

Entwurf - Bebauungsplan Nr. II/17 "Breitscheidstraße 33"

Stadt Kassel, ST West

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Inhaltsübersicht

Anregungen und Hinweise der Ämter im Rahmen der Offenlage_____Seiten 2 bis 7

Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage_____Seite 8

Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage_____Seite 9

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Ämter im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 (ortübliche Bekanntmachung am 12.11.2021; Offenlage vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021)**

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|---|--|---|
| 1. | 06.12.2021 40 – Schulverwaltungsamt | <p>1.1: Aus Sicht des Amtes für Schule und Bildung bestehen weiterhin keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Wir verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom 21. April 2021. Das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 wird bei der Festlegung der nächsten Sitzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigt.</p> <p><i>Stellungnahme vom 21.04.2021</i> wir bedanken uns für die Möglichkeit einer Stellungnahme zu der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans. Aus Sicht des Amtes für Schule und Bildung bestehen keine Einwände gegen die geplante Bebauung. Wir bitten darum, bei der Planung die Notwendigkeit eines sicheren Schulweges zu berücksichtigen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das geplante Haus liegt im Grundschulbezirk der Herkulessschule (fußläufig circa 700 Meter). Die Herkulessschule ist eine zweizügig geführte Grundschule mit Eingangsstufe. Die Klassengrößen sind in diesem Schuljahr im oberen Bereich, so dass wenige freie Schulplätze in den bestehenden Klassen vorhanden sind. Die Schule liegt im Stadtteil Vorderer Westen, in dem aktuell die Betreuung von Grundschulkindern durch Ganztags und Horte schwierig ist, da die Betreuungskapazitäten nicht ausreichen. Die Herkulessschule ist derzeit noch keine Ganztagschule. Die Aufnahme der Schule in den Ganztags, mit gleichzeitiger Nutzung der Mensa an der Wilhelm-Lückert-Schule ist in Planung. Ausgelöst durch das ebenfalls im Stadtteil Vorderer Westen entstehende Baugebiet Martinibrauerei (Schulbezirk Schule Königstor), sind wir als Schulträger gerade dabei, die Grundschulbezirke der Herkulessschule und der benachbarten Schulen Königstor, Hupfeldschule und Friedrich - Wöhler-Schule auf Änderungsmöglichkeiten zu überprüfen, um dem steigenden Bedarf an Grundschulplätzen und Betreuungsplätzen im Stadtteil gerecht zu werden. Wir werden das geplante Haus in der Breitscheidstraße 33 bei der Festlegung der nächsten Sitzung der Grundschulbezirksgrenzen berücksichtigen.</p> | <p>Beschlussempfehlung: Zu 1.1: Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 2. | 08.12.2021 62 - Vermessung und Geoinformation | | <p>Beschlussempfehlung:</p> |

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|---|---|---|
| | | <p>2.1: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der rechtskräftige Fluchtlinienplan Nr. 673 vor. Es sollte die Aufhebung (ganz oder in teilweise) dieses Fluchtlinienplans geprüft werden.</p> <p>2.2: Die Bezeichnung des Bebauungsplanes sollte ohne Hausnummernangabe erfolgen, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, ob nach Abriss und Neubau des Vorhabens erneut eine Hausnummer 33 vergeben wird.</p> <p>2.3: Im Plankopf ist der Maßstab mit 1:1000 angegeben. Die Planzeichnung hat aber den Maßstab 1:250. Der in der Planzeichnung angegebene Maßstab von 1:250 passt zu den vorhandenen Maßketten. Das Maßstabslineal hat den Maßstab 1:500 und ist anzupassen.</p> | <p>Zu 2.1: Folgender Hinweis wird ergänzend in die Begründung sowie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen: Die betreffenden Teilbereiche, welche von der vorliegenden Bauleitplanung überlagert werden, werden im Zuge des Satzungsbeschlusses planungsrechtlich überschrieben.</p> <p>Zu 2.2: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Adressierung des Bauleitplanverfahrens erfolgte zur Zuordnung des Vorhabens an die gegenwärtige Adressierung des Grundstückes. Zukünftige Neuausweisungen von Hausnummern und/oder Straßenbezeichnungen sind im Zuge der städtischen Liegenschaftsverwaltung nach den einschlägigen Bestimmungen der kommunalen Vorgaben zu berücksichtigen.</p> <p>Zu 2.3: Der Anregung wird gefolgt. Die festgestellten Diskrepanzen ergingen aus technischen Ausgabefehlern der CAD-Datei und werden redaktionell auf den korrekten Maßstab von 1:250 korrigiert.</p> |
| 3. | 09.12.2021 66 - Straßenverkehrs- und Tiefbauamt | <p>3.1: Dem Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes kann aus unserer Sicht so aus folgenden Gründen weiterhin nicht zugestimmt werden. <u>Textliche Festsetzungen und Begründung:</u> Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20. April 2021 stimmen wir dem Stellplatzschlüssel und weiteren Inhalten des vorhabenbezogenen B-Planes nicht zu.</p> <p>3.2: <u>Zu 2.2 der textlichen Festsetzungen</u> Geplant sind insgesamt 25 Wohneinheiten, demnach sind nach der Stellplatzsatzung auch grundsätzlich 25 PKW-Stellplätze</p> | <p>Beschlussempfehlung: Zu 3.1: Wird zur Kenntnis genommen. Siehe nachfolgende Ziffern.</p> <p>Zu 3.2: Die Bedenken werden im Rahmen der Gesamtabwägung zurückgestellt.</p> |

