	8.093 m ²	40%	2.940 m ²	16 %
Vegetationsflächen	11.085 m ²	55%	3.949 m ²	20 %
(Vegetationsflächen einschl. Dachbegrünung)	11.085 m ²	55%	(11.821 m ²)	(57 %)
Summen	20.185 m ²	100 %	20.185 m ²	100 %

Boden, Wasser

Ein Vergleich der Zusammenstellungen in der Tabelle 3 zeigt, dass sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung von etwa 5 % auf 66 % (absolut um 13.296 m²) erhöhen wird.

Betroffen sind Flächen, die im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser jeweils etwa zur Hälfte eine mittlere beziehungsweise eine geringe Wertigkeit haben. Bereiche mit hohen Wertigkeiten in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind von der Planung nicht betroffen.

Allerdings werden von den zulässigen Gebäudeflächen 75 % mit extensiv begrünten Dächern versehen, bezogen auf das Plangebiet entstehen somit bei Ausschöpfung der maximal zulässigen GRZ insgesamt 7.872 m² (= 40 %) begrünte Dachflächen. Die begrünten Dächer können in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser einen wesentlichen Teil der Funktionen (Lebensraumfunktion, Wasserrückhaltung) der durch die Überbauung verloren gehenden Flächen übernehmen und tragen damit zu einem weitgehenden Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe bei.

Erhebliche nachteilige Wirkungen auf diese Schutzgüter sind somit aus der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Lokalklima

Die Planung hat den Verlust von kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen und einer Anzahl von Bäumen unterschiedlicher Größe in einem lokalklimatisch sensiblen Bereich zur Folge. Diesen Verlusten stehen als Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung und teilweise Ausgleich in großem Umfang begrünte Dachflächen, Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und Grünflächen, Strauchpflanzungen am südlichen Rand des Gebiets und wasserdurchlässige und damit auch verdunstungsfähige Oberflächen von Stellplätzen gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass die begrünten und damit verdunstungsfähigen Dachflächen die kleinklimatischen Ausgleichswirkungen der verloren gehenden Vegetationsflächen am Boden weitgehend ersetzen können. Unter Berücksichtigung der Gründächer bleibt der Umfang der kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen fast unverändert (absolut eine geringe Zunahme von 738 m²).



Die neu zu pflanzenden Bäume werden zumindest mittelfristig die klimatischen Ausgleichswirkungen der entfallenden Bäume weitgehend ersetzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe liegt häufig unterhalb der in der Umgebung vorhandenen Gebäude und unterschreitet auch die Höhe eines Großteils der im Gebiet und seinem nahen Umfeld vorhandenen Großvegetation. Es ist deshalb nicht anzunehmen, dass durch die zulässige Bebauung die Durchlüftung des Gebiets und seiner Umgebung nachteilig verändert wird.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Lokalklima sind damit nicht zu erwarten.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Arten und Biotopschutz

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen im Plangebiet von etwa 55 % auf 20 % verringern (absolut 7.134 m²).

Betroffen von diesen Verlusten sind überwiegend Bereiche mittlerer Wertigkeit.

Diesem Verlust stehen zu begrünende Dachflächen im Umfang von 7.872 m² gegenüber. Mit diesen begrünten Dachflächen entsteht im Plangebiet ein neuer Vegetationstyp aus vorwiegend Wärme und Trockenheit ertragenden Pflanzen, durch den die Flächenverluste an Ruderalfluren, auch im Hinblick auf die Tierwelt, weitgehend ausgeglichen werden können.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich etwa 28 vorhandene Laubbäume beseitigt werden, von denen 16 der Baumschutzsatzung der Stadt Kassel unterstehen. Diesem Verlust steht gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Pflanzung von etwa 40 jungen Laubbäumen gegenüber. Darüber hinaus sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Strauchpflanzungen im Umfang von etwa 500 m² vorgesehen.

Lebensräume und Fortpflanzungsstätten seltener oder streng geschützter Tierarten sind von der Planung nicht betroffen. Wie bereits oben erwähnt, bieten im Plangebiet gegenwärtig vorhandenen Biotopstrukturen nur einer sehr eingeschränkten Zahl an allgemein verbreiteten Vogelarten Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten. Soweit entsprechende Strukturen bei Realisierung der Planung beseitigt werden, werden sie durch neu entstehende Elemente (Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) weitgehend ersetzt. Nachteilige Wirkungen der Planung auf die Population im Gebiet und seiner Umgebung vorhandener Vogelarten sind somit nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Vegetation, Fauna, Biotop- und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Freiraumnutzungen, Stadtbild

Freiraumnutzungen

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer privaten und mit Ausnahme der Grünstreifen am nördlichen und östlichen Rand nicht öffentlich zugänglichen Fläche planerisch vor.

Der am östlichen Rand des Plangebiets als Verbindung von der Ochshäuser Straße zur Wohnstraße verlaufende öffentliche Fußweg wird mit einem begleitenden Grünstreifen angemessener Breite dauerhaft gesichert. Die in diesem Grünstreifen festgesetzte Baumreihe wird mittelfristig die kleinklimatischen Bedingungen dieses Bereichs und damit die Aufenthaltsqualitäten des Weges verbessern.

Ebenso wird die Grünfläche entlang der Ochshäuser Straße durch den Bebauungsplan als öffentlich zugänglicher und nutzbarer Bereich gesichert. Auch hier tragen als zu erhalten festgesetzte oder neu zu pflanzende Bäume durch Beschattung und Raumbildung zu einer angemessenen Aufenthaltsqualität bei.

Stadtbild

Die Planung bereitet die bauliche Nutzung einer bisher teils ungenutzten, teils durch verschiedene Zwischennutzungen besetzten Freifläche innerhalb eines zusammenhängend bebauten Gebiets planerisch vor. Die vorgesehenen Nutzungen und damit voraussichtlich auch die entstehenden Gebäude entsprechen weitgehend den in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Strukturen.

Fünf größere, überwiegend ortsbildprägende Bäume innerhalb beziehungsweise am Rand des Gebiets sowie eine Baumreihe an ihrem nördlichen Rand werden zu erhalten festgesetzt. Der unvermeidliche Verlust von Großgehölzen wird durch neu zu pflanzende Bäume mittelfristig ausgeglichen. Zusammen mit einer entlang der Ochshäuser Straße und des östlich verlaufenden Fußwegs festgesetzten Baumreihe sorgen diese Bäume für eine klare räumliche Begrenzung und Strukturierung des Gebiets. Innerhalb des Gebiets wird durch festgesetzte Baumpflanzungen auf geplanten Stellplatzflächen eine angemessene Durchgrünung sichergestellt.

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

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Der Bebauungsplan schafft mit der Ausweisung des Sondergebietes SO 'Läden' die Voraussetzungen für die Ansiedlung beziehungsweise Verlagerung und teilweise Erweiterung eines bereits gegenwärtig in der Nähe und ebenfalls an der Ochshäuser Straße ansässigen großen Lebensmittelmarktes. Im Bereich der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind die Anlage von Stellplätzen und die Ansiedlung einer Autolackiererei vorgesehen.

Aus diesen vorgesehenen Nutzungen können sich Geräuschemissionen durch betriebsbedingte Vorgänge wie Zufahrtsverkehr, Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche, Nutzung von Einkaufswagen und Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen oder Kompressoren ergeben. Als möglicherweise betroffene Wohngebäude sind in der näheren Umgebung lediglich die Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 1 und Wohnstraße Nr. 20 zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der Geräuschemissionen an übliche Arbeits- bzw. Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Zu diesen Zeiten bestehen sowohl durch in der Umgebung vorhandene gewerbliche Nutzungen und den Verkehr auf der Ochshäuser und Leipziger Straße gewisse Vorbelastungen. Im Verhältnis dazu sind zu den genannten Zeiten keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf eventuellen nächtlichen Anlieferverkehr zu dem Lebensmittelmarkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ggf. durch entsprechende Vorkehrungen sicher zu stellen, dass eine Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen durch Fahr- oder Ladegeräusche ausgeschlossen werden kann.

Durch das Planvorhaben können sich in begrenztem Umfang der Verkehr im Bereich Ochshäuser Straße / Abzweigung Leipziger Straße und damit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem in diesem Bereich gegenwärtig vorhandenen Verkehr wird die möglich Zunahme als gering und zu vernachlässigen betrachtet.

