

## **Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr**

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr  
der Stadtverordnetenversammlung

Kassel

Geschäftsstelle:  
Büro der  
Stadtverordnetenversammlung  
Rathaus, 34112 Kassel  
Auskunft erteilt: Frau  
Spangenberg  
Tel. 05 61/7 87-12 25  
Fax 05 61/7 87-21 82  
E-Mail:  
Elisabeth.Spangenberg@stadt-  
kassel.de  
oder stavo-buero@stadt-kassel.de

Kassel, 03.06.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **25.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr lade ich ein für

**Donnerstag, 12.06.2008, 17.00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

### **Tagesordnung:**

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/51 „Universität Kassel -Campus Nord“  
(Aufstellungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.941 -
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75  
„Silberbornstraße 26“ (Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.942 -
- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/63  
„Wolfhager Straße 278“  
(Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichterstatter/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.943 -

4. **Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) -  
Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.944 -
5. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“,  
1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Witte  
- 101.16.945 -
6. **Grüne Welle auf Kasseler Hauptstraßen**  
Antrag der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Wett  
- 101.16.858 -
7. **Radweg Eugen-Richter-Straße**  
Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD, CDU, B90/Grüne und FDP  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Rönz  
- 101.16.895 -
8. **Betrieb der Regiotram auf der Harleshäuser Kurve**  
Antrag der SPD-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Eichler  
- 101.16.896 -
9. **Verkehrsmanagementsystem für Kassel**  
Antrag der SPD-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Volker Zeidler  
- 101.16.899 -
10. **Fahrgastzahlen Regiotram**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Wett  
- 101.16.924 -
11. **Verbesserung des baulichen Zustandes der Oberflächen in der  
Königsstraße**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Wett  
- 101.16.925 -

12. **Masterplan Innenstadt**  
Antrag der Fraktion B90/Grüne  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dr. Ostermann  
- 101.16.938 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Kultur)
13. **Neugestaltung des Karlsplatzes**  
Antrag der FDP-Fraktion  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Lippert  
- 101.16.952 -
14. **Lampentypen**  
Anfrage der Fraktion B90/Grüne  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Beig  
- 101.16.966 -
15. **Karlsplatz**  
Antrag der Fraktion B90/Grüne  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Beig  
- 101.16.967 -
16. **Förderung Reaktivierung von Brachen**  
Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG  
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Domes  
- 101.16.968 -  
(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)

Mit freundlichen Grüßen

Alfons Spitzenberg  
Vorsitzender

## **Niederschrift**

über die 25. öffentliche Sitzung  
**des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr**  
am Donnerstag, 12.06.2008, 17.00 Uhr,  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

**Anwesende:** Siehe Anwesenheitsliste (Bestandteil der Niederschrift)

### **Tagesordnung:**

- |     |   |            |
|-----|---|------------|
| 1.  | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/51 „Universität Kassel - Campus Nord“ (Aufstellungsbeschluss)  | 101.16.941 |
| 2.  | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ (Offenlegungsbeschluss)  | 101.16.942 |
| 3.  | Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/63 „Wolfhager Straße 278“ (Offenlegungsbeschluss)   | 101.16.943 |
| 4.  | Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) -Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf  | 101.16.944 |
| 5.  | Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung) | 101.16.945 |
| 6.  | Grüne Welle auf Kasseler Hauptstraßen   | 101.16.858 |
| 7.  | Radweg Eugen-Richter-Straße   | 101.16.895 |
| 8.  | Betrieb der Regiotram auf der Harleshäuser Kurve  | 101.16.896 |
| 9.  | Verkehrsmanagementsystem für Kassel   | 101.16.899 |
| 10. | Fahrgastzahlen Regiotram  | 101.16.924 |
| 11. | Verbesserung des baulichen Zustandes der Oberflächen in der Königsstraße  | 101.16.925 |
| 12. | Museumskonzept Innenstadt   | 101.16.938 |
| 13. | Neugestaltung des Karlsplatzes  | 101.16.952 |
| 14. | Lampentypen   | 101.16.966 |
| 15. | Karlsplatz  | 101.16.967 |
| 16. | Förderung Reaktivierung von Brachen   | 101.16.968 |

Vorsitzender Spitzenberg eröffnet die mit der Einladung vom 03. Juni 2008 ordnungsgemäß einberufene 25. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Auf Wunsch mehrerer Stadtverordneter legt Vorsitzender Spitzenberg das Sitzungsende auf 17.45 Uhr fest.

## **Zur Tagesordnung**

Bezüglich der Tagesordnungspunkte sind sich die Ausschussmitglieder darüber einig, die vorliegenden Anträge des Magistrats sowie den Tagesordnungspunkt 7 dringend heute zu behandeln.

Vorsitzender Spitzenberg stellt die Tagesordnung in der vorliegenden Form fest.

- 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/51 „Universität Kassel -Campus Nord“  
(Aufstellungsbeschluss)  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.941 -**

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/51 „Universität Kassel - Campus Nord“ beinhaltet den Bereich südlich der Mensa und umfasst das Gebiet zwischen der Liebigstraße, Mombach- und Gottschalkstraße. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/32 Teil A und D wird durch den Bebauungsplan Nr. V/51 teilweise aufgehoben.

Durch die Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass die Wettbewerbsergebnisse des zweistufigen Realisierungswettbewerbs zur Entwicklung der Hochschule im städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Bereich umgesetzt werden können.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst 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. V/51 „Universität Kassel -Campus Nord“ (Aufstellungsbeschluss), 101.16.941, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Rudolph

- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75  
„Silberbornstraße 26“ (Offenlegungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.942 -

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch) für das Grundstück Silberbornstraße 26 im Baublock zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße wird zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.“

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

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“ (Offenlegungsbeschluss), 101.16.942, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dr. Wett

- 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/63  
„Wolfhager Straße 278“  
(Offenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.943 -**

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) für das Gebiet in der Flur 1, Gemarkung Rothenditmold, Flurstück 170/12 und teilweise 114/2, wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.  
Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.“

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

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/63 „Wolfhager Straße 278“ (Offenlegungsbeschluss), 101.16.943, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Beig

- 4. Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) -  
Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.944 -

## **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der in der Anlage beigefügten Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wird zugestimmt.“

In der Aussprache stellt Fraktionsvorsitzender Domes, Fraktion Kasseler Linke.ASG, einen Änderungsantrag seiner Fraktion vor, den er in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2008 einbringen wird.

Die Antwort auf die Frage des Stadtverordneten Beig, Fraktion B90/Grüne, ob die irrtümliche Planinterpretation des Ortsbeirates Kirchditmold aufgeklärt sei, wird von Stadtbaurat Witte für die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2008 zugesagt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP  
Ablehnung: Kasseler Linke.ASG  
Enthaltung: --  
den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) - Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf, 101.16.944, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Lappöhn

- 5. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“,  
1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.16.945 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/46 wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 11 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 als Satzung beschlossen.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei  
Zustimmung: einstimmig  
Ablehnung: --  
Enthaltung: Kasseler Linke.ASG  
den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung (Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung), 101.16.945, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Domes

### **6. Grüne Welle auf Kasseler Hauptstraßen**

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.16.858 -

#### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen,

- auf welchen zu- und abführenden Kasseler Hauptstraßen, eine „Grüne Welle“ eingerichtet werden kann, und welche Wirkungen hierdurch auf den Kraftfahrzeugverkehr und die anderen Verkehrsteilnehmer entstehen,
- welcher Investitionsbedarf für eine Realisierung erforderlich ist und
- wie hoch der für das neue Projekt zusätzlich erforderliche Personalbedarf bei einer angestrebten Umsetzung innerhalb der nächsten fünf Jahre anzusetzen wäre.

Die Ampeln sollen dazu jeweils in den Hauptverkehrszeiten lastrichtungsabhängig geschaltet sein. Morgens so, dass der stadteinwärtige Verkehr mit einer Grünen Welle geführt wird und nachmittags der stadtauswärtige Verkehr.

Zielsetzung des Projektes ist es, die Reisezeiten des Individualverkehrs insgesamt zu reduzieren und dabei die Halte der zu definierenden Hauptlastrichtung zu minimieren. Dabei soll die erreichte Beschleunigungsqualität des ÖPNV grundsätzlich erhalten werden. Im Einzelfall ist eine Priorisierung angemessen abzuwägen. Eine Erhöhung der Wartezeiten des Fußgängerverkehrs ist möglichst zu vermeiden. Daher sollen auch bauliche Alternativen der Knotenpunktgestaltung und verkehrsführende Maßnahmen aufgezeigt werden. Auswertungen der Polizei über Unfallhäufungspunkte sollen bei den Bearbeitungsprioritäten besondere Berücksichtigung finden.

Neben den oben genannten Zielen soll eine Minderung des Feinstaubes, eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission und eine Lärmreduzierung an den unten genannten Hauptverkehrsstraßen erreicht werden.

Sofern die theoretisch erreichbaren Effekte durch technische oder bauliche Bedingungen eingeschränkt werden, sind die erforderlichen Investitionen zu ermitteln und im Investitionsplan anzumelden. Alle betroffenen Ampelanlagen (auch Fußgängerampeln) sollen dazu bevorzugt mit energiesparenden Steuergeräten zur Integration in das Verkehrsrechnersystem ausgerüstet werden.

Auf folgenden Hauptverkehrsstraßen soll eine Grüne Welle eingerichtet werden:

- Frankfurter Str. zwischen Autobahnabfahrt und Trompete
- Frankfurter Str. zwischen Am Auestadion und Brüder-Grimm-Straße
- Altenbaunaer Str. - Oberzwehrener Str. - Heinrich-Schütz-Allee - Baunsbergstr.
- Ihringshäuserstr. - Weserstr. ab/bis Altmarkt
- Wolfhager Str. ab/bis Holländischer Platz
- Holländische Str. zwischen Stadtgrenze Vellmar und Holländischer Platz
- Druseltalstr.- Kohlenstr.
- Wilhelmshöher Allee
- Harleshäuser Str. - Loßbergstr. - Heßbergstr. – Berta-von-Suttner-Str. ab/bis Druseltalstr. (nach Umbau Kreuzung Loßbergstr.)
- B 83
- Dresdner Str.

Zusätzlich ist eine planerische Überarbeitung des Innenstadtringes mit den gleichen Projektzielsetzungen umzusetzen. Bestehende oberirdische ampelgesicherte Fußgängerquerungen über den Innenstadtring sollen hierbei mit innovativen Anzeigen der Restwartezeit an geeigneter Stelle nachgerüstet werden.

Die Projektorganisation soll einschließlich denkbarer Finanzierungsmöglichkeiten überschlüssig als 5 Jahresprogramm dargestellt werden. Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr soll jährlich über den erreichten Sachstand berichtet werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: CDU, FDP

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

Enthaltung: --

den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der CDU-Fraktion betr. Grüne Welle auf Kasseler Hauptstraßen, 101.16.858, wird **abgelehnt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Kalb

### **7. Radweg Eugen-Richter-Straße**

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen der SPD, CDU, B90/Grüne und FDP  
- 101.16.895 -

### **Gemeinsamer Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, einen durchgehenden Radweg auf der westlichen Seite der Eugen-Richter-Straße zu prüfen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem gemeinsamen Antrag der Fraktionen von SPD, CDU, B90/Grüne und FDP betr. Radweg Eugen-Richter-Straße, 101.16.895, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Oberbrunner

- 8. Betrieb der Regiotram auf der Harleshäuser Kurve**  
Antrag der SPD-Fraktion  
- 101.16.896 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

- 9. Verkehrsmanagementsystem für Kassel**  
Antrag der SPD-Fraktion  
- 101.16.899 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

- 10. Fahrgastzahlen Regiotram**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.16.924 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

- 11. Verbesserung des baulichen Zustandes der Oberflächen in der  
Königsstraße**  
Anfrage der CDU-Fraktion  
- 101.16.925 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**12. Museumskonzept Innenstadt**

Antrag der Fraktion B90/Grüne  
- 101.16.938 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**13. Neugestaltung des Karlsplatzes**

Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.16.952 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**14. Lampentypen**

Anfrage der Fraktion B90/Grüne  
- 101.16.966 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**15. Karlsplatz**

Antrag der Fraktion B90/Grüne  
- 101.16.967 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**16. Förderung Reaktivierung von Brachen**  
Antrag der Fraktion Kasseler Linke.ASG  
- 101.16.968 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.  
Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

**Ende der Sitzung:** 17.43 Uhr

Alfons Spitzenberg  
Vorsitzender

Elisabeth Spangenberg  
Schriftführerin

## Anwesenheitsliste

zur 25. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für  
Stadtentwicklung und Verkehr am  
**Donnerstag, 12.06.2008, 17.00 Uhr**  
im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

### Mitglieder

Alfons Spitzenberg, CDU  
Vorsitzender

Volker Zeidler, SPD  
1. Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Beig, B90/Grüne  
2. Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Monika Junker-John, SPD  
Mitglied

Ellen Lappöhn, SPD  
Mitglied

Manfred Merz, SPD  
Mitglied

Wolfgang Rudolph, SPD  
Mitglied

Dominique Kalb, CDU  
Mitglied

Wolfram Kieselbach, CDU  
Mitglied

Dr. Norbert Wett, CDU  
Mitglied

Gernot Rönz, B90/Grüne  
Mitglied

Norbert Domes, Kasseler Linke.ASG  
Mitglied

André Lippert, FDP  
Mitglied

*Spitzenberg*  
*i.v. H. Eichler* *Zeidler*  
*Beig*  
*Junker-John*  
*Lappöhn*  
*Merz*  
*W. Rudolph*  
*D. Kalb*  
*W. Kieselbach*  
*Dr. Wett*  
*G. Rönz*  
*N. Domes*  
*i.v. Lippert*

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Bernd Wolfgang Häfner, FWG  
Stadtverordneter

\_\_\_\_\_

Nuray Yildirim, AUF Kassel  
Stadtverordnete

\_\_\_\_\_

Pasquale Malva,  
Vertreter des Ausländerbeirates

*Malva*  
\_\_\_\_\_

**Magistrat**

Norbert Witte, CDU  
Stadtbaurat

*Witte*  
\_\_\_\_\_

**Schriftführung**

Elisabeth Spangenberg,  
Schriftführerin

*Spangenberg*  
\_\_\_\_\_

**Verwaltung/Gäste**

*Stadtplanung + Bauaufsicht*

*Kumpferling*

*PP-NH Dirks*

*PS (Paul)*

*Arndt Walker 19.08*

*Arndt Walker*

*Stroßenverkehrsamt*

*G. T. D. ZIN*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.941

Kassel, 19.05.2008

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/51 „Universität Kassel -Campus Nord“  
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/51 „Universität Kassel - Campus Nord“ beinhaltet den Bereich südlich der Mensa und umfasst das Gebiet zwischen der Liebigstraße, Mombach- und Gottschalkstraße. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/32 Teil A und D wird durch den Bebauungsplan Nr. V/51 teilweise aufgehoben.

Durch die Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass die Wettbewerbsergebnisse des zweistufigen Realisierungswettbewerbs zur Entwicklung der Hochschule im städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Bereich umgesetzt werden können.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

**Begründung:**

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13.05.2008 und 19.05.2008 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1) und ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V / 51 „Universität Kassel - Campus Nord“ (Aufstellungsbeschluss)**

### **Erläuterung**

#### **1. Anlass der Planung**

Das Planungsgebiet ist in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V / 32 Teil A und D als Sondergebiet Universität festgesetzt.

Die Hochschule führt derzeit einen zweistufigen Realisierungswettbewerb für den Campus Nord durch. Dieser ist notwendig geworden, da mittelfristig die Verlagerung der Fachbereiche, die noch am Aufbau- und Verfügungszentrum in Oberzwehren angesiedelt sind, ansteht und Fachbereiche am Holländischen Platz neu strukturiert werden sollen.

Die Wettbewerbsergebnisse der ersten Stufe sollen die städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Grundlage für die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans bilden.

#### **2. Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet umfasst ca. 8,5 ha.

Folgende Eckdaten sind als Rahmenbedingungen im Wettbewerb formuliert worden:

- Die Städtebaulichen Einbindung und die Verknüpfung der Hochschule in den Stadtteil.
- Die Auseinandersetzung mit der denkmalgeschützten Bausubstanz auf dem Gottschalkgelände.
- Die Anforderungen an eine zeitgemäße, qualitativ anspruchsvolle Architektur.
- Die Vernetzung der Freiräume des Campus mit der Umgebung wie z.B. Nordstadtpark und Ahna.
- Die städtebauliche und stadtgestalterische Integration der Moritzstraße in den Campus unter Wahrung der notwendigen Erschließungsfunktionen für das Klinikum und die Mensa.
- Die Berücksichtigung von Umweltverträglichkeit, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit insbesondere bei den Neubauten, die in der zweiten Realisierungsstufe konkretisiert werden sollen.
- Barrierefreie Erschließung des Campus und seiner Einrichtungen.

#### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, um die bereits planungsrechtlich gesicherten Sondergebietsflächen und ihre Erweiterungen schnellstmöglich für eine Nutzung mit den oben beschriebenen Zielen im Sinne einer geordneten Innenentwicklung zur Verfügung zu stellen. In einer der nächsten Arbeitsschritte wird die Umweltprüfung nach § 13a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird unter anderem von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen, Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.

Der Flächennutzungsplan, der sich z.Z. in der Fortschreibung befindet, weist das Planungsgebiet als Sondergebiet Universität aus.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 16.04.2008

Nordstadtpark

Mombachstraße

Ahna

Ehemaliges Kohlen-  
Koch-Gelände

Klinik

Westring

Gottschalkstraße

Ehemaliges  
Gottschalkgelände

© 2008 Tele Atlas

Ludwigstraße

Liebigstraße

Moritzstraße

Mensa

Ahna

Der Planungsraum



Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.942

Kassel, 19.05.2008

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75  
„Silberbornstraße 26“ (Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch) für das Grundstück Silberbornstraße 26 im Baublock zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße wird zugestimmt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.“

**Begründung:**

Der Ortsbeirat Niederzwehren hat der Vorlage in seiner Sitzung am 22.04.2008 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13.05.2008 und 19.05.2008 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung (Anlage 2) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (Anlage 3) sind beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/75 „Silberbornstraße 26“  
(Offenlegungsbeschluss)**

**E r l ä u t e r u n g**

**1. Planungsrechtliche Situation**

Das Grundstück Silberbornstraße 26 liegt im Block zwischen der Silberbornstraße, der Gerhart-Hauptmann-Straße, der Straße Am Donarbrunnen und der Wilhelm-Busch-Straße. Beurteilungsgrundlage für eine Bebauung ist §34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Wohnbaufläche aus

Im gesamten Blockinnenbereich gibt es nur eine rückwärtige Bebauung! Damit gibt es im Sinne §34 BauGB keinen Berufungsfall.

Eine Bauvoranfrage zur rückwärtigen Bebauung des Grundstücks wurde aus planungsrechtlichen Gründen abgelehnt.

Der RP in Kassel hat in einem Widerspruchsverfahren die ablehnende Haltung der Stadt bestätigt und eine Bebauung, ohne vorher Planungsrecht zu schaffen, untersagt.

Ein Bebauungsplan soll nun aufgestellt werden.

**2. Bestandsanalyse**

Das Grundstück Silberbornstraße 26 ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das auf der östlichen Grenze mit dem Gebäude Silberbornstraße 24 deckungsgleich angebaut ist. Das Dachgeschoss ist ausgebaut, die Dachneigung des Satteldaches beträgt ca. 48 Grad.

Der gesamte Block Silberbornstraße, Gerhart-Hauptmann-Straße, Am Donarbrunnen und Wilhelm-Busch-Straße ist bebaut mit in der Regel zweigeschossigen Wohngebäuden.

**3. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung einer rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Silberbornstraße 26.

Bebaut werden soll der hintere Grundstücksteil mit einem zweigeschossigen Wohngebäude. Inwieweit ausschließlich ein Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus zulässig sein kann, muss im Verfahren geprüft werden.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird gem. § 12 (1) BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann gem. §13 (3) Satz 1 BauGB verzichtet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2007 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.

Der Grundstückseigentümer hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes beauftragt. Er trägt die Kosten des Verfahrens. Die Verfahrensführung obliegt dem Amt Stadtplanung und Bauaufsicht.

Parallel zur Offenlage soll die Ämter- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden.

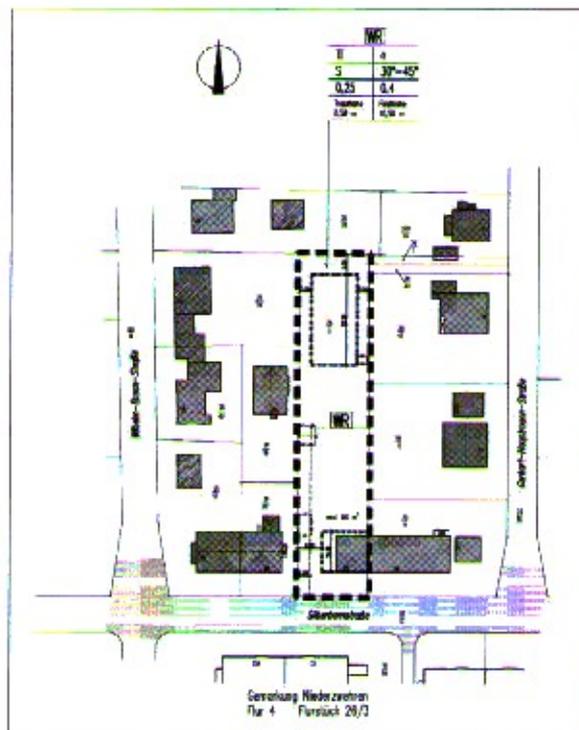
gez.  
Spangenberg

Kassel, 10.04.2008

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der  
Stadt Kassel Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26"**  
KASSEL; NIEDERZWEHREN

Entwurf

Begründung



---

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Allgemein</b>	
1.1 Anlass und Ziele des Vorhaben bezogenen B-Planes	3
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
<b>2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	
2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung	3
2.2 Schutzgebiete	3
2.3 Satzungen	3
2.4 Gutachten und Hinweise	4
<b>3. Städtebauliche Situation</b>	
3.1 Baulicher Bestand	4
3.2 Erschließung und Verkehr	4
<b>4. Planungsziele</b>	4
<b>5. Festsetzungen des B-Planes</b>	
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Immissionsschutz	5
5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen	5

## 1. Allgemein

### 1.1 Anlass und Ziele des Vorhabenbezogenen B-Planes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat am 05.11.2007 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII / 75 „Silberbornstr. 26“ beschlossen.

Ziele des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von 1479 qm gehört zum Stadtteil Niederzwehren, Flur 4, Flurstück 26/3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Grundstück Flurstück 26/38
- Im Osten durch die Grenzen der Flurstücke 26/1; 26/42; 26/43; 26/15; 26/14
- Im Süden durch die Straßenparzelle der Silberbornstr. 67/12
- Im Westen durch die Grenzen der Flurstücke 26/87; 26/96; 26/56

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Kommunale und regionale Entwicklungsplanung

#### 2.1.1 Flächennutzungsplan 2004, Zweckverband Raum Kassel

Im Flächennutzungsplan für die Stadt Kassel ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

### 2.2 Schutzgebiete

#### 2.2.1 Eintragungen als Kulturdenkmal in der Denkmalliste des Landes Hessen liegen nicht vor.

### 2.3 Satzungen

#### 2.3.1 Stellplatzsatzung

Für das Plangebiet ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder für das Gebiet der Stadt Kassel“ in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

#### 2.3.2 Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ist die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

## **2.4 Gutachten und Hinweise**

### **2.4.1 Bombenabwurfgebiet**

Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Bei der genannten Fläche ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Kontakt: Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2; 64283 Darmstadt

## **3. Städtebauliche Situation**

### **3.1 Baulicher Bestand und Nutzungen**

Stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten von Kassel an der Silberbornstrasse, eine ruhige Anliegerstrasse. Es liegt auf etwa 183 m ü. NN, ein ebenes Grundstück.

Das stadträumliche Umfeld ist geprägt durch eine 1-bis-2-geschossige Wohnbebauung von Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern deren Grundstücke gärtnerisch gepflegt sind.

### **3.2 Erschließung und Verkehr**

ÖPNV

Eine Bushaltestelle zur Kasseler Innenstadt befindet sich in ca. 200 m Entfernung in der Leuschnerstrasse – Gerhard-Hauptmann-Strasse.

Eine Straßenbahnhaltestelle zur Kasseler Innenstadt und nach Baunatal befindet sich an der Frankfurter Str., DEZ in einer Entfernung von ca. 500 m.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ein Vollerschlossenes innerstädtisches Gebiet. Das Plangebiet ist vollständig mit Gas, Wasser und Elektro erschlossen. Ein Fernwärmeanschluss existiert nicht.

Die Tiefe des Mischwasser-Kanals, DN 350, beträgt ca. 3,20 m ab OK-Silberbornstr.

## **4. Planungsziele**

Der Eigentümer möchte sein rückwärtiges Grundstück veräußern um es der Bebauung eines max. 2-geschossigen Wohnhauses oder Doppelhauses zur Verfügung zu stellen.

## 5. Festsetzungen des B-Planes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet vorgesehen.

WR – o – 0,25 – 0,40

Entsprechend dem Bestand wird der Geltungsbereich gemäß § 4 BauNVO mit einer Ausnutzung von GRZ 0,25 und GFZ 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. 2 Vollgeschosse sind zulässig.

### 5.2 Immissionsschutz

Feuerungsanlagen

Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes kommt der Begrenzung der Hausbrand-Emissionen besonderes Gewicht zu. Es werden aus diesem Grund für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen – sofern kein Anschluss an das Fernwärmenetz erfolgt – nur Feuerungsanlagen zugelassen, die den aktuellen Anforderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen. Die Verfeuerung von Festbrennstoffen in Anlagen mit hohen Emissionswerten wird ausgeschlossen.

### 5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 [1] Nr. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB .

#### Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Es sind keine erhaltenswerten Bäume und Sträucher in dem Plangebiet vorhanden.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen sind mindestens 50% als Grünfläche herzustellen.

#### Oberflächenbefestigung

Die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann z. B. in Form von wassergebundenen Decken, Pflasterbelägen mit Dränfugen, Schotterrasen. Ergänzend dazu kann die Entwässerung der Flächen in angrenzende Pflanzflächen erfolgen.

Bei den Neupflanzungen soll nachfolgende Pflanzliste berücksichtigt werden:

Pflanzliste:

#### Für die Bepflanzung privater Freiflächen werden folgende Baum- und Straucharten empfohlen:

Bäume I. und II. Ordnung:	Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Quercus robur,	Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Winterlinde Stieleiche
Sträucher u. Heckenpflanzen:	Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Cornus sanguinea, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum,	Feldahorn Hainbuche Hasel Hartriegel Pfaffenhütchen Liguster Rote Heckenkirsche

Ribes alpinum, Berg-Johannisbeere  
Syringa vulgaris, Flieder

Bodendeckende Gehölze und Stauden: Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen  
Geranium macrorrhizum, Storchschnabel  
Hedera helix, Efeu  
Hypericum calycinum, Johanniskraut  
Lamium galeobdolon, Goldnessel  
Pachysandra terminalis, Schattengrün  
Vinca minor, Immergrün

Kletterpflanzen: Aristolochia durior, Pfeifenwinde  
Hedera helix, Efeu  
Hydrangea petiolaris, Kletterhortensie

aufgestellt:

Schauenburg, den 14.4.08

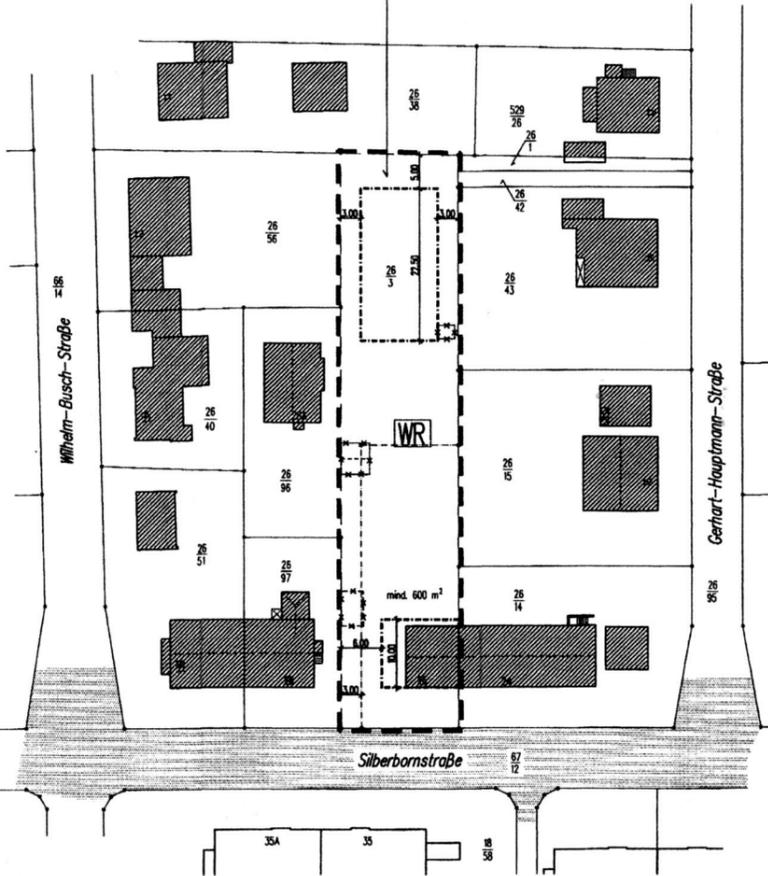
  
(Planungsamt) Stadt Kassel

Dipl. Ing. Barbara Seliger  
Architekturbüro  
Telefon 05601 / 2521  
Telefax 05601 / 5191  
- Schirne 3  
34270 Schauenburg  
(Architekturbüro B. Seliger)





WR	
II	0
S	30°-45°
0,25	0,4
Traufhöhe 6,50 m	Firsthöhe 10,50 m



Gemarkung Niederwehren  
Flur 4 Flurstück 26/3

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR** reines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0** Offene Bauweise (Einzel-/Doppelhausbebauung)
- S** Satteldach
- 30°-45°** Dachneigung
- 0,25** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude Bestand
- Strassenverkehrsflächen
- neue Grundstücksgrenze
- Abbruch baul. Nebenanlagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 reines Wohngebiet  
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO  
Im reinen Wohngebiet (WR) sind folgende, gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 19 Abs. 4 BauNVO  
Im WR-Gebiet ist eine GRZ von 0,25 festgesetzt.  
Im WR-Gebiet darf die festgesetzte GFZ von 0,4 für Aufenthaltsräume in nicht Vollgeschossen bis max. 0,5 überschritten werden.
- 1.3 Bauweise  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO  
Es wird offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO entsprechend den Festsetzungen im B-Plan festgesetzt.
- 1.4 Wohneinheiten  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im WR sind pro Gebäude maximal 2 WE zulässig.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grundstücksgröße  
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB  
Als Mindestmaß der Wohnbaugrundstücke werden 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
2. Höhen  
§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO  
Die max. Firsthöhe für Gebäude mit geneigten Dächern darf 10,50 m und die max. Traufhöhe 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche im Gebäudemittelpunkt nicht überschreiten.  
Die max. Sockelhöhe ist mit 80 cm festgelegt.
3. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB  
Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen, Stellplätze, Carports u. Nebenanlagen auf Grundstücksflächen südlich des Baufensters errichtet werden.
4. Grundstückszufahrten  
§ 9 Abs. 1 BauGB  
Die Grundstückszufahrt wird mit einer Zufahrtsbreite von 3,00 m entlang der nachbarlichen Grundstücksgrenze festgelegt.
6. Abfallbehälter  
Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Pflanzen abzuschirmen oder in bauliche Anlagen zu integrieren.
7. Einfriedungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
§ 6 (10) Satz 6 HBO  
Als Einfriedungen sind freiwachsende Laubholzhecken, geschnittene Hecken aus Laubgehölzen sowie Maschendrahtzäune oder Holzlatten-Zäune (Verhältnis Lattenbreite zu Zwischenraum max. 1:1) mit einer max. Höhe von 1,00 m zu verwenden. Die Bodenfreiheit der Zäune muß mindestens 10 cm betragen (Igeldurchlass).
8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Niedrigtemperatur-Feuerungsanlagen bzw. Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens 'Blauer Engel' genügen.

### C. GRUNORDNERISCHE MASSNAHMEN

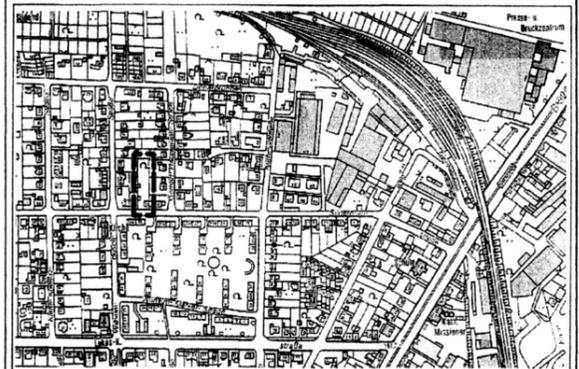
1. Oberflächenbefestigungen  
§ 8 Abs. 1 HBO 2002, i. V. mit § 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel  
Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücks-Freiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann.
2. Behandlung des Niederschlagswassers  
§ 42 Abs. 2 und § 81 Abs. 2 HBO '02  
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist getrennt zu sammeln und auf den Grundstücken zu verwenden oder zu versickern.
3. Dachbegrünung  
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB  
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO '02 i.V.  
§ 3 Abs. 3 Stellplatzsatzung Stadt Kassel  
Flache und flach geneigte Dächer bis zu 5° (Garagen und Carports) sind extensiv zu begrünen. Arten für die Dachbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
4. Fassadenbegrünung  
§ 81 Abs. 1 Satz 5 HBO  
Fensterlose Fassadenteile von mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche sind mit Rankgewächsen zu begrünen. Je 5 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Für nicht selbstklimmende Arten sind Rankhilfen vorzusehen. Arten für die Fassadenbegrünung sind in der Artenliste aufgeführt.
5. Erhaltung von Bäumen und Gehölzflächen  
§ 9 Abs. 1 Satz 25 BauGB  
Zum Erhalt festgesetzte Bäume bzw. Gehölzflächen sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen. Arten für die Baumpflanzung finden sich in der Artenliste.  
Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit entsprechend der DIN 18920, der ZTV-Baumpfleger und entspr. der RAS LG 4 zu schützen.  
An zu erhaltenden Bäumen, die beschädigt oder deformiert sind, sind Baumpflegermaßnahmen durchzuführen.  
Garagen, Stellplätze, Carports, Zufahrten, Nebenanlagen und Leitungen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, wenn sie nicht innerhalb der Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume liegen.
6. Gestaltung der Freiflächen (§ 87 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbäum und mindestens 15 qm Laubgehölzflächen Artenliste in der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene erhaltenswerte Bäume können angerechnet werden.

### D. HINWEISE

1. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung wird von der unteren Wasserbehörde erteilt.
2. Bei der Unterkellerung von Gebäuden sind Baugrunduntersuchungen erforderlich, um Stauwasser zu vermeiden.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung. Während der Baumaßnahmen sind die Kronen- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu schützen.

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartenwerk durch Vermessung und Geoinformation. (Verm. St. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.) Kassel, Vermessung und Geoinformation	Aufgestellt: Kassel, Der Magistrat Stadtplanung und Bauaufsicht
Vermessungsdirektor	Stadtrat Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB. Die Stadtverordnetenversammlung	Öffentlich ausliegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat
Stadtverordnetenvorsteher	Stadtrat
Hat öffentlich ausliegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. von Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht	Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen in der Zeit vom bis einschließlich Kassel, Der Magistrat
Technischer Angestellter	Stadtrat
Hat erneut öffentlich ausliegen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. von Kassel, Stadtplanung und Bauaufsicht	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung
Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGR. I.S.2414) ortsüblich bekannt zu machen. Der Magistrat	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. von Kassel, Der Magistrat
Oberbürgermeister	Stadtrat

## ÜBERSICHTSPLAN Maßstab: 1:5000



STADT KASSEL  
documenta-Stadt

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN DER  
STADT KASSEL Nr. VIII/75 "SILBERBORNSTR. 26"  
KASSEL; NIEDERZWEHREN

Datum: 18.02.2008 Maßstab: 1:500

ARCHITEKTURBURO BARBARA SELIGER  
Architektin, Dipl.-Ing.  
Planung Ausschreibung Bauleitung Bauberatung  
Tel. 05601 - 2527 Fax 05601 - 5154 Mobil 0172 - 540 2374

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.943

Kassel, 19.05.2008

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/63 „Wolfhager Straße 278“  
(Offenlegungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (gemäß § 12 (1) Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) für das Gebiet in der Flur 1, Gemarkung Rothenditmold, Flurstück 170/12 und teilweise 114/2, wird zugestimmt.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandortes.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.  
Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.“

**Begründung:**

Der Ortsbeirat Harleshausen hat der Vorlage in seiner Sitzung am 08.05.2008 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13.05.2008 und 19.05.2008 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage mit Bericht über die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Ämter (Anlage 1) sowie die Begründung mit Bebauungsplan und textlichen Festsetzungen (Anlage 2) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/63 "Wolfhager Straße 278"  
(Offenlegungsbeschluss)**

**E r l ä u t e r u n g**

Auf Antrag der Werner Projektentwicklung GmbH, Kalbach, vom 01. Oktober 2007, soll für den Bereich Wolfhager Straße 278 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.03.2008 dazu den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. IV/63 „Wolfhager Straße 278“ gem. §12 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Vorhabenträger hat ein Planungsbüro mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragt, die Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

1. Sicherung bestehenden Einzelhandelsnutzung im Innenbereich besiedelter Ortslage

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherstellung der Nahversorgung des Stadtteils Harleshausen. Der bestehende Einzelhandelsstandort in besiedelter innerörtlicher Lage soll durch Umbau und Erweiterung der bestehenden Bausubstanz ertüchtigt und erhalten werden.

2. Sicherung und Verbesserung des Angebotes der Nahversorgung des Ortsteils Harleshausen

Das derzeit unterdurchschnittliche Angebot der Nahversorgung im Stadtteil Harleshausen wird durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, zu der sich Vorhabenträger verpflichtet, ergänzt.

3. Städtebauliche Arrondierung und Schutz der bestehenden Wohnbebauung

Das gewachsene Konglomerat aus Nahversorger, Discounter und Tankstelle wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber der Wohnbebauung arrondiert und abgegrenzt. Hierzu dienen die Festsetzungen von Abständen der bebaubaren Fläche gegenüber den Wohngebieten und das Heranrücken der Baufläche bis zur Grenze der benachbarten Einzelhandelsfläche. Zur westlichen Wohnbebauung Wolfhager Straße 280 kann ein größerer Abstand zum Parkplatz erzeugt werden, die Anordnung einer Lärmschutzwand an dieser Seite ermöglicht die Einhaltung der Richtwerte nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und wird eine Verbesserung der Wohnsituation im Vergleich zu heute entstehen lassen. Die Verlagerung der Anlieferung aus dem inneren Grundstücksbereich bedeutet eine

Entlastung der Situation für die Nachbarbebauungen der Sybelstraße. Die Anlieferzeiten werden auf die Zeiträume zwischen 7:00 und 20:00 Uhr begrenzt, sodass Ruhezeiten nach TA Lärm unberührt bleiben.

#### 4. Verbesserung der Infrastruktur und der Grünausstattung

Die bauliche Anlage die derzeit als Lebensmittelmarkt genutzt wird, entspricht nicht den heutigen Standards für die Nutzung als Einzelhandelsfläche, aber auch nicht den Standards heute üblicher Bauweisen in Bezug auf den Energieverbrauch. Der Bestand soll daher grundhaft erneuert werden, die Fläche wird erweitert und eine größere Raumhöhe vorgesehen. Mit dem Umbau werden die erforderlichen technischen Einbauten wie Heizung, Lüftung und Elektroinstallation auf einen aktuellen Stand gebracht. Die bisher monostrukturierte Grünfläche im nördlichen Planbereich wird künftig durch Festsetzung gesichert und als Standort für Strauchpflanzungen aufgewertet. Zwei auf dem Grundstück vorhandene Bäume werden durch die geänderte Parkplatzanordnung entfallen. Die Parkplätze werden, mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgeführt. An der östlichen und westlichen Grenze des Plangebiets werden Grünstreifen entstehen, für die ebenfalls Pflanzungen festgesetzt werden. Hierdurch kann eine deutliche Verbesserung im Übergang des Gebietes zu den Nachbarnutzungen geschaffen werden und der Anteil der versiegelten Fläche etwa gleich groß wie der Anteil der versiegelten Flächen im Bestand gehalten werden.

Durch die im Vergleich zum Bestand geänderte Einfahrtssituation und Parkplatzanordnung muss im Straßenraum eine bestehende Platane (Beuys-Baum) entfallen. Der Bebauungsplan sichert durch eine Festsetzung die Ersatzpflanzung von zwei Platanen rechts und links der Grundstückszufahrt.

#### 5. Durchführungsvertrag

Ein Durchführungsvertrag mit den erforderlichen Regelungen zur Nutzungsbestimmung als Drogeriemarkt, zu den Erschließungsverpflichtungen und zur zeitlichen Umsetzung des Vorhabens, ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abgestimmt und wird Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 12 BauGB).

#### 6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Ämter

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Ämter wurde durch Anschreiben vom 16.04.2008 und einen Erörterungstermin am 25.04.2008 durchgeführt.