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|------------------------------------|---|---|
| | | <p>nachzuweisen. Einem Abweichen von der Stellplatzsatzung wird nicht zugestimmt. Die Annahme, dass der Bedarf angemessen sei (Seite 25), wird aus unserer fachlichen Sicht nicht geteilt. Die Straßenverkehrsbehörde weist darauf hin, dass der niedrigere Stellplatzschlüssel von hier 0,75 Stellplätzen pro Wohneinheit schon an mehreren Örtlichkeiten im Stadtgebiet zu einer deutlichen Verschärfung des Parkdrucks und einer Vielzahl an Beschwerden geführt hat (z.B. Samuel-Beckett-Anlage oder ganz aktuell rund um das Martini-Quartier). Es zeigt sich wiederholt, dass eben dieser niedrigere Stellplatzschlüssel trotz der Verfügbarkeit von zahlreichen Fahrradabstellanlagen, der Nähe zum ÖPNV oder auch Carsharing-Fahrzeugen nicht dem tatsächlichen Bedarf entspricht. Laut Bebauungsplan sollen lediglich elf PKW-Stellplätze nachgewiesen werden, von denen zwei für Carsharing-Fahrzeuge und einer für Mobilitätseingeschränkte reserviert werden sollen. Faktisch bedeutet dies, dass für die geplanten 25 Wohneinheiten nur acht frei verfügbare Stellplätze vorgehalten werden. Dies geht aus verkehrsbehördlicher Sicht vollkommen am tatsächlichen Bedarf vorbei und verkennt die Wirklichkeit.</p> <p>Durch Carsharing-Fahrzeuge soll der reduzierte Stellplatzschlüssel zusätzlich verringert werden. In der Stellungnahme zur Bauvoranfrage (AZ 2020-0333) im Juni 2020 haben wir eine Ablöse und damit eine Reduzierung der Stellplätze dieser Art abgelehnt und bereits zu dem Zeitpunkt unsere Vorgaben für dieses Bauvorhaben mitgeteilt. Nach wie vor können wir max. einem Carsharing-Stellplatz zustimmen.</p> <p>Die Rahmenbedingungen haben wir ebenfalls schon mitgeteilt.</p> <p>3.3: Auf Seite 12 der Begründung wird von komfortablen Fahrradabstellplätzen geschrieben. Auf Seite 16 wird der Grundriss des Erdgeschosses dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass sich 16 Fahrradabstellplätze in einem zusätzlichen Raum hinter Pkw-Stellplätzen befinden. Diese sind nur zu erreichen, wenn sich auf</p> | <p>Die Gewährung der Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ein politisches und städtebauliches gewünschtes Ziel zu Gunsten einer langfristig zu begleitenden Verkehrswende mit Priorisierung auf nicht-motorisierte und stadtverträgliche Mobilitätsarten. Wesentlich ist hierbei, dass eine adäquate innerstädtische Lage in verdichteten Quartieren mit zahlreichen alternativen Mobilitätsangeboten vorhanden ist und somit eine Verlagerung im Modal Split gelingen kann.</p> <p>Ohne eine entsprechende Reduzierung werden nur weitere Begünstigungen durch Zurverfügungstellung von Parkraum einhergehen. Alternativ müsste die Zahl der geplanten 25 Wohnungen (ebenso dringlich erforderlicher innerstädtischer Wohnraum) massiv reduziert werden oder alternativ eine finanzielle Ablösung erfolgen. Bauliche Alternativen zur Unterbringung von ruhendem Verkehr sind auf dem nur rund 500 m² großen Grundstück nicht realisierbar sowie nicht wirtschaftlich darstellbar.</p> <p>Bzgl. des Carsharing-Angebotes liegen der Stadt Kassel sowie dem Vorhabenträger bereits Interessensbekundungen mit Carsharing-Partnern vor, welche die Stellplätze in ihren Nutzerpool aufnehmen werden. Die Anbieter von Car-Sharing, Statto und Scouter haben beide großes Interesse an dem Standort und würden gerne mehrere Stellplätze mieten.</p> <p>Zu 3.3: Wird zur Kenntnis genommen. Die betreffenden Abstellplätze sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Es obliegt also den späteren Nutzern die Zugänglichkeit zu handhaben. Grundsätzlich ist</p> |