Im Hinblick auf mögliche gasförmige Emissionen der Autolackiererei wird davon ausgegangen, dass die erforderliche bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen verbunden wird, die lufthygienische Belastungen in der Umgebung und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ausschließen.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes entstehen unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden. Die Genehmigung der Autolackiererei und eventuell weiterer Gewerbebetriebe wird ebenfalls mit Auflagen verbunden werden, die

einen sicheren Umgang mit und eine fachgerechte und unschädliche Entsorgung von anfallenden Abfallstoffen gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen, in späteren Genehmigungsverfahren zu regelnden Sachverhalte sind im Hinblick auf Gesundheit und Bevölkerung sowie Lufthygiene und Lärm durch die Realisierung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

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

Zusammenfassende Bewertung

Durch die Realisierung der Planung wird sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet erhöhen. Dieser Überbauung und dem damit verbundenen Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen stehen in großem Umfang zu begrünende Dachflächen gegenüber, durch die nachteilige Wirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, das Lokalklima sowie Pflanzen und Tiere / Biotop- und Artenschutz weitgehend vermieden oder ausgeglichen werden. Der Verlust an vorhandenen Bäumen wird zumindest mittelfristig durch festgesetzte Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Der öffentliche Fußweg am östlichen Rand des Gebiets sowie öffentlich zugängliche Grünflächen entlang dieses Wegs und entlang der Ochshäuser Straße werden durch die Planung dauerhaft gesichert.

Aus der Realisierung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

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

9. Bodenordnung

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

10. 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 teilweise brachliegender und zwischengenutzter Flächen durch Entwicklung als Gewerbe- und Einzelhandelsstandort
- Verbesserung der Nahversorgung angrenzend an das Stadtteilzentrum Bettenhausen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen/ Vegetationsstrukturen

- Stärkung einer fußläufigen Verbindung von der Wohnstraße zum Leipziger Platz gegeneinander abzuwägen.

Mit der Planung wird die Nutzung eines überwiegend brach gefallenen und als Lagerfläche genutzten Areals angrenzend an das Stadtteilzentrum Bettenhausen ermöglicht. Der in einem Teilbereich vorgesehene Discount-Markt ist eine Verlagerung eines bestehenden Marktes, der damit unmittelbar an das Stadtteilzentrum Bettenhausen heranrückt und somit – auch vor dem Hintergrund einer damit verbundenen Verkaufsflächenerweiterung – das dort bestehende Einzelhandelsangebot ergänzt. Auf dem angrenzenden Gewerbegebiet sind die Ansiedlung einer Auto-Lackiererei sowie die Anlage von Stellplätzen für Bedienstete des Ärztehauses am Leipziger vorgesehen, was zu einer Entlastung der Parksituation im Bereich des Leipziger Platzes führt. Die Planung sieht des Weiteren eine Stärkung der Fußwegverbindung von der Wohnstraße zum Leipziger Platz vor; somit trägt das Vorhaben auch zu strukturverbessernden Effekten in der Umgebung bei. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung des durch den MIV und ÖPNV gut erschlossenen Geltungsbereiches die Inanspruchnahme von Flächen im unbesiedelten Bereich vermieden. Da das Vorhaben in Teilbereichen nicht den Zielen des Regionalplans Nordhessen 2009 entspricht, wird aufgrund der aus Perspektive der Stadtentwicklung sinnvollen Verlagerung des Discount-Marktes und entsprechenden Festsetzung eines Sondergebietes ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in die bisher wenig versiegelte und teilweise von Ruderalfluren und Laubbäumen geprägte Fläche verbunden, die jedoch durch die in den Bebauungsplan eingegangenen Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert werden und somit vor dem Hintergrund der vorhergehenden Darstellungen vertretbar sind. Es ergeben sich durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die umweltbezogenen Entwicklungsziele erhalten durch entsprechende Festsetzungen

- zur Anlage öffentlich zugänglicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- zur Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte (§ 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 Laubbäumen, durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld gewährleistet werden können. Da das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig ist, wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i.V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Dieser Untersuchung entsprechend sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da somit die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1a 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 Schaffung 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 untergenutzte Fläche in zentraler, verkehrsgünstig angebundener Stadtlage funktional aufgewertet werden soll, wodurch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Bereich des Stadtteilzentrums Bettenhausen mit Waren des täglichen Bedarfs ermöglicht werden kann und des Weiteren gewerbliche

Nutzungen an einem integrierten und bereits durch Gewerbe geprägten Umfeld ermöglicht werden können. Unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) kann so auf eine Neubauplanung auf nicht im Siedlungsgefüge integrierte Flächen verzichtet werden.

11. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereiches **20.185 m²**

davon:

Bauflächen Sondergebiet SO 'Läden' (ca. 44,6 %) 9.007 m²

Bauflächen Gewerbegebiet GE (ca. 49,5 %) 9.987 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg (ca. 0,7 %) 140 m²

Öffentliche Grünflächen (ca. 5,2 %) 1.051 m²

bearbeitet:

ANP

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

Kassel, 03.02.2012

gez. Bergholter

aufgestellt:

Stadt Kassel

Amt für Stadtplanung,
Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, 06.02.2012

gez. Spangenberg



Anhang 1**Stammumfänge der vorhandenen Bäume in den Reihen****Ahornreihe am nördlichen Rand des Gebiets**

(Nummerierung beginnt an der Ochshäuser Straße)

Lfde. Nr	Stammumfang cm
1	90
2	82
3	85
4	73
5	85
6	84
7	84
8	94
9	84
10	110

Platanenreihe im Westen des Gebiets

(Nummerierung beginnt von Norden)

Lfde. Nr.	Stammumfang cm
1	75
2	110
3	125
4	99
5	65
6	75
7	72
8	100
9	75

Platanenreihe westlich des Parkplatzes

(Nummerierung beginnt von Norden)

Lfde. Nr.	Stammumfang cm
1	88
2	86
3	82
4	67
5	31
6	29

Anhang 2

Bebauungsplan Nr. VII / 1 „Ochshäuser Straße“ der Stadt Kassel

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 im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 20.000 m². Davon werden etwa 9.000 m² als Sondergebiet SO 'Läden' ausgewiesen. Der hier geplante Lebensmittelmarkt mit Backshop mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m² ist ein großflächiger Einzelhandel im Sinne der Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG.

Weitere ca. 10.000 m² werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für das Sondergebiet Läden wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, die durch Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf. Für das Gewerbegebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6, wobei eine Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,8 der Grundstücksflächen zulässig ist.

Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt im Sondergebiet 8,00 Meter, im Gewerbegebiet 10 Meter.

Am östlichen Rand des Gebiets weist der Plan einen öffentlichen Fußweg aus, der Teil einer Wegeverbindung von der Ochshäuser Straße zu den weiter südlich an der Wohnstraße und Lilienthalstraße gelegenen Siedlungsgebieten ist.

Entlang dieses Fußwegs und zum Teil auch an der Ochshäuser Straße setzt der Bebauungsplan Grünflächen im Gesamtumfang von etwa 1.000 m² fest.

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

Im Regionalplan Nordhessen (2009) ist das Plangebiet als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand', ausgewiesen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen somit aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes in einem Teilbereich den Zielen der regionalen Raumordnungsplanung entgegen. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Nordhessen 2009 erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel von 2007 stellt den zentralen Teil des Plangebiets als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der östliche Randbereich ist als Grünfläche dargestellt. Am nördlichen und südlichen Rand sind Teilflächen als Teil der Bahnanlagen dargestellt. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Berichtigung vorgesehen.



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

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und Entwicklung einer bisher suboptimal beziehungsweise ungenutzten Fläche in zentraler Lage im Stadtteil Bettenhausen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hauptverkehrsachse Leipziger Straße. Ein bedeutender Teil der beanspruchten Flächen wurde in der Vergangenheit als Lager- und Abstellplatz genutzt, befestigt und ist dementsprechend vegetationslos.

Das geplante Vorhaben geht einher mit einem Verlust bisheriger Vegetationsflächen in einem Umfang von 7.134 m² sowie einem Verlust von etwa 26 Laubbäumen. Diesen Verlusten stehen die Begrünung von Dachflächen im Umfang von 7.872 m² sowie die Pflanzung von etwa 40 jungen Laubbäumen gegenüber. Darüber hinaus sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze Strauchpflanzungen im Umfang von etwa 500 m² vorgesehen.

Die sich insgesamt aus dem Planvorhaben ergebenden Umweltauswirkungen werden als nicht erheblich eingestuft.

Eine Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als dass eine zentrumsnah gelegene und erschlossene Brachfläche umgenutzt und im Zusammenhang damit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil verbessert werden soll. Als Alternative zu Vorhaben außerhalb bestehender Siedlungsflächen kann die Umnutzung einer Brachfläche als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB betrachtet werden.

1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Aus den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen können sich Geräuschemissionen durch betriebsbedingte Vorgänge wie Zufahrtsverkehr, Lkw-Fahrgeräusche, Verladungsvorgänge, Pkw-Parkplatzgeräusche und Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen oder Kompressoren ergeben. Als möglicherweise betroffene Wohngebäude sind in der näheren Umgebung lediglich die Gebäude Ochshäuser Straße Nr. 1 und Wohnstraße Nr. 20 zu berücksichtigen.