Es sind zwei schriftliche Stellungnahmen eingegangen:

<b>Behörde/ Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Behandlung</b>
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	22.04.08	Keine Einwände	

<p>Stadt Kassel Umwelt- und Gartenamt</p>	<p>25.04.0 8</p>	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken Jedoch ist zu beachten: - Ergänzung Ziff.2 textl. Festsetzungen:“ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens <i>Blauer Engel</i> genügen.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>- Ziff. 6 textl. Festsetzungen: „ Die Installation von Erdwärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wasserrechtlich erlaubnispflichtig.“</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>- Bezüglich der Altlasten und Schadensfälle bitten wir nochmals darum, das Regierungspräsidium Kassel zuständigkeitshalber anzufragen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>- Die Zustimmung zur Beseitigung eines Straßenbaumes (Platane) kann nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Beschädigung des Kunstwerkes, das zudem als Garten- und Kulturdenkmal geschützt ist, kann bzw. muss durch Beibehaltung der bisherigen Erschließungssituation vermieden werden.</p>	<p>Der Anregung wird <b>nicht</b> gefolgt. Die Alternative wurde untersucht mit dem Ergebnis, dass die Abgrenzungssituation des Parkplatzes insbesondere zur Wohnbebauung nicht verbessert werden könnte, weniger unversiegelte Fläche entstünde und der Parkplatz in seiner Funktion weniger komfortabel zu benutzen wäre, was eine erhöhte Anzahl von Fahrbewegungen (Vor- und Zurückstechen) und damit eine größere Belastung der Umgebung zur Folge hätte. Dem</p>

			<p>Schutz der Umgebung vor Lärm und Abgasen sowie durch räumliche Distanz wird die höhere Wertigkeit eingeräumt, zumal langfristig gesehen, die Funktion des Baumes ersatzweise wieder hergestellt und gesteigert werden kann. Ausgleichend wird ein zweiter Baumstandort ausgewiesen und langfristig gesichert.</p>
--	--	--	--

Zu dem Erörterungstermin sind Vertreter folgender Institutionen erschienen, die Anregungen werden wie folgt behandelt:

Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Behandlung
Zweckverband Raum Kassel	25.04.08	Keine Bedenken	
Industrie- und Handelskammer, Koordinierungsbüro	25.04.08	Keine Bedenken	
Städtische Werke AG	25.04.08	Keine grundsätzlichen Bedenken, Jedoch: - die dargestellten Bäume auf dem Einzelhandelsgrundstück liegen in einem Abstand zu den westlichen Hausanschlussleitungen von unter einem Meter. Hier müssen Schutzmaßnahmen getroffen werden.	Der Anregung wird gefolgt.  Die Pflanzung von Bäumen wird nicht länger festgesetzt, da hier auch eine Schallschutzwand entstehen soll, wird diese mit entsprechenden Rankgewächsen begrünt.
		- Die entfallene Platane im Straßenbereich steht auf einer Niederdruckgasleitung (gepflanzt vermutlich ohne Genehmigung). Einer Neupflanzung auf der Gasleitung wird nicht zugestimmt. Die Verlegung der Gasleitung ist erforderlich.	Der Anregung wird gefolgt.
		- Ein Schaltkasten im Randbereich zum Geh-	Der Anregung wird ge-

		weg muss versetzt werden.	folgt.
Kasseler Entwässerungsbetrieb	25.04.08	Keine grundsätzlichen Bedenken Jedoch: -der hydraulische Nachweis für den Regenwasseranschluss muss erbracht werden. Falls mehr Wasser als im Bestand abzuleiten wäre, so ist eine entsprechende Rückhaltung oder Versickerung, in Absprachen mit der Unteren Wasserbehörde, auf dem Gelände einzuplanen.	Der Anregung wird gefolgt.
		- Vermutlich liegt die Grundstücksentwässerung an der östlichen Grenze des Plangebietes, auch hier sind die Schutzabstände bei Pflanzungen zu den Leitungen entsprechend der Richtlinien einzuhalten.	Der Anregung wird gefolgt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 28.04.2008



**Bebauungsplan der Stadt Kassel**  
**Nr. IV / 63 'Wolfhager Straße 278'**  
Stadtteil Harleshausen

**Begründung**

Stand 25.04.2008



Bebauungsplan Nr. IV / 63  
'Wolfhager Straße 278'  
der Stadt Kassel

Begründung  
25.04.2008

**Trägerin der Bauleitplanung:**

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

**Auftraggeberin:**

Werner Projektentwicklung GmbH  
In der Hofwiese 10+12  
36148 Kalbach



**Bearbeitung**

Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Sachbearbeitung  
Dipl.Ing. Birgit Schwarze

## Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel .....	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.	Planverfahren .....	5
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB) .....	5
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) .....	5
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) .....	5
4.	Rechtsverhältnisse .....	6
4.1	Regionalplanung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP) .....	6
4.4	KEP Zentren .....	6
4.5	Satzungen .....	6
4.6	Bestehende Bebauungspläne .....	7
5.	Vorhabenbeschreibung .....	7
5.1	Bestand .....	7
5.1.1	Städtebauliche Situation und Nutzung .....	7
5.1.2	Erschließung und Verkehr .....	7
5.1.3	Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	7
5.2	Planung .....	10
6.	Schalltechnisches Fachgutachten .....	12
7.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	13
7.1	Mischgebiet .....	13
7.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	13
7.1.3	Grundstücksfreiflächen .....	13
7.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	15
9.	Gesamtabwägung .....	16
10.	Bodenordnung .....	17
11.	Durchführungsvertrag .....	18

## 1. Planungsanlass und Ziel

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. IV /63 ist die Umnutzung des derzeit bestehenden Lebensmittelmarktes in einen Drogeriemarkt auf dem Grundstück Wolfhager Straße 278 im Stadtteil Harleshausen. Im östlichen Stadtteilbereich beschränkt sich das Angebot an Lebensmitteln und sonstigen Produkten des täglichen Bedarfs auf den derzeit vorhandenen Lebensmittelmarkt sowie einen direkt benachbarten neuen Discountmarkt.

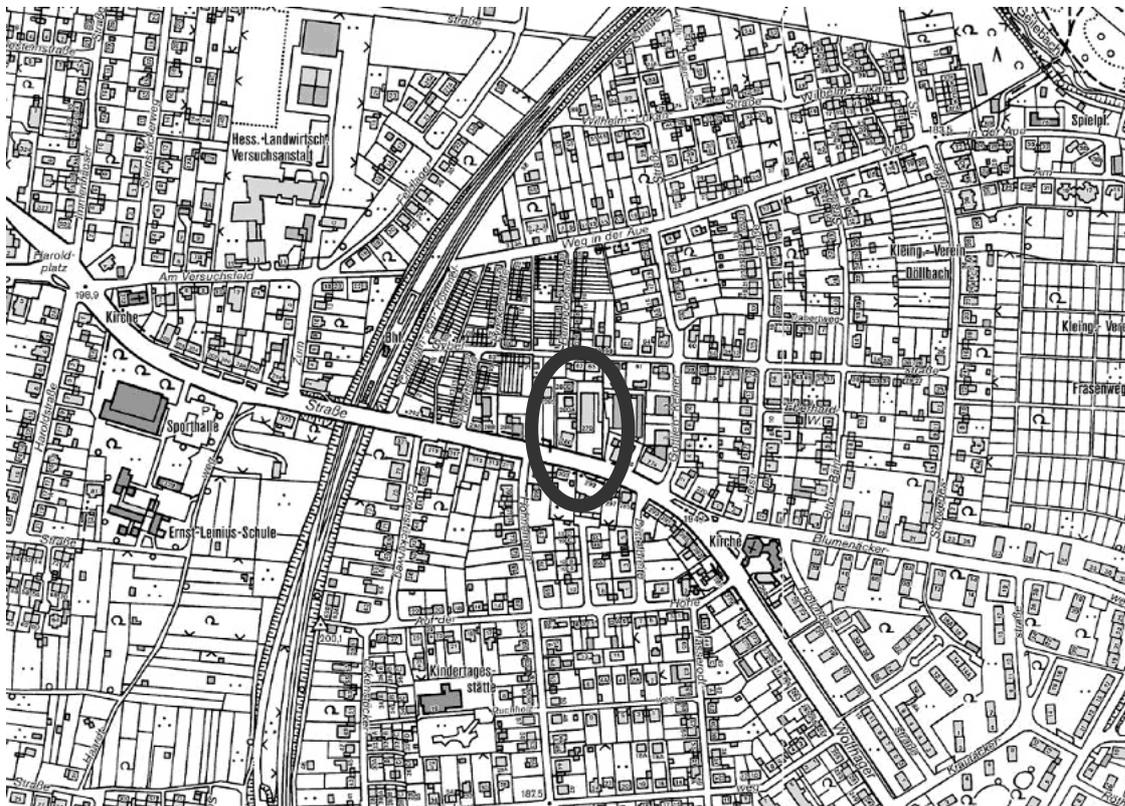
Die Eigentümerin des Grundstücks Wolfhager Straße 278 möchte den Lebensmittelmarkt zu einem Drogeriemarkt umnutzen. Damit verbunden ist eine bauliche Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit 400 qm auf zukünftig ca. 600 qm. Durch die Planung kann die Einzelhandels-Nutzung der Fläche zukünftig gesichert und das derzeit unterdurchschnittliche Angebot der Nahversorgung im Stadtteil erhalten und ergänzt werden.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 170/ 12 und 114/ 2 teilweise und wird begrenzt:

- im Süden durch die Wolfhager Straße
- im Westen durch die Wohnbaunutzung auf den Flurstücken 106/ 4, 106/ 7, und 106/ 6
- im Norden durch die Wohnbaunutzung auf den Flurstücken 104/ 41, 104/ 8 und 103/ 1
- im Osten durch die Einzelhandelsnutzung auf dem Flurstück 107/14 sowie die gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 107/ 15.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2.331 qm und liegt in der Gemarkung Rothenditmold, Flur 1.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

### **3. Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan durch den Vorhabenträger umgesetzt. Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und geringfügige Erweiterung einer bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Die Nutzung des Bestandes in integrierter Lage wird somit langfristig gesichert und das Angebot der Nahversorgung im Stadtteil stabilisiert. Daher wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche liegt mit ca. 976 qm deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a (1) BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.3), so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. IV /63 wurde am 17.03.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

#### **3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)**

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen werden. Dennoch bestand nach Ankündigung in der örtlichen Presse bzw. durch schriftliche Einladung der unmittelbar Betroffenen Rahmen der Ortsbeiratssitzung Harleshausen am 08.05.2008 die Möglichkeit, sich über die Ziele der Planung zu informieren und sich dazu zu äußern.

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

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Die wesentlichen Träger und Behörden wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes zu einem gemeinsamen Abstimmungstermin am 25.04.2008 eingeladen und - soweit anwesend - über die Inhalte und weiteren Schritte zum Bebauungsplanverfahren informiert.

#### **3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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

Gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) hat ergeben, dass das im Geltungsbereich geplante Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll, gemäß Anlage 1 nicht UVP-pflichtig ist. Der untere Schwellenwert der Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm, nach dessen Erreichen eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird mit einem Größenwert von geplanten ca. 970 qm deutlich unterschritten. Es besteht daher keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

## **4. Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplanung**

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

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kassel stellt für das Planareal Wohnbauflächen dar. Derzeit erfolgt eine neue Flächennutzungsplan-Gesamtaufstellung für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), nach Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit wird die Abwägung vorbereitet. Im Entwurf ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

Gemäß § 13 a kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird. Auch im Hinblick auf die neue Flächennutzungsplan-Gesamtaufstellung ist daher eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

### **4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)**

Die Bestandskarte des Landschaftsplanes (Stand 30.03.2007) stellt das Gebiet als "baulich geprägte Flächen dar", besondere Entwicklungsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

### **4.4 KEP Zentren**

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den Planbereich als untergeordneten Nahversorgungsstandort dar. Insgesamt wird der Ortsteil Harleshausen als quantitativ unterversorgter Ortsteil eingestuft. Empfehlungen zur Einschränkung der Sortimente oder Verkaufsflächen werden nicht gegeben.

### **4.5 Satzungen**

#### Stellplatzsatzung

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

## Baumschutzsatzung

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

## 4.6 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, Nord West A-D, rechtskräftig seit dem 07.05.1982, überlagert. Die Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nördlich an das Planareal angrenzenden und außerhalb des Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IV/ 63 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4, Nord West A-D verbunden.

## 5. Vorhabenbeschreibung

### 5.1 Bestand

#### 5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Das Grundstück ist bereits heute eingeschossig auf einer Grundfläche von ca. 600 qm bebaut und wird derzeit durch einen Lebensmittelmarkt mit 21 vorgelagerten Parkplätzen und einem Kleinimbiss als Einzelhandelsstandort genutzt. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten an das Plangebiet an. Im Osten sind ein neuer Lebensmitteldiscounter mit vorgelagerten Parkplätzen sowie eine Tankstelle benachbart. Auch im weiteren Umfeld ist eine Wohnbebauung vorherrschend, in direkter Nachbarschaft an der Wolfhager Straße sind einzelne kleine Geschäfte mit Dienstleistungsangeboten vorhanden.

#### 5.1.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet schließt südlich direkt an die Wolfhager Straße an, die als Haupteerschließung von Ost nach West den Stadtteil durchquert. Die Anlieferung des Marktes erfolgt von der Wolfhager Straße aus an der hinteren Ostseite des Gebäudes. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist bereits über den Anschluss an das innerörtliche Netz gewährleistet. In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Bushaltestelle 'Blumenäckerweg', die von drei Buslinien angedient wird. Insgesamt kann das Planareal daher als gut erschlossen bewertet werden.

#### 5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

##### Boden

Die Böden im Planbereich sind in unterschiedlichem Umfang (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) verändert und überformt worden. Entsprechend der Bestandsaufnahme sind auf dem Flurstück 107/ 12 durch das Gebäude und die Erschließungsanlagen zusammen bereits ca. 1.419 qm versiegelt, das entspricht einem Flächenanteil von ca. 67 % bei einer Gesamtgrundstücksgröße von ca. 2.114 qm. Die Flächen in der Wolfhager Straße sind mit Ausnahme der Baumscheibe vollständig mit Asphalt versiegelt.

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

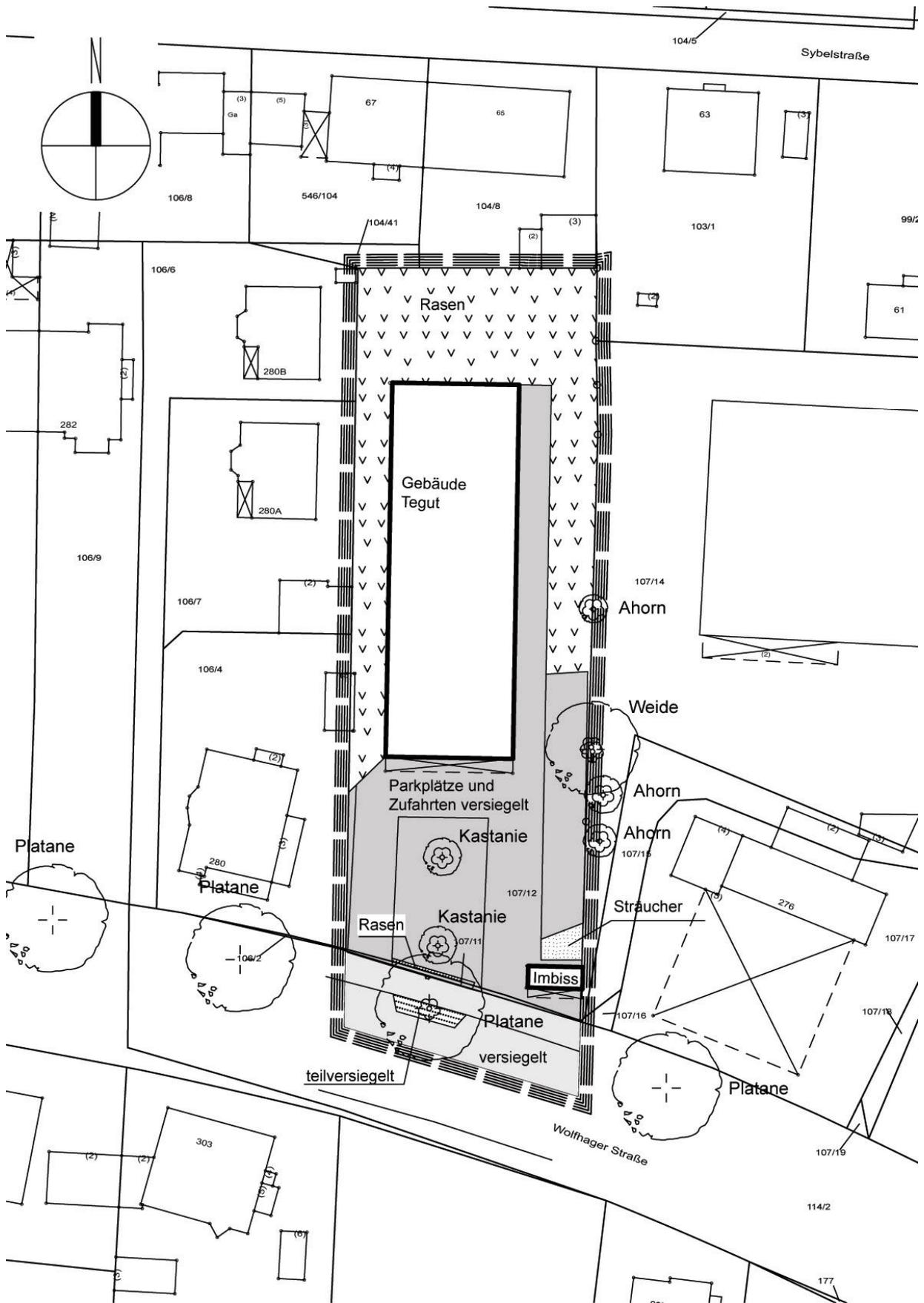


Abb.: Bestandsplan (o.M.), Februar 2008, Quelle ANP

**Wasser**

Da insgesamt ca. 70 % des Plangebietes überbaut oder voll versiegelt sind, ist der Anteil unversiegelter und damit versickerungsfähiger Flächen insgesamt sehr gering, das aufkommende Niederschlagswasser kann nicht versickern und dem Grundwasser zufließen. Die Grundwasser-Neubildung innerhalb des Plangebietes ist somit stark eingeschränkt. Gleichzeitig werden Kanalisation und Fließgewässer durch das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser belastet. Innerhalb des Plangebietes und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Potenzial Wasser wird insgesamt als gering bewertet.

**Lokalklima**

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

**Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz**

Der Anteil an Vegetationsflächen am Plangebiet ist insgesamt sehr gering und beträgt auf dem Flurstück 107/ 12 ca. 695 qm. In der Mitte des Parkplatzes sind zwei Kastanien angeordnet, entlang der West- und der Nordseite umgeben Rasenflächen das Gebäude, auf der östlichen Grundstücksgrenze stehen ein Ahorn und ein älterer Weidenbaum. Unmittelbar benachbart, aber außerhalb des Geltungsbereiches, stehen zwei weitere Ahornbäume, deren Kronen bereits in das Plangebiet hineinragen.

Im Straßenraum ist mittig der beiden Grundstückszufahrten eine 'Beuys-Platane' als Teil des Gesamtkunstwerkes '7000 Eichen' in einer wassergebundenen Baumscheibe angeordnet.

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Lage des Gebietes in einem zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsbereich und des insgesamt sehr geringen Anteils und Strukturereichtums der Vegetationsflächen ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl an Tierarten vorkommt.

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

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

**Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild**

Aufgrund der funktionalen Anforderungen der Einzelhandelsnutzung und der vielbefahrenen Wolfhager Straße sind keine attraktiven Aufenthaltsqualitäten vorhanden. Hinsichtlich des Stadt-/ Landschaftsbildes fehlen, aufgrund der bebauten Innerortslage, landschaftsgliedernde Strukturen vollständig. Das Potenzial Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild ist daher innerhalb des Plangebietes sehr untergeordnet zu bewerten.

**Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der bisherigen Nutzung des Planbereiches zu gewerblichen Zwecken sowie der direkten Benachbarung der Wolfhager Straße sind im Planbereich und im benachbarten Umfeld Vorbelastungen hinsichtlich Lufthygiene und Lärmimmissionen vorhanden.

Erkenntnisse bzw. Untersuchungsergebnisse über Altlasten oder Altablagerungen sind der Stadt Kassel zur Zeit nicht bekannt.

**Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes ist nach Denkmalschutzgesetz die Platane als Bestandteil des Beuys-Kunstwerkes '7000 Eichen' geschützt.

**5.2 Planung**

Anstelle des Lebensmittelmarktes sind die Ansiedlung eines Drogeriemarktes durch Erweiterung der bebauten Grundfläche auf ca. 720 qm und Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 600 qm und die planungsrechtliche Entwicklung als Mischgebiet. beabsichtigt. Die Bebauung ist auch weiterhin als eingeschossiger Baukörper vorgesehen, zur westlichen Wohnbebauung wird ein Grenzabstand von 4,00 m eingehalten, während auf der Ostseite zum vorhandenen Einzelhandelsstandort eine grenzständige Bebauung erfolgen soll.

Die fahr- und fußläufige Erschließung ist wie bisher von der Wolfhager Straße aus vorgesehen, die Grundstücksein-/ausfahrt ist jedoch zukünftig in der Mitte angeordnet. Die Anlieferung soll an der Gebäudevorderseite vorgesehen werden, dem Gebäude auch weiterhin vorgelagert entstehen 22 Stellplätze, die so angeordnet sind, dass entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze jeweils zwei bis drei Meter breite Laubgehölzstreifenstreifen mit ergänzenden Baumpflanzungen angelegt werden können.

Eine Erhaltung der beiden bestehenden Kastanien und der im Straßenraum vorhandenen Platane ist aufgrund der verkehrstechnischen Umordnung nicht möglich. Für den Straßenbaum ist eine Ersatzpflanzung von zwei Platanen im Bereich rechts und links der neuen Grundstückszufahrt vorgesehen. Zum Schutz der benachbarten Hausgärten wird der nördliche Grundstücksteil von Bebauung freigehalten, die bestehende Grünfläche erhalten und die Anlage einer drei Meter breiten Laubgehölzhecke vorgesehen.

Hinsichtlich der Warenanlieferung sind für den geplanten Drogeriemarkt bis zu vier Lkw-An-/ Abfahrten in der Woche, jedoch maximal eine Lkw-Anfahrt am Tag zu erwarten. Die Anlieferungen sollen außerhalb des sog. Nachtzeitraumes (22.00 bis 6.00 Uhr) erfolgen.



Abb.: Drogeriemarkt, Lageplan (o.M.), Vorentwurf Stand April2008, Quelle Architekturbüro planART

## 6. Schalltechnisches Fachgutachten

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar, die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann. Die Grundstücke Wolfhager Straße 280-280b westlich des Plangebietes sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die Grundstücke an der Sybelstraße nördlich des Plangebietes sind planungsrechtlich als Reines Wohngebiet festgesetzt. Auf der Grundlage der DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte einzuhalten:

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

Reine Wohngebiete 50 dB(A) Tags/ 35 dB(A) Nachts

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

Vorbereitend zum Baugenehmigungsverfahren wurden auf der Grundlage der Planungen zum Drogeriemarkt die Geräuschimmissionen durch Andienung/ Kundenverkehr sowie den Betrieb von Lüftungs-/Kühlanlagen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung und das Umfeld gutachterlich durch das Ingenieurbüro GSA Limburg GmbH (April 2008) ermittelt und bewertet. Mit Verweis auf das Gutachten sind zusammenfassend folgende Ergebnisse festzustellen:

- Durch die geplante Lage des Drogeriemarkt-Gebäudes erfolgt eine Abschirmung der Geräuschimmissionen in Richtung der "Hinterbebauung" Wolfhager Straße 280 a und b sowie zu dem nördlich gelegenen Reinen Wohngebiet der Sybelstraße, so dass hier die relevanten Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.
- Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse sind beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen aus dem Parkplatz und dem Anlieferungsverkehr in Höhe des nächstgelegenen Wohngebäudes Wolfhager Straße 280 zu erwarten. Der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von tags 55 dB(A) wird um ca. + 2 dB überschritten. Gemäß TA Lärm wird bei Immissionspunkten in Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten für Geräuschentwicklungen während der morgendlichen Ruhezeit (06.00 – 07.00 Uhr) bzw. abendlichen Ruhezeit (20.00 – 22.00 Uhr) ein Zuschlag von + 6 dB zur Berücksichtigung der erhöhten Störwirkung erforderlich (vgl. ebd. S. 3).
- Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für das benachbart gelegene Gebäude Wolfhager Straße 280 zusätzliche bauliche/organisatorischen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Zur Kompensation dieser Richtwertüberschreitungen ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von 2,0 m über Höhe Parkplatz zu errichten. Zusätzlich ist auf Anlieferungsfahrten während der Ruhezeitenabschnitte zu verzichten.
- Werden in dem nördlichen Bereich des Baukörpers über Dach stehende Lüftungsaggregate / Klimageräte installiert, wird es zur Einhaltung des während der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) erforderlich, die emittierte Schallleistung auf  $LWA \leq 65$  dB(A) zu beschränken. Kann die entsprechende Emissionsleistung geräteseitig nicht garantiert werden, können zusätzliche Abschirmungsmaßnahmen erforderlich werden bzw. ist die Geräteinstallation auf die Ostseite des Gebäudes zu verlagern (vgl. ebd. S. 4).
- Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung der Wolfhager Straße kann aus den zusätzlichen Fahrbewegungen des geplanten Drogeriemarktes eine beurteilungsrelevante Steigerung der

Geräuschentwicklung ausgeschlossen werden. Es sind keine organisatorischen Maßnahmen bezüglich der Veränderung der Geräuschentwicklung des öffentlichen Straßenraumes erforderlich (vgl. ebd. S. 20).

Mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist auch eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet.

## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **7.1 Mischgebiet**

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Zur Sicherung der Funktion des Mischgebietes werden die flächenintensiven Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 5 und 6 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke/ Gartenbaubetriebe/ Tankstellen) aufgrund der für diese Art der Nutzungen nicht-integrierten Lage ausgeschlossen. Ebenso sind die Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution aufgrund der vorhandenen und benachbarten Wohnnutzung unzulässig.

Die vom Vorhabenträger beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung dient der Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Harleshausen in städtebaulich integrierter Lage mit unmittelbarer Anbindung an den ÖPNV. Aufgrund der Beschränkung der zulässig überbaubaren Fläche ist das Einzugsgebiet gezielt auf die Versorgung der benachbarten Wohngebiete zugeschnitten.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs und um eine städtebauliche Einfügung zu gewährleisten, sind Stellplätze nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

#### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Um die Nutzung als Einzelhandelsstandort städtebaulich verträglich sicherzustellen, wird im Mischgebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 festgesetzt. Die Festsetzungen bleiben damit unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerten für Mischgebiete (GRZ 0,6/ GFZ 1,2). 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 0,75 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe geregelt und durch Einscrieb in den Plan festgesetzt. Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Um einen ausreichenden Schutz der westlich des Plangebietes benachbarten Wohnbebauung zu gewährleisten bei gleichzeitig enger Anknüpfung an die östlich benachbarte Einzelhandelsnutzung, wird die Baugrenze zum einen auf der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, zum anderen wird westlich ein Abstand von 4,0 m zur Grundstücksgrenze eingehalten.

#### **7.1.3 Grundstücksfreiflächen**

Durch die im Sondergebiet festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen, Fassadenbegrünung und zu pflanzenden Bäumen soll eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes, insbesondere im Übergang zu der nördlich und westlich gelegenen Wohnbebauung erreicht werden.

Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich sowie der städtebaulichen Einbindung der Bebauung und der Parkplatzflächen bei gleichzeitiger Minimierung der Wärmebildung. Zur Vermeidung bzw.

Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wird eine wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung für die Stellplatzflächen festgesetzt. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes bei.

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

### Artenliste Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Rotdorn	-	Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Weißdorn	-	Crataegus monogyna, Cr. laevigata
Vogelkirsche	-	Prunus avium 'Plena'
Stadtbirne	-	Pyrus calleryana 'Chanticleer'.
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Kleink. Winter-Linde	-	Tilia cordata 'Rancho'

### Artenliste Sträucher

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Hasel	-	Corylus avellana
Paffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Feuerdorn	-	Pyracantha coccinea
Heckenrose	-	Rosa canina
Holunder	-	Sambucus nigra
Gem. Flieder	-	Syringa vulgaris
Gem. Schneeball	-	Viburnum opulus

Die Artenlisten orientieren sich am vorhandenen Vegetationsbestand innerhalb und im Umfeld des Plangebietes. Durch die Verwendung eines Mindestanteils an standorttypischen Gehölzen soll eine ökologische Wertigkeit der Freiflächen im Plangebiet erzielt werden.

## 7.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gegenüber der benachbarten Wohnbebauung die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu gewährleisten, ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Die Festsetzung zur Begrünung der Wand garantiert die visuelle Eingliederung in das Umfeld. Um darüber hinaus einen ausreichenden Schutz zu den Ruhe- und Nachtzeiten zu gewährleisten, werden Anlieferungen im Zeitraum zwischen 20.00 Uhr und 7.00 Uhr als nicht zulässig festgesetzt.

Anlagen, die unter die 2. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (2. BImSchV) fallen, sind zur Vermeidung von gesundheitlichen Schäden ausgeschlossen.

### **7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Dachgestaltung

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

#### Einfriedungen und Werbeanlagen

Die Regelungen zur Gestaltung der Einfriedungen sowie zum Anbringen von Werbeanlagen sollen in Nachbarschaft zu den Wohnhäusern eine gestalterische und städtebauliche Integration des Plangebietes in die Umgebung fördern. Da von Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht erhebliche Störungen für das Landschaftsbild ausgehen bzw. Signalverwechslungen und Blendwirkungen auf die benachbarten Straßen ausgeschlossen werden sollen, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen.

## **8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Boden, Wasser, Lokalklima**

Für das auf dem Flurstück 107/ 12 geplante Vorhaben ergibt sich bei einer Grundflächenzahl von 0,5 ein Anteil von ca. 1.057 qm überbaubarer Fläche, zzgl. der zulässigen Nebenanlagen/ Verkehrsflächen sind insgesamt ca. 1.608 qm versiegelte/ überbaute Fläche zulässig. Dadurch werden bisherige Vegetationsflächen im Umfang von ca. 190 qm für eine Bebauung zusätzlich in Anspruch genommen, jedoch gleichzeitig durch die seitlich der Parkplätze festgesetzten Pflanzstreifen neue Vegetationsflächen in einem vergleichbaren Umfang wiederhergestellt. Zusätzliche Beeinträchtigungen für die Potenziale Boden und Wasser sind daher nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze können sich sogar geringfügige Verbesserungen ergeben. Hinsichtlich der kleinklimatischen Betrachtung werden die erhaltenen bzw. teilweise neu entstehenden Vegetationsflächen die kleinklimatischen Wirkungen des gegenwärtigen Bestandes übernehmen, nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Vegetationsstrukturen/ Fauna, Freiraumnutzung, Stadtbild**

Durch das Vorhaben gehen fünf Laubbäume verloren, die ohnehin strukturarme Vegetation wird dezimiert. Demgegenüber ist die Neupflanzung von mehreren Bäumen (auch im Straßenraum) und die Anlage von Laubgehölzhecken entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen, so dass der Anteil an Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes nahezu unverändert bleibt. Kurz- bis mittelfristig sind aufgrund der etwas höheren Strukturvielfalt Verbesserungen zu erwarten, die sich auch positiv auf die im städtischen Siedlungsbereich anzutreffenden Tierarten auswirken können.

Mit der Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen wird die Einbindung des Planvorhabens in den umgebenden Siedlungsbereich sichergestellt und eine Verbesserung für die benachbarten wohnungsnahen Freiräume bzw. eine Aufwertung hinsichtlich der Stadtbildqualitäten erreicht.

### **Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm**

Im Rahmen der vorbereitenden Planungen für den Drogeriemarkt wurde ein Schallgutachten (vgl. Pkt. 6) erstellt. Im Ergebnis kann der Schallimmissionsschutz der betroffenen Nachbarschaft i.S. der TA Lärm in der sichergestellt werden, wenn an der südwestlichen Grenze eine Lärmschutzwand errichtet wird. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung fest, dass eine Anlieferung nicht im Zeitraum zwischen 20.00 und 7.00 Uhr erfolgen darf.

Im direkten Vergleich zum derzeitigen Anlieferungsverkehr des Lebensmittelmarktes kann zukünftig von einer geringerer Belastung der benachbarten Wohnbebauung durch Lärmemissionen ausgegangen werden. Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der durch das Planvorhaben entstehenden Luftemissionen durch vorhabenbezogene Verkehre sind aufgrund der Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Wolfhager Straße keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten. Ergänzend werden Anlagen, die unter die Verordnung zur Emissionsbegrenzung von leichtflüchtigen halogenierten organischen Verbindungen (2.BImSchV) fallen, durch Festsetzung ausgeschlossen.

Sonstige umweltbezogene Wirkungen und Probleme in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen, Ressourcenverbrauch und Energieverbrauch werden als unerheblich eingestuft.

### **Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund der vorgesehenen Ersatzpflanzung von zwei Platanen ergeben sich durch die Umsetzung der Bauleitplanung für das Kulturgut '7000 Eichen' keine dauerhaften umweltbezogene Auswirkungen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

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

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

## **9. Gesamtabwägung**

Die konkrete Berücksichtigung der vorliegenden Belange zur Erhaltung/ Entwicklung vorhandener Ortsteile und Versorgungsbereiche sowie der Belange des Umwelt- und Denkmalschutzes 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 und Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes
- Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Harleshausen
- Schutz vor Lärmimmissionen
- Schutz und Erhalt von Grünflächen und benachbarten wohnungsnahen Freiräumen
- Erhalt des Gesamtkunstwerkes '7000 Eichen'

gegeneinander abzuwägen.

Die Eingriffe im Geltungsbereich sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um durch Umnutzung/ Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsstandortes in zentraler und erschlossener Lage die Nahversorgung im Ortsteil Harleshausen zukunftsfähig sicherzustellen bzw. zu ergänzen. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung.

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

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

Rechtsverbindlichkeit.

Durch diese Festsetzungen werden die nachteiligen Auswirkungen des Planvorhabens, insbesondere durch neue Versiegelungen bzw. den Wegfall von Laubbäumen, minimiert. In wichtigen Teilbereichen wird der derzeitige Umweltzustand gesichert oder gestärkt; für den entfallenden Beuys-Baum werden zwei neue Platanen im Planbereich gepflanzt. Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass die zu erwartenden Eingriffe durch die vorgesehenen grünordnerischen und städtebaulichen Festsetzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

## **10. Bodenordnung**

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

## 11. Durchführungsvertrag

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

bearbeitet:

### **ANP**

Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter / Ettinger-Brinckmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel, 25.04.2008

---

( gez. i.A. Schwarze )

aufgestellt:

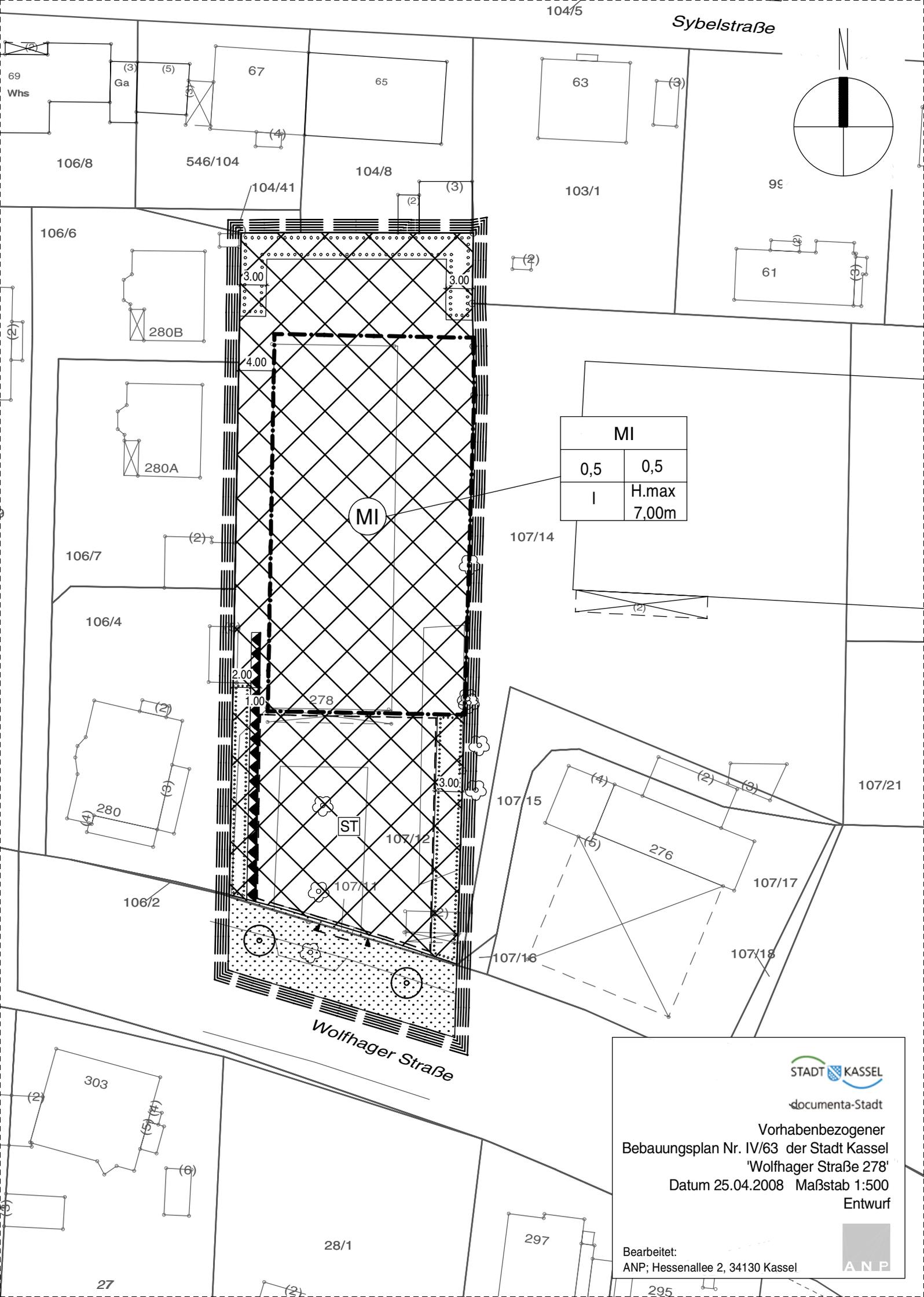
### **Stadt Kassel**

Stadtplanung und Bauaufsicht

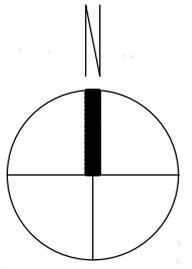
Kassel, 25.04.2008

---

( gez. Spangenberg )



Sybelstraße



MI	
0,5	0,5
1	H.max 7,00m

Wolfhager Straße

  
 documenta-Stadt  
 Vorhabenbezogener  
 Bebauungsplan Nr. IV/63 der Stadt Kassel  
 'Wolfhager Straße 278'  
 Datum 25.04.2008 Maßstab 1:500  
 Entwurf  
  
 Bearbeitet:  
 ANP; Hessenallee 2, 34130 Kassel

## Legende

### Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Geschosszahl	max. Höhe

Nutzungsschablone

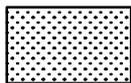
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstzahl
I	Geschosszahl
Hmax.	maximale Gebäudehöhe über Normalnull

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

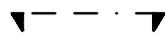


Baugrenze

### Verkehrsflächen

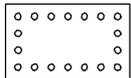


Straßenverkehrsflächen



Einfahrtbereich

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen: Bäume

### Sonstige Planzeichen



Flächen für Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 'Lärmschutzwand'



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT KASSEL  
documenta-Stadt

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. IV/63 der Stadt Kassel  
'Wolfhager Straße 278'  
Datum 25.04.2008 Planzeichenerklärung  
Entwurf

Bearbeitet:  
ANP; Hessenallee 2, 34130 Kassel



# Anhang zum Bebauungsplan Nr. IV / 63 Stadt Kassel

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 25.04.2008 Entwurf

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
<b>1.</b>	<b>Mischgebiet</b>	
<b>1.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit</b>
1.1.1	Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen <b>nicht zulässig</b> : (1) Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 5), (2) Gartenbaubetriebe (Nr. 6), (3) Tankstellen (Nr. 7), (4) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution.	<b>§ 1 (5, 6, 9) Nr. 1 i.V.m. § 6 (2, 3) BauNVO</b>
1.1.2	Stellplätze sind nur ebenerdig und in den für Stellplätze (ST) festgesetzten Flächen zulässig.	<b>§ 12 BauNVO</b>
<b>1.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO</b>
1.2.1	Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zulässig.	<b>§ 19 (4) BauNVO</b>
1.2.2	Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante First.	<b>§ 18 BauNVO</b>
1.2.3	Die Bezugshöhe für Gebäudehöhen wird als absolute Höhe mit 195,00 üNN (über NormalNull) festgesetzt.	<b>§ 18 BauNVO</b>
1.2.4	Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.	<b>§ 19 (4) BauNVO</b>

**1.3. Grundstücksfreiflächen und Bindungen für Bepflanzungen § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO**

1.3.1 Innerhalb des Mischgebietes sind mindestens 25 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Laubgehölzhecken mit standortgerechten heimischen Straucharten gemäß der Artenliste der Begründung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

1.3.3 Ebenerdige Stellplätze sind so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen.

Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 2 m Breite und 8 qm Fläche je Baum auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden.

1.3.4 Fensterlose Fassaden von mehr als 50 qm Fläche oder mehr als 7,00 m fensterlose Fassadenlänge sind mit Klettergehölzen zu begrünen. Je 5,00 m Fassadenlänge ist mindestens 1 Klettergehölz zu pflanzen. Grenzständige Fassaden sind von dieser Festsetzung ausgenommen. **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V. § 81 HBO**

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

2.1 In der zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 'Lärmschutzwand' festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m über der Geländeoberfläche der seitlichen Stellplatzflächen anzulegen und beidseitig dauerhaft zu begrünen.

2.2 Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die angrenzenden Wohngebiete gem. Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sicherzustellen, sind für Einzelhandels- und Gewerbebetriebe Anlieferungen zwischen 20.00 und 7:00 Uhr unzulässig.

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

**3. 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

- 3.1 Für zeichnerisch in den Straßenverkehrsflächen festgesetzte Bäume sind Platanen als Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 12 qm, die Mindestbreite beträgt 2 m.