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|------------------------------------|---|---|
| | | <p>dem davor befindlichen Pkw-Stellplatz kein Fahrzeug befindet. Das ist aus unserer Sicht nicht komfortabel.</p> <p>Zu 3.4: Zum Schlüssel für die Fahrradabstellplätze haben wir ebenfalls Anmerkungen. Es sollen 56 Fahrradabstellplätze vorgesehen werden. Laut Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit 2 Fahrradabstellplätze erforderlich. Dies ergibt mindestens 50 Fahrradabstellplätze. Es sind also lediglich 6 Fahrradabstellplätze für 25 Wohneinheiten mehr als es die gültige Stellplatzsatzung vorsieht. Berechnet wurde der Stellplatzschlüssel aber wie folgt, um die erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen zu reduzieren: Der Schlüssel für die 21 Wohnungen wurde auf 2,5 erhöht und die Zahl für die Einzimmer-Appartements auf 1 reduziert. Dies ergibt bei Aufrundung der Ergebnisse eigentlich 57 Fahrradabstellplätze.</p> <p>3.4: <u>Seite 25:</u> Aus unserer Sicht passt die lichte Höhe der Auskrragung (2,50 m). Problematisch könnte nur der zur Breitscheidstraße gerichtete kleine Balkon im Hochpattere sein. Dieser darf nicht rauskragen, da hier die lichte Höhe von 2,50 m nicht eingehalten werden kann.</p> <p>3.5: Auch Fahrradabstellplätze sollten mit Ladeinfrastruktur versehen werden.</p> <p>3.6: <u>Seite 26:</u></p> | <p>ebenso ein großräumiger Fahrradabstellraum vorgesehen. Ebenso gibt es keine formalrechtlich nachzuweisenden Standards innerhalb von Privatgebäuden – Fahrräder könnten ebenso in der eigentlichen Wohnung (von vielen Nutzern aus sicherheitsbedenken so gehandhabt) abgestellt werden.</p> <p>Zu 3.4: Wird zur Kenntnis genommen. Die Planungen sehen den Bau von 25 Wohnungen vor. Entsprechend sind die Vorgaben zum Nachweis der erforderlichen Anzahl von Fahrradabstellplätzen der Stellplatzsatzung (über-)erfüllt.</p> <p>Zu 3.4: Die Bedenken können entkräftet werden. Die betreffende Auskrragung an der Nordfassade des Planvorhabens über die vorhandenen Gehwegsfläche erfolgt erst oberhalb des ersten Obergeschosses. Dies bedeutet eine Freihaltung von einer lichten Höhe von mind. 4 m.</p> <p>Zu 3.5: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.6: Wird zur Kenntnis genommen. Die <i>Fahrradabstellplatzverordnung</i> gilt auf landesrechtlicher</p> |

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|------------------------------------|---|--|
| | | <p>Zur Aussage: „Da die städtische Stellplatz- und Ablösesatzung bereits eigenständige Regulierungen zu Fahrradabstellplätzen beinhaltet, gilt die landesrechtliche Verordnung entsprechend § 1 Abs. 1 Fahrradabstellplatzverordnung nicht.“ möchten wir anmerken, dass es richtig ist, dass die Kasseler „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ bereits Vorgaben zur Anzahl der Fahrradabstellplätze beinhaltet. Nach unserem Kenntnisstand bedeutet, dies aber nicht, dass hiervon für die Festsetzung in Bebauungsplänen nicht abgewichen werden kann und andere Regelwerke oder Rechtsgrundlagen gelten können. Auch in diesem B-Plan soll schließlich von den Vorgaben der Kasseler Satzung abgewichen werden und ein anderer Schlüssel für die Anzahl der Fahrradabstellplätze gelten (s. Textl. Festsetzungen 2.2). Der Vollständigkeit halber kann der Schlüssel für die Fahrradabstellplätze auch hier eingefügt werden.</p> <p>3.7: <u>Zum Plan: „II 17 Entwurf VEP A3“:</u> Die Erweiterung des Geltungsbereiches im Norden ist noch nicht angepasst.</p> <p>3.8: <u>Hinweise:</u> Wenn sich das Carsharing-Angebot in der Garage auf privatem Grund befindet, möchten wir darauf hinweisen, dass die Garage jederzeit für die Kunden zur Nutzung der/s Fahrzeug/es (öffentlich) zugänglich sein muss.</p> <p>3.9: Am 18. März 2021 hat der Bundestag das „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-</p> | <p>Ebene, soweit keine kommunale Satzung zur Regulierung der Stellplätze/Abstellplätze (siehe städtische Stellplatz- und Ablösesatzung) gefasst worden ist. Ein Bebauungsplan kann zudem als eigenständige Satzung die Vorgaben der Stellplatzsatzung aussetzen und eigenständige Vorgaben definieren. Für das explizite Vorhaben stehen im Hinblick des Nachweises der notwendigen Zahl von Fahrradabstellplätzen sowohl die städtische Stellplatzsatzung als auch die Landesverordnung mit ihren Vorgaben im Missverhältnis zu den tatsächlichen Anforderungen, sodass eine konkrete Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.</p> <p>Zu 3.7: Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhabenbereich ist korrekt dargestellt. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zudem Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen, die auch nur im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt werden.</p> <p>Zu 3.8: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 3.9: Der Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> |