Es ist davon auszugehen, dass der weit überwiegende Teil der Geräuschemissionen an übliche Arbeits- bzw. Ladenöffnungszeiten gebunden ist. Zu diesen Zeiten bestehen sowohl durch in der Umgebung vorhandene gewerbliche Nutzungen und den Verkehr auf der Ochshäuser und Leipziger Straße gewisse Vorbelastungen. Im Verhältnis dazu sind zu den genannten Zeiten keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Im Hinblick auf eventuellen nächtlichen Anlieferverkehr zu dem Lebensmittelmarkt ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Regelungen sicher zu stellen, dass eine Beeinträchtigung der angesprochenen Wohnnutzungen durch Fahr- oder Ladegeräusche ausgeschlossen werden kann.

Durch das Planvorhaben können sich in begrenztem Umfang der Verkehr im Bereich Ochshäuser Straße / Abzweigung Leipziger Straße und damit die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen etwas erhöhen. Im Verhältnis zu dem in diesem Bereich gegenwärtig vorhandenen Verkehr wird die mögliche Zunahme als gering und zu vernachlässigen betrachtet. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf Gesundheit und Bevölkerung sind damit nicht zu erwarten.

Im Bereich des Sondergebietes Läden entstehen unschädliche organische und recycelbare Abfälle (Verpackungen, Gebinde, Lebensmittel), die regelmäßig fachgerecht entsorgt werden.



Im Hinblick auf mögliche gasförmige Emissionen der Autolackiererei wird davon ausgegangen, dass die erforderliche bau- und immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit Auflagen verbunden wird, die lufthygienische Belastungen in der Umgebung und damit eine Gefährdung der Gesundheit der Bevölkerung ausschließen.

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

Soweit sie für das Planvorhaben relevant sind, werden nationale oder europäische Umweltvorschriften im Rahmen der Planung und Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt. Ein darüber hinausgehender Bezug dazu ist nicht gegeben.

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

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.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

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

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.

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

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

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

Bei dem von der Planung betroffenen Gebiet handelt es sich um eine zum Teil seit längerem ungenutzte, zu großen Teilen auch durch unterschiedliche Zwischennutzungen geprägte Fläche am südlichen Rand des Zentrums von Bettenhausen. Die nahe Umgebung des Gebiets ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Norden und Süden wird die Fläche durch Bahnanlagen, im Nordosten durch die Ochshäuser Straße als einer der Hauptstraßen des Stadtteils begrenzt.

Von der Gesamtfläche des Gebiets ist bisher nur ein sehr geringer Teil versiegelt, der übrige Teil ist oberflächlich durch ein kiesig-schotteriges Substrat geprägt, das in den zeitweise als Lagerplatz genutzten Bereichen stark verdichtet und vegetationslos ist. Etwa 55 % der Fläche sind gegenwärtig Vegetationsfläche, der weit überwiegende Teil davon besteht aus Ruderalfluren. In den nördlichen Randbereichen und teilweise auch innerhalb der Fläche ist eine größere Zahl von Bäumen vorhanden, von denen einzelne als ortsbildprägend einzustufen sind.

Die Fläche liegt in einem zeitweise durch Überwärmungstendenzen geprägten und damit stadtklimatisch sensiblen Bereich. Den sich parallel zur Leipziger Straße als Hauptachse von Bettenhausen in westöstlicher



Richtung erstreckenden Bahnanlagen weist die Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel eine Funktion als Überströmungsbereich und Durchlüftungsbahn zu.

Am östlichen Rand der Fläche verläuft ein öffentlicher Fußweg als Verbindung zwischen dem Zentrum von Bettenhausen und den Wohnnutzungen an der Wohnstraße und Lilienthalstraße.

Diesen Merkmalen und Funktionen des Gebiets trägt der Bebauungsplan Rechnung durch eine Reihe von Festsetzungen und Regelungen:

- Begrenzung der zulässigen baulichen Ausnutzung und der zulässigen Bauhöhe
- Festsetzung von Dachbegrünung und wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze
- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung von Grünflächen und von Baum- und Strauchplantungen
- Festsetzung des öffentlichen Fußwegs

Objekte oder Aspekte des kulturellen Erbes werden durch die Planung nicht berührt.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen und Regelungen werden die Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter als nicht erheblich eingestuft. Auch eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

2.6 Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2

Gebiete nach Nr. 2.6 der Anlage 2 zum BauGB wie z.B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Schutzgebiete nach Wasserrecht oder Bau- und Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

3 Überschlägige Gesamteinschätzung

Der Bebauungsplan bereitet die (Um-)Nutzung und städtebauliche Revitalisierung einer Brachfläche in besiedelter, innerörtlicher Lage rechtlich vor. Die geplanten Vorhaben integrieren sich baulich und funktional in eine sehr ähnliche umgebende Struktur. Durch die geplanten Vorhaben wird sich der Anteil überbauter oder versiegelter Flächen im Gebiet erhöhen. Betroffen davon sind zum weit überwiegenden Teil Flächen geringer oder mittlerer ökologischer Wertigkeiten. Eine Reihe grünordnerischer Festsetzungen trägt zur Minderung und zu teilweisem Ausgleich nachteiliger Wirkungen auf die Naturgüter bei. Eine weitergehende Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen durch die Inanspruchnahme anderer Standortbereiche ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen und Regelungen zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffswirkungen wird davon ausgegangen, dass sich aus der Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.



Bebauungsplan Nr. VII / 1 Stadt Kassel 'Ochshäuser Straße'

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 03.02.2012 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1	Sondergebiet SO 'Läden'	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO
1.1.1	Im Sondergebiet SO 'Läden' ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m ² zulässig. Diese Verkaufsfläche beinhaltet einen Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m ² .	
1.2	Gewerbegebiet GE	§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO
1.1.2	Im Gewerbegebiet GE sind die folgenden gem. § 8 (2) allgemein zulässigen sowie die gem. § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Tankstellen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke - Vergnügungsstätten 	
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 im Sondergebiet 'Läden' bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
1.2.2	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist im Gewerbegebiet GE bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.	§ 19 (4) BauNVO
1.2.3	Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern im Sondergebiet SO 'Läden' eine GRZ von 0,9 und im Gewerbegebiet GE eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.	§ 12 i.V. § 23 (5) BauNVO



1.2.4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet SO 'Läden' und im Gewerbegebiet GE ist im Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere, vorhandene, natürliche Höhe zwischen dem im Bereich der Überbauung vorhandenen niedrigsten und höchsten Geländeanschnitt. **§ 18 BauNVO**

1.2.5 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. **§ 19 (4) BauNVO**

2. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

2.1 Die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen G1 und G2 sind als öffentlich zugängliche Grünflächen herzurichten und mit Bäumen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze gem. der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zulässig. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der dargestellten Anzahl in einer Reihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die konkreten Baumstandorte können dabei geringfügig abweichen.

3. Grundstücksfreiflächen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB u. § 81 (1) Nr. 5 HBO

3.1 Die Grundstücksflächen im Sondergebiet SO Läden sind zu mindestens 10 % und im Gewerbegebiet GE zu mindestens 20 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In beiden Baugebieten ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum als Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m³ Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die zu pflanzenden Bäume sind der Pflanzliste Bäume unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Vorhandene und für Stellplätze anzupflanzende Bäume können angerechnet werden.

3.2 Neu anzulegende Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, soweit betriebsbedingt oder aus rechtlichen Gründen nicht geschlossene Flächen erforderlich sind und sofern wasserwirtschaftliche oder geologische Belange nicht entgegen stehen, mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. breitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc. so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann.



- 4. 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
- 4.1 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangene 3 m² ist mindestens 1 Strauch gemäß Pflanzliste Sträucher unter 4.6 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- 4.2 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten. Die innerhalb der Fläche vorhandene Baumreihe bestehend aus 10 Spitz-Ahornen ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- 4.3 (1) Die zeichnerisch als zu erhalten und als neu zu pflanzen festgesetzten Bäume sind zu erhalten, einschließlich ihres Standraums vor Beeinträchtigungen zu schützen und im Fall des Abgangs gleichwertig zu ersetzen.
- (2) Für zeichnerisch als zu pflanzen festgesetzte 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 m² Fläche und mindestens 12 m³ Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte Gehölzarten gemäß der Pflanzliste Bäume unter 4.6 zu verwenden. Die Standorte der Bäume sind bei entsprechenden bautechnischen Erfordernissen geringfügig verschiebbar.
- 4.4 (1) Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum gem. Pflanzliste Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 5 m² Fläche und mindestens 12 m³ Pflanzgrube je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
- (2) Für maximal 1/3 der im Sondergebiet SO 'Läden' nach Stellplatzsatzung erforderlichen Bäume können die in den Grünflächen anzupflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 4.5 Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind 75% der Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau: 8 cm. § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO



Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Aesculus carnea</i>	Scharlach-Roßkastanie
<i>Fagus silvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata Paul's Scarlet'</i>	Rotdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

<i>Carpinus betulus</i>	Hain-Buche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyracantha coccinea</i>	Feuerdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhnlicher Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere



5. Geh- und Fahrrecht

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 5.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht 'GF' zugunsten der Flurstücke 1/26 und 1/28 ist bei funktionalen Planungserfordernissen geringfügig verschiebbar. Die exakte Lage der Rechte ergibt sich aus der jeweiligen Örtlichkeit.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 6.1 Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO

- 7.1 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.