**4. Sonstige Festsetzungen**

- 4.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 'Nord West A-D aufgehoben. § 9 (7) BauGB
- 4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. § 12 (3a) i.V. mit § 9 (2) und § 30 (2) BauGB

**5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V. § 81 HBO

- 5.1 In den Baugebieten sind nur Flachdächer zulässig.
- 5.2 Untergeordnete Technikaufbauten sind in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1.00 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten.
- 5.3 Einfriedungen aus Metallzäunen sind nur als beidseitig mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzhecken bepflanzte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. § 81 (1) Nr. 3 HBO
- 5.4 Einmündungen und verkehrsgefährdete Bereiche sind von Sichtbehinderungen freizuhalten.

5.5 In Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den für den Verkauf bestimmten Hauptgebäuden oder im Zusammenhang mit Verkaufsflächen außerhalb von Gebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich sind Sammelhinweisschilder an den Grundstückseinfahrten zulässig. **§ 81 (1) Nr. 1 HBO i.V. §§ 3 und 9 HBO**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante der Attika nicht überschneiden und nicht überragen. Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme).

### **Hinweise**

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Auf Flächen in denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist die systematische Überprüfung (Sondierung nach Kampfmitteln ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der Bauarbeiten notwendig.
4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
5. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.
6. Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.944

Kassel, 19.05.2008

**Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) -  
Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der in der Anlage beigefügten Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wird zugestimmt.“

**Begründung:**

Die Ortsbeiräte wurden gehört, die Ergebnisse sind in der Stellungnahme aufgeführt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13.05.2008 und 19.05.2008 der Vorlage mit den Ergänzungen in der Stellungnahme (Anlage 3 und 4) zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die allgemeinen Anregungen und Hinweise (Anlage 2) sowie die Stellungnahme (Anlage 3) mit Planausschnitten (Anlage 4) sind beigefügt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## **Flächennutzungsplan (FNP) 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) - Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf**

### **E r l ä u t e r u n g**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat am 19.03.2003 die Aufstellung eines neuen Gesamt-Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel beschlossen. Bislang existierende Einzelpläne unterschiedlicher Aussagedichte sollen überarbeitet und zu einem einheitlichen gemeinschaftlichen Planwerk zusammengeführt werden.

Auf Grundlage des Siedlungsrahmenkonzeptes, des Landschaftsplanes, der Zentrenplanung und der Verkehrsplanung sowie in Abstimmung mit der Regionalplanung ist ein Planwerk entstanden, das wertvolle Ansätze für den flächenbezogenen Ausgleich von Zielkonflikten, für übergemeindliche Zusammenarbeit und eine solidarische Entwicklung der Region Kassel bietet.

Der neue Flächennutzungsplan stimmt mit Leitvorstellungen des Zukunftsprogramms Kassel 2020 überein. Gesamtstädtische und stadtteilrelevante Anforderungen der Stadtplanung sind eingeflossen. Die Unbedenklichkeit der im FNP dargestellten Grundzüge der Planung ist grundsätzlich gegeben.

Nach Erarbeitung der Planungsgrundlagen und Veröffentlichung des Vorentwurfes im Dezember 2005 zur frühzeitigen Beteiligung hat die Verbandsversammlung am 04.07.2007 der Behandlung von Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf des FNP zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung im Entwurf beschlossen.

Die Plandarstellung des Flächennutzungsplan- Entwurfes hat mit Begründung und Umweltbericht sowie wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 29.10.2007 bis 29.11.2007 in der Verbandsbehörde des Zweckverbandes Raum Kassel zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Zusätzlich standen die Unterlagen und Informationen in den Amtsräumen der Verbandsmitglieder sowie im Internet unter der Adresse [www.zrk-kassel.de](http://www.zrk-kassel.de) unter „Aktuelles“ bereit.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat mit Beschluss vom 05.11.2007 den Magistrat beauftragt, die Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf des Flächennutzungsplanes vor Abgabe an den Zweckverband Raum Kassel im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen.

Gemäß § 4 der Geschäftsordnung für die Ortsbeiräte in der Stadt Kassel, Fassung vom 01.07.1998, ist der Magistrat gehalten, bei Planungen übergeordneter Entscheidungsträger die Ortsbeiräte zu hören. Mit Antrag zur unbefristeten Terminverlängerung ist der Zweckverband Raum Kassel gebeten worden in seiner Funktion als Planungsträger den Ortsbeiräten die Grundzüge der Planung darzulegen. Dies ist in einer Informationsveranstaltung am 06.03.2008 erfolgt.

Nach der Anhörung der Ortsbeiräte und Einarbeitung von aktuellem Änderungsbedarf wird hiermit die Stellungnahme der Stadt Kassel der Stadtverordnetenversammlung und ihren Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 28.04.2008

## **Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) - Stellungnahme der Stadt Kassel zum Entwurf**

### **Allgemeine Anregungen und Hinweise**

Auf Grundlage des Siedlungsrahmenkonzeptes, des Landschaftsplanes, der Zentrenplanung und der Verkehrsplanung sowie in Abstimmung mit der Regionalplanung (vgl. Offenlegungsentwurf zum Regionalplan Nordhessen 2006) hat der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) ein einheitliches Planwerk vorgelegt, das notwendige Entwicklungsperspektiven für die Stadt Kassel aufzeigt.

Die Stadt Kassel begrüßt dieses erstmalig auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgelegte Gesamtkonzept zukünftiger Flächennutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Entwurf des FNP ist aus dem Offenlegungsentwurf zum Regionalplan Nordhessen abgeleitet und im wesentlichen kongruent mit dem von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossenen Siedlungsrahmenkonzeptes 2015.

Der neue Flächennutzungsplan stimmt mit den Leitvorstellungen des Zukunftsprogramms Kassel 2020 überein. Die Unbedenklichkeit der im FNP dargestellten Grundzüge der Planung ist grundsätzlich gegeben.

Als Grundlinien der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet sind vorgegeben: die Entwicklung eines einheitlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraumes, die Sicherung und der Ausbau der wirtschaftlichen Potentiale sowie deren zielorientierte Umstrukturierung, der Abbau der vor allem in der Großstadt Kassel bestehenden sozialen und Arbeitsmarktprobleme und die Reduzierung der extrem hohen Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebedürftigkeit. Diese Zielsetzung wird nachdrücklich unterstrichen.

Bei der Zukunftskonferenz im November 2006 wurde das Ziel definiert, die Einwohnerzahl der Stadt Kassel mittel- und langfristig zu erhöhen, aber in jedem Fall zu stabilisieren. Dies ist nur möglich mit der Zielsetzung, eine negative Abwanderungsbilanz mit den Umlandgemeinden zu vermeiden. Dies erfordert entsprechende Baulandpotentiale. Diese Zielsetzung sollte deutlich betont werden.

Strukturpolitisch und aufgrund seiner landes- und regionalplanerischen Funktion hat das Oberzentrum Kassel eine besondere Bedeutung als Wachstumspol für die gesamte Region. Dies erfordert ausreichende Gewerbeflächenangebote. Dieser Aspekt sollte betont werden.

Die Anregungen zur Darstellung im Planwerk im einzelnen sind, jeweils bezogen auf die Gebiete der Ortsbeiräte, in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 28.01.2008/19.02.2008/28.04.2008

# STELLUNGNAHME DER STADT KASSEL ZU DEN DARSTELLUNGEN IM FNP- ENTWURF 2007

Anlage 3

Ergänzt durch OBR-Beschlüsse: Fasanenhof (29.04.), Südstadt (06.05), Niederzwehren (06.05.), Harleshäuser (08.05.), Nordshäuser (18.03.)

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP- Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
<b>01 Mitte</b>				13.03.2008	
Steinweg / Schöne Aussicht		Kern- und Pufferzone Weltkulturerbe		Zur Kenntnis genommen	Kern- und Pufferzone Weltkulturerbe
Kölnische Straße (zw. Thomé- u. Bürgermeister-Brunner-Straße)	Kerngebiet	Gemischte Baufläche	Pufferzone zw. Kern- und Wohngebiet	-----	Gemischte Bauflächen
<b>02 Südstadt</b>				<b>06.05.2008</b>	
Am Sportzentrum	Sondergebiet Multifunktionshalle	SO-Freizeit und Sport		Zustimmung	SO-Freizeit und Sport
Hofbleiche, westl. Kleingartenanlage	Grünfläche	Regenrückhalteanlage (Symbol)	Bestand	Zustimmung	Regenrückhalteanlage (Symbol)
Karlsaue und Frankfurter Straße zwischen Aue-Stadion und Tischbeinstr.		Kern- und Pufferzone Weltkulturerbe	Ausweitung der Pufferzone	Zustimmung	Kern- und Pufferzone Weltkulturerbe
<b>03 West</b>				19.03.2008	
Samuel - Beckett- Anlage	Gemischte Baufläche	Gemischte Baufläche mit Nachtrag (Symbol): Sporthalle und öffentliche Verwaltung (Friedrich- Ebert-Straße)	BPL II / 33 (Entwurf)	Zur Kenntnis genommen	Gemischte Baufläche mit Nachtrag (Symbol): Sporthalle und öffentliche Verwaltung (Friedrich- Ebert- Straße)
Grünanlage Tannenwäldchen	Grünfläche – Parkanlage  Denkmalgeschützte Bereiche	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht  Gesamtanlage Vorderer Westen	In Vorbereitung  § 2 Abs.2 HDSchG	Zur Kenntnis genommen	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht  Gesamtanlage Vorderer Westen

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
<b>04 Wehlheiden</b>				15.04.2008	
Friedenstraße (Kindertagesstätte)	Fläche für Gemeinbedarf – Kita	Wohnbaufläche	Ca. 1/3 der im FNP dargestellten „Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten“ soll als Wohnbau land (ca. 1.600m²) von der Stadt veräußert werden. Mit dem Erlös soll die Sanierung des Kita-Gebäudes finanziert werden.	Zustimmung	Wohnbaufläche
Heimbach - Grünzug	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht	Östl. Reduzierung bis Friedhof –Haupteingang	Der Heimbachgrünzug ist im FNP als „Flächenhaftes Naturdenkmal“ dargestellt. Naturdenkmale sind eine Schutzkategorie für Einzelobjekte, nicht aber für Flächen, in denen Einzelobjekte im Zusammenhang geschützt werden sollen. Auf der Grundlage des Hess. Naturschutzgesetzes sind Flächen ,in denen Einzelobjekte geschützt werden sollen, als „Geschützte Landschaftsbestandteile“ festzulegen. Die Abgrenzung dieser Flächen muss sich an den zu schützenden Einzelobjekten orientieren. Aus diesem Grund hat die Untere Naturschutzbehörde den „Geschützten Landschaftsbestandteil Am Heimbach“ neu abgegrenzt. In dem nicht mehr zum Schutzgebiet gehörenden östlichen Flächenteil befinden sich keine zu schützenden Einzelobjekte. Neben der als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ nachrichtlich dargestellten Fläche soll die nicht mehr zum Schutzgebiet gehörende Fläche im FNP als Grünfläche gesichert werden.	Abgelehnt, Beibehaltung der Festlegung des ZRK als „Flächenhaftes Naturdenkmal“	Dem Votum des OBR folgen: „Flächenhaftes Naturdenkmal“, da Verfahren zu den „Geschützten Landschaftsbestandteilen“ noch nicht abgeschlossen ist.

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
<b>05 Bad Wilhelmshöhe</b>				20.03.2008 Es wurde um detaillierte Erläuterung gebeten und keine Stellungnahme in der Sache abgegeben	
Kirchditmolder Straße	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	BPL 1:5000 Nr. 4 NW	.	
Brand-Stopf-Parkplatz	Grünfläche–ruhender Verkehr/Symbol	Grünfläche	Projekt Museumslandschaft / Weltkulturerbe		
Schlossplateau	Grünfläche-Parkanlage	SO – Museumslandschaft (teilweise)	Projekt Museumslandschaft / BPL III / 68 Bergpark Wilhelmshöhe, Marstallkomplex (Aufstellung)		
Bereich Wendeschleife / Parkplatz Ochsenallee	Grünfläche-Parkanlage	SO – Museumslandschaft (teilweise)	Projekt Museumslandschaft / BPL III / 69 Bergpark Wilhelmshöhe, Besucherzentrum (Aufstellung)		
Burgfeldkrankenhaus	Wohnbaufläche	Fläche für Gemeinbedarf (Symbol)	BPL Nr. 3 West		
Anthoniweg (vormals Forstamt)	Fläche für Gemeinbedarf- Verwaltung	Wohnbaufläche	Forstamtliche Nutzung wurde aufgegeben		
Rammelsberg	Grünfläche	Grünfläche mit SO-Kleintierzoo	BPL III / 63 (Entwurf)		
Habichtswald, Bergpark		Kern- und Pufferzone	Aufnahme in die Tentativliste des UNESCO-Welterbes / nachrichtliche Übernahme		
<b>06 Brasselsberg</b>				10.04.2008	
Habichtswald		Pufferzone Weltkulturerbe		Zustimmung	Pufferzone Weltkulturerbe
<b>07 Süsterfeld-Helleböhn</b>				13.03.2008	
Grünzug Marbachstal	Gebiet nach BNatSchG/ HeNatG			Zustimmung	

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Westl. Eugen-Richter-Straße und Nördl. Helleböhnweg	Maßn. für Natur- und Landschaftsschutz	Ver- und Entsorgungsanlagen / Regenrückhaltebecken (Symbol erg.)	Anforderungen Kasseler Entwässerungsbetrieb vom 26.01.06	Zustimmung	Ver- und Entsorgungsanlagen / Regenrückhaltebecken (Symbol erg.)
Eugen-Richter-Str. Olof-Palme-Haus	Fläche für Gemeinbedarf	Gemischte Baufläche (östl. Hälfte)	Städt. Gewerbeflächenangebot	Zustimmung	Gemischte Baufläche (östl. Hälfte)
Waldfläche Dönchege-lände	Flächen für Wald	Flächenreduzierung / Grenzkorrektur	Natura 2000	Zustimmung	Flächenreduzierung / Grenzkorrektur
<b>08 Harleshausen</b>				<b>08.05.08</b>	
Obervellmarer Str. / Wolfhager Str.	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	BPL IV/60B –Ortskern Harleshausen	Zur Kenntnis genommen	Wohnbaufläche
Steinstückerweg (Wall)	Wohnbaufläche	zu sichernde Grünverbindung	BPL IV/57 Steinstückerweg	Zur Kenntnis genommen	zu sichernde Grünverbindung
Haardtweg	Grünfläche	Wohnbaufläche		Zur Kenntnis genommen	Wohnbaufläche
Habichtswald		Pufferzone Weltkulturerbe		Zur Kenntnis genommen	Pufferzone Weltkulturerbe
Auf dem Osterberg (Vellmar)	Wohnbaufläche	--	Fläche durch den Ortsbeirat eingebracht	Wohnbauflächenausweisung auf dem Osterberg in Vellmar zurücknehmen, da der Ortskern Harleshausens (Obervellmarer Str.) keinen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.	
<b>09 Kirchditmold</b>				16.04.2008	
Wilhelmshöher Weg	Grünfläche	Wohnbaufläche	Arrondierung der Wohnbaufläche ( 2 Grundstücke / wurde im ursprünglichen Lageplan falsch dargestellt)	Abgelehnt	Die geforderte Darstellung der Stadt, Änderung in Wohnbaufläche, bleibt bestehen. Das Votum des OBR ist offenbar durch falsche Darstellung im Lageplan erfolgt.

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Schanzenstraße	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht	Rechtslage nach HeNatG prüfen	Kein LSG nach VO vom 29.06.2006	Abgelehnt	Auch dieses Votum beruht offenbar auf einem Missverständnis. Die Fläche bleibt als Grünfläche dargestellt. Die Ausweisung als flächenhaftes Naturdenkmal wird in den FNP nur nachrichtlich übernommen und je nach Verfahrensstand aktualisiert.
Hessenschanze		Pufferzone Weltkulturerbe	Nachrichtliche Übernahme	Keine Stellungnahme	Pufferzone Weltkulturerbe
<b>10 Rothenditmold</b>				13.03.2008	
Wolfhager Straße, sw. Gleisdreieck	Grünfläche -Gärten	Gemischte - und Wohnbaufläche		Keine Änderung von Grünfläche-Gärten in gemischte Baufläche und Wohnbaufläche	OBR-Beschluss folgen: Die Bebauung der Fläche ist nicht realisierbar (Gärten f. d. Stadtteil wichtig, hohe Lärmbelastung). Darstellung „Grünfläche-Gärten“ wie im FNP-Entwurf beibehalten
Frasenweg	Flächen für Landwirtschaft und Wald	Flächen für Landwirtschaft und Wald- Stadtwald ergänzen	Forsteinrichtungswerk	Keine Änderung / Ergänzung	OBR Beschluss nicht folgen. In „Flächen für Landwirtschaft und Wald- Stadtwald ergänzen“ ändern
Wolfhager Straße	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht	Wohnbaufläche	LSG-Änderung 2006	Keine Änderung von „Schutzgebiet nach Naturschutzrecht“ in Wohnbaufläche	OBR Beschluss nicht folgen: Die dargestellte LSG-Grenze schließt Wohnbaufläche - Bestand fälschlich ein. LSG-Grenze im FNP ändern.

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
<b>11 Nord-Holland</b>				10.04.2008	
Wiener Straße / Hauptfriedhof	Grünfläche / Friedhof/ Erwerbsgartenbau	Wohnbaufläche		Keine Änderung von „Grünfläche / Friedhof/ Erwerbsgartenbau“ in Wohnbaufläche	OBR-Beschluss nicht folgen: Die Fläche ist erschlossen, untergenutzt und für Wohnen geeignet. Kann künftig durch frei werdende Friedhofsflächen ergänzt werden. Geforderte Darstellung der Stadt als „Wohnbaufläche“ bleibt bestehen
Holländische Straße (Ostseite)/ Stadtgrenze Vellmar	Fläche für Landwirtschaft- Erwerbsgartenbau	Gewerbliche Baufläche	Fortsetzung der gewerblichen Flächenentwicklung in Vellmar (SRK-2015 und RROP 2006 – Änderung)	Fläche für „Landwirtschaft - Erwerbsgartenbau“ nicht in gewerbliche Baufläche sondern in gemischte Baufläche ändern	OBR-Beschluss nicht folgen: Fläche liegt zwischen Gewerbegebieten. Wohnen, wie es im Mischgebiet zulässig wäre, ist dort nicht realisierbar. Geforderte Darstellung der Stadt als „gewerbliche Baufläche“ bleibt bestehen
Niedervellmarer Str. / Bunsenstraße	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche (Straßenrand)	Bestand	Gewerbliche Baufläche nicht in Wohnbaufläche sondern in gemischte Baufläche ändern	OBR-Beschluss folgen: Die Straßenrandbebauung besteht aus Wohn- und Gewerbenutzung. In „gemischte Baufläche“ ändern.
Mombachstraße	Wohnbaufläche	Grünfläche-Friedhof	Bestand	Änderung von Wohnbaufläche in Grünfläche-Friedhof wird zugestimmt	OBR-Beschluss folgen: „Grünfläche-Friedhof“
Holländische Str. / Niedervellmarer Str. (ehemaliger Toom-Baumarkt)	Gewerbliche Baufläche	--	Fläche durch den Ortsbeirat eingebracht	Gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche ändern	OBR-Anregung nicht folgen: Die Änderung in „gemischte Baufläche“ würde dort Wohnen zulassen. Das ist mit Rücksicht auf vorh. Gewerbebetriebe und großflächigen Handel sowie wegen hoher Verkehrsbelastung nicht sinnvoll. „Gewerbliche Baufläche“ beibehalten.

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Ehemaliger Unterstadtbahnhof	Bahnanlagen	--	Fläche durch den Ortsbeirat eingebracht	Darstellung Bahnanlagen auf Bestand reduzieren, ansonsten gemischte Baufläche	OBR-Anregung nicht folgen: Die Entwicklung des Gebietes ist nur gemeinsam mit dem Eigentümer möglich. Dazu fehlt die Mitwirkungsbereitschaft. Bis zur Klärung des weiteren Vorgehens ist noch keine seriöse Änderung der Darstellung im FNP möglich. Als Fläche für Bahnanlagen vorerst beibehalten.
Wolfhager Straße / Schillerviertel	Gewerbliche Baufläche	--	Fläche durch den Ortsbeirat eingebracht	Gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche ändern	OBR-Anregung nicht folgen: Die Änderung in „gemischte Baufläche“ würde dort Wohnen zulassen. Das ist mit Rücksicht auf vorhandene Gewerbebetriebe sowie wegen hoher Verkehrsbelastung nicht möglich. „Gewerbliche Baufläche“ beibehalten.
<b>12 Philippinnenhof-Warteberg</b>				22.04.2008	
---				Zur Kenntnis genommen	-----
<b>13 Fasanenhof</b>				<b>29.04.2008</b>	
Am Felsenkeller	Grünfläche-Friedhof	Wohnbaufläche		Zustimmung	Wohnbaufläche
Gartengebiet Quellbachtal	Grünfläche-Dauerkleingärten	Grünfläche-Gärten		Zustimmung	Grünfläche-Gärten

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
<b>14 Wesertor</b>				Wird erst am 21.05.08 behandelt. Stand bereits am 16.4. auf der Tagesordnung, wurde aber mit der Begründung verschoben, dass die Vorlage lediglich dem Ortsvorsteher vorlag.	
Fuldatalstraße	Sondergebiet Möbelmarkt	SO-Fachmarkt			
Ahnagrünzug-Fuldawiesen	---	Grünverbindung sichern/herstellen	Strassenbegl. Baumpflanzungen gem. Rahmenplan (STVV-Beschluss)		
Fuldatalstr. zwischen Weserspitze und Schirmerstr.	Wohnbaufläche	Gemischte Baufläche	Bestand		
Fuldatalstraße Ostseite, zw. Böttnerstraße / Am Fasanenhof	Grünfläche	Wohnbaufläche	ca.3 Bautiefen		
Fuldatalstraße, südl. der Gärten	Grünfläche	Fläche für Landwirtschaft	Realnutzung		
<b>15 Wolfsanger</b>				22.04.2008 Es wurde um detaillierte Erläuterung gebeten und keine Stellungnahme in der Sache abgegeben	
Schiebelwiesen	Fläche für Landwirtschaft	Klärwerk Erweiterung Schiebelwiesen Östl. Grenzverlängerung bis Fulda	KEB-Anforderung 26.01.06 / 15.10.95		
Höhe- / Triftweg (südl. Festplatz)	Grünfläche-Natur- u. Landsch. Maßn.	Fläche für Gemeinbedarf	Schulsporthalle (Prüfauftrag STVV)		
Am Rosspfad (Schulgrundstück)	Fläche für Gemeinbedarf /Altablagerung	Abfall (Symbol) streichen			

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Wolfsgraben (ehem. Buswende)	Wohnbaufläche	Straßenverkehrsfläche			
Straßenbahntrasse	Lage falsch dargestellt	Korrektur der Straßenbahntrasse			Korrektur der Straßenbahntrasse
<b>16 Bettenhausen</b>				12.03.2008	
Sandershäuser Straße	Gewerbliche Baufläche	SO-Freizeit, Kultur, Sport, Dienstleistungen	Salzmann	Zur Kenntnis genommen	SO-Freizeit, Kultur, Sport, Dienstleistungen
Mündener Straße	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	BPL VII / 7 A- 2.Änd.	Zur Kenntnis genommen	Gewerbliche Baufläche
Heiligenröder Straße	Gemischte Baufläche Wohnbaufläche	Wohnbaufläche Grünfläche	Bestand BPL VII / 7 – Bestand	Zur Kenntnis genommen	Wohnbaufläche Grünfläche
Vor dem Osterholz, Teilgebiet A7	Wohnbaufläche	Grünfläche- Aufschüttung	BPL VII / 7 B – Lärmschutz	Zur Kenntnis genommen	Grünfläche- Aufschüttung
Königinhofstraße/ südl. Dresdener Straße	Gewerbliche Baufläche	Fläche für Ver- und Entsorgung, Recyclinghof der Stadtreiniger		Zur Kenntnis genommen	Fläche für Ver- und Entsorgung, Recyclinghof der Stadtreiniger
<b>17 Forstfeld</b>				08.04.2008	
Ochshäuser Str.-Ost / ndl. Steinigkstr	Grünfläche- Gärten	Wohnbaufläche		Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche wird nicht zugestimmt; OBR möchte Fläche mittelfristig nutzen (Beschlüsse zu möglichem Generationenplatz und Wegegestaltung liegen vor)	Dem Beschluss des OBR folgen: „Grünfläche- Gärten“ bleibt. Die Grünfläche dient als Puffer zu dem nördlich anschließenden Gewerbe.

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Wahlebachweg	Wohnbaufläche	Grünfläche- Gärten	BPL VII / 17-10/ Korrektur ZRK-Baulandinformationssystem	Änderung in Grünfläche/Gärten wird zugestimmt unter der Voraussetzung, dass bereits bestehende Hütten auf privaten Gartenflächen Bestandsschutz haben	Grünfläche- Gärten
<b>18 Waldau</b>				22.04.2008	
Friedhof Waldau	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	Änderung BPL VII / 43 A	Zur Kenntnis genommen	Gewerbliche Baufläche
Konrad- Zuse- Str./ Industriegleis	Gewerbliche Baufläche	Grünfläche	BPL VII / 32 A -Waldau-Ost	Zur Kenntnis genommen	Grünfläche
Feldbach	Gemischte Baufläche	Wohnbaufläche	BPL VII / 61	Zur Kenntnis genommen	Wohnbaufläche
Fuldaaue	Fläche für Wald	Grünfläche	Forsteinrichtungswerk (Bestand)	Zur Kenntnis genommen	Grünfläche
Südl. Feldbach, östl. B 83	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche mit Symbol für ruhenden Verkehr	Messe- und Ausstellungsgelände - Bedarfsparkplätze BPL VII/ 39, 1.Änderung	Änderung von Fläche für Landwirtschaft in Grünfläche/Ruhender Verkehr wird nicht zugestimmt	Beschluss des OBR folgen: Fläche für Landwirtschaft bleibt bestehen. Nutzung als Stellplatzfläche erfordert eine Untertunnelung der B 83, die nach aktuell vorliegender Kostenschätzung sehr unwirtschaftlich ist und von der Messehallen GmbH daher nicht umgesetzt werden wird.
Fuldaaue		Kern- und Pufferzonen Weltkulturerbe		Zur Kenntnis genommen	Kern- und Pufferzonen Weltkulturerbe
<b>19 Niederzwehren</b>				<b>06.05.2008</b>	
Krappgarten	Schutzgebiet nach Naturschutzrecht	Flächen für Wald - Stadtwald	Forsteinrichtungswerk	Zur Kenntnis genommen	Flächen für Wald -Stadtwald

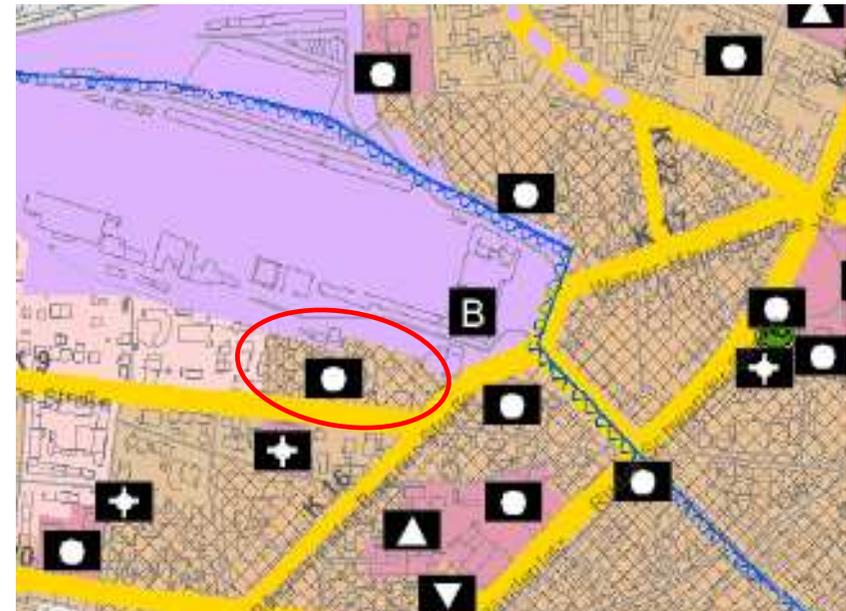
Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Langes Feld	Gewerbliche Baufläche	Straßenverkehrsfläche (Spange erg.)	Planungsstand	Änderung von gewerbliche Baufläche in Straßenverkehrsfläche (Spange erg.) abgelehnt	OBR Votum nicht folgen: in Straßenverkehrsfläche (Spange erg.) gem. Planungsstand ändern
A 44 / A49 / Bahnanlagen	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche	BNatschG – Ausgleich	Zur Kenntnis genommen	Grünfläche
Ehem. Kompostierungsanlage	Fläche für Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche - Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Symbol)		Zur Kenntnis genommen	Gewerbliche Baufläche - Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (Symbol)
Sophie-Scholl-Str bis Am Kranichholz (parallel zur Bahn)	Grünfläche	--	Fläche durch den Ortsbeirat eingebracht	Wohnbaufläche (Vorhaltefläche)	OBR Votum kann gemäß Lärmgutachten nicht gefolgt werden; Grünfläche beibehalten
<b>20 Oberzwehren</b>				18.03.2008	
Rengershäuser Straße	Grünfläche	Fläche für Landwirtschaft-Ackerfläche		Zur Kenntnis genommen	Fläche für Landwirtschaft-Ackerfläche
Kronenackerstr.- Nahversorgung - 18	Fläche für Gemeinbedarf	Grünfläche	BPLVIII / 50 B setzt Grünfläche fest	Zur Kenntnis genommen	Grünfläche
Oberzwehrener Str./ Falkensteinstr.	Wohnbaufläche	Grünfläche mit Denkmal	Soll erhalten bleiben	Zur Kenntnis genommen	Grünfläche mit Denkmal
Altenbaunaer Straße	Grünfläche	Bahnanlage	KVG Trasse	Zur Kenntnis genommen	Bahnanlage
KVG-Trasse/ nördl. Heisebach	Fläche für Gemeinbedarf -Schule	Wohnbaufläche		Zur Kenntnis genommen	Wohnbaufläche
<b>21 Nordshausen</b>				18.03.2008	
Korbacher Straße	Grünfläche	Gemischte Baufläche		--	Gemischte Baufläche
Mühlbach / Pangesweg	Grünfläche	Flächen für Landwirtschaft und Wald- Stadtwald	Bestand	--	Flächen für Landwirtschaft und Wald- Stadtwald
Klosterwiese	Fläche für Landwirtschaft	Landschaftsschutzgebiet		Prüfen, ob Wohnbaufläche möglich ist.	Nicht folgen, es bleibt bei Landschaftsschutzgebiet

Ortsbeiratsbezirk / Fläche	Darstellung im FNP-Entwurf des ZRK	Geforderte Darstellung Stadt	Kommentar / Begründung	Votum Ortsbeirat	Beschlussempfehlung
Nördl. A 44 (Erdwälle)	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche	Wallanlagen	--	Grünfläche
A 44- Stadtgebiet Bau-natal	Fläche für Landwirtschaft	Verkehrsfläche A44-Parkplatz (Symbol)		--	Verkehrsfläche A44-Parkplatz (Symbol)
Fläche mit Eingriffsnummer 10004 , 23,6 ha	Wohnbaufläche	--	Fläche durch den Ortsbeirat eingebracht	Wohnbaufläche wird abgelehnt. Für eine maßvolle Siedlungserweiterung im Randbereich unmittelbar an die Wohnbebauung angrenzend wird Gesprächsbereitschaft signalisiert.	
<b>22 Jungfernkopf</b>					
--					---
<b>23 Unterneustadt</b>				Der TOP FNP stand am 17.04.08 auf der TO. Ein Beschluss wurde jedoch nicht gefasst. Der FNP soll nun am 15.05.08 behandelt werden	
Leipziger Straße / Justizvollzugsanstalt	Gemischte Baufläche	Grünfläche – Parkanlage	BPL VII / 51 C (Kirchplatz)		
Hafenstraße, Nordostseite	Gewerbliche Baufläche	Wohnbaufläche	Bestand		
Dauerkleingartenanlage Helleberg	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche-Dauerkleingärten	Bestand		
Fulda-Ostufer / Unterneustadt		Kern- und Pufferzonen Weltkulturerbe	Ausweitung der Pufferzone		

OBR Beschluss nach dem 09.05.2008 geplant bzw. kein Beschlusstermin bekannt

# STELLUNGNAHME DER STADT KASSEL ZU DEN DARSTELLUNGEN IM FNP - ENTWURF 2007

## PLANAUSSCHNITTE



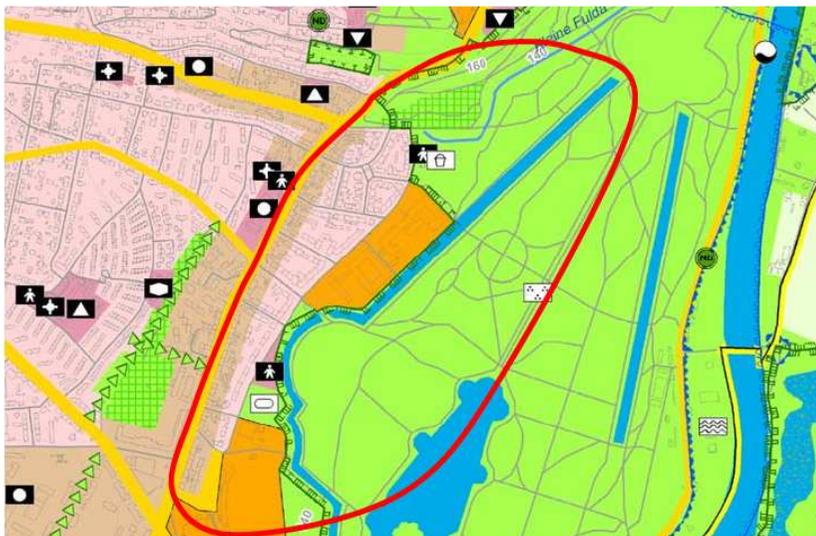
**Kassel - Mitte** (Kölnische Str. zw. Thomé- u. Bürgermeister - Brunner - Str.)



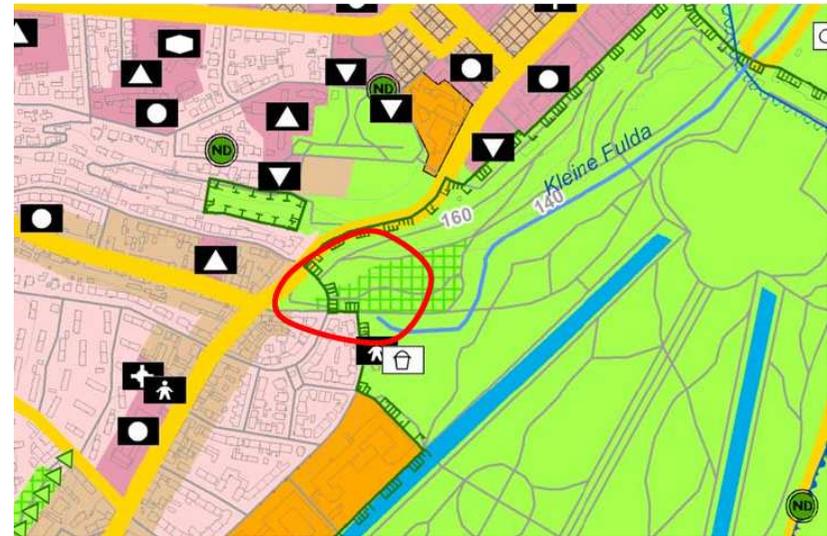
**Kassel - Mitte** (Steinweg, Schöne Aussicht)



**Kassel - Südstadt** (Am Sportzentrum)



**Kassel - Südstadt** (Karlsaue und Frankfurter Straße zwischen Aue-Stadion und Tischbeinstraße)



**Kassel - Südstadt** (Hofbleiche, westlich Kleingartenanlage)



Kassel - West (Samuel-Beckett-Anlage)



Kassel - West (Grünanlage Tannenwäldchen)



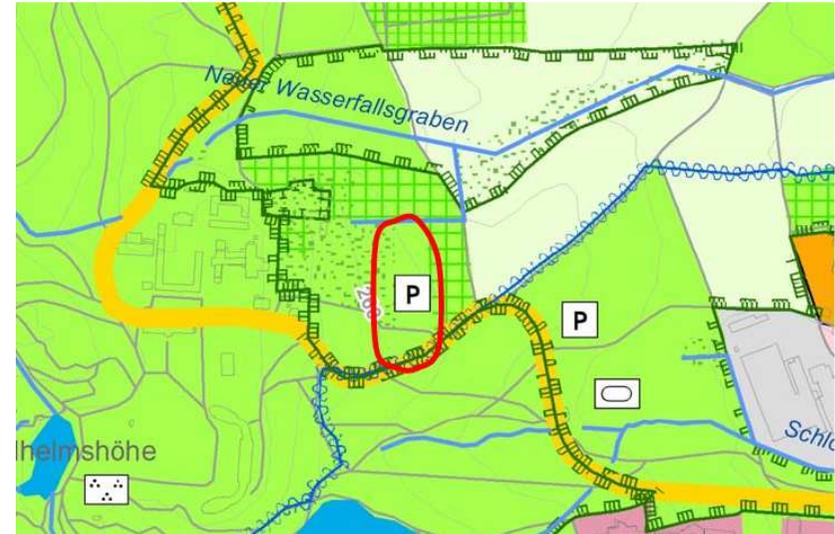
Kassel - Wehlheiden (Friedenstraße, Heimbach-Grünzug)



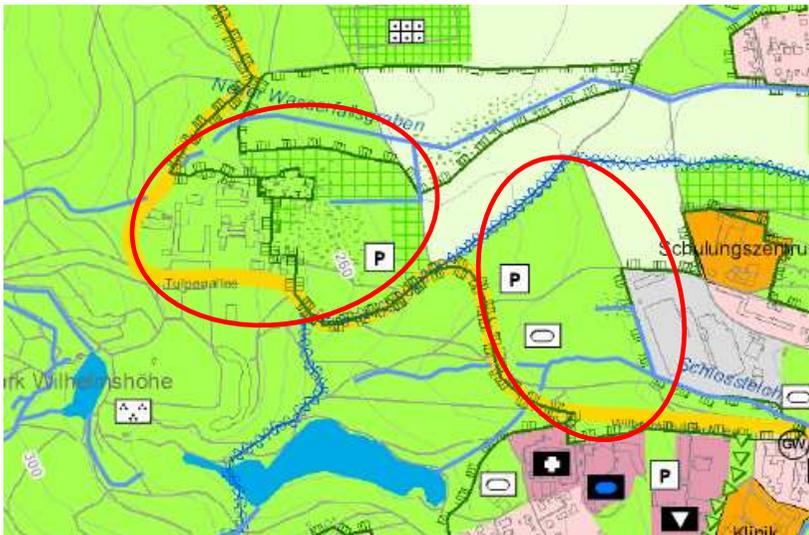
Kassel - Wehlheiden (Friedenstraße; Kindertagesstätte)



Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Kirchditmolder Straße)



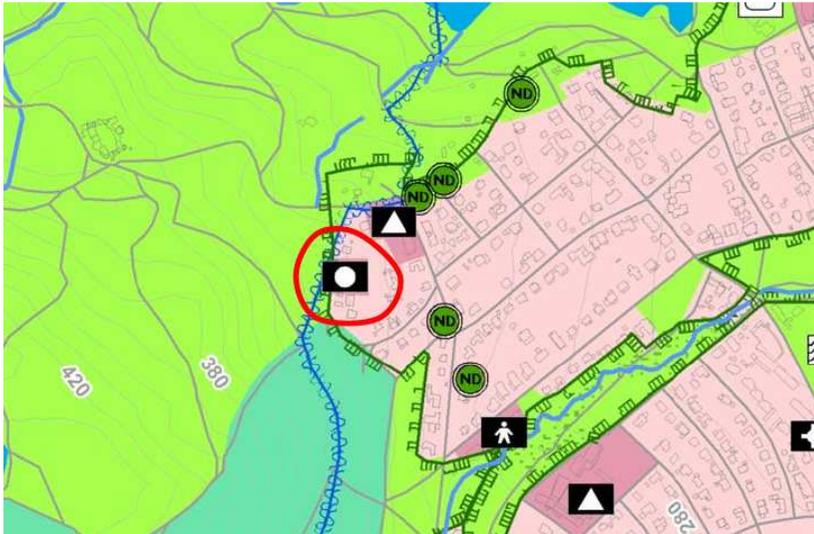
Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Brand-Stopf-Parkplatz)



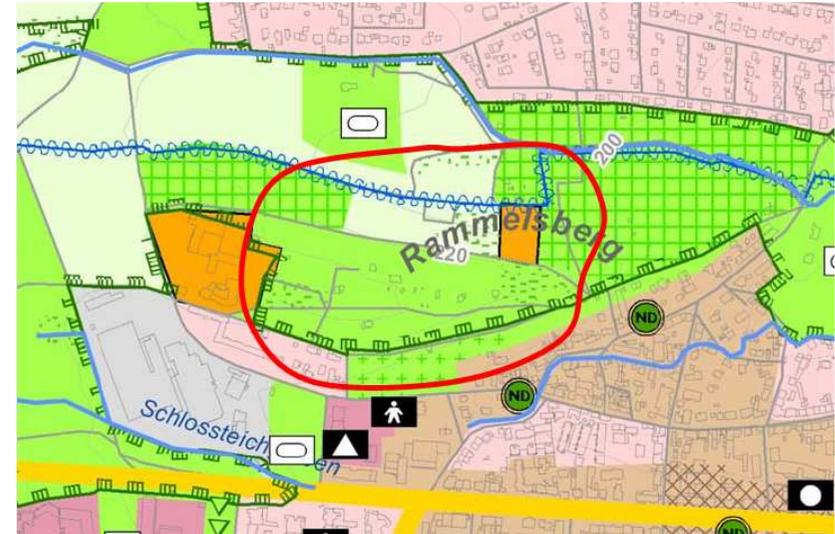
Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Schlossplateau), (Bereich Wendeschleife - Parkplatz Ochsenallee)