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|--|--|---|
| | | Gesetz - GEIG)" beschlossen, das hier aufgenommen werden soll und falls erforderlich in der Umsetzung zu berücksichtigen ist. | |
| 4. | 23.11.2021 70 - Die Stadtreiniger Kassel | 4.1: Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsorgung gewährleistet sind: Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf § 18 unserer Abfallwirtschafts- und -gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze: Die Behälter sollten von der Fahrbahn aus geladen werden können. Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrthöhe von 4,0 m haben. Die Mindestmaße und - Radian der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden. Berücksichtigen Sie in Ihrer Gefährdungsbeurteilung auch: Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein. Bei Neuplanungen ist zu berücksichtigen, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge ausnahmslos nicht zulässig sind. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk). Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden. Bei der Planung sollte auch der mögliche Einsatz von Unterflurbehältern für die öffentliche Abfallentsorgung (Altpapier und Altglas) berücksichtigt werden. | Beschlussempfehlung: Zu 4.1: Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. |

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 (ortübliche Bekanntmachung am 12.11.2021; Offenlage vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021)**

| Ifd. Nr. | Datum der Stellungnahme Adresse | Stellungnahme | Beschlussempfehlung zu den Stellungnahmen |
|----------|--|---|---|
| 5. | 22.12.2021 Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung Kurfürstenstraße 9, 34117 Kassel | 5.1: wir begrüßen die Neubebauung von Wohnraum auf bereits versiegelten Flächen in zentralen Lagen, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. 5.2: Bedenken haben wir allerdings mit der geplanten Nutzung der Erdgeschosszone. Zwar ist uns der Stellenwert von Parkflächen bewusst, aber dennoch halten wir es für bedenklich, dass keine gewerblichen Flächen bzw. Ladenflächen in der jetzigen Planung vorgesehen sind. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück Breitscheidstraße 33 eine gewerbliche Fläche in Form eines Fotostudios. Das Verschwinden dieser Fläche widerspricht der Nutzungsmischung und dem planerischen Leitbild Stadt der kurzen Wege, denn eine kleinteilige Nutzungsmischung bietet das Potential zur Verkehrsvermeidung und trägt damit zu einer nachhaltigen Stadtplanung bei. Zusätzlich tragen Ladennutzungen zu einem attraktiveren Stadtbild bei. Insbesondere in Bezug auf die Kreuzung Breitscheidstraße/Elfbuchenstraße/Kattenstraße, würde eine Ladennutzung zu einem deutlich attraktiveren und lebendigeren Stadtbild führen. Eine Parkfläche im Erdgeschoss dagegen verstärkt den Eindruck eines durch Mobilität viel genutzten Kreuzungsbereich. Zudem ist der gesamte Stadtteil Vorderer Westen durch eine kleinteilige Nutzungsmischung geprägt. Das sollte an dieser Stelle nicht aufgegeben werden. | Beschlussempfehlung: Zu 5.1: Wird zur Kenntnis genommen. Zu 5.2: Die vorgebrachten Bedenken sind städtebaulich unbegründet und können entkräftet werden. Übergeordnet wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Bauleitplanverfahren auf die Errichtung eines Einzelgebäudes abzielt und im Kontext der vorgesehenen Nutzung keine Auswirkungen auf städtebauliche Ansprüche zur Nutzungsdurchmischung impliziert; ebenso ist die Einbeziehung der bislang als Werkstätten für freie Berufe / Fotografen genutzten Kleinräumlichkeiten irrelevant für den hochverdichteten Stadtteil; nicht zuletzt sind bereits die baulichen Zustände überkommen. Im Hinblick der geplanten Erdgeschosszone als überwiegende überbauter Parkraum sind ebenso keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich nutzungsseitig im Bestand bereits um einen voll versiegelten Garagenhof handelt. |

**Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit
im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(ortübliche Bekanntmachung am 12.11.2021; Offenlage vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021)**

Keine Stellungnahmen eingegangen.