- 7.2 Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

- 7.3 (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bzw. für die gewerbliche Nutzung 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).

- 7.4 Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. **§ 81 (1) Nr. 2 HBO i.V. mit § 9 (1) Nr. 13 BauGB**



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. Die Ableitung von Niederschlagswasser in den Kanal der Ochshäuser Straße ist zu minimieren. Im Zuge des Baugenehmigungs- und Entwässerungsgenehmigungsverfahrens ist zu ermitteln, ob und inwieweit eine Niederschlagsrückhaltung oder -versickerung innerhalb des Plangebiets erfolgen kann.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.
7. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden kann im gesamten Geltungsbereich verunreinigter Bodenaushub nicht ausgeschlossen werden. 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, sind die Untere Wasserbehörde beim Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel unverzüglich zu benachrichtigen und Maßnahmen auch mit dem Dezernat 31.5 Altlasten und Bodenschutz beim Regierungspräsidium Kassel abzustimmen.

PLANZEICHEN

Anlage 4

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



Genehmigungsgebiete (§ 9 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,6 (§ 9 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl, z.B. 1,0

H_{max} maximale Gebäuhöhe

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußweg



Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

öffentlich zugängliche Grünflächen

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 u. Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Baumerhaltung
Baumpflanzung



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



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

Sonstige Planzeichen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)



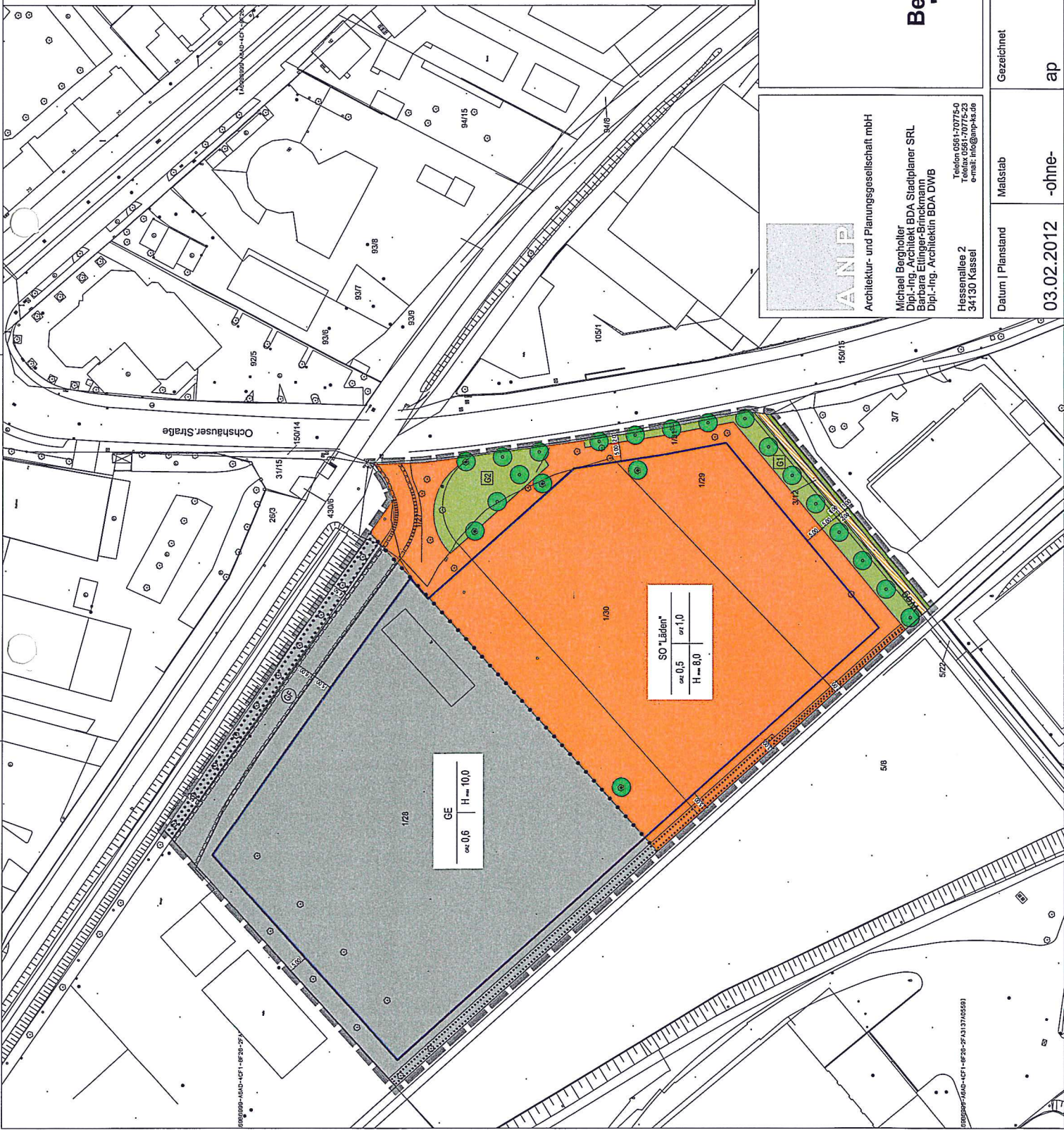
mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Geltungsbereiches



Bebauungsplan Nr. VII / 1 "Ochshäuser Straße"

AINLP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Michael Bergoller
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Erlinger-Birnckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessenhalle 2
34130 Kassel
Telefon 0561-70775-0
Telefax 0561-70775-23
e-mail: info@ainp-kas.de

Datum Planstand	03.02.2012	Maßstab	-ohne-	Gezeichnet	ap	Plannummer	11-2409-BPlan ENTWURF
-------------------	------------	---------	--------	------------	----	------------	-----------------------

Magistrat
-VI-/-63-
Az.



documenta-Stadt

Kassel, 23. April 2012

Vorlage Nr. 101.17.423

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4 "Achenbachstraße/Lessingstraße"
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Kölnische Straße, Achenbachstraße, Lessingstraße und Schenkendorfstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals, insbesondere des Blockinnenbereichs und des südlichen Blockrandes.“

Begründung:

Der Magistrat hat der Vorlage in seiner Sitzung am 23.04.2012 zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und der Übersichtsplan mit eingezeichnetem Geltungsbereich (Anlage 2) sind beigefügt.

i.V. Jürgen Kaiser
Bürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. II/4 „Achenbachstraße/Lessingstraße“
(Aufstellungsbeschluss)**

Erläuterung

In den beiden letzten Jahren hat der Investitionsdruck auf Bauflächen im Vorderen Westen deutlich zugenommen. Das o. g. Gebiet mit seiner unbebauten Südseite (Kölnische Straße) und dem Blockinnenbereich ist eine der letzten größeren Bauflächen im Vorderen Westen.

Die Fläche könnte erstens sowohl im Randbereich als auch im Blockinnenbereich für eine bauliche Nachverdichtung zur Verfügung stehen. Zweitens wird der Blockinnenbereich intensiv durch den ruhenden Verkehr genutzt, ein Potenzial, das aufgrund der angespannten Parkplatzsituation im Vorderen Westen nicht ohne Not aufgegeben werden sollte. Drittens stellt der Blockinnenbereich Ansätze für eine kleinteilige, dezentrale Grünfläche im Siedlungsbestand dar, die hinsichtlich der Klimaanpassung zu bewerten ist.

Durch die sehr vielfältige Struktur im Umfeld des Geltungsbereiches bietet § 34 BauGB keine rechtssichere Entscheidungsgrundlage. Die Steuerung durch eine Satzung ist somit an dieser Stelle zur gesicherten Entwicklung vorzunehmen.