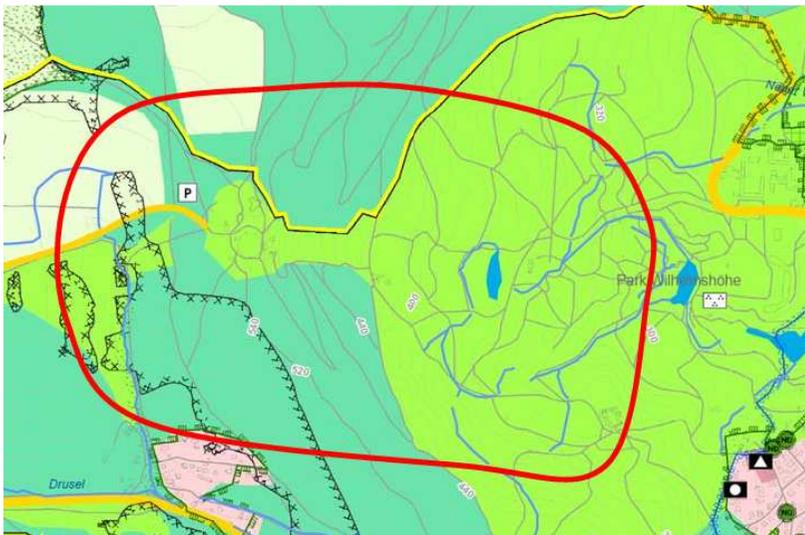
Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Burgfeldkrankenhaus)



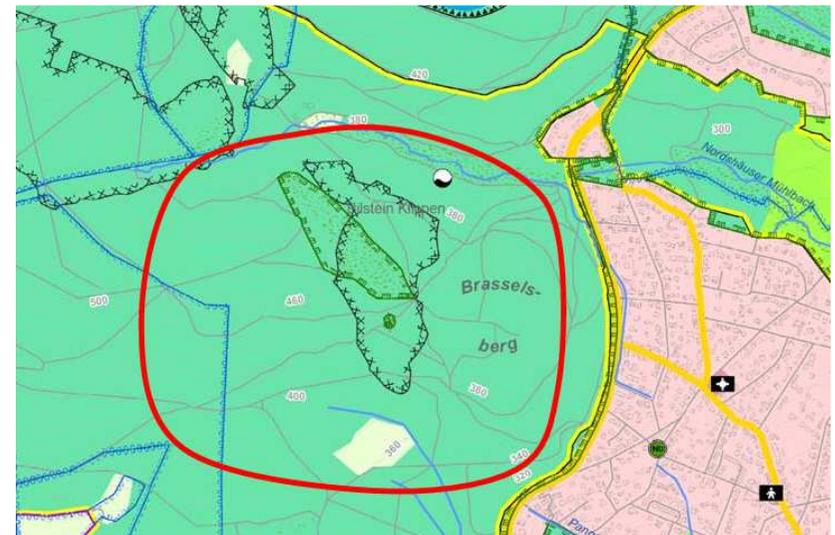
Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Anthoniweg - ehemals Forstamt)



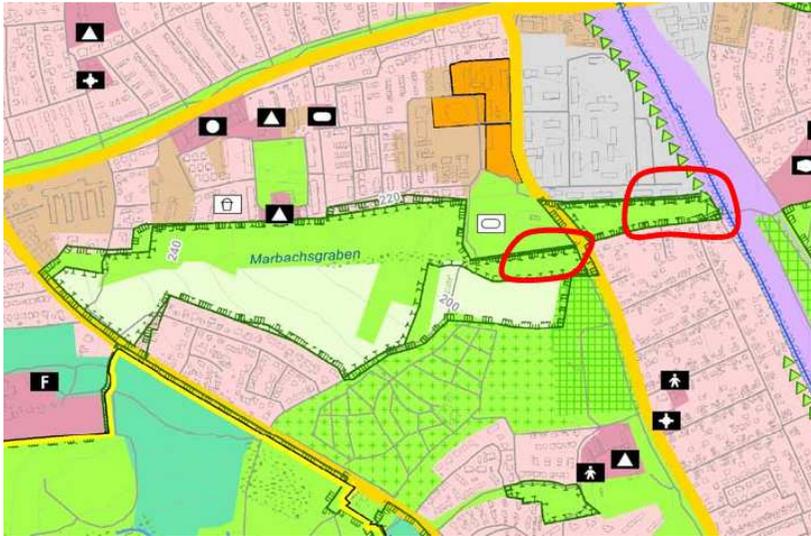
Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Rammelsberg)



Kassel - Bad Wilhelmshöhe (Habichtswald, Bergpark)



Kassel - Brasselsberg (Habichtswald)



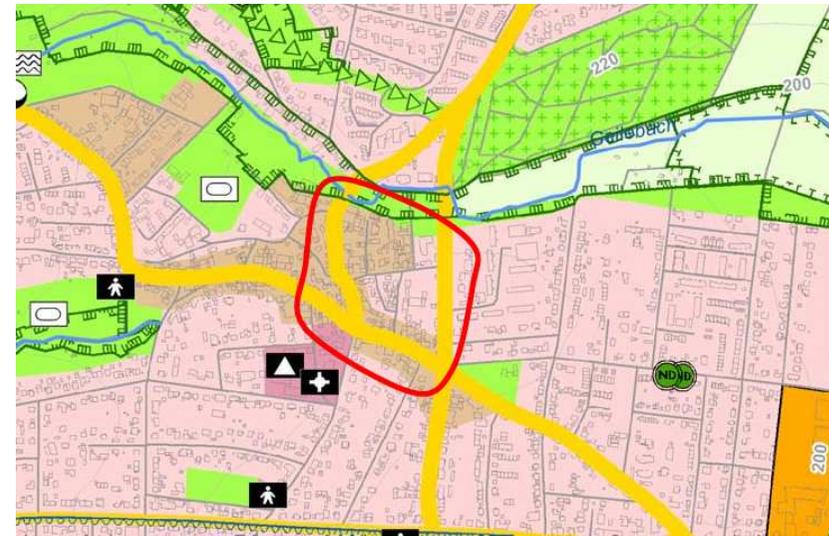
**Kassel - Süsterfeld / Helleböhn** (Grünzug Marbachstal; Eugen - Richter - Straße)



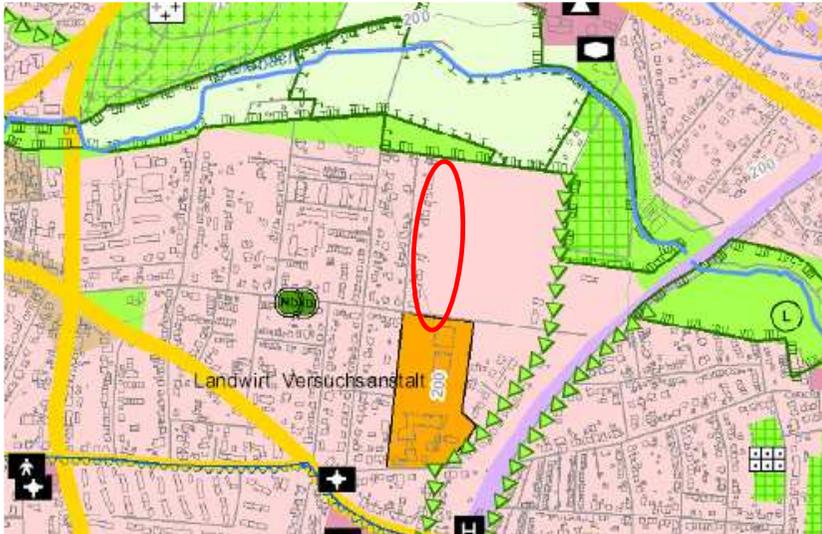
**Kassel - Süsterfeld / Helleböhn** (Olof - Palme - Haus)



**Kassel - Süsterfeld / Helleböhn** (Waldfläche Dönchegelände)



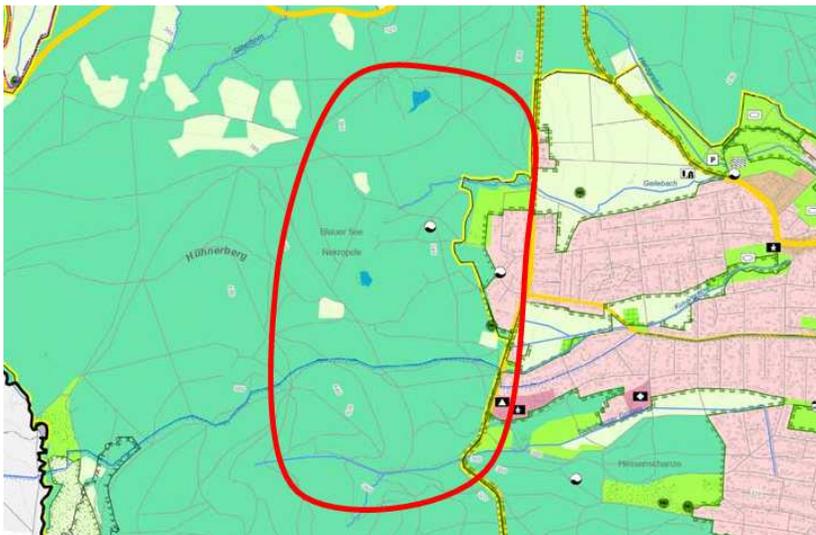
**Kassel - Harleshausen** (Obervellmarer Straße / Wolfhager Straße)



Kassel - Harleshausen (Steinstückerweg - Wall; Im Plutsch)



Kassel - Harleshausen (Haardtweg)



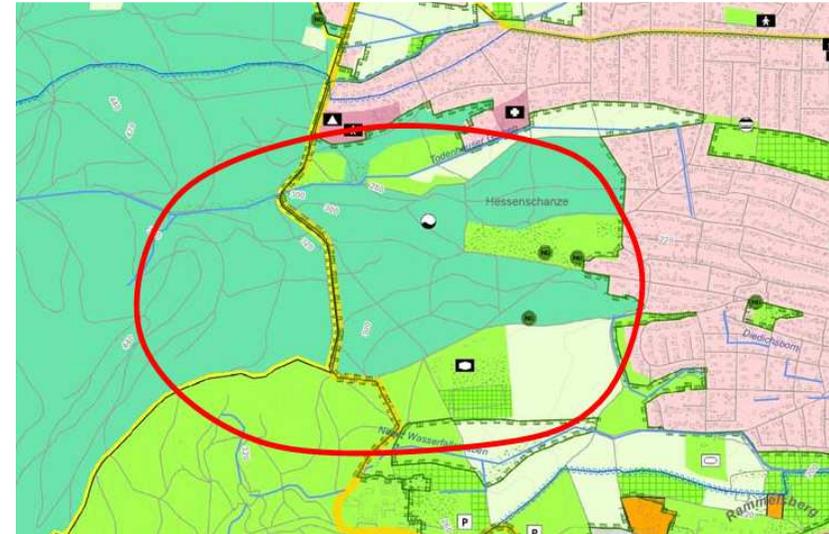
Kassel - Harleshausen (Habichtswald)



Kassel - Kirchditmold (Wilhelmshöher Weg)



Kassel - Kirchditmold (Schanzenstraße)



Kassel - Kirchditmold (Hessenschanze)



Kassel - Rothenditmold (Wolfhager Straße / Gleisdreieck)



Kassel - Rothenditmold (Frasenweg)



Kassel - Rothenditmold (Wolfhager Straße)



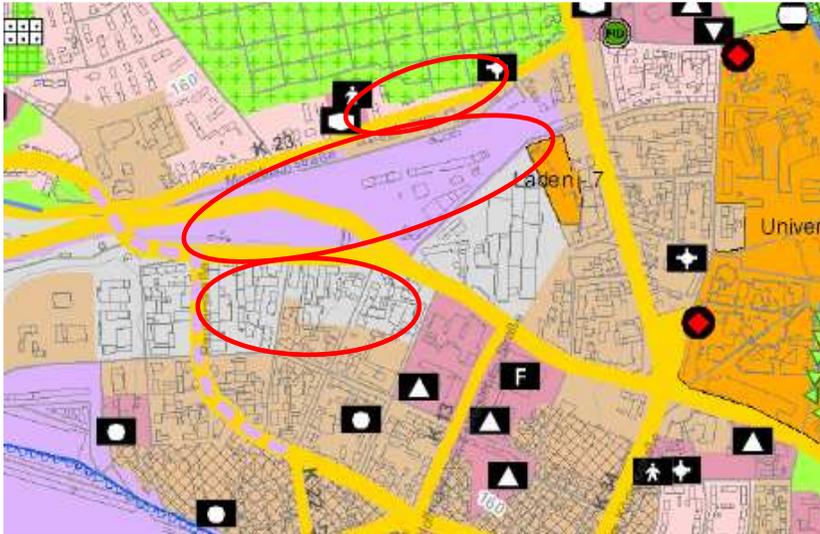
Kassel - Nord Holland (Wiener Straße / Hauptfriedhof)



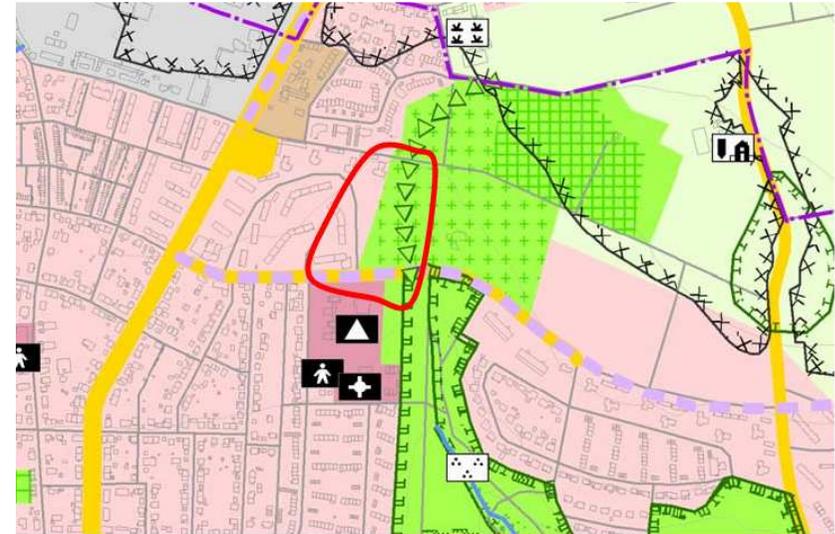
Kassel - Nord Holland (Holländische Straße; Stadtgrenze Vellmar)



Kassel - Nord Holland (Niedervellmarer Str. / Bunsenstr.), (Holländische Str. / Niedervellmarer Str. ehem. Toom-Baumarkt)



**Kassel - Nord Holland** (Mombachstraße), (ehem. Unterstadtbahn-Hof), Wolfhager Str. / Schillerviertel



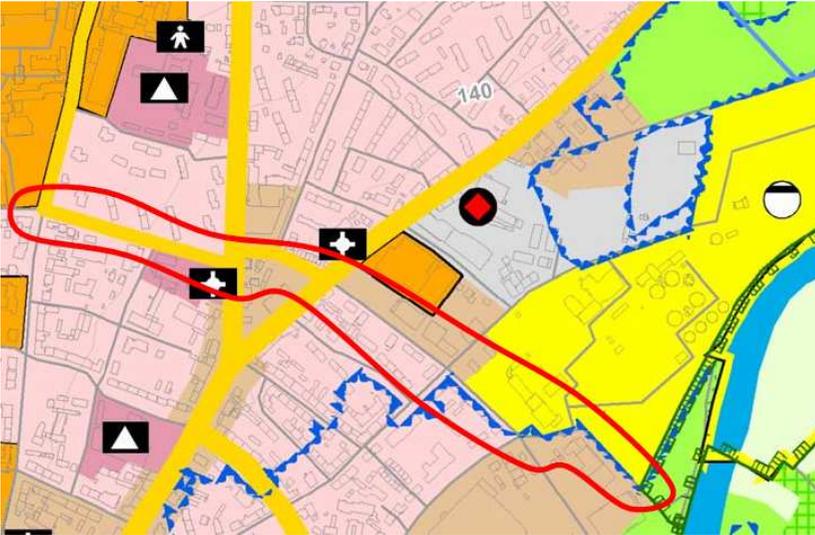
**Kassel - Fasanen Hof** (Am Felsenkeller)



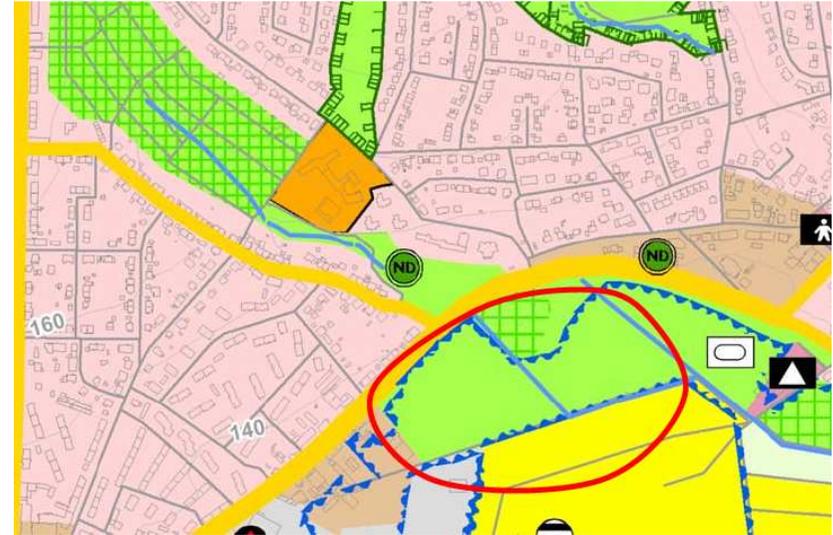
**Kassel - Fasanen Hof** (Gartengebiet Quellbachtal)



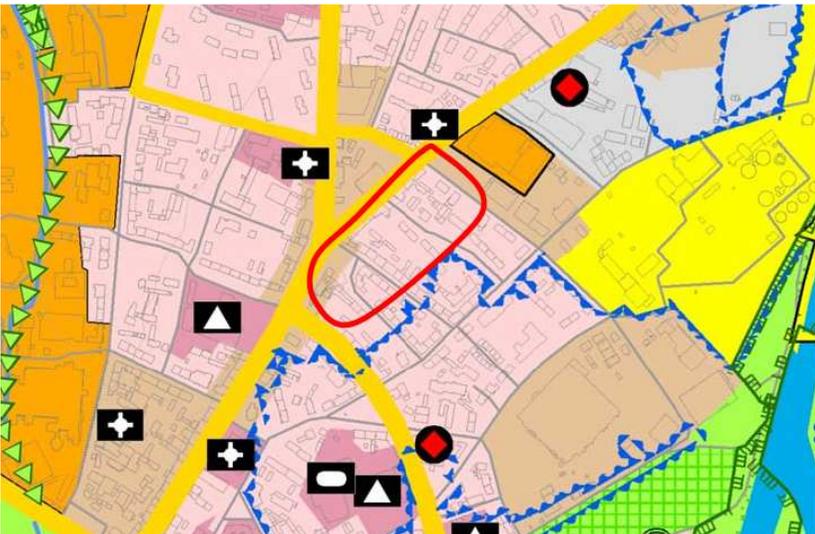
**Kassel - Wesertor** (Fuldatastraße)



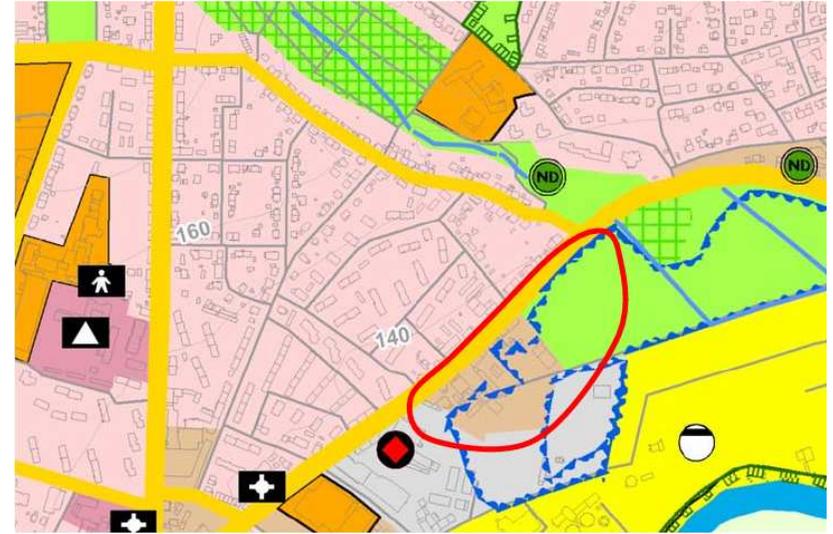
**Kassel - Wesertor** (Ahnagrünzug - Fuldawiesen)



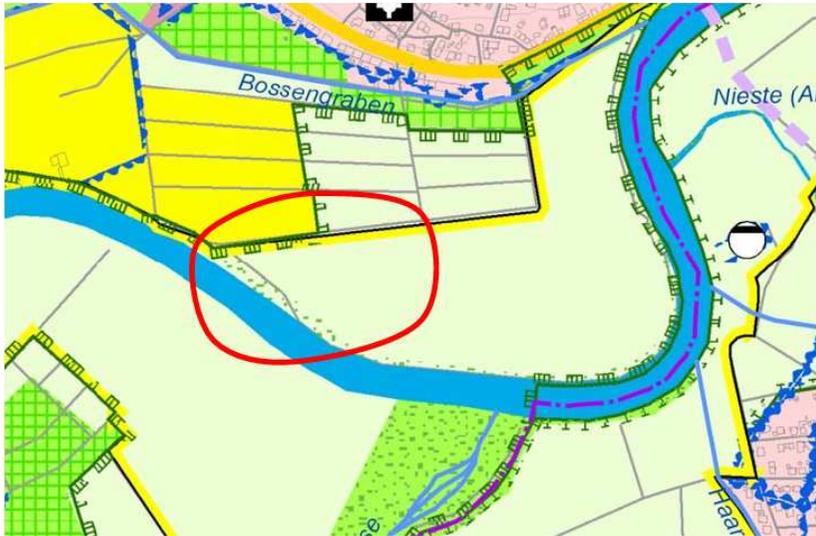
**Kassel - Wesertor** ((Fuldatalstraße, südlich der Gärten)



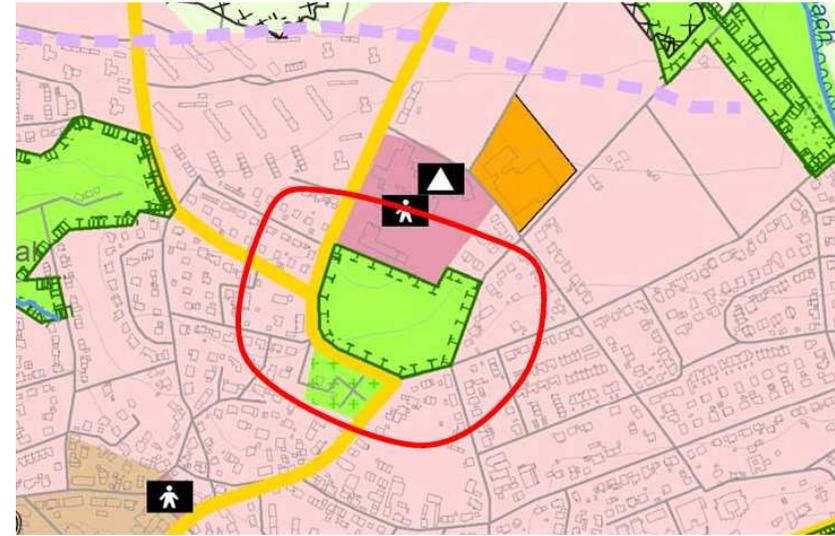
**Kassel - Wesertor** (Fuldatalstr. zwischen Weserspitze u. Schirmerstr.



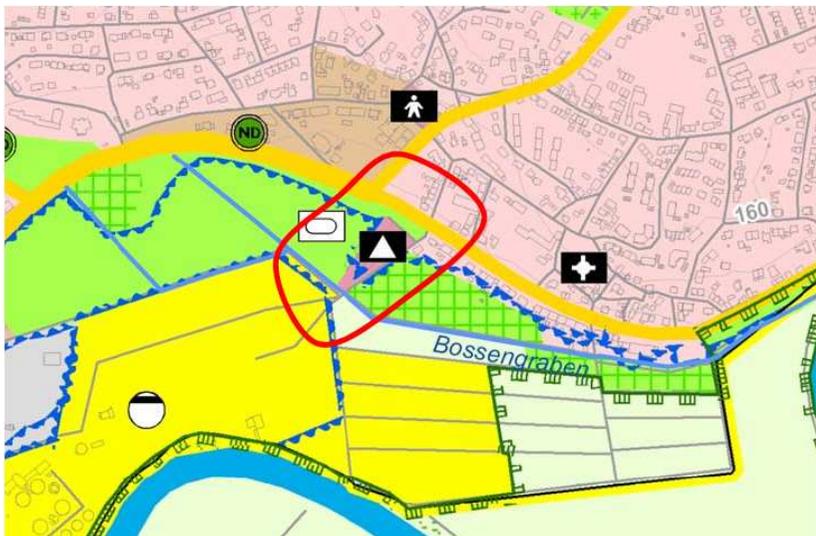
**Kassel - Wesertor** (Fuldatalstraße Ostseite zwischen Böttnerstraße und Am Fasanenhof)



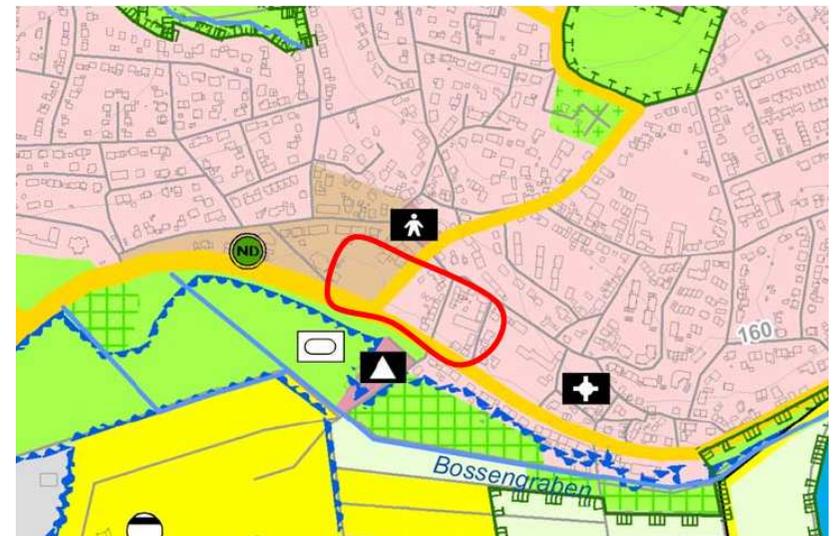
**Kassel - Wolfsanger** (Schiebelwiesen, Erweiterung Klärwerk)



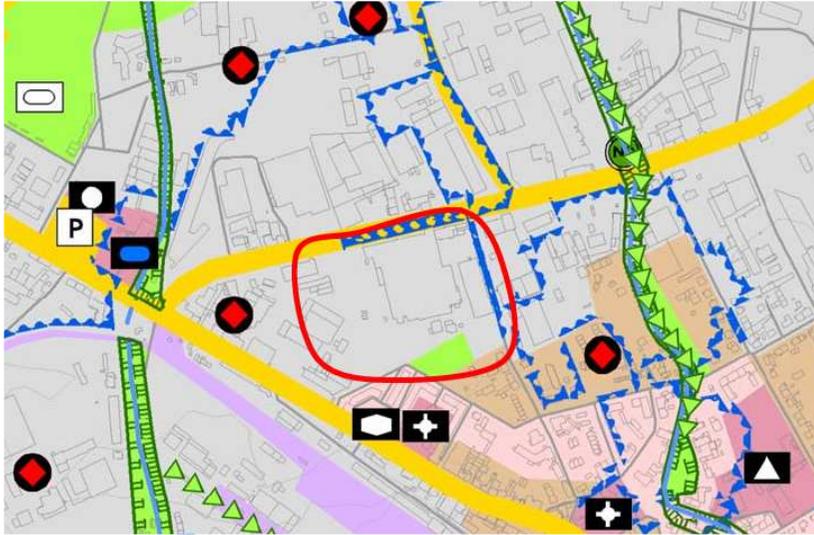
**Kassel - Wolfsanger** (Höfeweg und Triftweg, südlich Festplatz)



**Kassel - Wolfsanger** (Am Rosspfad, Schulgrundstück)



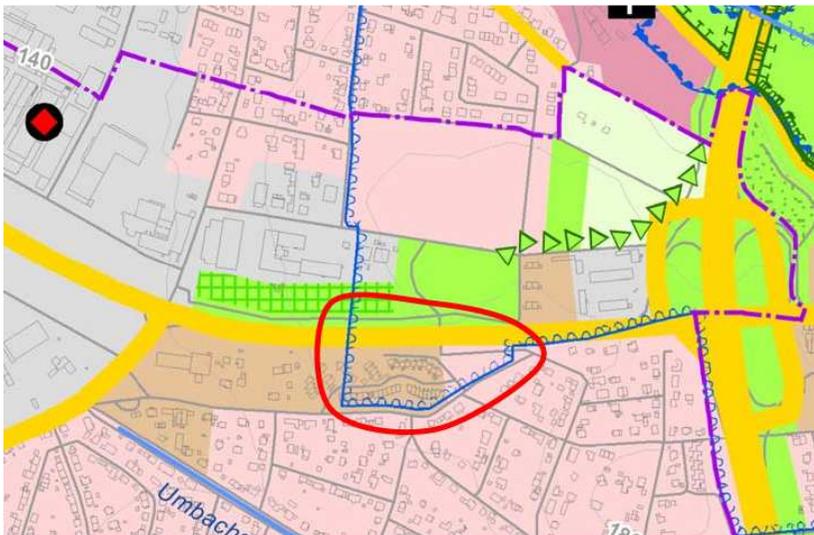
**Kassel - Wolfsanger** (Wolfgraben, ehemalige Buswendeschleife)



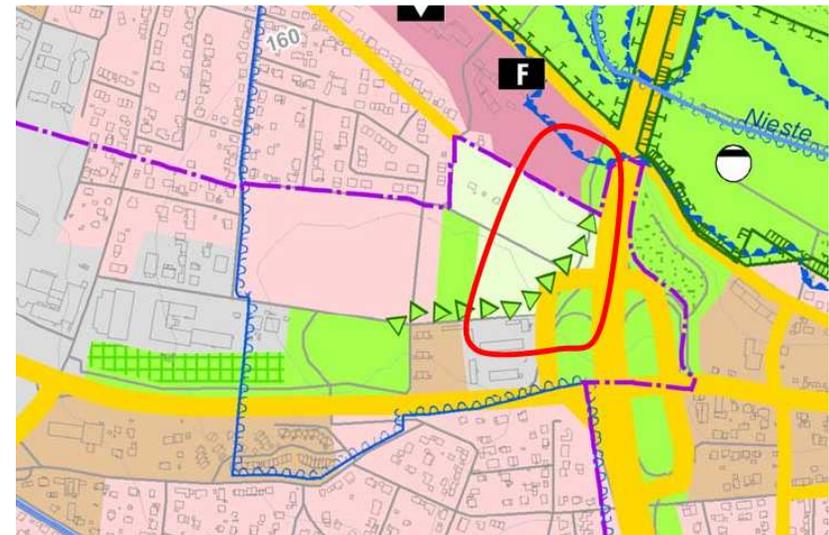
**Kassel - Bettenhausen** (Sandershäuser Straße)



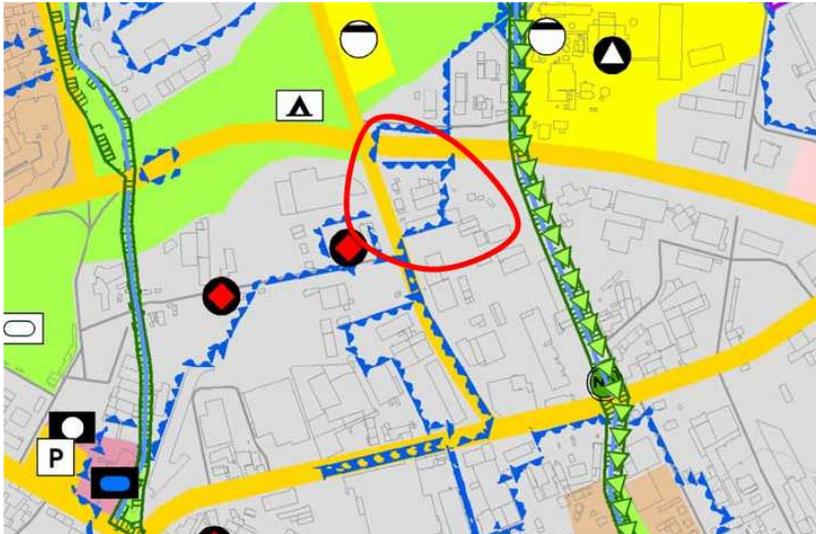
**Kassel - Bettenhausen** (Mündener Straße)



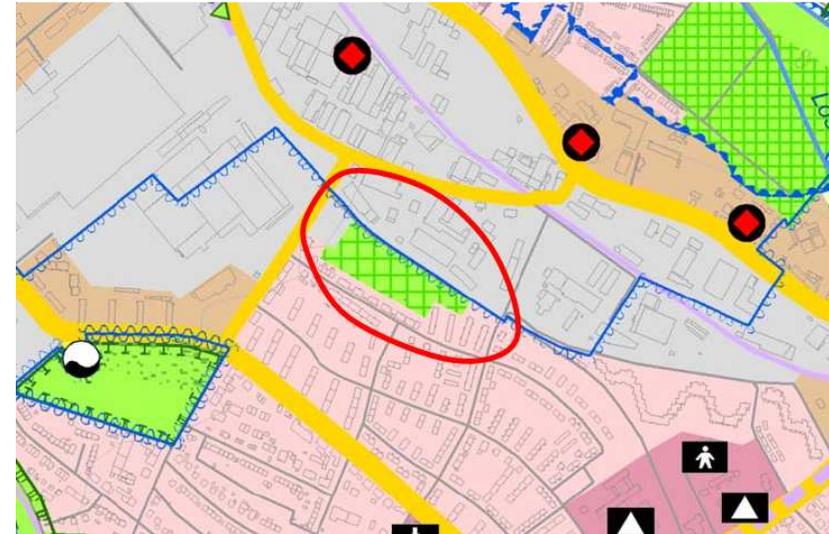
**Kassel - Bettenhausen** (Heiligenröder Straße)



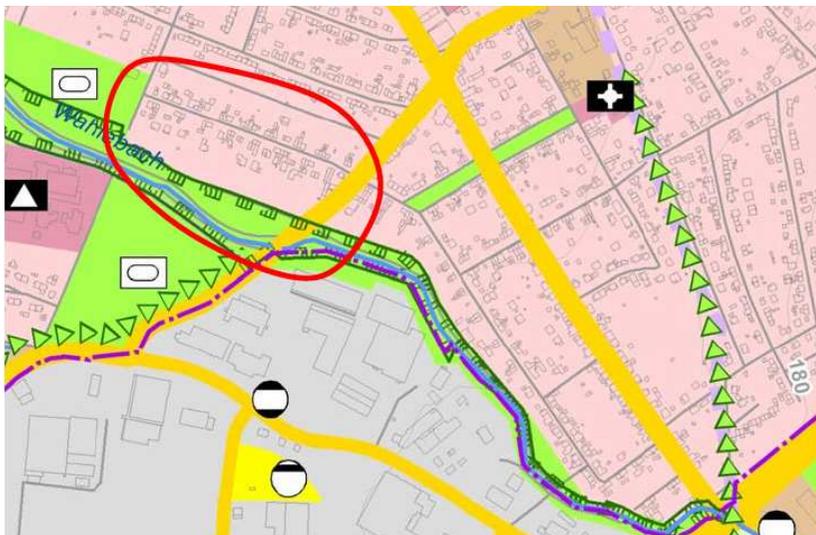
**Kassel - Bettenhausen** (Vor dem Osterholz, Teilgebiet A 7)



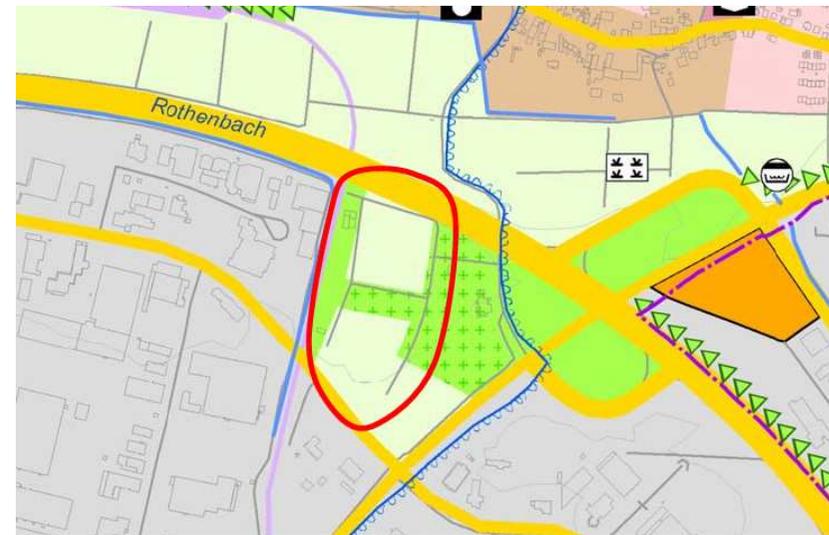
**Kassel - Bettenhausen** (Königshofstraße, südliche Dresdener Straße)



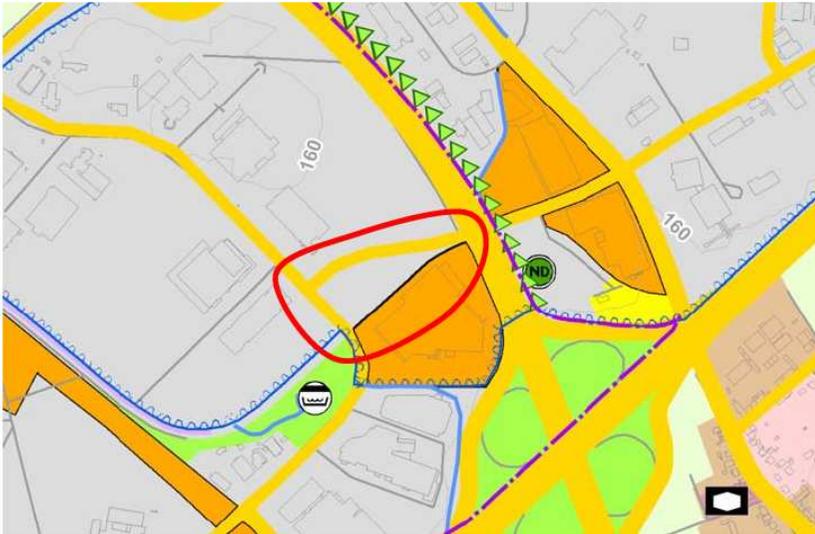
**Kassel - Forstfeld** (östliche Ochshäuser Straße, nördliche Steingigkstraße)



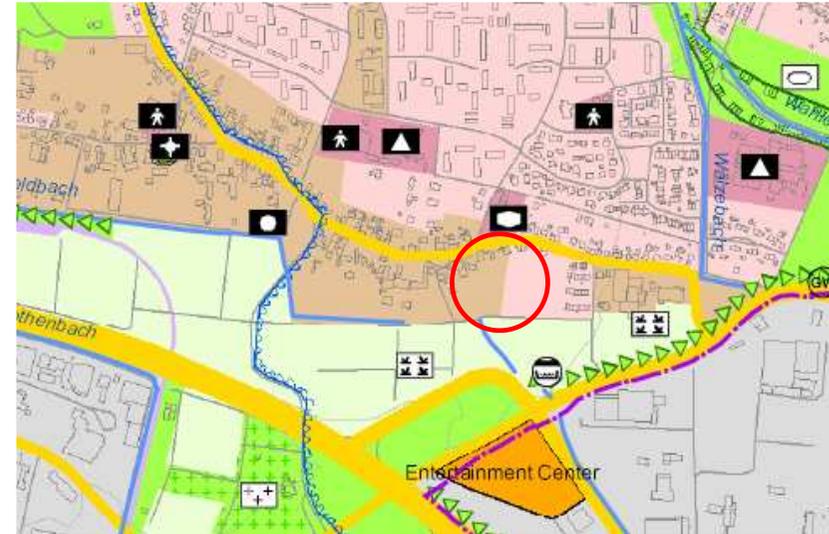
**Kassel - Forstfeld** (Wahlebachweg)



**Kassel - Waldau** (Friedhof Waldau)



Kassel - Waldau (Konrad-Zuse-Straße, Industriegleis)



Kassel - Waldau (Feldbach)



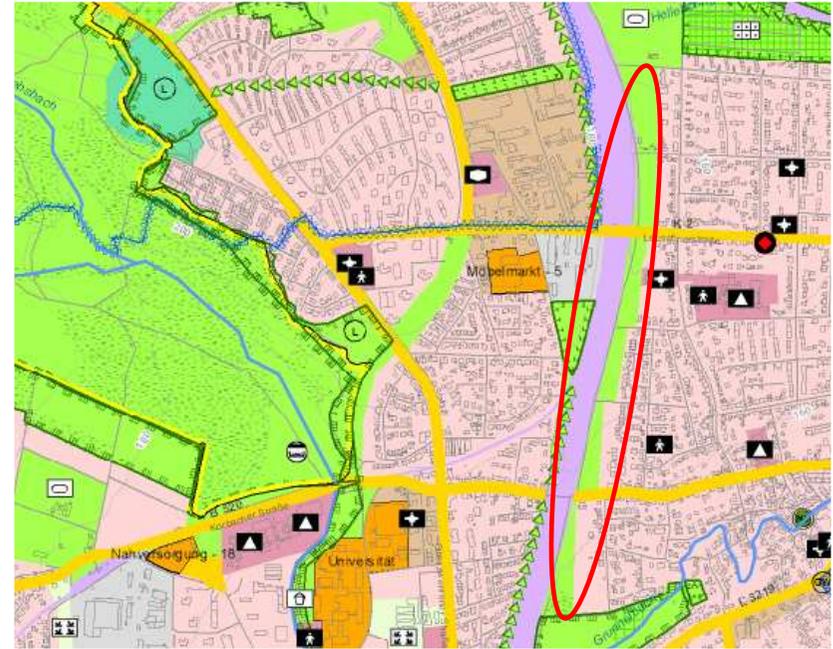
Kassel - Waldau (Fuldaaue)



