

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/ 42 „Salzmann Areal“ (Behandlung der Anregungen und Beschluss zur Satzung)

Begründung der Vorlage

Planungsanlass

Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Salzmann-Fabrik in Kassel- Bettenhausen ist die Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sowie deren Ergänzung durch Neubauten zu einem Wohnquartier. Einzelne Gebäudeteile sollen zudem gewerbliche Nutzungen beinhalten.

Die ehemalige Salzmann-Fabrik wurde bis Mitte 2012 durch verschiedene Kultur- und Gewerbebetriebe genutzt. Danach sollte das Areal zunächst zu einem Dienstleistungszentrum umgebaut werden, Teilbereiche der vorhandenen rückwärtigen Gebäudesubstanz wurden hierfür bereits abgebrochen.

Das bisherige Nutzungskonzept konnte nicht realisiert werden; der aktuelle Vorhabenträger plant, das denkmalgeschützte, zweiflügelige Fabrikgebäude an der Sanderhäuserstraße als Wohngebäude mit ca. 160 Wohnungen sowie etwa 5.000 m² Kultur- und Gewerbeflächen umzunutzen. Durch die Errichtung eines 6-7geschossigen Parkhauses mit ca. 650-700 Stellplätzen im Westen entsteht ein lärmgeschützter Innenhof mit attraktiven Freiflächen, der im Süden durch ein ergänzendes 4- bis 5geschossiges Gebäude begrenzt wird. Das bestehende Kesselhaus soll ebenfalls als Wohn- oder Gewerbestandort umgenutzt werden und wird zukünftig östlich und westlich mit 3- bis 4geschossigen Wohngebäuden eingefasst. An der westlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von ca. 10 Stadthäusern vorgesehen.

Die Melsunger Straße wird bis zur Agathofstraße hin geöffnet, südlich davon sind zwei 3- bis 4geschossige Wohngebäude, die sich nach Süden hin als Hofstruktur öffnen, geplant. Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Quartier ergänzen das Erschließungskonzept.

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Kassel und gehört zum Stadtteil Bettenhausen.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 35.286 m² und umfasst die Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2, 406/42 und 407/41, Flur 2, Gemarkung Bettenhausen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 3/14, 3/20, 3/26, 3/48, 3/55, 3/56, 66/4, 68/5 und 405/68
- im Osten durch die Agathofstraße (Flurstück 68/8)
- im Süden durch die beiden angrenzenden bebauten Flurstücke 41/10 sowie 41/6 und
- im Norden durch die Sandershäuser Straße (L562) (Flurstück 107/42, Flur 1).

Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

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

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (2) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt und auf Grund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Bedingungen sind für das vorliegende Bauleitplanverfahren gegeben.

Im rund 3,5 ha großen Geltungsbereich entstehen knapp 16.000 m² Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Grenze von 20.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB wird somit unterschritten. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bestehen nicht.

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

Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanver-

fahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur Durchführung des Bebauungsplans Nr. VII/42 wurde am 04.05.2015 gefasst.

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

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung gem. §§ 3 (1) BauGB wurde gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte durch einen gemeinsamen Abstimmungstermin am 16. Februar 2015 im Rathaus der Stadt Kassel.

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

Die Planunterlagen haben vom 18.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 öffentlich ausgelegen. Nachdem das Vorhaben fast drei Jahre nicht weiterverfolgt wurde, hat die Stadt Kassel entschieden, diesen Verfahrensschritt zu wiederholen. Die Planunterlagen haben erneut vom 03.12.2018 bis einschließlich 09.01.2019 öffentlich ausgelegen.

30 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22. November 2018 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Von den angeschriebenen Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 24 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Vier davon hatten keine Anregungen oder Hinweise. Des Weiteren wurden drei private Stellungnahmen eingereicht.

Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB

Da ein Gutachten und Festsetzungen zum Hochwasserschutz ergänzt wurden, lagen die Planunterlagen erneut vom 23. September 2019 bis zum 11. Oktober 2019 öffentlich aus. 3 Ämter, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. September 2019 gem. § 4 (2) BauGB über die Planung informiert und um Stellungnahme zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen gebeten. Von den angeschriebenen 3 Ämtern und Trägern öffentlicher Belange haben 4 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Davon kam vom Regierungspräsidium Kassel eine separate zusätzliche Stellungnahme und das Umwelt- und Gartenamt hat sowohl als Fachamt (UNB/UWB) als auch als städtisches Amt in einer Stellungnahme geantwortet. Zwei davon hatten keine Anregungen oder Hinweise.

Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem u.a. ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens und zukünftigen Nutzungen von Teilbereichen der vorhandenen Gebäudesubstanz getroffen werden. Der städtebauliche Vertrag ist Bestandteil des Bebauungsplans.

gez.
Mohr

Kassel, 13. November 2019