Aufgrund des komplexen Sachverhaltes und des vorhandenen Entwicklungsdrucks ist hier die Schaffung von Planungsrecht erforderlich.

gez.
Spangenberg

Kassel, 11.04.2012

Geltungsbereich

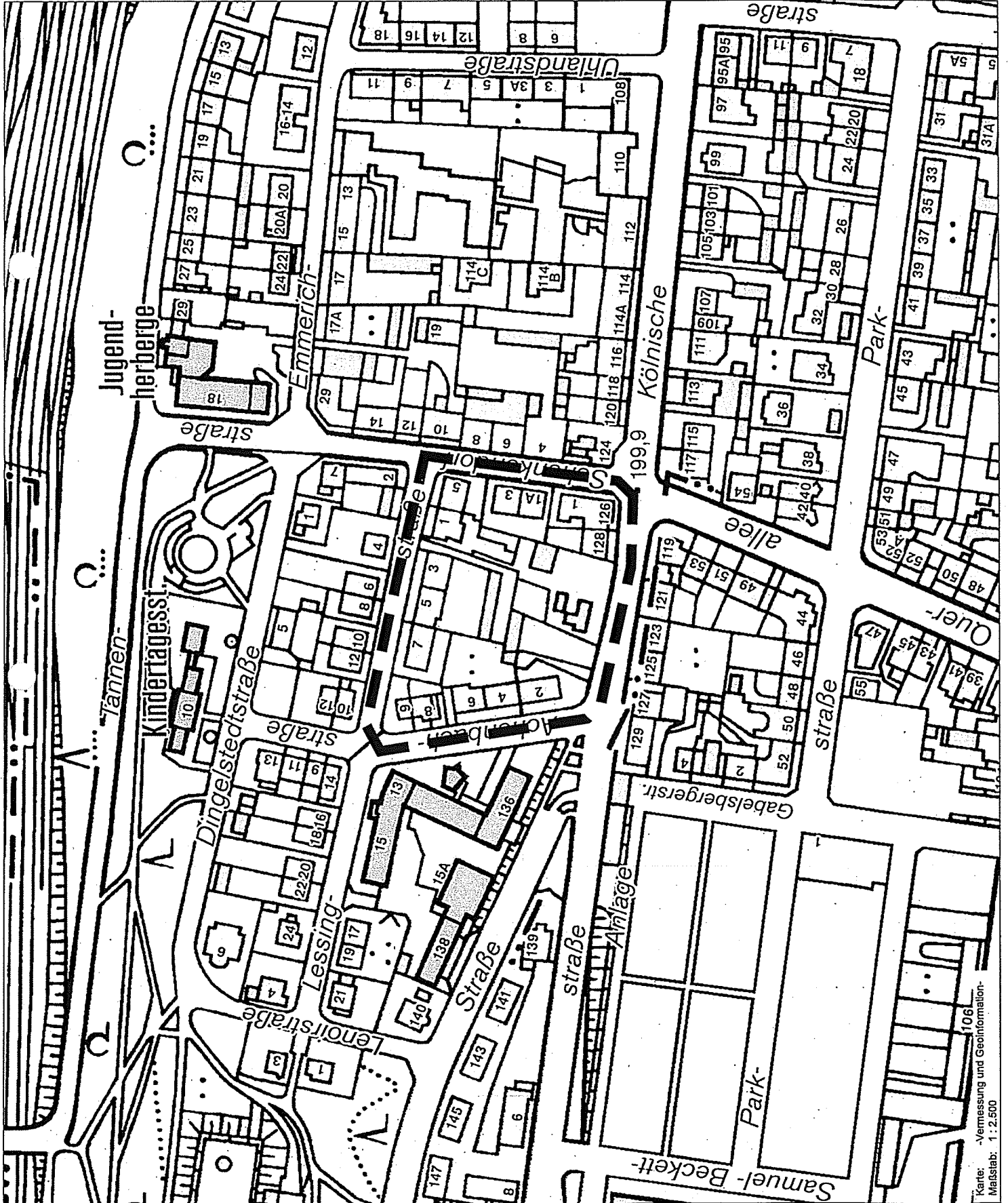
Bebauungsplan II / 4
 "Achenbachstraße,
 Lessingstraße"

Übersichtsplan
 Maßstab 1 : 2.500

Magistrat der Stadt Kassel

Dezernat für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauen

-Stadtplanung, Bauaufsicht und
 Denkmalschutz-
 Kassel, April 2012



Vorlage Nr. 101.17.380

Kassel, 29. Februar 2012

Neubau des Brüder-Grimm-Museums – den Standort Grimmplatz prüfen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr und in den Ausschuss für Kultur

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, alle weiteren Planungen und die Vergabe von Aufträgen für einen Neubau des Brüder-Grimm-Museums auf dem Weinberg auszusetzen bis zu einer Entscheidung der Hessischen Landesregierung über eine Aufgabe der Neubaupläne für ein Justizzentrum an der Wilhelmshöher Allee neben dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich bisher für einen Neubau des Brüder-Grimm-Museums auf dem Weinberg ausgesprochen und den Magistrat ermächtigt, Baurecht zu schaffen und die Planung und Entwicklung dafür voranzutreiben.

Ausgangspunkt für die bisherigen Beschlüsse war die Vorgabe, dass das Land Hessen die Räume des Verwaltungsgerichtshofes und das angrenzende Gelände für den Aus- und Neubau eines Verwaltungsgerichtszentrums benötige.

Wie nunmehr bekannt geworden ist, erwägt die Hessische Landesregierung einen Ausbau an dem vorgesehenen Standort zu unterlassen und die mit Millionenaufwand im Gebäude des Bundessozialgerichts renovierten, aber leerstehenden Räume des ehemaligen Bundesarbeitsgerichts an der Heerstraße und eventuell benachbartes Gelände der Bundespolizei für den geplanten Zweck zu nutzen.

Unter dieser Voraussetzung würde die Landesimmobilie am Brüder-Grimm-Platz einschließlich der Torwache zur Nutzung für ein Brüder-Grimm-Museum frei. Dort erhielte ein Brüder-Grimm-Museum die für Kassel mögliche beste Lage. Insoweit die bisherigen Räume des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes nicht für Ausstellungsräume nutzbar wären, wäre dafür die jetzige Freifläche daneben bebaubar.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.383

Ergebnis Parkhaustest

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie bewertet der Magistrat die Ergebnisse des ADAC-Parkhaustests?
2. Wer ist für die Kontrolle und die Einhaltung der Sicherheitsstandards in den öffentlichen Parkhäusern und Tiefgaragen verantwortlich?
3. Waren dem Magistrat die teilweise gravierenden Mängel, wie z.B. defekte Beleuchtung bei Notausgangsschildern, bekannt?
 - 3 a) Wenn nein, warum nicht?
 - 3 b) Wenn ja, welche Maßnahmen wurden zu welchem Zeitpunkt im Einzelfall eingeleitet?
4. Welche Konsequenzen zieht der Magistrat aus dem schlechten Abschneiden der Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt?
5. Wie wird zukünftig sichergestellt, dass weder bauliche Mängel noch defekte Sicherheitseinrichtungen eine Gefährdung für die Nutzer darstellen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

zu TOP 4

- VI -



21. Mai 2012
Christof Nolda
Tel.: 12 81

101_17_383_Parkhaustest_VI.docx

- 16 -

Ausschuss für Stadtentwicklung Mobilität und Verkehr am 9. Mai 2012
Anfrage der CDU-Fraktion, Vorlage Nr. 101.17.383
Ergebnis Parkhaustest

1. Wie bewertet der Magistrat die Ergebnisse des ADAC-Parkhaustests?

Der bundesweite Parkhaustest des ADAC hat einen Prüfungskatalog mit 114 Kriterien aufgestellt und die Parkhäuser entsprechend bewertet. 11 Parkhäuser in der Innenstadt von Kassel wurden in den Berichten der HNA vom Dezember 2011 vorgestellt, hierauf beziehen sich die Aussagen.

Die getesteten Parkhäuser:

1. Friedrichsplatz / KÖ-Galerie (städtisch / Betreiber: Parkhausgesellschaft)
2. City Point (privat)
3. Galeria Kaufhof (privat)
4. Vaterland, Schomburgstraße (privat)
5. Wilhelmsstraße (privat)
6. Kurfürstengalerie (privat)
7. Regionalhaus (privat)
8. Kölnische Straße (privat)
9. Rathaus (städtisch / Bedienstetenparkhaus)
10. Garde-du-Corps-Platz (städtisch / Betreiber: Parkhausgesellschaft)
11. Martinskirche (städtisch / Betreiber: Parkhausgesellschaft)

Die Parkhäuser haben unterschiedliche Eigentümer und stammen aus unterschiedlichen Baujahren.

2. Wer ist für die Kontrolle und die Einhaltung der Sicherheitsstandards in den öffentlichen Parkhäusern und Tiefgaragen verantwortlich?