Kassel - Waldau (südlich Feldbach, östlich B 83)



Kassel - Waldau (Fuldaue)



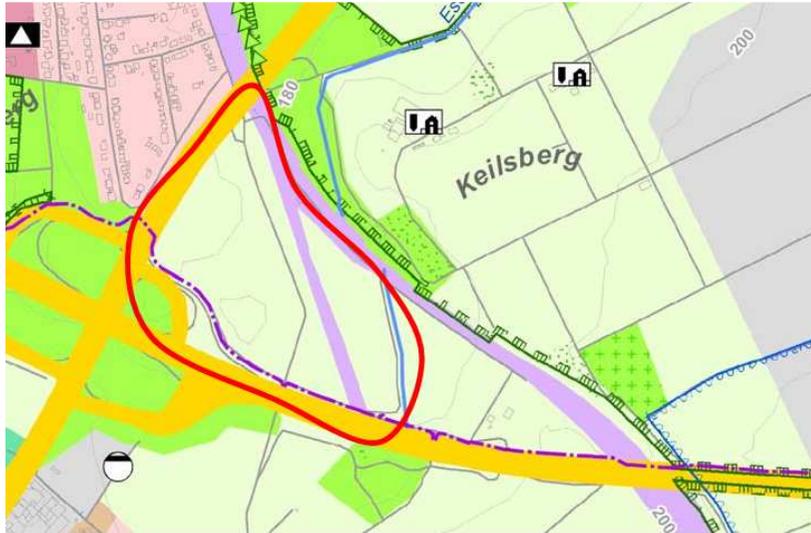
Kassel - Niedرزwehren (Sophie-Scholl-Straße bis Am Kranichholz)



Kassel - Niedرزwehren (Krappgarten, Grunnelbach)



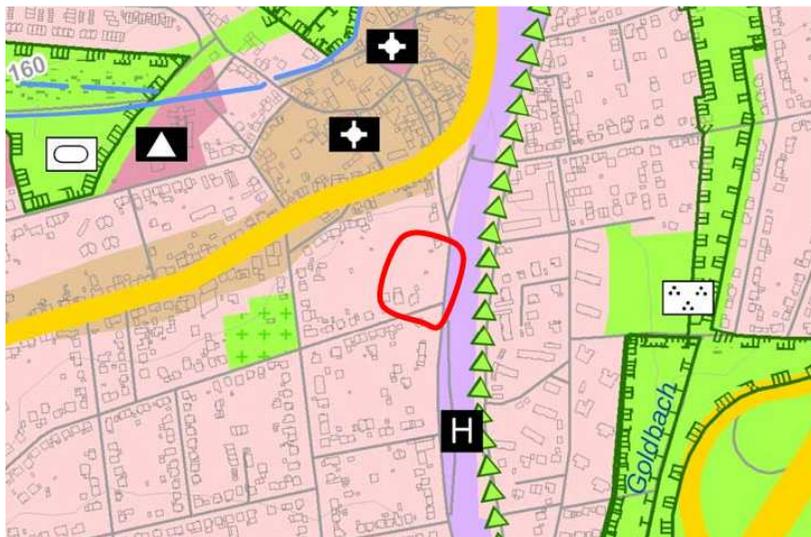
Kassel - Niedرزwehren (Langes Feld)



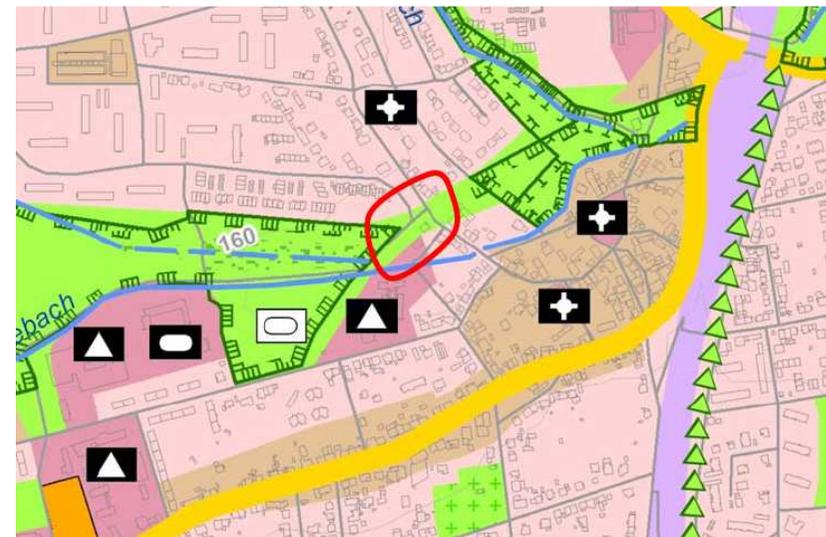
Kassel - Niederzwehren (A 44 / A 49, Bahnanlagen)



Kassel - Niederzwehren (ehemalige Kompostierungsanlage)



Kassel - Oberzwehren (Oberzwehrener Straße, Falkensteinstraße)



Kassel - Oberzwehren (KVG-Trasse, nördlich Heisebach)



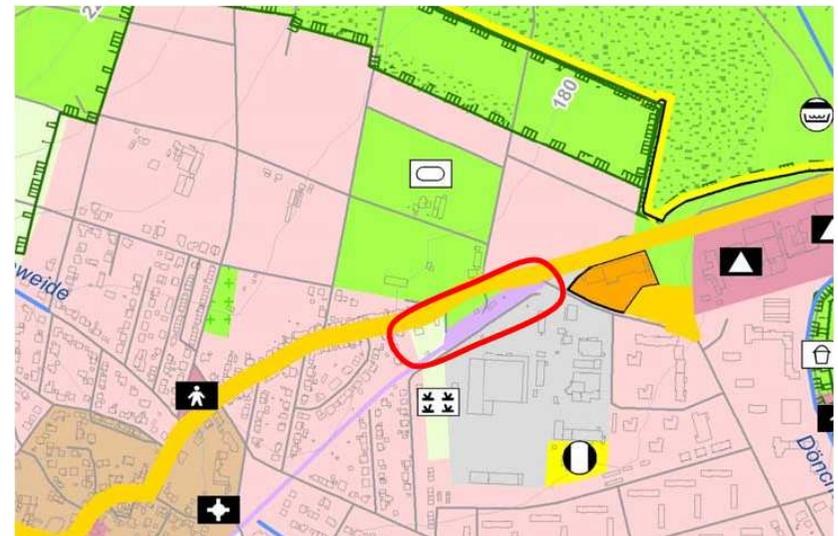
**Kassel - Oberwehren** (Altenbaunaer Str.), (Oberwehrener Str./  
Falkensteinstr.), (KVG-Trasse nördl. Heisebach)



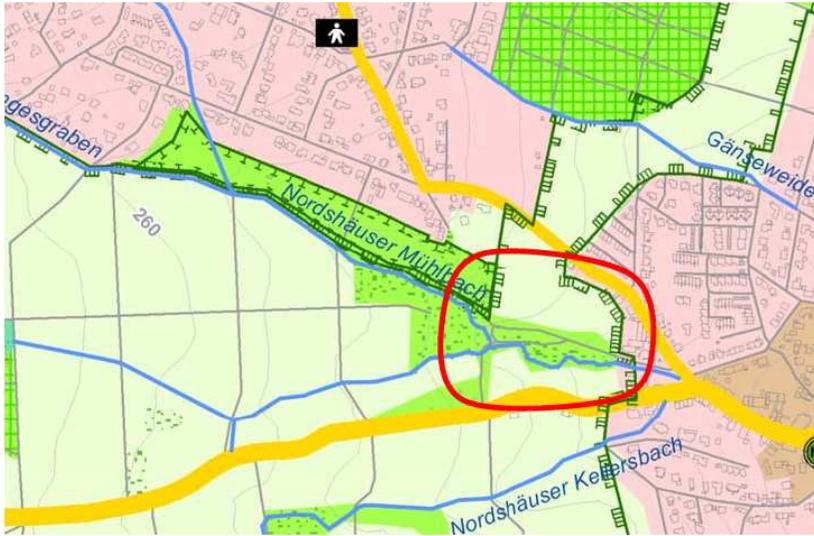
**Kassel - Oberwehren** (Rengershäuser Straße; Thielenäcker)



**Kassel - Oberwehren** (Kronenackerstraße; Nahversorgung - 18)



**Kassel - Nordshausen** (Korbacher Straße)



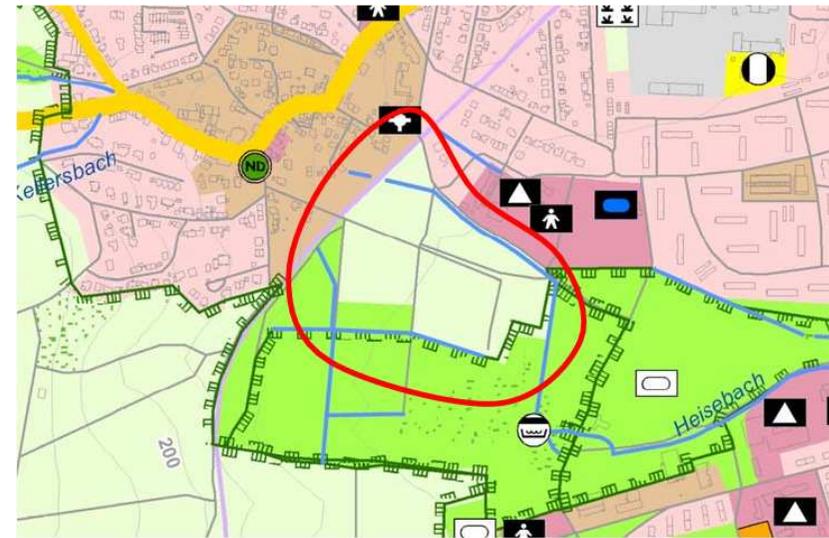
Kassel - Nordshausen (Mühlbach; Pangesweg)



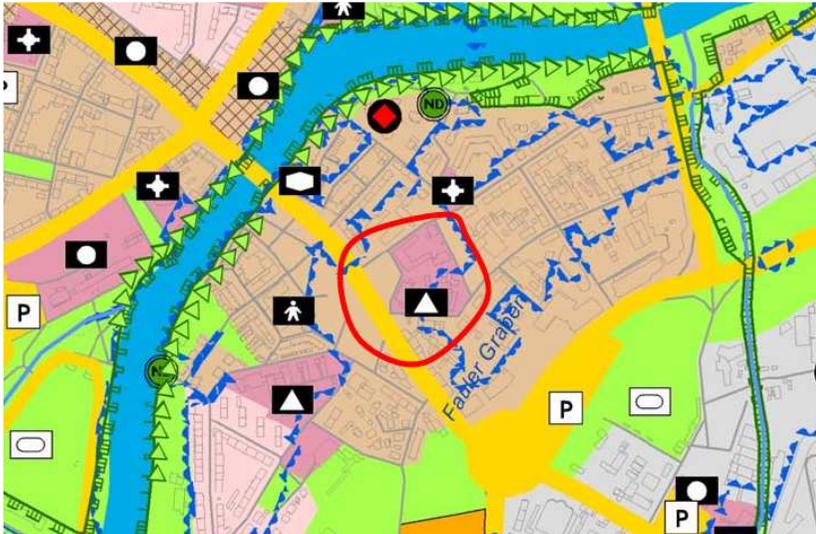
Kassel - Nordshausen (nördlich A 44 - Erdwälle)



Kassel - Nordshausen (A 44; Stadtgebiet Baunatal)



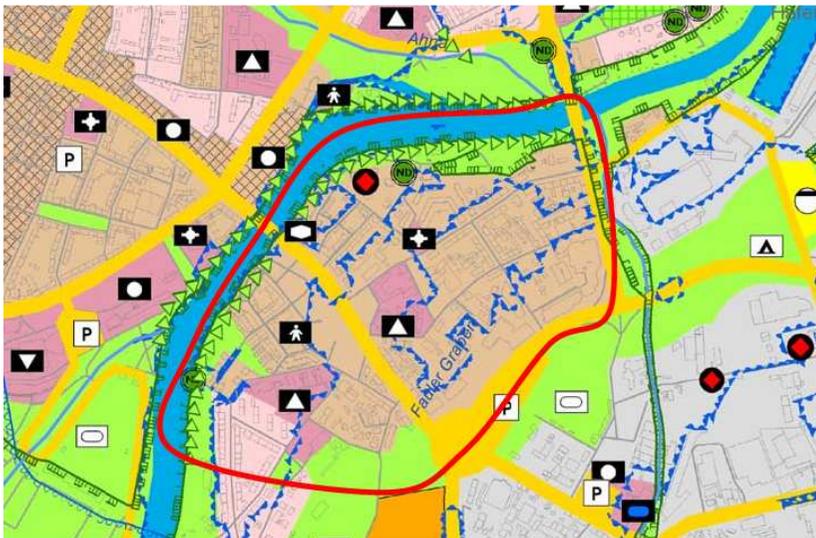
Kassel - Nordshausen (Klosterwiese)



**Kassel - Unterneustadt** (Leipziger Straße, Justizvollzugsanstalt)



**Kassel - Unterneustadt** (Hafenstraße, Nordostseite)



**Kassel - Unterneustadt** (Unterneustadt, Fulda-Ostufer)



**Kassel - Unterneustadt** (Dauerkleingartenanlage Helleberg)

Magistrat

-VI/-63-

Az.

Vorlage-Nr. 101.16.945

Kassel, 19.05.2008

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“,  
1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und  
Beschlussfassung als Satzung)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Witte

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. VII/46 wird zugestimmt.

Die Behandlung der Anregungen zu Ziffer 1 bis 11 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 als Satzung beschlossen.“

**Begründung:**

Der Ortsbeirat Bettenhausen hat der Vorlage in seiner Sitzung am 22.04.2008 zugestimmt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 13.05.2008 und 19.05.2008 der Vorlage zugestimmt.

Die Erläuterung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 3) mit Umweltbericht (Anlage 4), die textlichen Festsetzungen (Anlage 5) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Bebauungsplanes (Anlage 6) sind als Anlagen beigelegt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung)**

**E r l ä u t e r u n g**

**1. Anlass der Planung**

Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Sondergebiet Einzelhandel und als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Durch eine geplante Neustrukturierung und Erweiterung der dort befindlichen Einzelhandelsbetriebe ist es notwendig geworden, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern.

Durch den Bebauungsplan soll die Leipziger Straße als Einzelhandelsstandort, insbesondere in Verbindung mit der bestehenden Nutzung im Abschnitt des Leipziger Platzes, entwickelt und gestärkt werden. Die Flächen werden neu geordnet und die bestehenden, stark eingrenzenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes mit mehreren kleinteiligen Baufeldern, zahlreichen kreuzenden Geh- und Fahrrechten und flächenintensiven Baumfestsetzungen geändert. Diese Festsetzungen wurden damals vor dem Hintergrund einer anderen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, nämlich der Förderung einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung als Kerngebiet entlang der Leipziger Straße und kleineren Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen in den hinteren Grundstücksteilen, getroffen. Diese Zielsetzungen wurden in der Zwischenzeit aufgegeben, da die damals vereinzelt vorhandenen Gebäude an der Leipziger Straße bis auf eines heute nicht mehr existieren und es für die geplante Blockrandbebauung weder sinnvolle Nutzungen noch Interessenten gibt. Bezüglich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen zeigt die aktuelle Nachfrage nicht nur an dieser, sondern auch an anderen Stellen des Stadtgebietes, dass es Schwierigkeiten bei der Vermarktung kleinteiliger Flächen und eine sehr viel stärkere Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen gibt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ wird daher die städtebauliche Neuordnung der bisher wenig attraktiven Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Geltungsbereich angestrebt. Dabei soll innerhalb der Gewerbeflächen die Erweiterung des bestehenden Automobilhandels ermöglicht werden. Innerhalb des Sondergebietes soll das auf der Machbarkeitsstudie des Büros ANP basierende Konzept eines Fachmarktzentrums realisiert werden. Insgesamt wird dabei keine wesentliche Erhöhung der Verkaufsflächen oder der überbaubaren Bereiche vorgenommen, sondern lediglich eine flexiblere Bebauung zugelassen.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Im Herbst 2006 ist ein städtebauliches Konzept zur Neuordnung des Stadtteilzentrums Bettenhausen erarbeitet worden. Es wurden verschiedene Varianten entwickelt und diese mit den Eigentümern diskutiert. Daraus hat sich eine bevorzugte Variante ergeben, die als Grundlage für die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. VII/ 46 „Leipziger Straße“ dienen soll.

Die Ist Situation stellt sich an dem Standort wie folgt dar:  
Insgesamt werden ca. 6.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Baumarkt, Lebensmitteleinzelhandel, Bekleidungs- und Schuhdiscounter genutzt. Die Flächen im Bereich des bestehenden Automobilhandels sind teilweise als Mischgebietsflächen und teilweise als Gewerbefläche festgesetzt.

Zukünftig sollen auf einer Grundstücksgröße von ca. 2 ha ca. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche realisiert werden. Die maximale Verkaufsfläche von 7.500 m<sup>2</sup> darf hierbei nicht überschritten werden. Das vorhandene Gebäude des Baumarktes soll baulich zurückgenommen und nicht mehr als Baumarkt genutzt werden, der jetzige Lebensmitteleinzelhandel und das Gebäude, welches jetzt den Bekleidungs- und Schuhdiscounter beinhaltet soll abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Ergänzt werden soll das Gebiet durch die südlich gelegene Gewerbefläche. Die Sortimentsstruktur wird sich auch zukünftig aus einem Lebensmitteleinzelhandel, Bekleidungs- und Schuhdiscounter, eventuell Drogerie und Möbelfachmarkt zusammensetzen. Den Stellplätzen vorgelagert ist noch ein zusätzliches Gebäude mit ca. 150 m<sup>2</sup> geplant. An dieser Stelle sollen auch die Werbeanlagen für das Fachmarktzentrum zentral erfolgen.

Die Stellplätze sind den Einzelhandelsbetrieben vorgelagert, zur Leipziger Straße hin, vorgesehen. Die Andienung und auch die Feuerwehrumfahrt soll unabhängig von den Stellplätzen erfolgen, um keine Überschneidung von Andienung und Kundenparken zu bekommen. Die Erschließung erfolgt über die Leipziger Straße.

Der bestehende Automobilhandel hat zur Leipziger Straße hin eine in sich zusammenhängende Fläche zur Erweiterung im Bereich der gewerblichen Entwicklung erhalten. Die Ausnutzungsziffern orientieren sich hierbei an den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet und frühzeitig mit den Fachbehörden abgestimmt.

## **3. Verfahren**

Der städtebauliche Vorentwurf wurde den Bürgern in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.04.2007 bis einschließlich 30.04.2007 vorgestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Information der Behörden nach § 4 (1) BauGB wurde vom 17.04.2007 bis zum 15.05.2007 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 10.08.2007 bis zum 14.09.2007 den Ämtern im Haus und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt. Die Anregungen wurden nach erfolgter Abwägung in den Entwurf eingearbeitet.

Während der öffentlichen Auslegung vom 28.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008 gingen Anregungen ein, deren Berücksichtigung zur Änderung und Ergänzung der Planung führte. Die Grundzüge der Planung wurden jedoch hierdurch nicht berührt, somit war keine erneute Offenlage notwendig.

Es wird vorgeschlagen, die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß Anlage 2 zu behandeln und den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 23.04.2008

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung  
(Behandlung der Anregungen aus den öffentlichen Auslegungen und Beschlussfassung als Satzung)**

<b>Anregungsgebende Institution</b>	<b>Ziffer</b>	<b>Datum</b>	<b>Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
DB Services Immobilien GmbH	Ziffer 1	05.02.2008	Die Anregungen betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren, werden aber zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauplanung beachtet.	<b>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</b>
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft	Ziffer 2	31.01.2008	Durch die Veränderung der Leipziger Strasse im Mündungsbereich der Zufahrt könnten Rückforderungen durch den Zuschussgeber ( Land Hessen) erfolgen, da die Strasse erst vor zwei Jahren mit Fördermitteln fertig gestellt wurde.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
Zweckverband Raum Kassel	Ziffer 3	04.02.2008	Keine Anregungen.	
Deutsche Telekom AG	Ziffer 4	30.01.2008	Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien.	<b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>
Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.2 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz	Ziffer 5	28.01.2008	Keine Anregungen.	

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
Regierungspräsidium Kassel Dez. 31.5 Altlasten, Bodenschutz	Ziffer 6	31.01.2008	<p>Die vorhandenen Grundwassermessstellen (GWM) 623, 624 und 625 sind zu erhalten und ggf. neu in die Geländeoberkante einzupassen.</p> <p>Auf dem Flurstück Kassel-Bettenhausen, Flur 4, Flurstück 12/3, Leipziger Straße 144, 34123 Kassel befindet sich eine festgestellte Altlast. Teile dieses Altlasten-Grundstückes sind von dem Bebauungsplan betroffen. Dieses Altlasten-Grundstück wurde saniert. Das Verfahren der entsprechend HAltIG nach einer Sanierung durchzuführenden Altlastenaufhebung für dieses Grundstück läuft zum jetzigen Zeitpunkt.</p>	<p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p> <p>Die Hinweise zu den festgestellten Altlastenflächen im Geltungsbereich wurden bereits in der Planerstellung berücksichtigt. Auf diesen Aspekt wird in Punkt 5.5 der Begründung eingegangen.</p> <p><b>Der Hinweis wurde aufgenommen.</b></p>
Regierungspräsidium Kassel Dez. 21.1 Naturschutz und Landschaftsplanung	Ziffer 7	04.02.2008	Keine Anregungen.	
Stadt Kassel, Untere Naturschutzbehörde	Ziffer 8	26.02.2008	<p>Bedenken gegen eine teilweise Lockerung oder Rücknahme der Festsetzungen bezüglich der Baumpflanzungen und Dachbegrünung.</p> <p>Zunahme der Versiegelung im Zuge der angestrebten Änderung im Planbereich und Abnahme der Anzahl der Bäume</p>	<p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Fachmarktzentrums und die Erweiterung des seit langer Zeit in Bettenhausen ansässigen Automobilhandels planungsrechtlich ermöglicht werden. Für das Fachmarktzentrum wurden in einer Machbarkeitsstudie bereits Anordnung und Flächenbedarf untersucht und ermittelt. Diese Ergebnisse sind in die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung eingeflossen.</p> <p>Danach ist der vollständige Ersatz der sehr hohen Anzahl von festgesetzten Baumstandorten im Planungsgebiet bei Umsetzung der Planung nicht mög-</p>

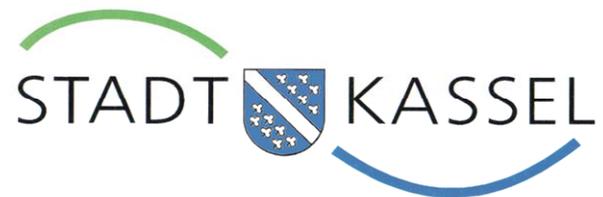
Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>(vorher 138, geplant 103) und keine Festsetzung von Dachbegrünungen. Aus diesen Gründen sind die Textlichen Festsetzungen 5.2 (Dachbegrünung) und 6.5 (1 Baum pro 4 Stellplätze) des gültigen Bebauungsplanes beizubehalten.</p>	<p>lich, da andernfalls keine wirtschaftlicher Entwicklung der Flächen mit ausreichender Größe an Verkaufsf lächen und ausreichender Anzahl an Stellplätzen möglich ist.</p> <p>Die Tatsache, dass der größte Teil dieser Festsetzungen innerhalb der mehr als 15 Jahren seit Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht umgesetzt wurde und Neubaumaßnahmen z.B. von der Verpflichtung zur Dachbegrünung befreit wurden, zeigt deutlich, dass sich die Bestandsfestsetzungen mit einer wirtschaftlichen Nutzung der Grundstücke nicht vereinbaren lassen.</p> <p>Zudem entspricht die Bestandsfestsetzung mit 1 Baum pro 4 Stellplätze nicht der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Kassel, in der 1 Baum pro 6 Stellplätze vorgeschrieben ist. Es ist gegenüber potentiellen Investoren nicht zu rechtfertigen, dass dieser Bereich des Stadtgebietes in Bezug auf das Lokalklima so benachteiligt ist, dass eine solche Verschärfung der allgemein für das gesamte Stadtgebiet geltenden Regelung an dieser Stelle gerechtfertigt ist. Die textlichen Festsetzungen werden daher in der vorgelegten Form (mit Verzicht auf Dachbegrünung und mit Festsetzung von 1 Baum pro 6 Stellplätze anstelle der früheren 4 Stellplätze) beibehalten.</p> <p>Sicherlich wäre eine größere Entsiegelung mit einer hohen Anzahl an Baumstandorten und die Festsetzung von Dachbegrünungen im Plangebiet zur Verbesserung des Lokalklimas generell wünschenswert. Allerdings sind in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange andere Planungsziele wie die Stärkung des Stadtteilzentrums und die wirtschaftliche Entwicklung Bettenhausens stärker zu gewichten.</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel als höchstes politisches Gremium hat den Offenlagebeschluss des Bebauungsplans am 18.12.2007 gefasst. Grundlage dieses Beschlusses war unter anderem der Entwurf der Begründung, in der im Ka-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
			<p>Für das vorgenannte hohe Kompensationsdefizit von 192.612 Biotopwertpunkten werden keinerlei Ausgleichsmaßnahmen benannt. Es ist daher festzustellen, dass die Eingriffsregelung nicht abgearbeitet ist und somit das Abwägungsmaterial unzureichend ist.</p> <p>Ein rechnerischer Ausgleich (bezogen auf den rechtsverbindlichen B-Plan) wäre beispielsweise mit einer Dachbegrünung auf ca. 12.000 m<sup>2</sup> Fläche möglich. Das entspricht in etwa der Hälfte der in die Bilanzierung eingestellten Gesamtdachfläche.</p> <p>Anhang 1 zum Grünordnungsplan Die für die Einzelbäume eingesetzten Flächenanteile sind nicht nachvollziehbar. Durch einen Rechenfehler in Spalte 8, 1. Zeile ist der Biotopwert für den Bebauungsplan alt mit 315.011 Punkten zu niedrig angesetzt und müsste richtigerweise 342.362 lauten. Dadurch erhöht sich das auf Seite 24 unten genannte Kompensationsdefizit von 165.000 Punkten auf 192.614.</p>	<p>pitel 9.2 zusammenfassend die Gründe für den Verzicht auf die geforderten Ausgleichsmaßnahmen enthalten waren. Die städtischen Gremien haben damit bewusst die dargelegte Bewertung und Begründung zur Kenntnis genommen und durch ihren Beschluss unterstützt. Die geforderte Abwägung der Belange durch die Gremien, der auch die Kompensation der Eingriffe innerhalb eines Bauleitplans unterliegt, ist damit erfolgt.</p> <p>Der Umweltbericht wird unter Punkt 5.2 entsprechend der Stellungnahme dahingehend ergänzt, dass mögliche Ausgleichsmaßnahmen benannt und die Folgen auf den Verzicht dieser Maßnahmen aufgezeigt werden.</p> <p>Die für die Einzelbäume angesetzten Flächenanteile beziehen sich in Spalte 5.8 auf die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten 138 Bäume. Für diese wird, sofern die Festsetzung vollständig erfüllt worden wäre, ein geschätzter Wert von heute durchschnittlich 5 m<sup>2</sup> Fläche angenommen. Dieser Durchschnittswert beinhaltet die Annahme, dass einige Bäume kurz nach der Rechtskraft des Bebauungsplans und einige erst vor kurzer Zeit gepflanzt wurden.</p> <p>Für die Neuplanung wird davon ausgegangen, dass 14 großkronige Bäume mit einer Fläche von je 10 m<sup>2</sup> und 30 kleinere Bäume mit einer Fläche von je 5 m<sup>2</sup> erhalten bleiben. Außerdem wird angenommen, dass 60 Bäume neu gepflanzt werden, deren Fläche mit 4</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
				<p>m<sup>2</sup> angesetzt wird. Die Gesamtzahl der Bäume entspricht damit den im Entwurf des Bebauungsplans insgesamt zu pflanzenden 104 Bäumen (nicht wie in der Stellungnahme erwähnt 103 Bäume). In der Bilanzierung des Grünordnungsplans befand sich tatsächlich ein Rechenfehler. Allerdings erhöht sich das Kompensationsdefizit von 165.000 Punkten lediglich auf 181.705 Biotopwertpunkte. Die Bilanzierung wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b></p>
Stadt Kassel, Umwelt- und Gartenamt	Ziffer 9	26.02.2008	Siehe Ziffer 8	<p>Siehe Ziffer 8</p> <p><b>Den Anregungen wird teilweise entsprochen.</b></p>
Stadt Kassel, Amt für Straßen- und Verkehrswesen	Ziffer 10	20.02.2008	Keine Anregungen.	
Feulner GmbH, Wertheim	Ziffer 11	29.02.2008	Ergänzung des Baufeldes um eine Fläche von ca. 150 m <sup>2</sup> , vorgelagert den zur Leipziger Straße ausgerichteten Stellplätzen. Integration des Werbepylons in das Bau- feld.	<p>Die Anordnung eines straßenbegleitenden Baufeldes im Sondergebiet Einzelhandel und die Integration des zulässigen Werbepylons in ein dort geplantes Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht wünschenswert. Im Entwurf des Bebauungsplans wird daher ein ca. 150 m<sup>2</sup> großes Bau- feld an der neuen gemeinsamen Zufahrt zum Sondergebiet und zum angrenzenden Gewerbegebiet ergänzt.</p> <p>Als zulässige Höhe der Bebauung wurde in diesem Bau- feld die im hinteren Teil des Grundstücks geltende maximale Höhe von 10,00 m und eine maximale Zweigeschossigkeit der Bebauung festgesetzt, da städtebaulich nur ein kleinerer ergänzender Baukörper zum L-förmigen Fachmarktzentrum gewünscht ist und keine höhere, straßenbegleitende Bebauung wie in den beiden dreigeschossig festgesetzten Be-</p>

Anregungsgebende Institution	Ziffer	Datum	Anregung	Stellungnahme
				<p>reichen links und rechts des neuen Baufeldes. Die festgesetzte GRZ von 0,8 und das zulässige Maß der Überschreitung der GRZ um bis zu 20% durch Platzflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten im Sondergebiet Einzelhandel bleiben bestehen. Damit verändert sich im Sondergebiet Einzelhandel die insgesamt zulässige Versiegelung und im Gegensatz dazu der Anteil an unversiegelten Flächen durch die Ergänzung des Baufeldes an der Leipziger Straße nicht. Um der recht hohen zulässigen Versiegelung teilweise entgegen zu wirken, wird für das zusätzliche Baufeld darüber hinaus eine Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p><b>Der Anregung wird entsprochen.</b></p>

I:\630\630\_V\_Stadtplan\Vorlagen\STAVO\Vorlagen an - 16 -\2008-06-16\101.16.945-Anlage2.doc



**Stadtteil Bettenhausen**

**Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VII / 46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung**

**Begründung**

17. April 2008



**Bebauungsplan  
Nr. VII / 46  
„Leipziger Straße“, 1. Änderung  
der Stadt Kassel**

**Begründung**

17. April 2008

**Bearbeitung**



Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter / Ettinger-Brinkmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Architektenpartnerschaft  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

## Inhalt

1.	Planungsanlass .....	5
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.	Planverfahren .....	7
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	7
3.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
3.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
3.4	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	7
4.	Rechtsverhältnisse.....	8
4.1	Regionalplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplan.....	8
4.3	Landschaftsplanung .....	8
4.4	Bebauungsplan .....	8
4.5	Satzungen .....	9
4.6	KEP Zentren.....	9
5.	Heutige Situation .....	9
5.1	Städtebauliche Situation .....	9
5.2	Aktuelle Nutzungen.....	10
5.3	Verkehrliche Erschließung .....	10
5.4	Ver- und Entsorgung.....	10
5.5	Altlasten.....	10
6.	Naturräumliche Grundlagen.....	11
6.1	Geologie, Boden.....	11
6.2	Wasserhaushalt.....	11
6.3	Klima, Lärm .....	12
6.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz.....	12
6.5	Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	12
6.6	Zusammenfassende Bewertung .....	13
7.	Ziele der Planung .....	13
7.1	Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben .....	13
7.2	Erschließung und Verkehr .....	15
7.2.1	Verkehrszählung.....	15
7.2.2	Lärmimmissionen .....	15
7.3	Private Feiflächen .....	16
7.3.1	Grünordnerische Zielsetzungen .....	16
8.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	16
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
8.1.3	Überschreitung der Baugrenzen.....	17
8.1.4	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	17
8.2	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen .....	18
8.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	18
8.4	Grundstücksfreiflächen .....	18
8.5	Pflanzliste.....	19

9.	Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege .....	20
9.1	Eingriffsbeschreibung und Bewertung.....	20
9.1.1	Boden .....	20
9.1.2	Wasser .....	20
9.1.3	Lokalklima, Lufthygiene, Lärm .....	20
9.1.4	Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz.....	21
9.1.5	Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild.....	21
9.2	Zusammenfassende Bewertung .....	22
10.	Bodenordnung.....	24
11.	Kosten und Kostentragung – Städtebaulicher Vertrag.....	24
12.	Städtebauliche Werte.....	24

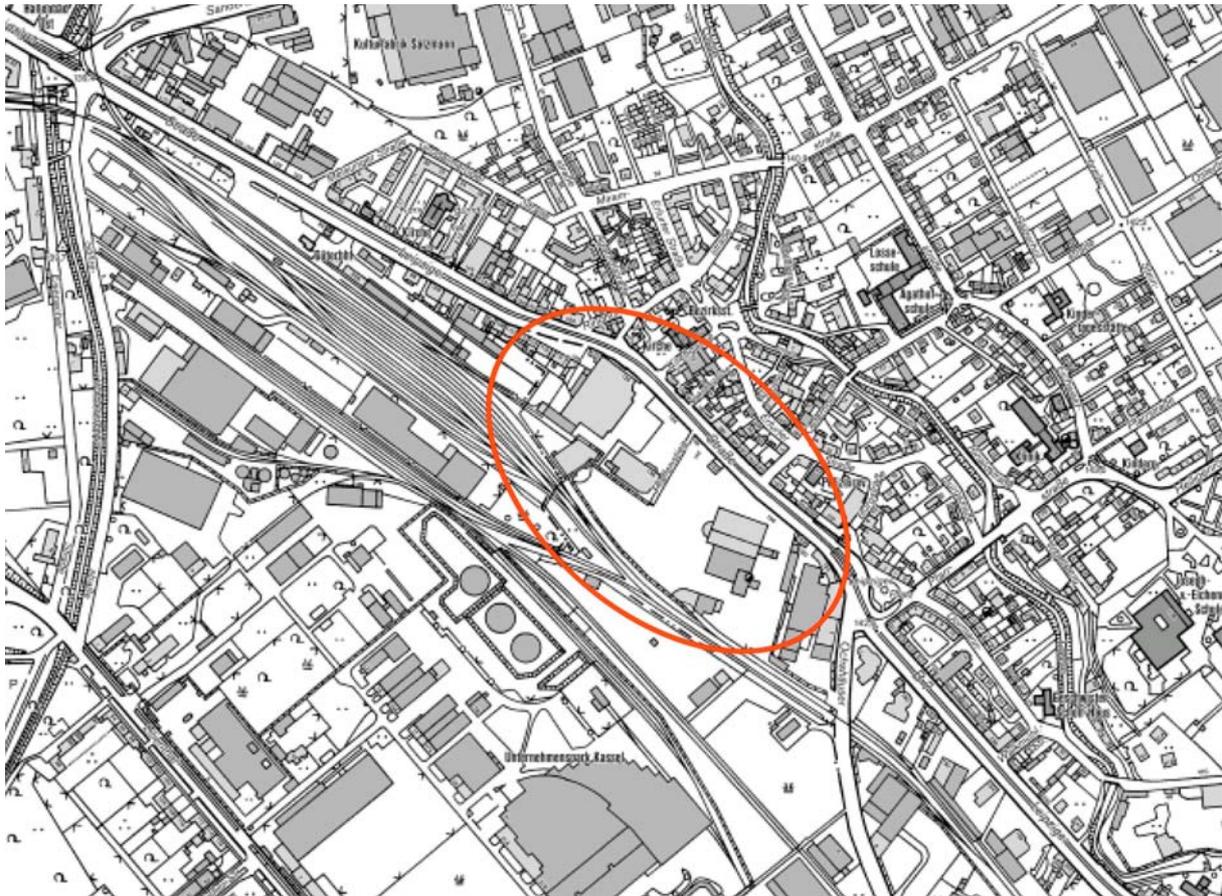
## 1. Planungsanlass

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ wird die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Geschäftszentrums und der Straße „Pfaffenstieg“ sowie angrenzender Flächen an der Leipziger Straße planungsrechtlich ermöglicht. Dabei wird durch die Überplanung bereits baulich genutzter Flächen ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet.

Der derzeitige Gebäudebestand des Geschäftszentrums im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an eine attraktive Einkaufssituation im Stadtteil Bettenhausen. Es ist daher eine Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen und deren Bündelung zu einem neuen Fachmarktzentrum vorgesehen. Als Grundlage dieser Umstrukturierung dient im westlichen Teil eine Machbarkeitsstudie mit städtebaulichem Entwurf des Büros ANP. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches werden über das geplante Fachmarktzentrum hinaus weitere Flächen einbezogen, um dort eine Erweiterung des bestehenden Automobilhandels zu ermöglichen. Durch geänderte Grundstückszuschnitte mit einer verbesserten Ausnutzung ist auch die Erschließung der Flächen neu zu regeln. Die heutige öffentliche Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“, die im bestehenden Bebauungsplan als zentrale Erschließungsstraße für die angrenzenden Einzelhandels- und Gewerbeflächen vorgesehen war, soll entwidmet werden und die Flächen für zukünftige gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

Zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/46 wurde gleichzeitig ein Grünordnungsplan erarbeitet. Für die naturräumliche und landschaftsplanerische Beschreibung des Bestandes im Plangebiet bezieht sich der Bebauungsplan im Wesentlichen auf die Aussagen des Grünordnungsplanes.

## 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung liegt in der Gemarkung Kassel, Flur 4, und umfasst mit einer Fläche von ca. 3 ha. die Flurstücke 6/2, 12/2, 26/2 (teilw.), 12/3 (teilw.), 2/4, 7/7, 8/8, 438/8, 7/11, 6/12, 7/12, 6/13, 6/19, 6/20, 6/21, 6/23 (teilw.)

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Leipziger Straße
- Im Süden durch den Schienenweg (Flur 4, Flurstück 172/6) und den Gebäudebestand auf dem Flurstück 26/2 und 12/3
- Im Westen durch die östliche Grenze der Mehrfamilienhausbebauung Leipziger Straße Nr. 118-122
- Im Osten durch das Flurstück 31/2 (Flur 4)

Die Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich teilweise im Besitz der Stadt Kassel und teilweise im Besitz verschiedener privater Grundstückseigentümer. Zur Umsetzung der Planung ist ein Grundstückstausch zwischen den betroffenen Eigentümern notwendig. Erste Vereinbarungen dazu wurden bereits getroffen. Zudem ist die Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ eingeleitet worden.

### **3. Planverfahren**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB durchgeführt. Für den Geltungsbereich wurde die förmliche 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ am 26.03.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel beschlossen.

#### **3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans bestand nach Ankündigung in der örtlichen Presse im Rathaus der Stadt Kassel vom 17.04.2007 bis 15.05.2007 für alle Bürger/-innen die Möglichkeit, den städtebaulichen Vorentwurf der Planung kennenzulernen und sich dazu zu äußern.

#### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.04.2007 bis 15.05.2007 frühzeitig beteiligt und um Stellungnahmen gebeten.

#### **3.4 Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2008 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 29.02.2008 gebeten. Teile der insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **3.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 durchgeführt. Von privater Seite ist eine Stellungnahme mit einer Anregung eingegangen. Diese wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **3.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

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

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfs nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung), hat ergeben, dass die Vorhaben, die durch den Bebauungsplan zulässig werden sollen, nicht UVP-pflichtig sind, allerdings für das Vorhaben des Fachmarktzentriums eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" erforderlich ist. § 17 UVPG legt fest, dass sowohl die strategische Umweltprüfung als auch die allgemeine Vorprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen sind. Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht nach BauGB auch die Erfordernisse gemäß UVPG abgearbeitet.

## **4. Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2000 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Die Stadt Kassel als ausgewiesenes Oberzentrum hat die Versorgungsfunktion zu erfüllen.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den westlichen Teil des Geltungsbereichs als 'Sondergebiet Bau-/Gartenmarkt-Läden' und den östlichen Teil als 'Gewerbliche Baufläche' dar. Diese Darstellung stimmt nicht genau mit den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Leipziger Straße“ überein. Da diese Abweichung bezogen auf das zulässige Flächenvolumen aber gering ist und die grundsätzliche Unterteilung in 'Sondergebiet' und 'Gewerbliche Baufläche' beibehalten wird, ist für die planungsrechtliche Umsetzung des neuen Fachmarktzentrums und die Erweiterung des Automobilhandels eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Absprache mit dem Zweckverband Raum Kassel nicht erforderlich. Im Entwurf für den FNP 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Darstellung entsprechend der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

### **4.3 Landschaftsplanung**

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

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus (ZRK (Hrg.) 2007) formuliert für den Teilraum „Siedlungsgebiet Bettenhausen“ folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet
- Sicherung / Verbesserung der den Ortskern umgebenden großen Gewerbegebiete und Bahnanlagen
- Milderung der Freiraumversorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstraßen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.