Die Großgaragen im Stadtgebiet Kassel werden aufgrund § 45 Abs. 2 Ziffer 17 Hessische Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 53 Abs. 2 HBO durch die Bauaufsicht und Feuerwehr im Abstand von 5 Jahren wiederkehrend begangen. Geprüft wird vor allem die Einhaltung der Vorschriften der Hessischen Bauordnung und Garagenverordnung (GaVO). Der Sicherheitsstandard des ADAC, wie die Platzproblematik, Sauberkeit und Helligkeit wird dabei nicht betrachtet.

Bei den Besichtigungen wurden betriebliche Mängel festgestellt. Die Beseitigung wurde mit Mängelbeseitigungsschreiben angeordnet.

Die Parkhäuser befanden sich in einem baulichen Zustand, der keine behördlichen Zwangsmaßnahmen erforderlich machte.

Aufgrund § 19 GaVO hat der Betreiber einer Großgarage die Verpflichtung, die Betriebsvorschriften einzuhalten, dazu gehört auch die Beleuchtung der Notausgangsbeschilderung.

Die Überprüfung der sicherheitstechnischen Einrichtungen wie Sicherheitsbeleuchtung, CO-Warnanlage, Lüftungsanlage, Feuerlöscher werden zudem von Prüfsachverständigen im Abstand von drei Jahren wiederkehrend geprüft. Die Prüfberichte werden mit dem Begehungsprotokoll der Behörden angefordert.

Forderungen wie die Verbreiterung der Fahrgassen, Verbreiterung der Parkplätze, die Beleuchtungsstärke der Garagen, die Farbgebung oder Sauberkeit können aufgrund der gesetzlichen Vorschriften durch die Behörden nicht gestellt werden.

3. Waren dem Magistrat die teilweise gravierenden Mängel wie z.B. defekte Beleuchtung bei Notausgangsschildern bekannt?

3.a. Wenn nein, warum nicht?

Für die Beleuchtung der Notausgangsbeschilderung hat der Betreiber einer Großgarage die Verpflichtung, die Betriebsvorschriften einzuhalten (nach § 19 GaVO wie unter 2. benannt).

3 b Wenn ja, welche Maßnahmen wurden zu welchem Zeitpunkt im Einzelfall eingeleitet?

Die Parkhausgesellschaft hat uns auf Anfrage versichert, dass sie unmittelbar alles in die Wege geleitet haben, um eine deutliche Verbesserung der Situation zu erreichen. (Dies betrifft die Parkhäuser Friedrichsplatz/KÖ-Galerie, Garde-du-corps-Platz und Martinskirche). Die Parkhäuser zeigten sich dem Alters- und baulichen Erhaltungszustand entsprechend, in einem angemessenen bzw. guten Zustand. Zu defekten Beleuchtungen bei Notausgangsschildern teilte die Parkhausgesellschaft mit, dass täglich mehrere Kontrollrunden durchgeführt werden. Die Sicherheitsmitarbeiter, die für Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit zuständig sind stellen solche Mängel fest und diese werden umgehend behoben. Von gravierenden Sicherheitsmängeln zu sprechen sei an dieser Stelle nicht zutreffend.

Im Parkhaus Martinskirche räumt die Parkhausgesellschaft ein, dass nicht zu akzeptierende Reinigungsprobleme aufgetreten seien, die jedoch umgehend durch weitere Maßnahmen sowie Veränderungen von Kontroll- und Ablaufprozessen eingeleitet wurden.

Im Beschäftigtenparkhaus am Rathaus wurden keine gravierenden Sicherheitsmängel festgestellt.

4. Welche Konsequenzen zieht der Magistrat aus dem schlechten Abschneiden der Parkhäuser und Tiefgaragen in der Innenstadt?

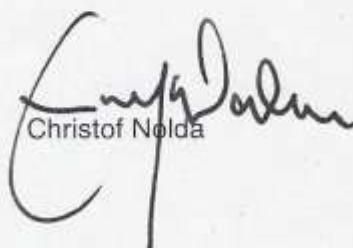
Die beschriebenen sicherheitsrelevanten Anforderungen nach den gesetzlichen Vorgaben werden wir auch weiterhin prüfen und die nötigen Maßnahmen anordnen. Wir wünschen uns, dass die Betreiber ihren Verpflichtungen nachkommen.

Das Rathaus als Beschäftigtenparkhaus funktioniert aus unserer Sicht den Anforderungen entsprechend.

5. Wie wird zukünftig sichergestellt, dass weder bauliche Mängel noch defekte Sicherheitseinrichtungen eine Gefährdung für die Nutzer darstellen?

Dies wurde zu Beginn dieser Ausführungen dargestellt. Es werden derzeit keine Gefährdung für die Nutzerinnen und Nutzer gesehen, die aus einer der gegebenen Fragestellungen erwachsen könnte.

Sicherlich kann über Komfort und weitere Maßnahmen diskutiert werden, die jedoch weitergehende finanzielle Mittel erfordern.


Christof Nolda

Vorlage Nr. 101.17.384

Kaskade-Kino

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der momentane Zustand des Baudenkmals Kino Kaskade von Paul Bode nach den umfangreichen Tiefbauarbeiten auf dem Nachbargrundstück?
2. Hat es irreparable Schäden gegeben?
3. Ist der Magistrat über Gespräche und Planungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Baues, besonders des Kinosaals und seiner Einrichtung, informiert?
4. Wenn ja, was ist geplant?
5. Welche Ziele bestehen beim Magistrat, um den Anforderungen des Denkmalschutzes für das Baudenkmal gerecht zu werden?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

zu TOP 5

- 63 -

A727-101-17-384-Kaskade Kino.doc

Kassel, 9. März 2012
Herr Spangenberg
☎ 70 56



- VI -

ASMV am 21. März 2012

Anfrage der CDU-Fraktion vom 28. Februar 2012 – Vorlage Nr. 101.17.384

„Kaskade Kino“

Stellungnahme:

- zu 1.: Teile der Betonbodenplatte sind gebrochen und verformt. Im Wand und Deckenbereich gibt es Risse.
- zu 2.: Die Schäden sind reparabel.
- zu 3.: Der Kinosaal wird zur Documenta 13 als Veranstaltungsraum genutzt. Danach wird der Saal zum Verkaufsraum umgebaut und voraussichtlich als Einzelhandelsgeschäft genutzt.
- zu 4.: Die geplante Nutzung ist Textileinzelhandel. Der Nutzer wurde noch nicht bekanntgegeben.
- zu 5.: Die gesamte Baumaßnahme wurde in Abstimmung mit der Denkmalpflege genehmigt.

gez.
Spangenberg

Vorlage Nr. 101.17.387

Kassel, 27. Februar 2012

Nahversorgung sichern, nicht-integrierte Standorte stoppen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert bis zum April 2013 für das Gebiet der Stadt Kassel ein Konzept zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt und der Stadtteile im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorzustellen. Das Konzept soll qualitativ ausreichend sein, um die Zentralen Versorgungsbereiche flächenscharf auszuweisen und zu sichern. Die Ausweisung von Einzelhandelsflächen an nicht-integrierten Standorten, die negative Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche haben, soll damit ausgeschlossen werden.

Begründung:

An vielen Stellen in der Stadt sind in den letzten 40 Jahren Einzelhandelsflächen außerhalb der gewachsenen Stadtteilzentren entstanden und zugelassen worden. Die fußläufigen und mit dem Öffentlichen Nahverkehr gut erreichbaren Einzelhandelsgeschäfte in den Stadtteilzentren sind massiv im Rückzug oder schon verschwunden. Stattdessen gibt es an gut mit dem Auto erreichbaren Stellen immer neue und immer größere Einzelhandelsläden, oft am Rand der Stadtteile hinter riesigen, öden Parkplätzen gelegen und in schlechter Architektur. Die Stadtverordneten und der Magistrat können mit der Ausweisung Zentraler Versorgungsbereiche die Möglichkeit des Baugesetzbuches nutzen, um die Nahversorgung zu sichern und wiederherzustellen. Parallel dazu ist es notwendig, Initiativen zu ergreifen, um die Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Zweckverband Raum Kassel flächendeckend und flächenscharf abzustimmen und vorzunehmen.

Mehr Informationen:

BUNZEL A., JANNING H., KRUSE S., KÜHN G.(2009): Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche [Difu-Arbeitshilfen](#), 260 S., ISBN: 978-3-88118-462-5

<http://www.difu.de/publikationen/2009/erhaltung-und-entwicklung-zentraler-versorgungsbereiche.html>

Hinweis auf den rechtlichen Rahmen:

BauGB §1 (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, BauGB § 9 (2a) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) kann zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden. Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält. In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.

BauGB § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.411

Verkehrerschließung Bergpark

Gemeinsame Anfrage

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie kann garantiert werden, dass die Park- und Verkehrsverhältnisse am Herkules ohne „Chaos“ von statten gehen können? Welche Folgen hat der Rückbau der Wendeschleife am Herkules?
2. Wie wird sich der der Umbau der Tulpenallee und die Umgestaltung des Bereichs vor dem Besucherzentrum/Endstation der Linie 1 auswirken?
3. Kann durch den Wegfall des Brandt-Stopf-Parkplatzes mit der Neuorganisation des dortigen Parkens der Parkbedarf gedeckt werden?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dieter Beig

Uwe Frankenberger MdL
Fraktionsvorsitzender SPD

Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender B90/Grüne

Vorlage Nr. 101.17.413

Der Antrag wurde von der Antrag stellenden Fraktion in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 20.06.2012 zurückgezogen.

Lärmschutz an der A44

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, in Abstimmung mit der Denkmalpflege dafür Sorge zu tragen, dass aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm geeignete bauliche Maßnahmen an der A44 bis zur Anschlussstelle Bad Wilhelmshöhe realisiert werden können.

Begründung:

Ziel der Erdaufschüttungen im genannten Bereich ist der Lärmschutz. Ohne den nachgewiesenen Bedarf wäre dieses Projekt niemals begonnen worden. Es ist den betroffenen Menschen in den Stadtteilen Brasselsberg und in Teilen Nordshausen nicht zuzumuten, dass der Bau auf „halber Strecke“ stehen bleibt. Nicht nur der Denkmalschutz sondern auch die Bedürfnisse der heute lebenden Menschen müssen beachtet werden. Deswegen soll der Magistrat mit allen Beteiligten nach einer Lösung suchen, die den Lärmschutz für die Betroffenen Bürger ermöglicht.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.414

Fahrradboxen

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Gab es in Kassel bereits Überlegungen, solche Fahrradboxen zu installieren?
2. Gab es Gespräche mit potentiellen Betreibern solcher Fahrradboxen?
3. Welche Standorte kämen aus Sicht des Magistrats infrage?
4. Wie hoch schätzt der Magistrat den Bedarf in Kassel ein?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.415

Sachstand Umbau Eissporthalle

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Sachstand bezüglich des angekündigten Eishallen-Umbaus?
2. Welche Gespräche gab es seit der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung zur Realisierung des Technischen Rathauses diesbezüglich zwischen Stadt, Salzmann-Investor und Eishallen-Eigentümer?
3. Liegen dem Magistrat außer den bekannten Absichtserklärungen mittlerweile konkrete Umbauplanungen vor?
4. Mit welchem Zeitraum rechnet der Magistrat bis zu einem Umbau der Eissporthalle in eine Multifunktionsarena?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.416

Kassel, 26. März 2012

Sichere Unterführung zum Schlosspark erhalten

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt die Fußgängerunterführung unter der Tulpenallee am Eingang des Schloßparks Wilhelmshöhe zu erhalten, unabhängig von den Umbauplanungen für einen Aufgang von der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 1 zum Parkplatz und Bushalt für den Bergparkbus.

Begründung:

Für die Parkbesucher, die die Straßenbahn nutzen, stellt die Unterführung einen komfortablen und autofreien Zugang zum Bergpark dar. Dies gilt insbesondere für Gruppen mit Kindern und Jugendlichen, im Winter Schlittenfahrer und Schlittschuhläufer. Sie bewährt sich gerade bei größeren und großen Veranstaltungen im Schloßpark – Lichterfest, Museumsfest, Sängerfest, Oldtimer-Rallye, Konzerten, Neujahrsfeier etc. – wenn viele Passanten und viele Kraftfahrzeuge zur gleichen Zeit diesen Bereich passieren müssen. Ein Überweg auf Straßenniveau würde auch dann, wenn er durch eine Ampel oder Verkehrspolizisten gesichert würde, einen höheren Unsicherheitsfaktor mit sich bringen.

Die Planung eines neuen behindertenfreundlichen und steigungsärmeren Aufweges vom Niveau des Straßenbahnausstiegs zu den Parkplätzen und zur Haltestelle des Bergparkbuses steht zum Erhalt der Unterführung in keinem zwingenden Widerspruch. Eine Reduzierung der Steigung aus der Unterführung in Richtung Bergpark wäre wünschenswert und mit geringem technischen Aufwand auch möglich.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Axel Selbert

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.436

Künftige Entwicklung des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Informationen hat die Stadt über die künftige Entwicklung des ehemaligen Kinderkrankenhauses Park Schönfeld?
2. Ist die Stadt bei den Überlegungen bzw. Planungen zur künftigen Nutzung von Grundstück und Gebäude beteiligt?
3. Welche Erwartungen hat die Stadt gegenüber einem Käufer des Areals?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

gez. Bernd-Peter Doose
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.437

Personelle Lage der Unteren Denkmalschutzbehörde

Anfrage

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und
Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie beurteilt der Magistrat die personelle Lage der Unteren Denkmalschutzbehörde?
2. Wann wird die Leitungsposition der Behörde wieder besetzt?
3. Welche fachlichen Qualifikationen wird die Stadt im Bewerbungsverfahren bevorzugt voraussetzen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Jörg Westerburg

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.17.442

Sachstand Brüder Grimm-Museum

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Argumente haben konkret zu der Entscheidung geführt, dass hinsichtlich des Neubaus des Brüder Grimm-Museums nicht der Siegerentwurf des Kasseler Architekten Tore Pape, sondern der des Architekturbüros Kadawittfeld verwirklicht werden soll?
2. Welche Änderungen am Entwurf und bei den verwendeten Materialien sind als Ergebnis der Detailbefragung noch zu erwarten?
3. Warum hat der dritte Siegerentwurf an diesem letzten Auswahlverfahren nicht mehr teilgenommen?
4. Welche Konsequenzen hat diese Entscheidung auf die Gesamtbaukosten und wie hoch ist die kalkulierte Summe zum heutigen Zeitpunkt?
5. Der Entwurf von Tore Pape wurde in der Argumentation gegenüber z.B. der Bürgerinitiative „Rettet den Weinberg“ durch seinen geringen Flächenbedarf und die dadurch auch erhaltenen Sichtachsen als Argument für einen schonenden Umgang mit der Parkanlage verteidigt. Welche Auswirkungen hat das neue Modell auf die Sichtachsen und die Größe der versiegelten Flächen?
6. Werden die eingezeichnete Treppe und das begehbare Dach außerhalb der Öffnungszeiten geöffnet und frei zugänglich sein und wie wird hier die Barrierefreiheit gewährleistet?
7. Welche Beleuchtungskonzepte sind für diese Flächen vorgesehen, damit dieser Bereich nachts nicht zu einem bezüglich der Sicherheit bedenklichen Ort wird?
8. Wie ist der weitere Weg der Entscheidungs- und Beschlussfindung?
9. Wann wird die Außenraumplanung für den Henschel- und Fürstengarten vorgelegt?
10. Wann wird ein schlüssiges und bedarfsgerechtes Verkehrskonzept vorgelegt?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Marcus Leitschuh

gez. Dr. Norbert Wett
Fraktionsvorsitzender

- 65 -

An
- VI -

Dezernat VI
Eing.: 03. Mai 2012
Anl.

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 29. MAI 2012

zu TOP 14
Kassel, 02.05.2012
Neukäfer, Tel.: 7064

Anfrage der CDU-Fraktion vom 24.04.2012 zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Nr.: 101.17.442

Fragesteller: Stadtverordneter Marcus Leitschuh

Sachstand Brüder-Grimm-Museum

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Argumente haben konkret zu der Entscheidung geführt, dass hinsichtlich des Neubaus des Brüder-Grimm-Museums nicht der Siegerentwurf des Kasseler Architekten Tore Pape, sondern der des Architekturbüros Kadawittfeld verwirklicht werden soll?

- Antwort zu 1.
- a) die Entwicklungsfähigkeit des Entwurfes kadawittfeldarchitektur im Hinblick auf das Museumskonzept. Dabei geht es um die Variabilität einzelner Nutzungsbereiche im Gebäudeinneren, funktionale Zuordnung und die Transparenz/Durchlässigkeit
 - b) Ergebnisqualität im Zusammenhang Museum und Gebäude
 - c) die Integration des vorhandenen Gebäudekonzeptes in die vorhandene Topographie und Parklandschaft
 - d) das Gebäude besitzt eine „kräftige“, eigenwillige und eigenständige Gestalt, die eine unverwechselbare Adresse darstellen wird.

2. Welche Änderungen am Entwurf und bei den verwendeten Materialien sind als Ergebnis der Detailbefragung noch zu erwarten?