### **4.4 Bebauungsplan**

Im Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, der in dem vorliegenden Verfahren im westlichen Teilbereich geändert werden soll. Dieser Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung folgendes fest:

Im Bereich der beiden westlichen bestehenden Gebäude (heute Praktiker-Markt und Deichmann- / Takko-Gebäude) ist ein Sondergebiet (SO 1) nach § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, wie Bau- und Heimwerkermärkte, Gartenmärkte, Kfz-Märkte, Autozubehör, Möbel, Teppiche, Brennstoff- und Reifenhandel festgesetzt.

Direkt östlich angrenzend ist im Bereich des vorhandenen Gebäudes (heute tegut-Markt) ein Sondergebiet (SO 2) nach § 11 (3) BauGB mit der selben Zulässigkeit wie im SO 1, aber zusätzlich mit der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel und Haushaltswaren festgesetzt.

Im hinteren Teil zur Bahnfläche ist ein Gewerbegebiet mit einem Ausschluss von Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kfz und Kfz-Teilen festgesetzt.

Die Fläche der heutigen öffentlichen Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zusätzlich ist in Verlängerung des Pfaffenstieges sowie orthogonal dazu ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen.

Entlang der Leipziger Straße enthält der rechtskräftige Bebauungsplan ein Baufenster mit der Festsetzung Kerngebiet, in dem ursprünglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen war. Diese Bebauung wurde bisher nicht realisiert. Südlich und östlich des Kerngebietes ist bis zu den Gleisflächen ein Gewerbegebiet festgesetzt.

## **4.5 Satzungen**

### **Stellplatzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### **Baumschutzsatzung**

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **4.6 KEP Zentren**

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel weist das Stadtteilzentrum Bettenhausen als einen Schwerpunkt der Einzelhandelsversorgung im Verbandsgebiet aus („Stadtteilzentrum B“), bei dem keine Einschränkungen hinsichtlich Sortimente oder Verkaufsflächen erforderlich sind, soweit die städtebauliche Integration und die verkehrlichen Auswirkungen dies zulassen.

## **5. Heutige Situation**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bettenhausen südlich der Leipziger Straße. Auf der Nordseite der Leipziger Straße liegt gegenüber des Plangebietes der alte Ortskern von Bettenhausen mit der Kirche und dem vorgelegerten Kirchgarten. Etwas weiter östlich schließt sich der Leipziger Platz an. Dieser gesamte Abschnitt der Leipziger Straße ist geprägt von einer Mischung aus kleinteiliger straßenbegleitender Wohn- und Mischbebauung und großflächigen Gewerbehallen sowie Einzelhandelsmärkten mit zugehörigen Stellplatzanlagen.

Die Leipziger Straße wirkt dabei aufgrund der innerhalb der Fahrbahnen geführten Straßenbahnschienen und des hohen Verkehrsaufkommens als Schneise mit Barrierewirkung. Auf Höhe des Plangebietes bestehen zur Zeit keine ausreichenden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer.

Der Straßenraum ist durch das Verkehrsaufkommen und die im Verhältnis dazu relativ geringe Breite der Gehwege für Fußgänger wenig attraktiv. Für Radfahrer bestehen separate Radfahrstreifen in beiden Richtungen. Entlang der Südseite der Leipziger Straße ist der Straßenraum nicht durch Bebauung gefasst. Raumprägende Baumreihen

sind nur in Teilbereichen im östlichen Teil des Geltungsbereiches vorhanden. Grünflächen oder öffentliche Plätze mit Aufenthaltsmöglichkeiten bestehen in diesem Bereich der Leipziger Straße nicht.

Im Süden des Plangebietes verlaufen breite Bahnanlagen, die eine Zäsur im Stadtgebiet darstellen und den Stadtteil Bettenhausen vollständig von den südlichen Stadtteilen trennen. Geeignete Übergänge sind nicht vorhanden.

## 5.2 Aktuelle Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich zur Zeit ein Baumarkt, ein Lebensmittelmarkt und zwei Textilgeschäfte in drei separaten Gebäuden mit umgebenden großflächigen Stellplatzanlagen sowie im östlichen Teil offene Ausstellungsflächen des bestehenden Automobilhandels.

Der vorhandene Gebäudebestand und die optische Gestaltung des Grundstücks entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein attraktives Stadtteilzentrum. Für den Baumarkt sind die bestehenden Flächen darüber hinaus zu klein und an dieser Stelle nicht erweiterungsfähig, so dass der Standort kurz- bis mittelfristig aufgegeben wird. Die drei anderen Betreiber möchten am Standort bleiben, wünschen sich aber zu einer langfristigen Sicherung ihres Betriebes eine Neugestaltung des Gebäudebestandes und die Ergänzung des Angebotes um weitere, im Stadtteil Bettenhausen teilweise noch fehlende Verkaufssortimente.

## 5.3 Verkehrliche Erschließung

### Kfz-Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßensystem von der Leipziger Straße. Die Leipziger Straße ist Teil der Bundesstraße 7 und fungiert als Haupterschließungsstraße des Stadtteils Bettenhausen. Sie führt in westlicher Richtung ins Stadtzentrum von Kassel und in östlicher Richtung zur Autobahn A7, so dass das Plangebiet sowohl innerhalb Kassels als auch überörtlich für den Kfz-Verkehr sehr gut angebunden ist.

Zur Zeit bestehen zwei getrennte Zufahrten von der Leipziger Straße. In der Planung ist deren Bündelung auf eine Zufahrt unter Beibehaltung einer eigenen Rechtsabbieger- und Linksabbiegerspur von der Leipziger Straße vorgesehen.

### Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Entlang der Leipziger Straße verlaufen die Straßenbahnlinien Nr. 4 mit den Richtungen „Hessisch Lichtenau“ bzw. „Mattenberg“ und Nr. 8 mit den Richtungen „Kaufungen-Papierfabrik“ bzw. „Hessenschanze“ und die Regiotramlinien RT 3 mit den Richtungen „Leipziger Straße“ bzw. „Hofgeismar“ und RT 5 mit den Richtungen „Leipziger Straße“ bzw. „Melsungen“. Diese erschließen den Stadtteil in ost-westlicher Richtung. Darüber hinaus bestehen mehrere Buslinien, die Bettenhausen in nord-südlicher Richtung mit den benachbarten Stadtteilen verbinden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Telekom und Strom ist im Plangebiet vorhanden. Die neuen Bauvorhaben können an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz angeschlossen werden.

## 5.5 Altlasten

Das Plangebiet wurde jahrzehntelang durch verschiedene Betriebe gewerblich genutzt. Im Geltungsbereich befindet sich daher auf dem Flurstück Kassel-Bettenhausen, Flur 4, Flurstück 12/3 eine zur Zeit noch nach Hessischem Altlastengesetz festgestellte Altlast. Diese Fläche wurde bereits saniert. Das Verfahren zur Altlastenaufhebung läuft zum jetzigen Zeitpunkt. Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück Kassel-Bettenhausen, Flur 4, Flurstück 6/2 eine aufgehobene Altlast. Für diese beiden Grundstücke, auf denen sich ehemals das Gelände eines ehemaligen Schrottwerkes befand, wurde vor Beginn der Sanierung im Jahr 1994 ein Gutachten des Baugrund Institutes an-

gefertigt. Nach der bereits erfolgten Sanierung gehen von diesen Flächen keine Gefahren und Einschränkungen für die Planungen innerhalb des Geltungsbereiches aus. Weitere Altlasten im Gebiet sind nicht bekannt. Falls bei Bauarbeiten dennoch auffällige Bereiche freigelegt werden sollten, sind die zuständigen Umweltbehörden unverzüglich zu informieren.

Weiterhin befinden sich nach Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel im westlichen Teil des Geltungsbereiches 3 Grundwassermessstellen (GWM 623, GWM 624, GWM 625), die zu einem Altlastengrundstück westlich des Geltungsbereiches gehören. Diese Grundwasserstellen müssen frei zugänglich sein und dauerhaft erhalten bleiben. Bei Bauarbeiten ist zu beachten, dass der Schadstoffeintrag in das Grundwasser an dieser Stelle ausgeschlossen wird.

## **6. Naturräumliche Grundlagen**

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan kommt zu nachfolgenden Aussagen und Bewertungen des Bestandes:

- Das Plangebiet wird hinsichtlich seiner Naturausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet. Dabei wird für die einzelnen Schutzgüter jeweils sowohl der gegenwärtig vorhandene als auch der sich bei Berücksichtigung der Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ergebende Zustand berücksichtigt.
- An die Bewertung schließen sich Aussagen zu den absehbaren Wirkungen des geplanten Bauvorhabens an. Grundlage für diese Aussagen ist das als Entwurf vorliegende Baukonzept.
- Die im Grünordnungsplan erarbeiteten Empfehlungen und vorgesehenen Regelungen und Maßnahmen zur Eingriffsminderung sowie zur Kompensation sind im Bebauungsplan als textliche und zeichnerische Festsetzungen aufgenommen worden.

### **6.1 Geologie, Boden**

Entsprechend der Bestandsaufnahme sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 75 % der Gesamtfläche überbaut oder voll versiegelt. Nur etwa 25 % des Gebietes sind wasserdurchlässig befestigt oder unversiegelt. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes (alle versiegelten oder überbauten Flächen) als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen. Die entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Plangebiet vorhandenen begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.200 m<sup>2</sup> könnten in eingeschränktem Umfang gewisse Lebensraumfunktionen des Bodens ersetzen, und wären deshalb ebenfalls als geringwertig einzustufen.

Aufgrund der von früheren gewerblichen Nutzungen ausgegangenen Bodenverunreinigungen waren innerhalb des Plangebietes die Flurstücke Nr. 12/3 und 6/2) als Altlasten entsprechend Hess. Altlastengesetz festgestellt. Nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde diese Feststellung für das Flurstück Nr. 6/2 bereits aufgehoben, für das Flurstück Nr. 12/3 läuft gegenwärtig das Aufhebungsverfahren.

### **6.2 Wasserhaushalt**

Nach der Standortkarte von Hessen 1: 50.000 – Hydrogeologische Karte – liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen einem Bereich sehr geringer bzw. mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit bei wechselnd geringer bis mittlerer bzw. mittlerer bis hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

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 schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besteht gegenwärtig zu etwa 75 % aus voll versiegelten oder überbauten Flächen. Etwa 25 % des Gebietes sind wasserdurch-

lässig befestigt oder unversiegelt. Auf diesen versiegelten oder überbauten Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens in Bezug auf den Wasserhaushalt vollständig unterbunden.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wären innerhalb des Gebietes etwa 85 % der zulässigen Gebäudeflächen (= ca. 30 % der Gesamtfläche) mit begrünten Dachflächen anzulegen. Diese Dachflächen können Anteile des Niederschlagswassers speichern und später verdunsten oder verzögert abgeben. Kurzzeitige Spitzenbelastungen von Kanalisation oder Fließgewässern werden dadurch gemindert.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **6.3 Klima, Lärm**

#### **Klima**

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 1“ ein. In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet, die bebaute Bereiche unterschiedlicher Struktur mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen umfasst. Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder –abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wäre anzunehmen, dass die festgesetzten Gründächer und – zumindest längerfristig – die zu pflanzenden Bäume durch Verdunstung und Beschattung zu einer gewissen Milderung kleinklimatischer Belastungssituationen beitragen würden.

#### **Lärm**

Das Plangebiet wird nördlich von der Leipziger Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die unmittelbar angrenzenden nördlichen Randbereiche des Plangebietes deutlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt.

### **6.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz**

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Juli 2007 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan zum Grünordnungsplan dargestellt.

Der Anteil an Vegetationsflächen am Plangebiet ist insgesamt sehr gering. Es handelt sich ausschließlich um schmale randliche Eingrünungen und kleine Restflächen innerhalb großflächig versiegelter Bereiche. Über diesen beschriebenen Bestand hinaus wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Gebiet etwa 10.200 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen und eine Anzahl zusätzlicher Bäume vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotop- und keine Naturdenkmäler vorhanden.

### **6.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild**

#### **Erholung/ Freiraumnutzung**

Allgemein zugängliche Flächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Aufenthalt oder spezifischen Formen der Freiraumnutzung dienen bzw. in nennenswertem Umfang für solche Nutzungen geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Die das Gebiet nördlich begrenzende Leipziger Straße mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnen sowie nahe gelegenen Straßenbahnhaltestellen erfüllt neben ihrer Eigen-

schaft als Hauptverkehrsstraße gleichzeitig auch eine wichtige Funktion als stadtteilbezogener öffentlicher Freiraum. Den entlang der Straße vorhandenen Bäumen kommt deshalb sowohl in gestalterischer als auch kleinklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Die festgesetzte Dachbegrünung und die festgesetzten Bäume wären zumindest langfristig voraussichtlich in der Lage, zu einer gewissen Milderung kleinklimatischer Belastungssituationen beizutragen.

### **Stadt- und Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird sehr stark durch die großen versiegelten Park- und Stellplätze, Verkehrs- und Lagerflächen sowie eine sehr inhomogene umgebende Baustruktur bestimmt. Auffällig sind eine Anzahl größerer Werbetafeln, Hinweisschilder und Fahnenmaste, die die von der Baustruktur ausgehende „visuelle Unruhe“ noch verstärken. Dagegen tritt die Vegetation nur an einzelnen Stellen, entlang der Leipziger Straße und um den großen Stellplatz am Südrand des Plangebietes, stadtbildprägend in Erscheinung. Zusätzlich wären die festgesetzten Bäume zumindest langfristig in der Lage sowohl entlang der Leipziger Straße als auch im Bereich der Freiflächen Raum bildend und strukturierend zu wirken.

## **6.6 Zusammenfassende Bewertung**

Sehr hohe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächenanteile bei gleichzeitig sehr geringen Anteilen an Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes gehen mit entsprechenden Belastungen bzw. Funktionseinschränkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt einher.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung für die Dachflächen in den SO- und GE- Gebieten kann – vor allem angesichts ihres Flächenumfangs - in Bezug auf diese Schutzgüter jeweils Teilfunktionen übernehmen; sie trägt damit zu einer Minderung von Beeinträchtigungen oder Belastungen bei.

Erholungs- und Freiraumnutzungen haben aufgrund der Gebietsstruktur und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen eine untergeordnete Bedeutung bzw. beschränken sich weitgehend auf „Durchgangsnutzungen“. Die Dominanz der versiegelten Verkehrsflächen, die nur geringen Anteile an struktur bildender Großvegetation, geringe Gestaltqualitäten der Freiräume sowie –zeitweise – deutliche bioklimatische Belastungen schränken die Aufenthaltsqualitäten des Bereichs und potenzielle Freiraumnutzungen stark ein.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen können längerfristig zu einer Minderung kleinklimatischer Belastungssituationen beitragen und über ihre raumbildende und strukturierende Wirkung das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualitäten der Freiräume positiv beeinflussen.

## **7. Ziele der Planung**

### **7.1 Städtebauliches Konzept und Beschreibung der Bauvorhaben**

Das städtebauliche Konzept setzt im westlichen Teil des Geltungsbereiches die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie des Büros ANP zur städtebaulichen Neuordnung der vorhandenen Einzelhandelsflächen um. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich anstelle des wenig attraktiven Gebäudebestandes mit unterschiedlichen Einzelgebäuden ein baulich einheitliches Fachmarktzentrum mit einer Kombination sich ergänzender Einzelhandelsflächen zu errichten. Dieses wird L-förmig auf dem Grundstück angeordnet, so dass zur Leipziger Straße eine Hofbebauung mit vorgelagertem Parkplatz für Kunden angelegt werden kann. Die Anlieferung der Verkaufsflächen erfolgt rückwärtig über eine Gebäudeumfahrung, die gleichzeitig den notwendigen Zugang für die Feuerwehr sichert. Insgesamt ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.900 m<sup>2</sup> für das Fachmarktzentrum nur eine geringe Erhöhung der vorhandenen Verkaufsfläche vorgesehen. An der Leipziger Straße entsteht zusätzlich eine kleinere Verkaufsfläche, die das Motiv der im Umfeld des Geltungsbereichs bestehenden straßenbegleitenden Bebauung aufnimmt.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird durch die Entwidmung des Pfaffenstieges und die Neuordnung der Grundstückszuschnitte mittels eines Flächentausches die Erweiterung des dort bestehenden Automobilhandels ermöglicht. Es ist vorgesehen, an der Leipziger Straße im Bereich östlich der neuen Zufahrt ein Porschezentrum in halbrunder Form zu errichten. Dadurch entstehen zusätzlich nochmal ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Diese wären aber bereits im alten Bebauungsplan, an anderer Stelle des Grundstücks, zulässig gewesen.

Die früheren kleinteiligen Baugrenzen mit Unterteilung in Gewerbegebiet und Kerngebiet werden überplant und durch ein einziges großes Baufenster mit der Festsetzung Gewerbegebiet ersetzt. Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Gewerbeflächen werden hinsichtlich ihrer Festsetzungen an die südöstlich anschließenden Gewerbeflächen des bestehenden Bebauungsplanes angepasst, so dass eine flexible Bebauung des Gesamtgrundstücks ermöglicht wird.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie parallel dazu festgesetzte Baumreihen im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht in die Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da sich die städtebaulichen Absichten der Stadt Kassel in diesem Bereich geändert haben und offenere Festsetzungen die zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes unterstützen sollen.



Übersichtsplan der Machbarkeitsstudie des Büros ANP, o. M.

## 7.2 Erschließung und Verkehr

Die bisherige öffentliche Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ im Besitz der Stadt Kassel wird entwidmet. Die zweite vorhandene private Zufahrt im Westen wird geschlossen. Die Einzelhandels- und Gewerbeflächen werden zukünftig durch eine neue gemeinsame Zufahrt etwas westlich des heutigen Pfaffenstieges erschlossen. Diese wird über ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht der beiden angrenzenden Eigentümer gesichert, das sich zum größten Teil auf dem westlichen Grundstück und zum kleineren Teil auf dem östlichen Grundstück befindet. Diese Zufahrt wird auch zukünftig von der Leipziger Straße durch eine separate Rechtsabbieger- und Linksabbiigerspur erschlossen, so dass aus beiden Richtungen auch während der Hauptverkehrszeiten eine rückstaufreie Erschließung der Einzelhandelsflächen gewährleistet ist. Zur Herstellung der neuen Zufahrt ist in einem Teilbereich die Verschiebung des öffentlichen Gehweges um ca. 1 m in südlicher Richtung notwendig.

Die Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr ist bereits im ausreichenden Umfang gesichert. An der Leipziger Straße befinden sich im Bereich Kirchgasse direkt gegenüber des Plangebietes und im Bereich Leipziger Platz östlich davon Haltestellen der Straßenbahnlinien Nr. 4 und 8 und der Regiotramlinie RT 2 sowie verschiedener Buslinien.

Im Rahmen der verkehrlichen Anpassungsmaßnahmen auf der Leipziger Straße im Bereich der neuen Zufahrt ist die Herstellung einer zusätzlicher Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen.

### 7.2.1 Verkehrszählung

Vom Büro ANP wurde in Absprache mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen in Kassel am 15. März 2007 eine Verkehrszählung an der Leipziger Straße im Bereich zwischen Osterholzstraße und Kirchgasse durchgeführt. Als Erhebungszeitraum wurde die Nachmittagsspitze zwischen 15:30 und 18:30 Uhr gewählt. Gezählt wurde die Anzahl der Linksabbieger von den Linksabbieger-Spuren auf der Leipziger Straße in den Pfaffenstieg und in den Parkplatz des Praktiker-Marktes sowie die ausfahrenden Fahrzeuge aus dem Pfaffenstieg und dem Praktiker-Parkplatz (Rechts- und Linksabbieger). Zu beobachten war, dass in dem gezählten Zeitraum insgesamt nur eine geringe Anzahl von Lkw (max. 3/h) und Krafträdern (max. 11/h) zu verzeichnen war. Der überwiegende Teil der Fahrzeuge waren Pkw (max. 109 einfahrende Pkw/h; max. 177 ausfahrende Pkw/h).

Im Erhebungszeitraum kam es auf der Leipziger Straße nur sehr kurz zu einem Rückstau stadtauswärts, der sich innerhalb von 5-10 Minuten vollständig auflöste, generelle Behinderungen auf der Leipziger Straße traten nicht auf. Insgesamt waren für die Zu- und Ausfahrten im Plangebiet selbst keine Rückstaus zu beobachten. Für die einfahrenden Fahrzeuge wurden max. 3-5 Fahrzeuge auf den Linksabbiigerspuren gezählt. Für die aus Richtung Innenstadt rechts einbiegenden Fahrzeuge traten keine Behinderungen auf.

Die Mehrheit der ausfahrenden Fahrzeuge aus beiden Ausfahrten waren Rechtsabbieger. Für Linksabbieger in Richtung Innenstadt kam es zu kurzzeitigen Behinderungen ohne Auswirkungen auf den Verkehrsfluss der Leipziger Straße oder die interne Funktionsfähigkeit des Parkplatzes des Praktiker-Marktes. Einige Fahrzeuge nutzen die Einfahrt des Pfaffenstieges als Wendemöglichkeit.

Insgesamt hat die Verkehrszählung ergeben, dass aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung die geplante Zusammenlegung der derzeitigen zwei Zufahrten zu einer gemeinsamen Zufahrt für das geplante Fachmarktzentrum und die Erweiterung des Automobilhandels unter Beibehaltung einer ausreichenden Dimensionierung mit einer Linksabbiigerspur und einer separaten Rechtsabbiigerspur auf der Leipziger Straße realisierbar ist.

### 7.2.2 Lärmimmissionen

Von der Leipziger Straße geht eine relativ hohe Lärmbelastung des Plangebietes aus. Diese besteht bereits und wird sich durch die Umsetzung der Planungen kaum erhöhen. Mit Hinblick auf die vorgesehenen zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind allerdings keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da besonders schützenswerte Nutzungen wie Wohnungen innerhalb des Bebauungsplanes nicht zulässig sind.

### 7.3 Private Feiflächen

Das Plangebiet besteht aus bereits heute baulich genutzten und sehr stark versiegelten Flächen. Dies wird sich durch die Umsetzung der Planungen nicht ändern. Öffentliche Freiflächen oder Flächen mit Aufenthaltsqualität bestehen im Plangebiet nicht. Um trotz der hohen Versiegelung ein gewisses Maß freiräumlicher Qualitäten zu erreichen, ist auf den privaten Freiflächen eine große Anzahl von festgesetzten Baumstandorten vorgesehen. Diese dienen sowohl als Lebensraum für einige heimische Tierarten, als auch der Verschattung der versiegelten Flächen, um einer zu großen Wärmeentwicklung im Plangebiet entgegen zu wirken.

Die Leipziger Straße als ein wichtiger öffentlicher Freiraum wird durch eine begleitende Baumreihe aufgewertet. In Teilbereichen bestehende Platanen werden erhalten und in eine Gesamtkonzeption einbezogen. Im westlichen Abschnitt ist zusätzlich auf dem privaten Grundstück eine Aufweitung des Gehweges in Form eines kleinen, öffentlich nutzbaren Platzes vorgesehen.

#### 7.3.1 Grünordnerische Zielsetzungen

Um die Neubebauung ökologisch verträglich zu gestalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, formuliert der Grünordnungsplan nachfolgende grünordnerische Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

- Die Realisierung geplanter Vorhaben auf zu großen Teilen bereits versiegelten Flächen
- Die Verpflichtung zur Anlage und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen
- Festsetzung zum Erhalt oder zur Pflanzung von Bäumen auf privaten Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen
- Die Festsetzung von Fassadenbegrünung an größeren rückwärtigen Fassaden
- Die Festsetzung von Dachbegrünung auf einer kleinen Teilfläche im Sondergebiet Einzelhandel
- Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für den überwiegenden Teil der privaten Stellplätze
- Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf das im weiteren Umfeld vorhandene Maß.

## 8. Inhalte des Bebauungsplanes

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel' ausgewiesen. In diesem Sondergebiet sind ausschließlich großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte, Gartenfachmärkte, Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften und Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal zulässig. Grund dieser Festsetzungen ist die angestrebte Umsetzung der Machbarkeitsstudie des Büros ANP zur Ansiedelung eines Fachmarktzentums in verträglicher Ergänzung zum Stadtteilzentrum Bettenhausen. Dafür sollen die Flächen für den dort benötigten Einzelhandel vorgehalten werden. Andere Nutzungen sind aus diesem Grund städtebaulich nicht erwünscht und daher dort nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird das bereits im südlichen Bereich bestehende Gewerbegebiet bis zur Leipziger Straße hin erweitert und die bisherige Festsetzung Kerngebiet dort ersetzt. Die Festsetzung Kerngebiet wird an dieser Stelle aufgegeben, da von der dort ursprünglich vorhandenen kleinteiligen Bebauung lediglich noch ein Gebäude existiert und die geplante Ergänzung zu einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung daher nicht mehr sinnvoll erscheint. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird für den dort ansässigen Automobilhandel die Möglichkeit zur Erweiterung seines langjährigen Betriebes geschaffen.

Von den nach BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen wird Einzelhandel mit Ausnahme von Kfz und Kfz-Teilen ausgeschlossen, um den Umfang der Einzelhandelsflächen in Bettenhausen nicht über den vorhandenen Bedarf hinaus zu vergrößern und dadurch eine Gefährdung für den vorhandenen Einzelhandel darzu-

stellen. Außerdem werden Tankstellen ausgeschlossen, da diese in dieser integrierten Lage Bettenhausens aufgrund des nächtlichen Betriebes städtebaulich nicht erwünscht sind. Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig, da diese Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe vorgehalten werden sollen und eine Kombination von Beherbergungsbetrieben mit Gewerbe und Einzelhandel städtebaulich nicht sinnvoll ist. An zahlreichen anderen Stellen im Stadtgebiet sind diese Nutzungen planungsrechtlich zulässig und städtebaulich erwünscht, so dass ausreichend Alternativflächen zur Verfügung stehen und ein Ausschluss im Plangebiet gerechtfertigt werden kann.

Von den nach BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes jegliche Arten von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe wegen der städtebaulichen Zielsetzung zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gewerbe und aus Gründen der Kriminalprävention ausgeschlossen.

### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um die Zukunftsfähigkeit am Standort sicherzustellen, werden im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt. Da damit die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen bereits ausgeschöpft sind, sind nach § 19 (4) BauNVO zusätzlich Überschreitungen der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 20 % zulässig, um eine entsprechende Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und die Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung sicher zu stellen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden, nahezu vollständigen Versiegelung in diesem Bereich zu vertreten, da durch diese Überschreitung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes verursacht werden.

Im Gewerbegebiet orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 / GFZ 1,0) an den Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans, da diese Flächen direkt an die dort festgesetzten Gewerbeflächen südöstlich des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung anschließen.

Die zeichnerisch festgesetzten Baufenster orientieren sich im westlichen Teil eng an den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie des Büros ANP. Im Osten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch relativ weit gefasste Baugrenzen definiert, die ausreichenden Spielraum für die zukünftige Entwicklung der Flächen gewährleisten.

### **8.1.3 Überschreitung der Baugrenzen**

Im gesamten Geltungsbereich ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer) auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m ausdrücklich zugelassen, um den späteren Nutzern architektonische, gestalterische sowie nutzungsspezifische Spielräume zu geben.

### **8.1.4 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des Geltungsbereiches, analog zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Direkt an der Leipziger Straße sind in einem Bereich von 30 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie 3 Vollgeschosse zulässig. Diese Staffelung dient dazu, durch eine höhere straßenbegleitende Bebauung, angepasst an die gegenüberliegende Bebauung, den Straßenraum zu fassen und die Aufenthaltsqualitäten dort zu verbessern.

Zusätzlich zu den maximalen Geschosszahlen erfolgt als Festsetzung die Höhe der baulichen Anlagen im SO „Großflächiger Einzelhandel“ und im GE mit einem Höchstmaß von 10,00 m. Diese Gebäudehöhe orientiert sich an den bei Gewerbebauten üblichen Gebäudehöhen. Im zeichnerisch festgesetzten Grundstücksbereich von 25 m entlang der Leipziger Straße wird die maximale Gebäudehöhe auf 14,00 m festgesetzt. Als Bezugspunkte gelten in beiden Fällen die natürliche Geländehöhe und die Oberkante des Gebäudes.

Zusätzlich ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m auf 20% der Dachfläche in Form von Dachaufbauten, die aus technischen Gründen zwingend notwendig sind (dazu gehören z.B. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten und Technikgebäude) zulässig. Hierdurch soll u.a. die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie gegeben werden.

Durch die Kombination der Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen wird gewährleistet, dass in Teilbereichen der Einzelhandels- und Gewerbenutzungen zwei- bzw. dreigeschossige Gebäude, z. B. für Büros, realisiert werden können, insgesamt aber extreme Überschreitungen der städtebaulich verträglichen Höhen verhindert werden, ohne den erforderlichen Gestaltungsspielraum unnötig einzuschränken.

## **8.2 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen**

Westlich der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ wird zur Sicherung der ausreichenden Erschließung der beiden Grundstücke im Planungsgebiet ein gegenseitiges Geh- und Fahrrecht zugunsten der beiden Grundstückseigentümer festgesetzt. Dieses verläuft von einer gemeinsamen Zufahrt von der Leipziger Straße bis zu der geplanten neuen Kante des Fachmarktzentrums und befindet sich mit einer Breite von 1,00 m auf dem Grundstück der Glinicke Automobilhandelsgruppe und mit 5,00 m auf dem Grundstück der Feulner GmbH. Diese neue gemeinsame Zufahrt ersetzt die bisher vorhandene Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ und wird von den beiden Eigentümern hergestellt

## **8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.3.1 Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen)**

Um das Plangebiet in seiner Erscheinung in das Stadtbild einzufügen, sind gestalterische Festsetzungen zu Anlagen für die Außenwerbung getroffen worden. Werbeanlagen sind ausschließlich für die innerhalb des Geltungsbereiches vertretenen Betriebe direkt am Gebäude architektonisch integriert sowie gebündelt auf Werbepylonen mit einer Höhe von maximal 15,00 m auf dem Grundstück zulässig. Darüber hinaus dürfen keine weiteren Werbeanlagen, wie großflächige Werbetafeln, Fahnen oder Ähnliches, errichtet werden. Besonders auffällige, bewegte und blinkende Werbeanlagen sind an dieser, in direkter Nähe zum historischen Stadtteilzentrum Bettenhausen liegender Stelle, ausgeschlossen.

## **8.4 Grundstücksfreiflächen**

Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen sollen sicherstellen, dass trotz der angestrebten Einzelhandels- und Gewerbenutzungen und dem damit zusammen hängenden sehr großen Stellplatzbedarf eine ausreichende Eingrünung und Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gewährleistet wird. Dies wird zum einen über die Festsetzung einer großen Anzahl anzupflanzender Bäume mit konkreten Pflanzstandorten und zum anderen über die Festlegung einer versickerungsfähigen Bauweise und Materialwahl der Stellplätze erreicht. Die Pflanzfestsetzungen erfolgen zum größten Teil entlang der Leipziger Straße und zwischen dem Sondergebiet und dem Gewerbegebiet, um das relativ großflächige Plangebiet optisch zu untergliedern und zur Straße hin abzugrenzen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowie deren Qualität ist dabei verbindlich. Der genaue Standort der Bäume kann in der späteren Ausführungsplanung in Abhängigkeit von den räumlichen Gegebenheiten variiert werden.

Darüber hinaus werden für die von der Leipziger Straße abgewandten und nicht mit Öffnungen versehenen Gebäudefassaden Fassadenbegrünungen festgesetzt, um einen Ausgleich für die große Zahl der bisher festgesetzten, in den neuen Planung aber nicht mehr vollständig zu realisierenden Baumstandorte zu schaffen. In einen kleinen Baufenster an der Leipziger Straße wird außerdem eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm festgesetzt.

## 8.5 Pflanzliste

Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Bäume ihre vorgesehene Funktion tatsächlich übernehmen können, wurde eine Pflanzliste erstellt, die die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze beschränkt. Dabei wurden Aspekte der Insektenweide, Vogelnahrung (Beeren), Nistmöglichkeiten und Überwinterung von Kleintieren berücksichtigt. Bei Neupflanzungen sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die Tier- und Pflanzenwelt 50 % der Sträucher und Bäume laut Pflanzliste zu wählen.

### Bäume

#### Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllous	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

#### Kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## 9. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der vorbereiteten Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft enthält. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit. Nachfolgend wird der Abwägungsprozess zusammenfassend wiedergegeben.

### 9.1 Eingriffsbeschreibung und Bewertung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die erforderliche Neuordnung der Einzelhandelsflächen und der Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich abgesichert. Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit einer Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, die allerdings bisher nur zu einem geringen Teil umgesetzt wurden. Die nachfolgende zusammenfassende Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bezieht sich daher sowohl auf den gegenwärtig vorhandenen, als auch auf den sich bei Berücksichtigung der Festsetzungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplanes ergebenden Zustand. Die ausführliche Bewertung ist im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan enthalten.

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale / Schutzgüter:

#### 9.1.1 Boden

Durch die Planung kommt es gegenüber dem bisherigen Zustand zu einer geringen Erhöhung der überbauten oder versiegelten Flächen. Der überwiegende Teil der Versiegelungen findet aber auf bereits bisher versiegelten Flächen statt. Insofern trägt der Bebauungsplan zur Schonung unbeeinträchtigter Böden an anderer Stelle bei. In einer Gesamtbetrachtung sind mit der Planung im Vergleich zum Zustand entsprechend geltendem Bebauungsplan durch den Verzicht auf Dachbegrünung und eine gewisse Zunahme der überbauten oder versiegelten Flächen Funktionsverluste in Bezug auf das Schutzgut Boden verbunden. Ein Ausgleich dieser Verluste im Plangebiet ist nicht möglich. Gegenüber dem gegenwärtigen Zustand hat die Planung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden; Im Vergleich zu diesem Zustand sind erhebliche nachteilige Wirkungen nicht zu erwarten.

#### 9.1.2 Wasser

Wie auch beim Schutzgut Boden ergibt sich durch die Planung bezogen auf das Gesamtgebiet und im Vergleich zum Bestand eine geringe Erhöhung des Anteils an überbauten oder versiegelten Flächen.

Im Vergleich zum Zustand entsprechend geltendem Bebauungsplan sind mit der Planung durch eine Zunahme der überbauten oder versiegelten Flächen und den Verzicht auf Dachbegrünung gewisse Funktionsverluste im Hinblick auf den Wasserhaushalt verbunden.

Im Vergleich zum Bestand und bezogen auf das Gesamtgebiet hat die Planung nur relativ geringe und damit keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### 9.1.3 Lokalklima, Lufthygiene, Lärm

Die durch den Bebauungsplan erweiterten Bauflächen liegen überwiegend auf Flächen mit gegenwärtig geringer kleinklimatischer Bedeutung und Wertigkeit. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil an klimatisch wirksa-

men Flächen und Elementen nur geringfügig verändern. Im Vergleich zum Bestand sind nachteilige Wirkungen der Planung auf das Lokalklima nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan wird als Folge des Verlustes begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.000 m<sup>2</sup> das Potential von bioklimatisch positiv wirkenden Faktoren reduziert.

#### **9.1.4 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz**

Im Vergleich zum Bestand und bezogen auf das Gesamtgebiet wird sich durch die Umsetzung der geplanten Vorhaben der Anteil der Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes geringfügig erhöhen. Der kurzfristige Verlust an vorhandenen Vegetationsflächen und Bäumen wird mittelfristig durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen und Neupflanzungen von Bäumen an anderen Stellen ausgeglichen.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan wird sich der Anteil der Vegetationsfläche sowie die Zahl der Bäume im Plangebiet etwas verringern. Flächenmäßig bedeutsam ist der Verlust begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.000 m<sup>2</sup>

#### **9.1.5 Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild**

Die Freiraumnutzungen innerhalb des Plangebietes werden sich durch die Planung im Vergleich zum Bestand kaum verändern. Der Anteil an Großvegetation als ein stark die Aufenthalts- und Gestaltqualitäten der Freiflächen definierender Faktor wird durch die Planung und spezielle Festsetzungen zu Qualitäten der Baumpflanzungen gesichert. Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan verringert sind zwar die Zahl der festgesetzten Bäume in geringem Maß; da aber das Grundgerüst - eine durchgehende Baumreihe entlang der Leipziger Straße, rasterförmige Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze - beibehalten wird, ist nicht von nachteiligen Wirkungen auf die Freiraumqualität oder das Stadtbild auszugehen.

In einer Gesamtbetrachtung hat die Planung im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan in Bezug auf die Aspekte Freiraumnutzung und Stadt- /Landschaftsbild keine nachteiligen Wirkungen, im Vergleich zum Bestand sind mittelfristig von Verbesserungen gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erwarten.

## 9.2 Zusammenfassende Bewertung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst sehr zentral gelegene und gut erschlossene Flächen innerhalb des Stadtteils Bettenhausen. Aufgrund der Lage und der relativ hohen Verkehrsbelastung auf der Leipziger Straße eignen sich diese besonders gut für die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen und Gewerbebetrieben. Für andere Nutzungen sind diese Flächen dagegen eher ungeeignet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden diese Flächen neu geordnet und die bestehenden, sehr stark eingrenzenden Festsetzungen des alten Bebauungsplanes mit mehreren kleinteiligen Baufeldern, zahlreichen kreuzenden Geh- und Fahrrechten und sehr flächenintensiven Baumfestsetzungen geändert. Diese Festsetzungen wurden damals vor dem Hintergrund einer völlig anderen städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, nämlich der Förderung einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung als Kerngebiet entlang der Leipziger Straße und kleineren Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen in den hinteren Grundstücksteilen, getroffen. Diese Zielsetzungen wurden in der Zwischenzeit aufgegeben, da die damals vereinzelt vorhandenen Gebäude an der Leipziger Straße bis auf eines heute nicht mehr existieren und es für die geplante Blockrandbebauung weder sinnvolle Nutzungen noch Interessenten gibt. Bezüglich der Sondergebiets- und Gewerbeflächen zeigt die aktuelle Nachfrage nicht nur an dieser, sondern auch an anderen Stellen des Stadtgebietes, dass es Schwierigkeiten bei der Vermarktung kleinteiliger Flächen und eine sehr viel stärkere Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden und gut erschlossenen Flächen gibt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII / 46 „Leipziger Straße“ wird daher die städtebauliche Neuordnung der bisher wenig attraktiven Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Geltungsbereich angestrebt. Dabei soll innerhalb der Gewerbeflächen die Erweiterung des bestehenden Automobilhandels ermöglicht werden. Innerhalb des Sondergebietes soll das auf der Machbarkeitsstudie des Büros ANP basierende Konzept eines Fachmarktzentrums realisiert werden. Insgesamt wird dabei keine wesentliche Erhöhung der Verkaufsflächen oder der überbaubaren Bereiche vorgenommen, sondern lediglich eine flexiblere Bebauung zugelassen.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner vorhandenen Funktionen und Leistungen untersucht und bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Die Untersuchung und Bewertung bezieht sich dabei auf die Festsetzungen des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans. Dem gegenüber gestellt wird an mehreren Stellen des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes der tatsächliche Bestand innerhalb des Geltungsbereiches. Insgesamt wird deutlich, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich bereits stark versiegelte Flächen betroffen sind, so dass durch die Umsetzung der zulässigen Bebauung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und nur in sehr geringem Umfang Eingriffe in die bestehende Natur und Landschaft verursacht werden. Die qualitative Abwägung zeigt, dass die zu erwartenden Eingriffe bereits im bestehenden Bebauungsplan in vergleichbarem Maß zulässig gewesen sind.

In Bezug auf die alten Bestandsfestsetzungen ergibt sich dagegen durch die neuen Festsetzungen trotz einer großen Anzahl an erneut festgesetzten Baumstandorten rechnerisch ein Defizit von ca. 181.000 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit resultiert ausschließlich aus zum Teil nicht umgesetzten Festsetzungen zur Dachbegrünung der Gebäude im Plangebiet und zur Anpflanzung von einer größeren Anzahl von Bäumen zur Durchgrünung der Flächen.

Bei der Umsetzung der Planungen des Fachmarktzentrums und der neuen Gewerbeflächen im Plangebiet ist die Beibehaltung der vollständigen Anzahl an festgesetzten Baumstandorten nicht zu realisieren. Die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen soll für den Großteil des Geltungsbereiches nicht erneut festgesetzt werden, um eine wirtschaftliche Entwicklung der Flächen zu ermöglichen. Weitere Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nicht möglich. Externe Ausgleichsflächen stehen nicht zur Verfügung.

Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (6) BauGB.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/46 „Leipziger Straße“ sind die konkurrierenden Belange

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur und Erhaltung und Anpassung einer verbrauchernahen Versorgung im Stadtteil Bettenhausen sowie Sicherung des Stadtteilzentrums in einem Gebiet der Stadterneuerung und des Stadtumbaus
- Ausgleich der rechnerischen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bei Berücksichtigung der theoretischen Umsetzung aller bestehenden grünordnerischen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes

untereinander und gegen einander abzuwägen.

Stadtentwicklungspolitisch ist die beabsichtigte zukunftsfähige Entwicklung des Stadtteils Bettenhausen von besonders großer Bedeutung. Mit der Planung soll die Stabilisierung dieses Ortsteils, für den derzeit auch ein Stadterneuerungsprogramm durchgeführt wird, gefördert und die Erhaltung und Anpassung einer verbrauchernahen Versorgung im Sinne des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel bewirkt werden. Um dies zu erreichen, müssen im Bebauungsplan umsetzungsfähige Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung gezogen werden. Diese orientieren sich an den üblichen Einzelhandelsstandards. Die Aufrechterhaltung der alten Festsetzungen ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu vertreten. Ein Ausgleich des Eingriffs-Ausgleichsdefizites wird vor dem Hintergrund der bisher ausgebliebenen Umsetzung der Pflanzmaßnahmen und der nicht erfolgten Durchsetzung der Dachbegrünungen bei erfolgten Baumaßnahmen im Geltungsbereich und ähnlichen Nutzungen an anderen Stellen des Stadtgebietes nicht für erforderlich gehalten. Diese Tatsachen lassen die Schlussfolgerung zu, dass es im Plangebiet auch zukünftig nicht zur Durchsetzung der Bestandsfestsetzungen gekommen wäre. Die Änderung der Festsetzungen ist demnach als Anpassung an die realen Rahmenbedingungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich einzustufen.