Antwort zu 2. An der Grundsätzlichkeit des Entwurfs wird sich nichts ändern. Modifikationen im Detail sind nach ersten Projektbesprechungen zwischen Architekt und Museumsgestalter im Hinblick auf ein gemeinsames Ziel nicht ausgeschlossen.

3. Warum hat der dritte Siegerentwurf an diesem letzten Auswahlverfahren nicht mehr teilgenommen?

Antwort zu 3. Der dritte Preisträger, das Büro Wandel, Hofer, Lorch Architekten aus Saarbrücken, hat aufgrund des dritten Platzes, des Aufwandes für die Vorbereitung des Verhandlungsgespräches mit langer Anfahrt und des von ihm selbst beurteilten Wettbewerbsergebnisses auf eine Teilnahme verzichtet.

4. Welche Konsequenzen hat diese Entscheidung auf die Gesamtbaukosten und wie hoch ist die kalkulierte Summe zum heutigen Zeitpunkt?

Antwort zu 4. Die ermittelten Kosten aus dem Wettbewerbsverfahren wurden in dem Verhandlungsverfahren zugrunde gelegt. Für die Kostengruppen 3 und 4 ca. 9,5 Mio. €, das sind ca. 2.463,00 € pro m² BGF.

5. Der Entwurf von Tore Pape wurde in der Argumentation gegenüber z. B. der Bürgerinitiative „Rettet den Weinberg“ durch seinen geringen Flächenbedarf und die dadurch auch erhaltenen Sichtachsen als

Argument für einen schonenden Umgang mit der Parkanlage verteidigt. Welche Auswirkungen hat das neue Modell auf die Sichtachsen und die Größe der versiegelten Flächen?

Antwort zu 5. Es handelt sich bei den beiden Preisträgern um gegensätzliche Entwurfsansätze:
Tore Pape stapelt die Ausstellungsflächen übereinander und überschreitet deutlich die maximal vorgegebene Höhe. Das Büro Kadawittfeld nutzt die Baufläche aus, unterschreitet markant die maximale Höhe. Die Stapelung des Entwurfs Tore Pape hat den Vorteil einer kleineren bebauten Grundfläche, jedoch auch Nachteile hinsichtlich der Funktion im Gebäudeinneren mit dem Erschließungskern (Aufzug, Treppe). Der Entwurf Kadawittfeld Aachen nimmt den topographischen Ansatz prägender Mauerscheiben mit dem Gebäude auf und leitet somit die Geländestudie weiter. Dieser Gedanke wird gestützt durch die begehbare Dachlandschaft.

6. Werden die eingezeichnete Treppe und das begehbare Dach außerhalb der Öffnungszeiten geöffnet und frei zugänglich sein und wie wird hier die Barrierefreiheit gewährleistet?

Antwort zu 6. Grundsätzlich ist dies möglich. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass keine Willkürlichkeit im Benutzungszeitraum entsteht und bei Nichtöffnung die Zugänge verschlossen werden können. Barrierefreiheit wird von der Stadt aus gefordert.

7. Welche Beleuchtungskonzepte sind für diese Flächen vorgesehen, damit dieser Bereich nachts nicht zu einem bezüglich der Sicherheit bedenklichen Ort wird?

Antwort zu 7. Die Frage nach den Beleuchtungskonzepten ist zu früh gestellt. Sie wird in der Entwurfsplanung diskutiert. Wir gehen davon aus, dass nachts der Dachbereich ohne Aufsicht nicht genutzt wird.

8. Wie ist der weitere Weg der Entscheidungs- und Beschlussfindung?

Antwort zu 8. Der Magistrat muss über die Beauftragung des Büros Kadawittfeld Aachen entscheiden. Wenn ja, finden die Abstimmungsgespräche zwischen Architekturbüro, Fachingenieuren und Museumsfachleuten statt. Ziel: Den Bauantrag zügig einzureichen.

9. Wann wird die Außenraumplanung für den Henschel- und Fürstengarten vorgelegt?

Antwort zu 9. Punkt 9 betrifft - 67 -.

10. Wann wird ein schlüssiges und bedarfsgerechtes Verkehrskonzept vorgelegt?

Antwort zu 10. Punkt 10 betrifft - 66 -.

Hans-Joachim Neukäter



zu TOP 14

- 67 -

Kassel, 02.05.2012/Ho
Herr Lange ☎ 31 78

An

- VI -

Dezernat VI	
Eing.:	02. Mai 2012
Anl.:	<i>[Handwritten Signature]</i>

Stadtverordneten-Versammlung Kassel	
Eing.	29. MAI 2012

**Antrag der CDU-Fraktion zur direkten Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
Sachstand Brüder-Grimm-Museum
Vorlage-Nr. 101.17.442**

Wir fragen den Magistrat:

9. Wann wird die Außenraumplanung für den Henschel- und Fürstengarten vorgelegt?

Stellungnahme:

Die Außenraumplanung für den Henschel- und Fürstengarten steht im engen Zusammenhang mit den Bezügen des Museumsneubaus zum Außenraum. Daher werden die Details der Außenraumplanung von - 67 - in enger Abstimmung mit dem Architekturbüro entwickelt.

Dabei gilt nach wie vor die Prämisse, dass sich das neue Museum soweit wie möglich in den Henschelgarten zu integrieren hat. Dies bedeutet, dass sich das Gebäude soweit wie möglich an der vorhandenen Topographie, Vegetation usw. einzufügen hat und nicht umgekehrt. Es soll daher keine nur auf das Museum bezogene Außenraumplanung entstehen, die im Henschelgarten eigene und neue Gestaltungsakzente setzt.

Wir gehen davon aus, dass Anfang 2013 eine aussagekräftige Entwurfsplanung für den Henschel- und Fürstengarten vorgelegt werden kann.

[Handwritten Signature]
R.-M. Ohlmeier

zu TOP 14

- 66 -

Kassel, 9. Mai 2012
Herr Lehmkuhl
Tel.: 12 63

Dezernat VI
Eing.: 09. Mai 2012
Anl.

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 29. MAI 2012

- VI -

Ausschuss Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 9. Mai 2012,
Vorlage-Nr. 101. 17. 442, Brüder Grimm-Museum

10. Wann wird ein schlüssiges und bedarfsgerechtes Verkehrskonzept vorgelegt?

Mit Begründung zum Bebauungsplan liegt ein integriertes Gesamtkonzept zur Erschließung der Museen am Weinberg vor. Dieses beinhaltet drei Komponenten: ÖPNV, Reisebusse und motorisierten Individualverkehr. Die Fußwege im Plangebiet und ihre Verbindungen mit dem umgebenden Wegenetz werden ebenfalls beschrieben.

In Vertretung



Heiko Lehmkuhl

Vorlage Nr. 101.17.443

Kassel, 23. April 2012

Verbesserung der Radmobilität am Rathaus schaffen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Am Kasseler Rathaus werden so bald wie möglich im Jahr 2012 weitere überdachte Fahrradstellplätze mit Anschließmöglichkeit geschaffen.

Begründung:

Der Anteil des Radverkehrs soll als günstige und umweltschonende Verkehrsart ausgebaut werden.

Durch die Innenhofumgestaltung des Kasseler Rathauses sind im erheblichen Umfang überdachte Fahrradparkplätze beseitigt worden.

Schon zu Beginn der Frühjahrssaison stehen jetzt nicht genügend überdachte Parkplätze zur Verfügung.

Vor dem Umbau reichten in den Sommermonaten die vorhandenen überdachten Abstellmöglichkeiten nur knapp aus, sodass für die Steigerung der Attraktivität und Förderung des Radverkehrs ein Kapazitätsausbau eh ansteht.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Norbert Domes

gez. Norbert Domes
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL
documenta-Stadt

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

Kassel, 15. April 2012

Vorlage Nr. 101.17.455

Radwegenutzungspflicht

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Hat die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Kassel nach der jüngsten Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts, dass „eine Radwegenutzungspflicht [...] nur angeordnet werden [darf], wenn aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse eine Gefahrenlage besteht, die das allgemeine Risiko einer Rechtsgutbeeinträchtigung erheblich übersteigt“ (Leitsatz zum Urteil BverwG 3 C 42.09), und der Mitteilung der Landesregierung darüber bereits im Juni 2010 die Benutzungspflichten auf Radwegen systematisch überprüft?
2. Wenn ja, mit welchem Ergebnis und welche Maßnahmen leitet der Magistrat daraus ab?
3. Wie ermittelt der Magistrat die Häufigkeit der Nutzung von bestimmten Radrouten?
4. Wie wird gewährleistet, dass die ausgewiesenen Radwege im Sommer von Dreck und im Winter von Schnee befreit werden?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Karin Müller MdL

gez. Gernot Rönz
Fraktionsvorsitzender