Da die Standortentwicklung für die Stadt Kassel und insbesondere den Stadtteil Bettenhausen von großem Interesse ist, sind die Belange der Wirtschaftsstruktur und der verbrauchernahen Versorgung in diesem Fall von eindeutig größerem Gewicht und rechtfertigen die vorliegende Planung. Die Überplanung von vereinzelt vorhandenem Grünbestand, eine geringfügig höhere Versiegelung und der Verzicht auf einen Teil der bisherigen, nicht realisierten grünordnerischen Festsetzungen sind vor diesem Hintergrund als geringer zu bewerten. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass es durch die neue Planung im Vergleich zum realen Bestand im Plangebiet nicht zu einer nennenswerten Verschlechterung für Natur und Umwelt kommt, sondern sich die angeführten Auswirkungen zum größten Teil auf nicht umgesetzte grünordnerische Festsetzungen beziehen. Die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs sind aus stadtentwicklungspolitischen Gründen notwendig, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches im Stadtteils Bettenhausen zu stärken und zu erhalten und einen wichtiger Beitrag zu einer zukunftsfähigen Innenentwicklung zu leisten.

## 10. Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Veränderungen der Grundstückszuschnitte werden im Rahmen eines freiwilligen Grundstückstausches zwischen den betroffenen Eigentümern geregelt. Zur Entwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde von der Stadt Kassel bereits ein Einziehungsverfahren veranlasst.

## 11. Kosten und Kostentragung – Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren und die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden von den beiden betroffenen Grundstückseigentümern anteilig übernommen. Die rechtliche Vereinbarung hierzu erfolgt als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages auf der Grundlage des § 11 BauGB zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt Kassel. In diesem Vertrag wird auch die Übernahme der Baukosten für die Änderung der Zufahrt von der Leipziger Straße geregelt. Da das Plangebiet bereits durch das vorhandene Straßennetz ausreichend erschlossen ist, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

## 12. Städtebauliche Werte

**Fläche Plangebiet gesamt** **ca. 30.598 m<sup>2</sup>**

davon:

**SO Gebiet „Großflächiger Einzelhandel“** **ca. 19.795 m<sup>2</sup>**

max. überbaubare Fläche GRZ 0,8 15.836 m<sup>2</sup>

zulässige Überschreitung GRZ (20%) 3.167 m<sup>2</sup>

verbleibende Grundstücksflächen 792 m<sup>2</sup>

**GE Gebiet** **ca. 10.725 m<sup>2</sup>**

max. überbaubare Fläche GRZ 0,6 6.435 m<sup>2</sup>

zulässige Überschreitung bis GRZ 0,8 2.145 m<sup>2</sup>

verbleibende Grundstücksflächen 2.145 m<sup>2</sup>

**Verkehrsfläche** **ca. 78 m<sup>2</sup>**

bearbeitet:

**ANP**

Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter / Ettinger-Brinkmann  
Stadtplaner SRL / Architekten BDA  
Architektenpartnerschaft  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel, 17.04.2008

Gez. Bergholter

---

( Bergholter )

aufgestellt:

**Stadt Kassel**

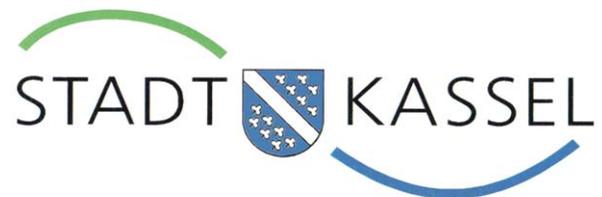
Amt für Stadtplanung  
und Bauaufsicht

Kassel, 17.04.2008

Gez. Spangenberg

---

( Spangenberg )



**Stadtteil Bettenhausen**

**Umweltbericht zum  
Bebauungsplan der Stadt Kassel  
Nr. VII / 46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung**

17. April 2008



Umweltbericht zum  
Bebauungsplan Nr. VII/46  
„Leipziger Straße“  
der Stadt Kassel

17. April 2008

**Bearbeitung**



Architektur + Nutzungsplanung  
Bergholter / Ettinger-Brinkmann  
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA  
Architektenpartnerschaft  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

## Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Inhalte der Planung .....	4
1.1	Rechtsgrundlagen .....	4
1.2	Anlass .....	4
1.3	Das Plangebiet .....	5
1.4	Ziele und Inhalte der Planung .....	5
2	Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet .....	6
2.1	Fachgesetze .....	6
2.2	Fachplanungen .....	6
2.3	Satzungen .....	8
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	8
3.1	Schutzgut Menschen.....	8
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	8
3.3	Schutzgut Boden .....	10
3.4	Schutzgut Wasser .....	10
3.5	Schutzgut Klima / Luft.....	11
3.6	Schutzgut Landschaft.....	12
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
4.	Beschreibung der Umweltwirkungen der Planung.....	13
4.1	Schutzgut Menschen.....	13
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	13
4.3	Schutzgut Boden .....	13
4.4	Schutzgut Wasser .....	14
4.5	Schutzgut Lokalklima, Luft .....	14
4.6	Schutzgut Landschaft.....	14
4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	15
4.8	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	15
5.	Eingriffsbewertung - Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	15
5.1	Maßnahmen und Regelungen.....	15
5.2	Bewertung von Engriff und Ausgleich.....	15
6.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten .....	16
7.	Zusätzliche Angaben.....	16
7.1	Durchführung der Umweltprüfung .....	16
7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	16
8.	Zusammenfassung .....	17

## 1. Anlass, Ziel und Inhalte der Planung

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die planende Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes darzustellen (§ 2a BauGB). Die im Umweltbericht zu behandelnden Inhalte sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgelegt.

Mit Datum vom 25. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1757) wurde das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neu gefasst. Mit der Änderung wurde unter anderem die Pflicht zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) für Bauleitplanverfahren ausgeweitet und die SUP-Pflichtigkeit von Vorhaben neu definiert. So fallen jetzt nach § 14 b (UVPG) in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfs nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 (des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung), hat ergeben, dass das Vorhaben, das durch den Bebauungsplan zulässig werden soll (großflächiger Einzelhandel mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), nicht UVP-pflichtig, allerdings eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" erforderlich ist. § 17 UVPG legt fest, dass sowohl die strategische Umweltprüfung als auch die allgemeine Vorprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen sind.

Daher werden durch die Umweltprüfung mit Umweltbericht nach BauGB auch die Erfordernisse gemäß UVPG abgearbeitet.

Mit der hier vorliegenden Umweltprüfung wird in Anlehnung an § 17 Abs. 1 Satz 2 UVPG die nach § 2 Abs. 1 in Verbindung mit P. 18.6 und 18.8 Anlage 1 UVPG bestehende Verpflichtung zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 c UVPG) für das innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel geplante Vorhaben erfüllt.

### 1.2 Anlass

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung soll die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Geschäftszentrums und der Straße „Pfaffenstieg“ sowie angrenzender Flächen an der Leipziger Straße geschaffen werden. Auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie ist eine Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen und deren Bündelung zu einem neuen Fachmarktzentrum vorgesehen. Die im Geltungsbereich bisher als zentrale Erschließungsstraße enthaltene öffentliche Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ soll entwidmet und in die geplanten Gewerbeflächen einbezogen werden

### 1.3 Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Bettenhausen in südlichem Anschluss an den alten Ortskern. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 3 Hektar und wird im Norden von der Leipziger Straße und im Süden von den großflächigen Bahnanlagen des Güterbahnhofs Bettenhausen begrenzt.

Innerhalb des Gebiets sind gegenwärtig ein großer Baumarkt, ein Lebensmittelmarkt und zwei Textilmärkte vorhanden. Die Freiflächen innerhalb des Gebietes sind weit überwiegend versiegelt und werden als Kundenparkplätze, Lagerflächen und als Ausstellungsflächen eines angrenzenden Autohauses genutzt. Vegetationsflächen kommen nur mit sehr geringen Flächenanteilen und überwiegend als kleine Rasenflächen und Ziergehölzbestände vor.

### 1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung soll die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Geschäftszentrums und der Straße „Pfaffenstieg“ sowie angrenzender Flächen an der Leipziger Straße geschaffen werden. Auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ist eine Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen und deren Bündelung zu einem neuen Fachmarktzentrum vorgesehen. Der größere westliche Teil des Plangebietes wird als SO großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Hier soll ein Fachmarktzentrum mit insgesamt etwa 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Der östliche Teil wird als GE festgesetzt. Die im Geltungsbereich bisher als zentrale Erschließungsstraße enthaltene öffentliche Verkehrsfläche „Pfaffenstieg“ soll entwidmet und in die geplanten Bauflächen einbezogen werden.

Nach den Darstellungen des Bebauungsplanes ergibt sich künftig etwa folgende Aufteilung des Plangebietes:

**Tab. 1, Geplante Flächennutzung**

Teilgebiet / Nutzungsart	Fläche in qm	GRZ
SO Einzelhandel	19.795	0,8
GE	10.725	0,6
Verkehrsfläche	78	
Summe	30.598	

Als grünordnerische Festsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan

- Insgesamt werden textlich und zeichnerisch 104 zu erhaltende oder zu pflanzende Bäume festgesetzt. Die Baumscheiben müssen mindestens 4 m<sup>2</sup> groß sein.
- Durch zeichnerische Festsetzung entsteht entlang der Leipziger Straße eine fast geschlossene Baumreihe.
- Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten, mindestens die Hälfte davon ist mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Auf privaten Parkplätzen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.

## **2 Fachgesetzliche und fachplanerische Zielsetzungen des Umweltschutzes mit Bedeutung für das Plangebiet.**

### **2.1 Fachgesetze**

Für das Plangebiet bzw. den Bebauungsplan sind insbesondere die in folgenden Fachgesetzen formulierten Umweltschutzziele beachtlich:

#### **Baurecht und Naturschutzrecht**

Baugesetzbuch (§ 1 a): Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Diesem Ziel entspricht die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Umnutzung bereits bisher baulich genutzter Flächen.

Bundesnaturschutzgesetz und Hess. Naturschutzgesetz formulieren in ihren Zielen und Grundsätzen (§ 1+2 BNatschG, § 1 HENatG) eine Reihe zu beachtender Ziele: Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Schutz des Bodens, sparsamer Umgang mit den Naturgütern.

Ebenso formulieren Bundesnaturschutzgesetz und Hess. Naturschutzgesetz das Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren. Durch die Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen sowie Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Vegetationsflächen sollen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Naturgüter so gering wie möglich halten.

#### **Schutzgebiete und -gegenstände nach Naturschutzrecht**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatschG oder § 31 HENatG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete befinden sich auch nicht in direkter Nachbarschaft des Plangebietes.

#### **Schutzgebiete und -gegenstände nach Wasserrecht**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Schutzgebiete und -gegenstände nach Wasserrecht vorhanden.

#### **Schutzgegenstände nach Denkmalschutzgesetz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

Im Hinblick auf eventuell zu Tage tretende Bodenverunreinigungen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten.

### **2.2 Fachplanungen**

#### **Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2000 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus.

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt den westlichen Teil des Geltungsbereichs als 'Sondergebiet Bau-/Gartenmarkt-Läden' und den östlichen Teil als 'Gewerbliche Baufläche' dar. Diese Darstellung stimmt nicht genau mit den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Leipziger Straße“ überein. Da diese Abweichung bezogen auf das zulässige Flächenvolumen aber gering ist und die grundsätzliche Unterteilung in 'Sondergebiet' und 'Gewerbliche Baufläche' beibehalten wird, ist für die planungsrecht-

liche Umsetzung des neuen Fachmarktcenters und die Erweiterung des Automobilhandels eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Absprache mit dem Zweckverband Raum Kassel nicht erforderlich. Im Entwurf für den FNP 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel wird die Darstellung entsprechend der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

### **Bebauungsplan**

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans überlagert Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. VII / 46 und hebt ihn in diesen Bereichen auf. Der bisherige Bebauungsplan sieht innerhalb des Änderungsbereichs eine Aufteilung in unterschiedliche Arten und Maße von Nutzungen vor (Sondergebiet, Kerngebiet, Gewerbegebiet). Als grünordnerische Festsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereichs:

- die zeichnerische Festsetzung von insgesamt 128 Bäumen
- die zeichnerische Darstellung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern rund um die Ausstellungsfläche am südlichen Rand des Gebietes (ca. 1.400 m<sup>2</sup>)
- die textliche Festsetzung von einem Baum pro 4 Stellplätze in einer mindestens 4 m<sup>2</sup> großen offenen Vegetationsfläche
- die Vorgabe einer Artenliste für die Baumpflanzungen, die ausschließlich großkronige Laubbaumarten umfasst
- die Festsetzung von Dachbegrünung für alle Dachflächen in den SO- und GE-Gebieten
- die getrennte Sammlung und soweit möglich Nutzung oder Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen.

Diese Festsetzungen wurden bisher allerdings nur zum Teil umgesetzt: Insbesondere die Dachbegrünung wurde nicht realisiert, es wurde nur ein Teil der festgesetzten Bäume gepflanzt, ein großer Teil der vorhandenen Bäume sind kleinkronige Kugelformen und steht in Baumscheiben von unter 1 m<sup>2</sup> Fläche.

In der nachfolgenden Bestandsbeschreibung und der Eingriffsbewertung wird der sich theoretisch aus diesen Festsetzungen ergebende Zustand dem vorhandenen Bestand und der Planung gegenübergestellt (s. P. 3ff + 4ff).

### **Landschaftsplan**

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

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel aus 2007 (ZRK (Hrg.)) formuliert für den Teilraum „Siedlungsgebiet Bettenhausen“ folgende Leitbilder und Ziele mit Relevanz für den Bebauungsplan:

- Durch Großvegetation entlang des Straßennetzes, von Parzellengrenzen und Gewässerläufen gegliedertes städtisches Siedlungsgebiet
- Sicherung/ Verbesserung der den Ortskern umgebenden großen Gewerbegebiete und Bahnanlagen
- Milderung der Freiraumversorgungsdefizite durch geeignete Maßnahmen
- Soweit als möglich durchlässige Bodenoberflächen, begrünte Dächer sowie Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung, -nutzung und -versickerung begrenzen / mildern Beeinträchtigungen des Kleinklimas und des lokalen Wasserhaushaltes in den Verdichtungsbereichen auf ein Mindestmaß.
- Von den Verkehrsstraßen ausgehende Beeinträchtigungen werden soweit als möglich gemildert.

Im Maßnahmenenteil werden unter den Bereichen, in denen schwerpunktmäßig Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, auch die südlichen Randbereiche der Leipziger Straße einschließlich des

ehemaligen Bahnhofsareals angesprochen (Maßnahmen Nr. 10213). Ebenso wird unter den Straßen, deren Freiraumqualität verbessert werden soll, auch die Leipziger Straße genannt.

## **2.3 Satzungen**

### **Stellplatzsatzung der Stadt Kassel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## **3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes**

### **3.1 Schutzgut Menschen**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Wohnungen vorhanden. Die vorhandenen Freiflächen werden fast vollständig als Parkplätze, Stell- und Lagerflächen sowie als Zufahrten zu diesen Flächen genutzt. Sie sind von ihrer Aufteilung und Gestaltung her auf diese Nutzungen ausgerichtet. Die kleinen vorhandenen Vegetationsflächen haben überwiegend den Charakter von Restflächen bzw. dienen einer gewissen Eingrünung der Funktionsflächen. Vor dem Hintergrund der spezifischen Nutzungsstruktur (Baumarkt, Einzelhandel, Autohaus) haben die Flächen lediglich eine gewisse Bedeutung für den kurzzeitigen Aufenthalt von im Gebiet arbeitenden Menschen und im Rahmen des Kundenverkehrs. Als Folge der sehr hohen versiegelten Flächenanteile und des nur geringen Anteils an Großvegetation ist vor allem während der Sommermonate von sehr ungünstigen bioklimatischen Bedingungen (Überwärmung, trockene Hitze) auszugehen.

Der geltende Bebauungsplan setzt eine gegenüber dem vorhandenen Bestand nennenswert höhere Zahl von großkronigen Bäumen fest. Es ist davon auszugehen, dass eine Realisierung aller festgesetzten Pflanzmaßnahmen über ihre gestalterische und klimatische Wirkung in einem gewissen Umfang höhere Aufenthaltsqualitäten der Freiräume des Gebietes zur Folge hätte.

Allgemein zugängliche Flächen, die vorrangig oder ausschließlich dem Aufenthalt oder spezifischen Formen der Freiraumnutzung dienen bzw. in nennenswertem Umfang für solche Nutzungen geeignet sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

Die das Gebiet nördlich begrenzen Leipzig Straße mit einer gemischten Nutzung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Wohnen sowie nahe gelegenen Straßenbahnhaltestellen erfüllt neben ihrer Eigenschaft als Hauptverkehrsstraße gleichzeitig auch eine wichtige Funktion als stadtteilbezogener öffentlicher Freiraum. Den entlang der Straße vorhandenen Bäumen kommt deshalb sowohl in gestalterischer als auch kleinklimatischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen sind auf einer Strecke von etwa einem Kilometer nicht querbar und wirken damit für die zentralen Siedlungsbereiche von Bettenhausen als deutliche Barriere.

### **3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### **Vegetation**

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Juli 2007 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan des Grünordnungsplanes dargestellt.

Folgende Vegetationsflächen bzw. Vegetationstypen lassen sich im Gebiet nennen und beschreiben:

- Scher- und Trittrasen
- Niedrige Ziergehölze / Bodendeckerpflanzungen
- Diese beiden Vegetationstypen wachsen in ähnlicher Form auf kleinsten Restflächen innerhalb und an den Rändern der Park- und Stellplätze.
- Gebüsche aus überwiegend heimischen Straucharten, kommen als schmale Randbegrünung rund um den großen Autostellplatz im Süden des Plangebietes vor.
- Fragmente von Ruderalfluren wachsen auf schmalen Schotterflächen an den rückwärtigen Rändern von Lagerflächen des Bau- und Einkaufsmarktes
- Baumbestand  
Innerhalb des Plangebietes kommen in drei Bereichen insgesamt 100 Bäume vor: Entlang der Leipziger Straße ist eine größere Zahl noch junger Platanen vorhanden, die abschnittsweise in gleichmäßigem Abstand stehen und damit das Bild einer straßenbegleitenden Baumreihe ergeben. Auf den zur Leipziger Straße hin orientierten großen Parkplätzen steht eine größere Zahl kleinkroniger Bäume in rasterförmiger Anordnung. Ein großer Firmenparkplatz im Süden des Plangebietes ist an drei Seiten von einer durchgehenden Reihe etwa 15 – 20 Jahre alter Bäume umgeben.

Über diesen beschriebenen Bestand hinaus wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Gebiet etwa 10.200 m<sup>2</sup> begrünte Dachflächen vorhanden. Die sich auf extensiv begrünten Dachflächen i.d. R. einstellende magerrasenartige Vegetation kann einer Reihe von Insektenarten und z.T. auch bodenbrütenden Vogelarten Lebensraum und Nahrungsgrundlage bieten.

### **Schutzgebiete und -objekte**

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope und Naturdenkmäler

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatschG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete befinden sich auch nicht in der Nähe des Plangebietes.

### **Fauna**

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Aufgrund der Gebietsstruktur (sehr geringer Anteil an Vegetationsflächen, nur Ziergehölze, Insellage) ist davon auszugehen, dass nur eine sehr eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten Vogelarten vorkommt.

Bewertung

Der Anteil an Vegetationsflächen im Plangebiet ist sehr gering. Alle versiegelten und bebauten Flächen sind im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen. Bei den vorkommenden Vegetationsflächen handelt es sich überwiegend um sehr kleine Teilflächen von intensiv gepflegten Scherrasen und Ziergehölzen innerhalb versiegelter großer versiegelter Flächen. Auch diese sind als geringwertig zu betrachten. Als Vegetationsfläche, die aufgrund einer gewissen Größe, geringerer Nutzungs- oder Pflegeinflüsse sowie des vermehrten Vorkommens heimischer Straucharten eine mittlere Wertigkeit besitzt, ist die randliche Eingrünung des Parkplatzes im Süden des Plangebiets zu nennen.

Auch den nach den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes anzulegenden Dachflächen kann in ihrer Eigenschaft als potenzieller (Teil-) Lebensraum angepasster Pflanzen, Insekten- und Vogelarten höchstens eine mittlere Wertigkeit zugesprochen werden.

Bereiche mit hoher oder sehr hoher Wertigkeit kommen nicht vor.

### 3.3 Schutzgut Boden

Der für die Bodenbildung und den lokalen Wasserhaushalt relevante geologische Untergrund besteht im Bereich des Plangebietes aus Terrassensedimenten der Fulda (Kiese, Sande, Schotter), die in kleinräumig wechselnden Mächtigkeiten den darunter liegenden Oberen oder Mittleren Buntsandstein überlagern. An der Oberfläche werden die Terrassensedimente in der Regel von einer dünnen Schicht aus Auelehm überdeckt.

Als ursprünglich vorhandene Böden können auf diesem Ausgangsmaterial Braunerden und Braune Aueböden mit Übergängen zu Pseudogley oder auch Auengley angenommen werden. Allerdings ist davon auszugehen, dass diese Böden durch Einflüsse der Besiedlung und Bebauung des Gebietes (Aufschüttungen, Abgrabungen, Verdichtungen, Befestigung und Versiegelung der Oberflächen) in unterschiedlichem Umfang verändert und überformt wurden.

Als am stärksten wirksame Veränderung und Belastung des Schutzgutes Boden ist die Überbauung und Versiegelung großer Teile der Bodenoberflächen zu betrachten. Entsprechend der Bestandsaufnahme sind innerhalb des Plangebietes gegenwärtig etwa 75 % der Gesamtfläche überbaut oder voll versiegelt und weitere 16,5 % der Bodenflächen befestigt oder teilversiegelt.

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

#### Altlasten

Aufgrund der von früheren gewerblichen Nutzungen ausgehenden Bodenverunreinigungen waren innerhalb des Plangebietes die Flurstücke Nr. 12/3 und 6/2) als Altlasten entsprechend Hess. Altlastengesetz festgestellt. Nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wurde diese Feststellung für das Flurstück Nr. 6/2 bereits aufgehoben, für das Flurstück Nr. 12/3 läuft gegenwärtig das Aufhebungsverfahren. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen belastetes Bodenmaterial festgestellt und abgetragen werden, ist dies gesondert fachgerecht zu entsorgen.

#### Bewertung:

Ausgehend von der Lebensraumfunktion als maßgeblichem Bewertungskriterium ist der weit überwiegende Teil des Plangebiets (alle versiegelten Flächen sowie unbegrünte Dachflächen) im Hinblick auf das Schutzgut Boden als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen. Eine noch geringe Wertigkeit weisen die mit Kies und Schotter befestigten, eingeschränkt wasserdurchlässigen und vegetationsfähigen Flächen auf.

Die entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Plangebiet anzulegenden begrünten Dachflächen im Umfang von etwa 10.200 m<sup>2</sup> könnten in eingeschränktem Umfang gewisse Lebensraumfunktionen des Bodens ersetzen und wären deshalb ebenfalls als geringwertig einzustufen.

Die verschiedenen kleinen Vegetationsflächen sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen.

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Grundwasser

Das Plangebiet besteht gegenwärtig zu etwa 75 % aus versiegelten oder überbauten Bodenflächen. Auf diesen Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens vollständig unterbunden. Auf den unversiegelten Bodenflächen ankommendes Niederschlagswasser kann vom Boden aufgenommen werden und wird gespeichert oder – durch die Boden- und Gesteinsschichten gefiltert – dem Grundwasser zugeführt.

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wären innerhalb des Gebietes etwa 85 % der zulässigen Gebäudeflächen (= ca. 30 % der Gesamtfläche) mit begrünten Dachflächen anzulegen. Diese Dach-

flächen können Anteile des Niederschlagswassers speichern und später verdunsten oder verzögert abgeben. Kurzzeitige Spitzenbelastungen von Kanalisation oder Fließgewässern werden dadurch gemindert.

Der Hauptgrundwasserstock befindet sich in größerer Tiefe.

Nach der Standortkarte von Hessen 1: 50.000 – Hydrogeologische Karte – liegt das Plangebiet an der Grenze zwischen einem Bereich sehr geringer bzw. mäßiger bis mittlerer Grundwasserergiebigkeit bei wechselnd geringer bis mittlerer bzw. mittlerer bis hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

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

#### Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit sowie der Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens als maßgeblichen Kriterien sind alle bebauten oder voll versiegelten Flächen und damit der weit überwiegende Teil des Plangebietes als sehr stark beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen. Ein mittlere Wertigkeit haben die zumindest teilweise versickerungsfähigen mit wasserdurchlässigem Pflaster oder mit Schotter befestigten Flächen sowie die vielen sehr kleinen Vegetationsflächen.

Eine geringe bis mittlere Wertigkeit im Hinblick auf das Schutzgut Wasser haben – aufgrund der erwähnten Speicherfunktion – die begrünten Dachflächen.

Flächen mit hoher oder sehr hoher Wertigkeit im Hinblick auf das Schutzgut Wasser kommen im Plangebiet nicht vor.

### 3.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Lokalklima

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene eines Bebauungsplanes ist das sich aus der Überformung des Regionalclimas durch örtliche Siedlungs-, Bau- und Vegetationsstrukturen ergebende Lokal- und Kleinklima.

Das Klimagutachten zum Landschaftsplan des ZRK (Taraxacum 1999) ordnet in seiner Klimafunktionskarte das Plangebiet als „Überwärmungsgebiet Stufe 1“ ein. Der das Plangebiet nördlich begrenzenden Leipziger Straße wird eine Funktion als lokale Ventilationsbahn zugewiesen. Die südlich an das Plangebiet anschließenden Gleisanlagen werden als Bereich mit „hohem Luftleitpotenzial“ dargestellt.

In der zugehörigen Klimabewertungskarte wird das Plangebiet mit seiner Umgebung der Wertstufe 7 zugeordnet. Die zugehörigen Erläuterungen im Textteil lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die Wertstufe 7 umfasst bebauten Bereiche unterschiedlicher Struktur mit kleinräumig von gering bis hoch wechselnden Überwärmungstendenzen und auch lufthygienisch-bioklimatischen Belastungen. Um den tendenziell negativen lokalklimatischen Bedingungen entgegenzuwirken bzw. teilweise vorhandene kleinklimatische Potenziale zu erhalten, sind klimatische Aspekte in Planungsprozessen maßgeblich zu berücksichtigen. Weitere bauliche Verdichtungen in solchen Bereichen werden als kritisch eingestuft. Wo immer möglich sollen durch grünordnerische Maßnahmen wie Baumpflanzungen oder Dachbegrünung vorhandene Potenziale gestärkt und Belastungssituationen gemildert werden.

Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder –abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

#### Lärm

Das Plangebiet wird nördlich von der Leipziger Straße begrenzt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind die unmittelbar angrenzenden nördlichen Randbereiche des Plangebietes deutlichen Lärm- und Schadstoffbelastungen ausgesetzt.

## Bewertung

Als Bewertungskriterien werden vor allem die sich aus den Bodenoberflächen bzw. der vorhandenen Vegetation ergebenden lokalklimatischen Charakteristika und mögliche lokal-/ kleinklimatische Ausgleichsfunktionen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist mit Blick auf den vorhandenen Bestand der weit überwiegender Teil des Plangebietes, d.h., alle bebauten und (unbeschatteten) versiegelten Flächen gegenwärtig als bioklimatisch deutlich belastet bzw. von sehr geringem Wert einzustufen. Eine mittlere Wertigkeit haben die etwas größeren von Bäumen und Gehölzen bestandenen Vegetationsflächen: der Grünstreifen um den Parkplatz im Süden des Gebietes sowie die Baumreihe entlang der Leipziger Straße.

Ausgehend von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ist anzunehmen, dass die festgesetzten Gründächer und – zumindest längerfristig – die zu pflanzenden Bäume durch Verdunstung und Beschattung zu einer gewissen Milderung kleinklimatischer Belastungssituationen beitragen würden. D.h., die begrünten Dachflächen und die mehr oder weniger vollständig beschatteten Stellplätze wären als mittelwertig einzustufen.

Flächen mit hoher oder sehr hoher Wertigkeit im Hinblick auf das Lokalklima kommen im Plangebiet nicht vor.

### 3.6 Schutzgut Landschaft

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird sehr stark durch das Zusammenwirken von großen versiegelten Park- und Stellplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen sowie einer sehr inhomogenen umgebenden Baustruktur und einer auffallenden Zahl von Werbeobjekten bestimmt.

Dagegen tritt die Vegetation –sowohl aufgrund ihres insgesamt sehr geringen Flächenanteils als auch und vor allem wegen der geringen Zahl an größeren Bäumen nur an einzelnen Stellen stadtbildprägend in Erscheinung. Eine gewisse gestalterische Prägnanz und räumliche Wirkung entfalten die Platanen entlang der Leipziger Straße und die Baumreihe um den großen Stellplatz am Südrand des Plangebietes. Im Bereich der großen Park- und Stellplätze unmittelbar an der Leipziger Straße ist das Grünvolumen der kleinkronigen Bäume der Größe der Flächen und dem Volumen der umgebenden Gebäude gestalterisch nicht „gewachsen“.

Der geltende Bebauungsplan setzt eine gegenüber dem Bestand höhere Anzahl an zu pflanzenden großkronigen Bäumen fest: u.a. eine durchgehende Reihe entlang der Leipziger Straße und ein geschlossenes Baumraster im Bereich des großen zentralen Parkplatzes. Eine Realisierung dieser Pflanzmaßnahmen würde die Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten des Plangebietes verbessern.

Bereiche oder Elemente mit besonderen Gestaltqualitäten kommen im Plangebiet nicht vor.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine besonderen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### 3.8 Zusammenfassende Bewertung

Sehr hohe überbaute, versiegelte oder befestigte Flächenanteile bei gleichzeitig sehr geringen Anteilen an Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes gehen mit entsprechenden Belastungen bzw. Funktionseinschränkungen in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima sowie Pflanzen- und Tierwelt einher.

Erholungs- und Freiraumnutzungen haben aufgrund der Gebietsstruktur und der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Nutzungen eine untergeordnete Bedeutung bzw. beschränken sich weitgehend auf „Durchgangsnutzungen“. Die Dominanz der versiegelten Verkehrsflächen, die nur geringen Anteile an Struktur bildender Großvegetation, geringe Gestaltqualitäten der Freiräume sowie zeitweise deutliche bioklimatische Belastungen schränken die Aufenthaltsqualitäten des Bereichs und potenzielle Freiraumnutzungen stark ein.

Werden die grünordnerischen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes als Grundlage für eine Bewertung herangezogen, ist davon auszugehen, dass vor allem durch die festgesetzte Dachbegrünung die Belastungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden und Lokalklima, aber auch Pflanzen und Tierwelt geringer wären. Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen großkronigen Bäume in ausreichend großen offenen Baumscheiben gingen ebenfalls mit gegenüber dem Bestand höheren Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten der Freiräume einher.

#### **4. Beschreibung der Umweltwirkungen der Planung**

Die Planung wird im Wesentlichen Veränderungen in den festgesetzten Nutzungsarten sowie eine Neuordnung der Flächenstrukturen innerhalb bereits beplanter und baulich genutzter Flächen zur Folge haben. Der vorhandene Bestand an Großvegetation wird entweder gesichert oder mittelfristig gleichwertig ersetzt (s. P. 1.4). Gegenüber den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes wird sich die Zahl der Bäume von 128 auf 104 verringern. Auf die bisher festgesetzte aber nicht realisierte Dachbegrünung soll weitgehend verzichtet werden.

Da sich der vorhandene Bestand in verschiedenen Punkten deutlich vom planerisch ursprünglich festgesetzten Zustand unterscheidet, wird nachfolgend die aktuelle Planung jeweils sowohl mit dem noch geltenden Bebauungsplan als auch mit dem Bestand verglichen.

##### **4.1 Schutzgut Menschen**

Die im Wesentlichen durch die Art der Gebäudenutzung bestimmten Freiraumnutzungen innerhalb des Plangebietes werden sich durch die Planung kaum verändern. Der Anteil an Großvegetation als ein stark die Aufenthalts- und Gestaltqualitäten der Freiflächen definierender Faktor wird durch die Planung gesichert. Im Übergang zwischen dem Plangebiet und der nördlich angrenzenden Leipziger Straße sind durch die vorgesehene Ergänzung der Baumreihe Verbesserungen hinsichtlich Gestalt- und Freiraumqualitäten zu erwarten.

Im Vergleich zum gegenwärtigen Zustand sind nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Menschen nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum Zustand entsprechend dem geltenden Bebauungsplan sind durch den überwiegenden Verzicht auf die Dachbegrünung in heißen Sommermonaten auf kleinräumiger Ebene in gewissem Umfang zusätzliche bioklimatische Belastungen nicht auszuschließen.

##### **4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die Realisierung der geplanten Vorhaben macht die Beseitigung der rund um die Ausstellungsfläche im Süden des Plangebietes vorhandenen Gebüsche und des größten Teils der vorhandenen Bäume erforderlich. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich im Vergleich zum Bestand die Zahl der Bäume insgesamt nicht verändern. Ebenso wird durch Festsetzungen zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen mittelfristig ein weitgehender Ausgleich für die Gebüsche erreicht.

Im Vergleich zum Bestand sind nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan wird sich der Anteil der Vegetationsfläche und auch die Zahl der Bäume im Plangebiet etwas verringern. Flächenmäßig bedeutsam ist vor allem der Verlust begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.000 m<sup>2</sup> - dieser Verzicht ist aufgrund des Flächenumfangs als gewisser Funktionsverlust zu betrachten.

##### **4.3 Schutzgut Boden**

Die Realisierung der geplanten Vorhaben hat im südwestlichen Teil des Plangebietes die Überbauung oder Versiegelung bisheriger Vegetationsflächen zur Folge. Dem steht ein Ausgleich durch Festsetzungen zum Erhalt von

Vegetationsflächen im Bereich des Gewerbegebietes, zur Anlage größerer offener Baumstandorte und zur Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß gegenüber. Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil der überbauten oder versiegelten Flächen nur geringfügig verändern.

Im Vergleich zum Bestand sind erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan verringert sich durch die Planung der Anteil an offenen, voll vegetations- und versickerungsfähigen Flächen. Veränderungen bzw. Funktionsverluste hinsichtlich des Schutzgutes Boden ergeben sich durch den überwiegenden Verzicht auf die Festsetzung der (bisher nicht realisierten) Dachbegrünung.

#### **4.4 Schutzgut Wasser**

Die bereits beim Schutzgut Boden beschrieben, ergeben sich durch die Planung bezogen auf das Gesamtgebiet und im Vergleich zum Bestand nur geringe Veränderungen hinsichtlich des Anteils an überbauten oder versiegelten Flächen. Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für Stellplätze sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen schränkt die Versiegelung ein.

Im Vergleich zum Bestand sind erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum Zustand entsprechend geltendem Bebauungsplan sind mit der Planung durch eine Zunahme der überbauten oder versiegelten Flächen und vor allem durch den überwiegenden Verzicht auf Dachbegrünung gewisse Funktionsverluste im Hinblick auf den Wasserhaushalt verbunden.

#### **4.5 Schutzgut Lokalklima, Luft**

Im Vergleich mit dem gegenwärtigen Bestand werden sich – bezogen auf das Gesamtgebiet - durch die Planung die Anteile der überbauten oder versiegelten Flächen bzw. der Vegetationsflächen und die Zahl der Bäume nur geringfügig verändern. Auf die von der Leipziger Straße ausgehenden Belastungen hat die Planung keinen Einfluss.

Flächen mit besonderer Bedeutung für das Lokalklima sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Vergleich zum Bestand sind nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan wird als Folge des Verlustes begrünter Dachflächen im Umfang von etwa 10.000 m<sup>2</sup> das Potential von bioklimatisch positiv wirkenden Faktoren reduziert.

#### **4.6 Schutzgut Landschaft**

Die Planungen haben an verschiedenen Stellen Veränderungen in der Flächen- und Gebäudestruktur zur Folge. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Zahl der Bäume innerhalb des Plangebietes auf dem gegenwärtigen Stand gesichert. Durch die Festsetzung einer fast durchgehenden Baumreihe entlang der Leipziger Straße sind vor allem für diesen Straßenraum und den nördlichen Rand des Gebietes gegenüber dem gegenwärtigen Zustand gestalterische Verbesserungen zu erwarten.

Gegenüber dem geltenden Bebauungsplan wird sich die Zahl der festgesetzten Bäume im Plangebiet etwas verringern. Es wird davon ausgegangen, dass auch mit einem Baum pro 6 Stellplätze eine gute Strukturierung und Beschattung des zentralen Parkplatzes erreicht wird. Die in gestalterischer Hinsicht besonders bedeutsame durchgehende Baumreihe entlang der Leipziger Straße wird auch in der neuen Planung beibehalten. Nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

## 4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf besondere Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Durchführung der Planungen keine erheblichen Auswirkungen.

## 4.8 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten für das Plangebiet die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes VII / 46, der allerdings – vor allem auch hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen - bisher nur teilweise umgesetzt wurde. Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung der Umweltzustand innerhalb des Plangebietes in seiner gegenwärtigen und oben beschriebenen Form mittelfristig erhalten bleibt.

## 5. Eingriffsbewertung - Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

### 5.1 Maßnahmen und Regelungen

Der Bebauungsplan beinhaltet als zeichnerische oder textliche Festsetzungen folgende Regelungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderungen oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter:

- Die Realisierung geplanter Vorhaben auf zu großen Teilen bereits versiegelten Flächen
- Die Verpflichtung zur Anlage und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen als Vegetationsflächen
- Festsetzung zum Erhalt oder zur Pflanzung von Bäumen auf privaten Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen
- Die Festsetzung von Fassadenbegrünung an größeren rückwärtigen Fassaden
- Die Festsetzung von Dachbegrünung auf einer kleinen Teilfläche im Sondergebiet Einzelhandel
- Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für den überwiegenden Teil der privaten Stellplätze
- Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf das im weiteren Umfeld vorhandene Maß.

### 5.2 Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Zusammenfassend ist als Ergebnis der schutzgutbezogenen Bewertung festzustellen:

- Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft sind bezogen auf das Gesamtgebiet und im Vergleich zum Bestand nur geringe und damit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan hat die Planung jeweils gewisse Funktionsverluste zur Folge, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können.
- Mit Blick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biotop- und Artenschutz wird – bezogen auf den Bestand - durch die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Ausgleich für den kurzfristigen Verlust an Vegetationsflächen erreicht.
- Im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan ist der mit der Planung verbundene Verlust an begrünten Dachflächen als nennenswerter Wertverlust zu betrachten. Aus diesem Verzicht ergeben sich nachteilige Wirkungen in Bezug auf den Wasserhaushalt (Verringerung des Wasserrückhalts), das Kleinklima (Verringerung der Verdunstung) und das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Verlust potenzieller Lebensräume).
- Die Zahl der Bäume im Plangebiet wird sich im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan etwas verringern.
- Die Schutzgüter Menschen und Landschaft werden durch die Planung nur wenig beeinflusst. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Leipziger Straße sind für diesen Straßenraum und den nördlichen

Rand des Plangebiets gegenüber dem Bestand Verbesserungen hinsichtlich der Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten zu erwarten.

- In der Bilanzierung gemäß der Kompensationsverordnung ergibt sich für die Planung im Vergleich zum Bestand ein Punktwertdefizit von knapp 10.000 Wertpunkten, im Vergleich zum Zustand entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Defizit von etwa 181.000 Wertpunkten (s. Tabelle im Anhang zum Grünordnungsplan).
- Ein weitgehender Ausgleich dieses Defizits wäre durch eine Begrünung der Dachflächen im Plangebiet möglich. Nachteilige Wirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt könnten durch eine getrennte Erfassung und anschließende Versickerung von Niederschlagswasser gemindert werden.

## **6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine teilweise Neuordnung und Nutzungsänderung bereits bisher baulich genutzter Flächen. Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die Realisierung der geplanten Vorhaben in bereits besiedelten Bereichen die umweltverträglichste Variante ist, wurde auf eine eingehende Prüfung von Alternativen verzichtet.

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Durchführung der Umweltprüfung**

Als Grundlage für die Beschreibung des gegenwärtigen Umweltzustandes sowie die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen verwendet:

- Landschaftsplan ZRK, (ZRK (Hrg). 2007)
- Vertiefende Klimauntersuchung Zweckverband Raum Kassel, Abschlussbericht (TARAXACUM 1999)
- Antwortschreiben des RP Kassel v. 23.7.07 auf eine Anfrage bezüglich eventuell vorhandener Bodenverunreinigungen im Plangebiet

Die vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen wurden im Rahmen einer intensiven Begehung im Juli 2007 erfasst.

### **7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und damit in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die im Bebauungsplan als zu erhaltend oder zu pflanzend festgesetzten Bäume und die ebenfalls festgesetzte Fassadenbegrünung sind von zentraler Bedeutung für die Milderung der sich aus dem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet ergebenden Überwärmungstendenzen. Auch die Freiraum- und Gestaltqualitäten im Plangebiet hängen stark von der Entwicklung der Großvegetation ab. Um die kleinklimatisch ausgleichende Funktion der Vegetation sicherzustellen und weitere kleinklimatischen Belastungen auch längerfristig zu vermeiden soll in Abständen von etwa 5 Jahren der Entwicklungszustand aller entsprechend Bebauungsplan zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume überprüft werden. Sofern hier Entwicklungs- oder Funktionsdefizite festgestellt werden, sind geeignete Maßnahmen zu deren Behebung einzuleiten (z.B. Nachpflanzungen, Verbesserung der Standortbedingungen, Pflege).

## **8. Zusammenfassung**

### **Anlass und Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VII/46 „Leipziger Straße“, 1. Änderung soll die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung des bestehenden Geschäftszentrums und der Straße „Pfaffenstieg“ sowie angrenzender Flächen an der Leipziger Straße geschaffen werden. Auf der Basis einer Machbarkeitsstudie ist eine Umstrukturierung der Einzelhandelsflächen und deren Bündelung zu einem neuen Fachmarktzentrum vorgesehen.

### **Das Plangebiet**

Das etwa 3 Hektar große Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Bettenhausen an der Leipziger Straße und unmittelbar südlich des alten Ortskerns.

Innerhalb des Gebiets sind gegenwärtig ein großer Baumarkt, ein Lebensmittelmarkt und zwei Textilmärkte vorhanden. Die Freiflächen innerhalb des Gebietes werden überwiegend als Kundenparkplätze, Lagerflächen dieser Märkte und als Ausstellungsflächen eines angrenzenden Autohauses genutzt. Der Anteil an Vegetationsflächen ist gering.

Entsprechend der beschriebenen Nutzungen besteht das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil aus überbauten oder versiegelten Flächen mit entsprechenden Belastungen im Hinblick auf Boden, Wasserhaushalt und Lokalklima. Vegetationsflächen kommen nur mit sehr geringen Flächenanteilen und überwiegend als kleine Rasenflächen und Ziergehölzbestände vor. Im Bereich der Parkplätze und an den Rändern der Lager- und Ausstellungsflächen ist eine größere Anzahl meist kleinkroniger und noch relativ junger Bäume vorhanden. Die meist sehr geringe Flächengröße und isolierte Lage, teilweise auch intensive Nutzung oder Pflege schränken den ökologischen Wert dieser Vegetationsflächen stark ein.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Wohnungen vorhanden. Entsprechend der Funktion und Struktur des Gebietes sind die vorhandenen Freiflächen nur für den kurzzeitigen Aufenthalt und als Durchgangsbereiche von Bedeutung. Ihre Aufenthaltsqualitäten sind sowohl aufgrund einer überwiegend ungünstigen kleinklimatischen Situation als auch wegen gestalterischer Defizite gering.

Als Folge der dominierenden Stellplatznutzungen und großen versiegelten Verkehrsflächen, der geringen Anteile an Großvegetation und der inhomogenen Randbebauung weist das Gebiet deutliche gestalterische Defizite auf.

### **Wirkungen der Planung**

#### **Menschen**

Die bestehenden Freiraumfunktionen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Planung gesichert. In funktionaler und gestalterischer Hinsicht sind an verschiedenen Stellen Verbesserungen zu erwarten.

#### **Pflanzen und Tiere**

Die Planungen bewirken kurzfristig den Verlust von Vegetationsflächen mit mittlerer Wertigkeit. Ein Ausgleich sollte durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

#### **Boden / Wasserhaushalt**

Die Planungen haben den Verlust bisher unversiegelter Bodenflächen zur Folge. Als Ausgleich für verbleibende Verluste der Lebensraum- und Versickerungsfunktion des Bodens sollte durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

### **Klima, Lufthygiene, Lärm**

Im Vergleich zum Bestand wird sich der Anteil sowohl der überbauten oder versiegelten Flächen als auch der klimatisch wirksamen Großvegetation nur geringfügig verändern. Im Hinblick auf das Lokalklima sind deshalb keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten.

### **Landschaft**

Im überwiegenden Teil des Plangebietes hat die Planung keine erheblichen Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Insbesondere im Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und der nördlich angrenzenden Leipziger Straße sind durch ergänzende Baumpflanzungen Verbesserungen hinsichtlich des Stadtbildes zu erwarten

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

### **Zusammenfassung**

Die durch die Planung erweiterten Bauflächen im Plangebiet liegen weit überwiegend auf bereits gegenwärtig bebauten oder versiegelten Flächen. Entsprechend verändert sich der Anteil überbauter oder versiegelter Flächen sowie auch der Anteil an Vegetationsflächen kaum. Der kurzfristige Verlust an Vegetationsflächen und Bäumen wird durch die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen mittelfristig ausgeglichen.

# Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII / 46 'Leipziger Straße', 1. Änderung

## ANHANG: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 17.04.20087

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO</b>
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
1.1	<p>Im Sondergebiet <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte und Gartenfachmärkte</li> <li>• Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften</li> <li>• Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal</li> </ul> <p>Insgesamt darf eine Verkaufsfläche von 7.500 qm nicht überschritten werden.</p>	§ 11 BauNVO
1.2	<p>Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kfz und Kfz-Teilen</li> <li>• Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen</li> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul> <p>Im Gewerbegebiet sind von den gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig:</p> <p>Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe</p>	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>2.1</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>§ 19 und § 20 BauNVO</b>
2.1.1	Für das Sondergebiet <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,2 festgesetzt.	
2.1.2	Für das <b>Gewerbegebiet</b> wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,0 festgesetzt.	
2.1.3	Im <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Platzflächen, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 20 % überschritten werden.	§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO
2.1.4	Im <b>Sondergebiet</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.	§ 14 (2) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO
<b>2.2</b>	<b>Überschreitung der Baugrenzen</b>	<b>§ 23 Abs. 3 BauNVO</b>
	Eine Überschreitungen der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist im SO und im Gewerbegebiet auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.	
<b>2.3</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	<b>§ 20 BauNVO</b>
2.3.1	Im <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> sind im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m entlang der Leipziger Straße maximal 3 Vollgeschosse und im restlichen Baugebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	
<b>2.4</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen</b>	<b>§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO</b>
2.4.1	Im <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10,00 m über Straßenoberkante der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, festgesetzt.	
	Im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m parallel zur Leipziger Straße sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 14,00 m über Straßenoberkante der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, zulässig.	

2.4.2 Eine Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,00 m Höhe ist im **SO** und im **Gewerbegebiet** durch untergeordnete, technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.

### 3. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

3.1 Die zeichnerisch dargestellten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der beiden angrenzenden Grundstücksbesitzer festgesetzt.

3.2 Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte dürfen in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus technischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist.

§ 31 Abs. 1 BauGB

### 4. Grundstücksfreiflächen

**§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO**

4.1 Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Strauch- und Baumpflanzungen sind dabei zu mindestens 50% lt. Pflanzliste zu wählen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.2 Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur aus wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundener Decke, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.3 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Stellplätzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für je 6 angefangene PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste der Begründung zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.4 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.

- 4.5 Erhaltung von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 4.6 Fassadenbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Teile von rückwärtigen Gebäudefassaden, die auf einer Länge von mehr als 6 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze pro 4 laufende Meter Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen
- 4.7 Dachbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Im Sondergebiet Einzelhandel sind in dem mit Dachbegrünung markierten Baufenster sämtliche Dachflächen dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Vegetationssubstrat mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubringen.

## **5. Pflanzliste**

### **5.1 Großkronige Bäume**

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum

### **5.2 Kleinkronige Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spec.	Zierapfel
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

**5.3 Sträucher**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 9 Abs. 4 BauGB  
i.V.m. § 81 HBO**

6.1 Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude sowie auf Werbepylonen mit einer maximalen Höhe von 15 m auf dem Grundstück gebündelt zulässig. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild ausgehen. Werbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

**7. Sonstige Festsetzungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VII 46 „Leipziger Straße“ aufgehoben.

**8. Hinweise**

8.1 Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.

Danach ist je angefangene 6 Stellplätze zwischen diesen ein klimafester, orts- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 8.2 Baumschutzsatzung  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.
- 8.3 Flächen für die Feuerwehr  
Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden. Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden Zu- und Durchfahrten nach DIN 14090 festgesetzt. Gleiches gilt für Gebäude, deren Oberkante der Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen; hier sind entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen.
- 8.4 Archäologische Funde  
Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.
- 8.5 Grundwassermessstellen  
Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Plan 3 vorhandene Grundwassermessstellen gekennzeichnet, die dauerhaft zu erhalten sind. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen in diesem Bereich auszuschließen.
- 8.6 Altlasten  
Das Plangebiet liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen.  
Auffällige Bodenveränderungen sind an das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.5, oder an das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu melden.
- 8.7 Bombenabwurfgebiet  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.
- 8.8 Abwasserableitung und Regenwasser  
Die Abwasserableitung ist im Trennsystem auszuführen. Das Abwasser mit der Charakteristik eines häuslichen Schmutzwassers, nach ATV A 131, ist von den Grundstücken zu übergeben.

**8.9 Wärmepumpen**

Die Installation von Wärmepumpen ist gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG) erlaubnispflichtig.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung - **BauNVO** i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung - **PlanzV** vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2007

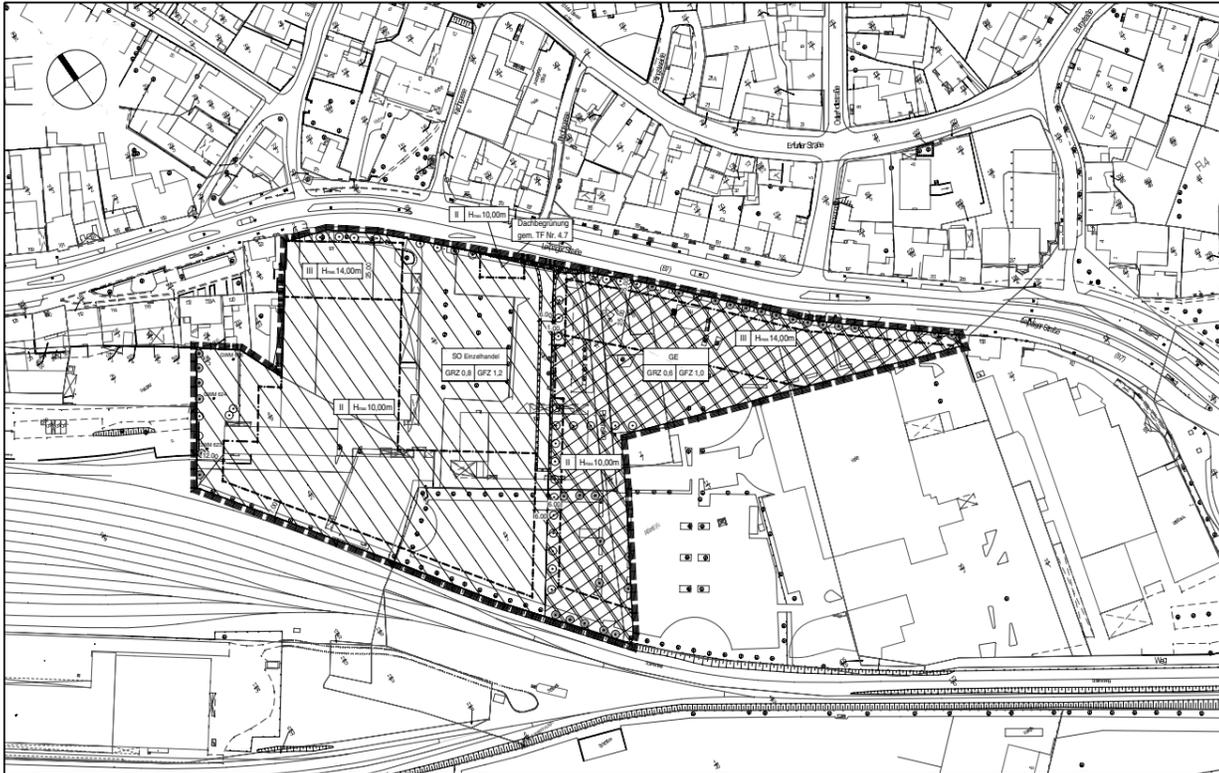
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – **UVPG** i. d. F. d. B. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Hessische Bauordnung - **HBO** i. d. F. d. B. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662f.)

Hessisches Naturschutzgesetz - **HENatG** in der Fassung vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

Hessisches Wassergesetz - **HWG** vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)



### Textl. Festsetzungen

Nr.	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB	Ermächtigung
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>		
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.1	<b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Baumärkte und Gartencentern</li> <li>Einkaufszentren, Läden und Dienstleistungsbetriebe sowie Schrank- und Speisewirtschaften</li> <li>Wohnungen für Hausmeister und Sicherheitspersonal</li> </ul> Insgesamt darf eine Verkaufsfäche von 7.500 qm nicht überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 BauNVO
1.2	Im <b>Gewerbegebiet</b> sind von dem gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Einzelhandel mit Ausnahme des Verkaufs von Kiz und Kiz-Teilen</li> <li>Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebs-Tankstellen</li> <li>Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> </ul> Im <b>Gewerbegebiet</b> sind von dem gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die nachfolgenden Nutzungen <b>nicht</b> zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>Vergnügungsalten, Spielhallen, Wettbüros, Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle und bordellartige Betriebe</li> </ul>	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1	<b>Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	§ 19 und § 20 BauNVO
2.1.1	Für das Sondergebiet <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,2 festgesetzt.	
2.1.2	Für das <b>Gewerbegebiet</b> wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf maximal 1,0 festgesetzt.	
2.1.3	Im <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Platzierten, Stellplätzen und ihren Zufahrten um bis zu 20 % überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.1.4	Im <b>Sondergebiet</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> sind Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Telekommunikationseinrichtungen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugebiete ausnahmsweise zulässig.	§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
2.2	<b>Überschreitung der Baugrenzen</b>	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauanteile ist im SO und im Gewerbegebiet auf maximal 20% der Gebäudelänge und bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.		
2.3	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	§ 20 BauNVO
2.3.1	Im <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> sind im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m entlang der Leipziger Straße maximal 3 Vollgeschosse und im restlichen Baugebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig.	
2.4	<b>Höhe baulicher Anlagen</b>	§ 18 Abs. 1, 2 BauNVO
2.4.1	Im <b>SO „Großflächiger Einzelhandel“</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 10,00 m über Straßenebene der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, festgesetzt. Im zeichnerisch festgesetzten Bereich von 25 m parallel zur Leipziger Straße sind bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe von 14,00 m über Straßenebene der Leipziger Straße, gemessen bis zur Oberkante Gebäude, zulässig.	
2.4.2	Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 3,00 m Höhe ist im <b>SO</b> und im <b>Gewerbegebiet</b> durch untergeordnete, technisch und betrieblich notwendige Dachaufbauten auf maximal 20 % der Dachfläche zulässig.	
3.	<b>Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3.1	Die zeichnerisch dargestellten Geh- und Fahrrechte werden zugunsten der beiden angrenzenden Grundstücksbesitzer festgesetzt.	
3.2	Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte dürfen in ihrer Lage verschoben werden, wenn dies aus technischen oder sonstigen Gründen erforderlich ist.	§ 31 Abs. 1 BauGB

### Textl. Festsetzungen

4.	<b>Grundstücksfreiflächen</b>	§ 9 (4) BauGB und § 81 (1) Nr. 5 HBO
4.1	Die Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Strauch- und Baumpflanzungen sind dabei zu mindestens 50% l. Pflanzliste zu wählen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.2	Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze dürfen außerhalb der Fahrgassen nur aus wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundener Decke, weitläufig verlegtem Pflaster, Fliesengittersteinen) hergestellt werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
4.3	Anpflanzen von Bäumen auf privaten Stellplätzen Für je 6 angefangene PKW-Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 4 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämmle, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste der Begründung zu wählen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.4	Anpflanzen von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen Für die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind standortgerechte großkronige Laubbäume als Hochstämmle, Stammumfang mind. 16-18 cm, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumstände sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.5	Erhaltung von Bäumen auf privaten Grundstücksfreiflächen Die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.6	Fassadenbegrünung Teile von rückwärtigen Gebäudefassaden, die auf einer Länge von mehr als 6 m keine Öffnungen aufweisen, sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Es ist mindestens eine Rank- oder Kletterpflanze pro 4 m Fassadenlänge zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
4.7	Dachbegrünung Im Sondergebiet Einzelhandel sind in dem gesondert markierten Baufenster sämtliche Dachflächen (LV.m. § 23 Abs. 5 BauNVO) mit einer Stärke von mindestens 8 cm aufzubegrünen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5.	<b>Pflanzliste</b>	
5.1	Großkronige Bäume	Spitz-Ahorn Platane Trauben-Eiche Stiel-Eiche
5.2	Kleinkronige Bäume	Feld-Ahorn Sand-Birke Hainbuche Zierpappel Rothorn
5.3	Straucher	Kornelkirsche Roter Hartnagel Hasel Weißdorn Liguster Rote Heckenkirsche Schlehe Echter Kreuzdorn Wein-Rose Sal-Weide Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball

### Textl. Festsetzungen

6.	<b>Baurechtsrechtliche Festsetzungen</b>	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO
6.1	Anlagen für die Außenwerbung (Werbeanlagen) Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind dauerhafte Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung direkt am Gebäude sowie auf Werbeflyern mit einer maximalen Höhe von 15 m auf dem Grundstück gebündelt zulässig. Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Wirkung auf das Stadtbild ausgehen. Werbung als Blicklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.	
7.	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	
7.1	Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VII 46 „Leipziger Straße“ aufgehoben.	
8.	<b>Hinweise</b>	
8.1	<b>Stellplatzsetzung</b> Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsetzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung. Danach ist je angefangene 8 Stellplätze zwischen diesen ein stadtmittlerer, ort- und landschaftstypischer Baum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
8.2	<b>Baumschutzsatzung</b> Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils aktuellen Fassung.	
8.3	<b>Flächen für die Feuerwehr</b> Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden. Bei Gebäuden, die mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, werden Zu- und Durchfahrten nach DIN 14090 festgesetzt. Gleiches gilt für Gebäude, deren Oberkante der Fenster mehr als 8 m über der Geländeoberkante liegen; hier sind entsprechende Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen.	
8.4	<b>Archäologische Funde</b> Bodenfund sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie und Paläontologie, Marburg oder an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel zu richten.	
8.5	<b>Grundwasseremissionsstellen</b> Im westlichen Teil des Geltungsbereiches sind im Plan 3 vorhandene Grundwasseremissionsstellen gekennzeichnet, die dauerhaft zu erhalten sind. Im Zuge von Baumaßnahmen ist die Gefahr von Schadstoffeinträgen in diesem Bereich auszuschließen.	
8.6	<b>Altlasten</b> Das Plangebiet liegt in einem seit langer Zeit gewerblich genutzten Bereich. Bei Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Boden ist im gesamten Geltungsbereich mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dieser ist zu untersuchen und fachgerecht zu entsorgen. Auffällige Bodenveränderungen sind an den Pleinierungsstudium Kassel, Dezimal 31.5, oder an das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel zu melden.	
8.7	<b>Bombenabwurfgebiet</b> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor bodenunabhängigen Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Grundstücksflächen erforderlich.	
8.8	<b>Abwasserableitung und Regenwasser</b> Die Abwasserableitung ist im Trennsystem auszuführen. Das Abwasser mit der Charakteristik eines häuslichen Schmutzwassers, nach ATV A 131, ist von den Grundstücken zu übergeben.	

### Verfahrensvermerke

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstehenden städtischen Kartennetz durch Vermessung und Geoinformation (Wern. ST. nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 Hess. Verm. G.)	Aufgestellt
Kassel, 30.10.2007	Kassel, 06.11.2007
Vermessung und Geoinformation	Der Magistrat
gez. Orstleffen Vermessungsleiter	gez. Witte Stadtplaner und Bauaufsicht
gez. Orstleffen Vermessungsleiter	gez. Spangenberg Baudirektor
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des BauGB am 10.12.2007.	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 einschließlich.
Die Stadtverordnetenversammlung	Kassel, 08.01.2008
gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	Der Magistrat
gez. Kaiser Stadtverordnetenvorsteher	gez. Witte Stadtplaner
Hat öffentlich ausgelegt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB vom 28.01.2008 bis einschließlich 29.02.2008. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekanntgemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. 13 vom 16.01.2008	Als Satzung beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB am .....
Kassel, 03.03.2008	Kassel,
Stadtplanung und Bauaufsicht	Die Stadtverordnetenversammlung
gez. Scheuch Technischer Angestellter	Stadtverordnetenvorsteher
Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ortsüblich bekannt zu machen.	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht in der Stadtausgabe Kassel der Hessisch-Niederrheinischen Allgemeinen Nr. .... vom .....
Kassel,	Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden.
Der Magistrat	Kassel,
Oberbürgermeister	Der Magistrat
	Stadtplaner

### Planzeichenerklärung

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
<b>Gewerbegebiet</b>	§ 7 BauNVO
<b>Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“</b>	§ 11 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>Baugrenze</b>	
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	
<b>Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
<b>Anpflanzen: Bäume</b>	
<b>Erhaltung: Bäume</b>	
<b>SO Einzelhandel</b>	Die Nutzungsabsichten gelten mit ihren Festsetzungen jeweils für das gesamte benannte Baugebiet. Sofern für Teile des Baugebietes eine zusätzliche Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse oder zur Höhe baulicher Anlagen existiert, ist in den Teilgebieten nur die ergänzende Festsetzung dargestellt.
<b>GRZ 0.8   GFZ 1.2</b>	Beispiel für die Darstellung einer ergänzenden Regelung in Teilen eines Baugebietes
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	
<b>GWM = Grundwasseremissionsstelle (Bestand)</b>	

### Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch - **BauGB** i. d. F. d. B. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2005 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung - **BauNVO** i. d. F. d. B. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenerverordnung - **PlanzV** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG** i. d. F. d. B. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.12.2007

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - **UVPG** i. d. F. d. B. vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

Hessische Bauordnung - **HBO** i. d. F. d. B. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 4621)

Hessisches Naturschutzgesetz - **HNatG** i. d. F. d. B. vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler - **DenkmalSchG** i. d. F. d. B. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270)

Hessisches Wassergesetz - **HWG** vom 05.05.2005 (GVBl. I S. 305)



STADT KASSEL  
documenta-Stadt

**Stadt Kassel**  
Bebauungsplan Nr. VII/46  
"Leipziger Straße"  
1. Änderung

Maßstab: 1:1000 Datum: 17.04.2008

Michael Berghöfer  
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL  
Barbara Etzinger-Srinivasan  
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB  
ARCHITEKTUR + NUTZUNGSPLANUNG

Hessisches 2  
34130 Kassel  
Tel: 0561-7075-0  
Fax: 0561-7075-23

Vorlage Nr. 101.16.858

Kassel, 06.03.2008

## **Grüne Welle auf Kasseler Hauptstraßen**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

#### ➤ **Geänderter Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen,

- auf welchen zu- und abführenden Kasseler Hauptstraßen, eine „Grüne Welle“ eingerichtet werden kann, und welche Wirkungen hierdurch auf den Kraftfahrzeugverkehr und die anderen Verkehrsteilnehmer entstehen,
- welcher Investitionsbedarf für eine Realisierung erforderlich ist und
- wie hoch der für das neue Projekt zusätzlich erforderliche Personalbedarf bei einer angestrebten Umsetzung innerhalb der nächsten fünf Jahre anzusetzen wäre.

#### **Begründung:**

Zielsetzung des Projektes ist es zu prüfen, ob die Reisezeiten des Individualverkehrs insgesamt reduziert und dabei die Halte der zu definierenden Hauptlastrichtung minimiert werden können. Dabei soll die erreichte Beschleunigungsqualität des ÖPNV grundsätzlich erhalten werden. Im Einzelfall ist eine Priorisierung angemessen abzuwägen. Eine Erhöhung der Wartezeiten des Fußgängerverkehrs ist möglichst zu vermeiden.

Neben den oben genannten Zielen soll eine Minderung des Feinstaubs, eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission und eine Lärmreduzierung erreicht werden.

Sinnvoll wäre eine Prüfung auf folgenden folgenden Hauptverkehrsstraßen:

- Frankfurter Str. zwischen Autobahnabfahrt und Trompete
- Frankfurter Str. zwischen Am Auestadion und Brüder-Grimm-Straße
- Altenbaunaer Str. - Oberzwehrener Str. - Heinrich-Schütz-Allee - Baunsbergstr.
- Ihringshäuserstr. - Weserstr. ab/bis Altmarkt
- Wolfhager Str. ab/bis Holländischer Platz
- Holländische Str. zwischen Stadtgrenze Vellmar und Holländischer Platz
- Druseltalstr.- Kohlenstr.
- Wilhelmshöher Allee
- Harleshäuser Str. - Loßbergstr. - Heßbergstr. – Berta-von-Suttner-Str. ab/bis Druseltalstr. (nach Umbau Kreuzung Loßbergstr.)
- B 83
- Dresdner Str.

## **Nachrichtlich Antrag der CDU-Fraktion vom 06.03.2008**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen,

- auf welchen zu- und abführenden Kasseler Hauptstraßen, eine „Grüne Welle“ eingerichtet werden kann, und welche Wirkungen hierdurch auf den Kraftfahrzeugverkehr und die anderen Verkehrsteilnehmer entstehen,
- welcher Investitionsbedarf für eine Realisierung erforderlich ist und
- wie hoch der für das neue Projekt zusätzlich erforderliche Personalbedarf bei einer angestrebten Umsetzung innerhalb der nächsten fünf Jahre anzusetzen wäre.

Die Ampeln sollen dazu jeweils in den Hauptverkehrszeiten lastrichtungsabhängig geschaltet sein. Morgens so, dass der stadteinwärtige Verkehr mit einer Grünen Welle geführt wird und nachmittags der stadtauswärtige Verkehr.

Zielsetzung des Projektes ist es, die Reisezeiten des Individualverkehrs insgesamt zu reduzieren und dabei die Halte der zu definierenden Hauptlastrichtung zu minimieren. Dabei soll die erreichte Beschleunigungsqualität des ÖPNV grundsätzlich erhalten werden. Im Einzelfall ist eine Priorisierung angemessen abzuwägen. Eine Erhöhung der Wartezeiten des Fußgängerverkehrs ist möglichst zu vermeiden. Daher sollen auch bauliche Alternativen der Knotenpunktgestaltung und verkehrsführende Maßnahmen aufgezeigt werden. Auswertungen der Polizei über Unfallhäufungspunkte sollen bei den Bearbeitungsprioritäten besondere Berücksichtigung finden.

Neben den oben genannten Zielen soll eine Minderung des Feinstaubs, eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission und eine Lärmreduzierung an den unten genannten Hauptverkehrsstraßen erreicht werden.

Sofern die theoretisch erreichbaren Effekte durch technische oder bauliche Bedingungen eingeschränkt werden, sind die erforderlichen Investitionen zu ermitteln und im Investitionsplan anzumelden. Alle betroffenen Ampelanlagen (auch Fußgängerampeln) sollen dazu bevorzugt mit energiesparenden Steuergeräten zur Integration in das Verkehrsrechnersystem ausgerüstet werden.

Auf folgenden Hauptverkehrsstraßen soll eine Grüne Welle eingerichtet werden:

- Frankfurter Str. zwischen Autobahnabfahrt und Trompete
- Frankfurter Str. zwischen Am Auestadion und Brüder-Grimm-Straße
- Altenbaunaer Str. - Oberzwehrener Str. - Heinrich-Schütz-Allee - Baunsbergstr.
- Ihringhäuserstr. - Weserstr. ab/bis Altmarkt
- Wolfhager Str. ab/bis Holländischer Platz
- Holländische Str. zwischen Stadtgrenze Vellmar und Holländischer Platz
- Druseltalstr.- Kohlenstr.
- Wilhelmshöher Allee
- Harleshäuser Str. - Loßbergstr. - Heßbergstr. – Berta-von-Suttner-Str. ab/bis Druseltalstr. (nach Umbau Kreuzung Loßbergstr.)
- B 83
- Dresdner Str.

Zusätzlich ist eine planerische Überarbeitung des Innenstadtringes mit den gleichen Projektzielsetzungen umzusetzen. Bestehende oberirdische ampelgesicherte Fußgängerquerungen über den Innenstadtring sollen hierbei mit innovativen Anzeigen der Restwartezeit an geeigneter Stelle nachgerüstet werden.

Die Projektorganisation soll einschließlich denkbarer Finanzierungsmöglichkeiten überschlüssig als 5 Jahresprogramm dargestellt werden. Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr soll jährlich über den erreichten Sachstand berichtet werden.

Berichterstatter/-in:        Stadtverordneter Dr. Wett

gez. Eva Kühne-Hörmann, MdL  
Fraktionsvorsitzende

Vorlage-Nr. 101.16.895

**Radweg Eugen-Richter-Straße**

**Gemeinsamer Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, einen durchgehenden Radweg auf der westlichen Seite der Eugen-Richter-Straße zu prüfen.

**Begründung:**

Gegenwärtig existiert ein nicht durchgehender Radweg, der an einem Bordstein endet. Diese Situation ist für Radfahrer unbefriedigend und stellt durch das Einfädeln in den laufenden Straßenverkehr ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Mit dem Grünstreifen zwischen Straße und Straßenbahn ist genügend Raum vorhanden, um einen Radweg zu realisieren.

Berichterstatter/-in:      Stadtverordneter Rönz

Uwe Frankenberger, MdL  
Fraktionsvorsitzender SPD

Eva Kühne-Hörmann, MdL  
Fraktionsvorsitzende CDU

Karin Müller  
Fraktionsvorsitzende  
B90/Grüne

Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender FDP



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

STADT  KASSEL  
documenta-Stadt

Rathaus  
34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1284 / 1285  
E-Mail [buero@spd-fraktion-kassel.de](mailto:buero@spd-fraktion-kassel.de)

Vorlage Nr. 101.16.896

Kassel, 01.04.2008

## **Betrieb der Regiotram auf der Harleshäuser Kurve**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, unverzüglich sämtliche erforderlichen Schritte einzuleiten, damit bei dem Betrieb der Regiotram auf der Harleshäuser Kurve mit den Haltepunkten Jungfernkopf, Harleshausen und Kirchditmold ein Viertel-Stunden-Takt möglich ist.

### **Begründung:**

Berichterstatter/-in:      Stadtverordneter Dr. Eichler

gez. Uwe Frankenberger, MdL  
Fraktionsvorsitzender



Vorlage Nr. 101.16.899

Kassel, 15.04.2008

## **Verkehrsmanagementsystem für Kassel**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, für das Stadtgebiet ein Konzept für ein modernes Verkehrsmanagementsystem zu entwickeln. Dieses System soll dazu dienen, den Kfz-Verkehr effizient und umweltfreundlich zu steuern. Ziel ist es, einen möglichst staufreien Verkehrsablauf herzustellen. Eine Abstimmung mit dem Umland, mit der Steuerung auf den Bundesautobahnen sowie eine Integration des ÖPNV ist anzustreben.

Der Stadtverordnetenversammlung ist ein technisches Konzept mit Realisierungsstufen und Finanzierungsplan vorzulegen. Auf dieser Grundlage soll dann über eine Realisierung entschieden werden.

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat beschlossen, eine Nord-Süd-Straße im Zuge der ICE-Trasse nicht weiter zu verfolgen. Weiterer Straßenneubau im Stadtgebiet ist aufgrund dafür notwendiger erheblicher Eingriffe in Natur und Bebauung sowie aufgrund der hohen Kosten und äußerst langwieriger Zeiträume bis zu einer Umsetzung nicht realistisch. Dennoch sind Lösungen für den fließenden Verkehr zu entwickeln, um die umweltbedingten Belastungen zu minimieren und die Erreichbarkeit aller Ziele in der Stadt zu optimieren.

Daher ist ein innovatives und auf Kassel angepasstes Konzept zu entwickeln, wie der Kfz-Verkehr auf dem vorhandenen Straßennetz besser gelenkt und gesteuert werden kann. Auf elektronischen Informationstafeln können verschiedene Informationen dargestellt werden.

Das System sollte folgende Komponenten erfüllen:

- Routenempfehlungen (z.B. Richtung Autobahn via Hauptbahnhof) zur gleichmäßigeren Auslastung des Hauptstraßennetzes,
- Hinweis auf baustellenbedingte Umleitungen und Sperrungen infolge von Unfällen,
- Integration eines modernen Parkleitsystems für die Innenstadt und Bad Wilhelmshöhe sowie für Auestadion, Messe und ggf. "Salzmann"-Arena,
- Hinweis auf besondere Aktionen (Beispiele Kassel-Marathon, Citylauf, Mitternachtsshopping etc.),
- Optimierung der Besucherinformation im Rahmen der documenta,
- Hinweis auf Fahrzeiten und Angebote des ÖPNV.

Verkehrslenkung ist im Gegensatz zum Straßenneubau kostengünstig, variabel einsetzbar und zeitnah in wenigen Jahren technisch umsetzbar.

Berichtersteller/-in:        Stadtverordneter Volker Zeidler

gez. Uwe Frankenberger, MdL  
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.16.924

Kassel, 05.05.2008

## **Fahrgastzahlen Regiotram**

### **Anfrage**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie waren die geplanten Fahrgastzahlen des Systems Regiotram bei Beantragung der Fördermittel auf den einzelnen Linien und in Summe pro Monat?
2. Wie sind die tatsächlichen Zahlen heute für die realisierten Linien und in der Summe pro Monat?
3. Wie erklärt sich der Magistrat eventuelle Differenzen (SOLL-/IST-Vergleich)?
4. Wie sind die daraus eventuell resultierenden finanziellen Auswirkungen?
5. Werden diese u.U. an die Fahrgäste weitergegeben (Änderungen der Fahrpreise)? Wenn nein: Wie werden diese Änderungen kompensiert werden?
6. Gibt es Planungen, die zur deutlichen Erhöhung der Fahrgastzahlen führen sollen? Wenn ja: Welche. Wenn nein: Warum nicht?
7. Gibt es Planungen mit dem Ziel, die langen Standzeiten oft mehrerer Fahrzeuge auf dem Wendegleis Auestadion zu verringern? Wenn ja, welche?
8. Plant der Magistrat zur besseren Auslastung der Regiotram-Fahrzeuge eine Änderung des Betriebskonzepts, bei dem alle Linien die City umrunden (Ringlösung) und danach wieder sofort ins DB-Netz zurückzukehren (wie heute schon die Linie 4)? Wenn nein: Warum nicht? Wenn ja: Ab wann?
9. Gibt es Planungen, bei Großveranstaltungen am Auestadion/Eissporthalle eine flexible Fahrplangestaltung mit garantierter Abfahrt nach Veranstaltungsende für die Besucher auch nach einer evtl. Verlängerung einer Veranstaltung einzuführen? Wenn nein: Warum nicht?
10. Wird die Wendeschleife am Auestadion stillgelegt?
11. Gibt es Planungen, das Wendegleis Auestadion als Ersatz für die Wendeschleife Auestadion zu einer Haltestelle zu erweitern?

Fragesteller/-in:

Stadtverordneter Dr. Wett

gez. Eva Kühne-Hörmann, MdL  
Fraktionsvorsitzende



Vorlage Nr. 101.16.925

Kassel, 05.05.2008

**Verbesserung des baulichen Zustandes der Oberflächen in der Königsstraße**

**Anfrage**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

Gibt es seitens des Magistrats Planungen hinsichtlich einer Verbesserung des baulichen Zustandes der Oberflächen in der Königsstraße?

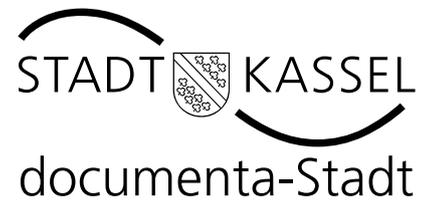
Fragesteller/-in:                    Stadtverordneter Dr. Wett

gez. Eva Kühne-Hörmann, MdL  
Fraktionsvorsitzende





Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus  
34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1294  
Telefax 0561 787 2104  
E-Mail [info@gruene-kassel.de](mailto:info@gruene-kassel.de)

Vorlage Nr. 101.16.938

Kassel, 15.05.2008

## **Museumskonzept Innenstadt**

### **Antrag**

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

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, die (stadt-)räumlichen Planungen zum Kulturhaus dock4/Arnold-Bode-Zentrum, Ottoneum/Naturkundemuseum (NKM), documenta-Halle aus der Masterplanung der Stadt und der des Landes sowie die Planungen von Hans-Helmut Nolte in einer gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse „Stadtentwicklung und Verkehr“ und „Kultur“ so vorzustellen, dass dort Empfehlungen für eine Realisierungs- und Finanzplanung entschieden werden und diese damit Gegenstand einer Aufsichtsratssitzung der documenta GmbH werden können.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Dr. Ostermann

gez. Karin Müller  
Fraktionsvorsitzende



Vorlage Nr. 101.16.952

Kassel, 20.05.2008

## Neugestaltung des Karlsplatzes

### Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, Vorschläge für eine Neugestaltung des Karlsplatzes unter Berücksichtigung folgender Prämissen vorzulegen:

1. Auf eine Bebauung des Platzes wird verzichtet.
2. Ziel der Neugestaltung ist es, die Aufenthaltsqualität des Platzes zu erhöhen, z. B. durch Verweilmöglichkeiten für Fußgänger.
3. Die Interessen der Anwohner und der Interessengemeinschaft der Anlieger sowie die vorhandenen Planungsentwürfe sind dabei zu berücksichtigen.

Die Ausschreibung eines Wettbewerbs ist nicht ausgeschlossen.

### Begründung:

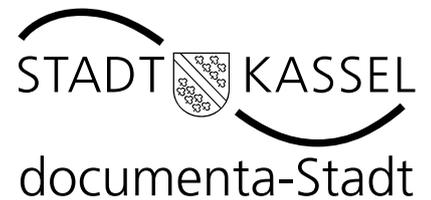
Beim Karlsplatz handelt es sich um ein geschlossene Platzanlage, die als solche erhalten bleiben soll. Die derzeitige Gestaltung wird jedoch nahezu übereinstimmend als unbefriedigend empfunden. Bei einer Neugestaltung müssen verschiedene Nutzungsvorstellungen in Einklang gebracht werden. So ist das Interesse der Anwohner ebenso zu berücksichtigen, wie der Wunsch der Stadt Kassel, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht den Karlsplatz aufzuwerten.

Berichterstatter:                    Stadtverordneter Lippert

gez. Frank Oberbrunner  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus  
34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1294  
Telefax 0561 787 2104  
E-Mail [info@gruene-kassel.de](mailto:info@gruene-kassel.de)

Vorlage Nr. 101.16.966

Kassel, 29.05.2008

## Lampentypen

### Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

In der letzten Sitzung des Ortsbeirates Kirchditmold zum Thema Erneuerung der Baumgartenstraße hat ein Vertreter des Straßenverkehrsamtes mitgeteilt, die Stadt Kassel wolle zukünftig überall im Stadtgebiet zwei Lampentypen im Straßenraum einführen.

Wir fragen den Magistrat:

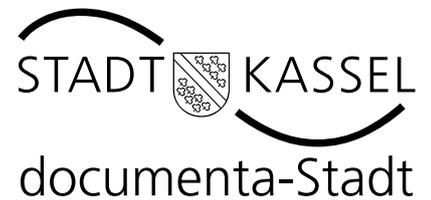
1. Ist diese Information zutreffend?
2. Wenn ja:
  - Wer hat diese beschlossen?
  - Welche Gremien waren beteiligt?
  - Wie sehen diese Lampentypen aus?
3. Wenn nein:
  - Gibt es entsprechende Planungen?
  - Was sind die Gründe?
  - Welcher Entscheidungsweg ist vorgesehen?
4. Sind die Lampen in der Baumgartenstraße noch standfest?
5. Kann in den vorhandenen Lampen ein neues Beleuchtungssystem installiert werden?

Fragesteller/-in:                    Stadtverordneter Beig

gez. Gernot Rönz  
Stellv. Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung



Rathaus  
34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1294  
Telefax 0561 787 2104  
E-Mail [info@gruene-kassel.de](mailto:info@gruene-kassel.de)

Vorlage Nr. 101.16.967

Kassel, 29.05.2008

## Karlsplatz

### Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, ein Konzept für die Neugestaltung des Karlsplatzes zu entwickeln. Kurzzeitparkplätze für die Anlieger sind Bestandteil des Konzepts.

Sollte eine Teilbebauung vorgesehen werden, wird ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Das Nutzungskonzept wird den Anliegern des Karlsplatzes vorgestellt und Vor- und Nachteile aufgelistet.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Beig

gez. Gernot Rönz  
Stellv. Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

**KASSELER LINKE.ASG**

Vorlage Nr. 101.16.968

STADT  KASSEL  
documenta-Stadt

Rathaus  
34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3315  
E-Mail  
[fraktion@Kasseler.Linke.ASG.net](mailto:fraktion@Kasseler.Linke.ASG.net)

Kassel, 26.05.2008

## **Förderung Reaktivierung von Brachen**

### **Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen sowie in den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird beauftragt, innerhalb der nächsten 6 Monate einen qualifiziertes Konzept für ein kommunales Projekt zur Reaktivierung von innerstädtischen Gewerbebrachen zu erstellen. Dies ist im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr spätestens in der Dezembersitzung 2008 vorzustellen.

Hierbei sind die Rahmenbedingungen für die Co-Finanzierung eines solchen Projekts aus dem EFRE-Programm zu berücksichtigen. Bis spätestens Januar 2009 soll ein entsprechender Förderantrag zur Reaktivierung konkreter Flächen gestellt werden.

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss einstimmig am 20.02.2006 (Vorlage 101.15.1539, Beschluss Nr. 1776), dass der Magistrat eine städtebauliche Entwicklungsplanung für die Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen erstellen soll. Weiterhin sollen nach diesem Beschluss alle Möglichkeiten der Finanzierung des Flächenrecyclings durch Drittmittel genutzt werden. Aufbauend auf das Revitalisierungskonzept besteht jetzt die Möglichkeit den Beschluss zum gezielten Drittmiteleinsatz um zu setzen.

In der Liste (Anhang zum Protokoll des Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen 25.4.2007) möglicher Projekte für die EFRE Förderung waren die Revitalisierung des Bahnhof Bettenhausen und die Städtebauliche Entwicklungsplanung Verkehrs- und Gewerbebrachen zu finden. Obwohl nur ein unbedeutender Finanzanteil in den Projekten zur Aktivierung von Gewerbebrachen lag (der Schwerpunkt in dieser Liste zur Gewerbeentwicklung war auf die Erschließung neuer Flächen gesetzt) entfiel dieser Teil in dem 2008 beschlossenen Programmrahmen zu den EFRE Förderanträgen komplett.

Der Gewerbeflächenverkauf in Waldau an Firmen, die gut auch innerstädtisch arbeiten könnten und nur aus Mangel an attraktiven Alternativangeboten auf "die Wiese" gehen, ist leider immer wieder Praxis. Hier gilt es das reichlich vorhandene Potential zu aktivieren und die Flächen mit hervorragender Verkehrsanbindung ausschließlich für Firmen mit entsprechenden Bedarf einzusetzen.

Berichterstatter/-in:        Stadtverordneter Domes

gez. Norbert Domes  
Fraktionsvorsitzender