

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII / 3 „Kupferhammerstraße“ (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**

### **Erläuterung**

#### **1. Bestand und Planungsrecht**

Auf Antrag der Vorhabenträgerin, der Deutschen Reihenhäuser AG aus Köln, vom 27.01.2012 soll für das Grundstück der ehemaligen Molkerei Lindenberg, Forstbachweg 25, gelegen zwischen Forstbachweg, Kupferhammerstraße und den rückseitigen Gärten der Wohnbebauungen Faustmühlenweg und Eisenhammerstraße, ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich besiedelter Ortslagen.

Die im Sinne des § 19, Abs. 2 Baunutzungsverordnung zulässige überbaubare Grundfläche liegt unter 20.000 qm. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich. Es werden keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung beinhaltet keine Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB sind somit erfüllt.

Das insgesamt aus sieben Flurstücken bestehende Plangebiet wurde bis zum Jahr 2005 durch die ehemalige Molkerei Lindenberg als Produktions- und Großhandelsstandort genutzt. Im Zeitraum ca. 1903-1928 wurde das Gelände ursprünglich durch eine Lack- und Farbenfabrik genutzt. Der Planbereich ist vollständig von Wohnbebauung mit dazugehörigen Hausgärten umgeben, eine Revitalisierung des Grundstückes ausschließlich zum Wohnen wird aus planungsrechtlicher Sicht als einzige standortverträgliche Nachnutzung angesehen.

Die auf dem Gelände noch vorhandenen Firmengebäude stammen überwiegend aus den 1950er Jahren. Zusammen mit dem Wohnhaus Forstbachweg 25 wurden die Gebäude im September 2012 von der Oberen Denkmalschutzbehörde des Landes Hessens in die vorläufige Denkmalliste aufgenommen, da diese eine Sachgesamtheit als Beispiel der Industriearchitektur der 1950er Jahre bilden. Im Hinblick auf Nachnutzungsmöglichkeiten der Gebäude zu Wohnzwecken wurde in einem Gutachten die Bausubstanz untersucht. Im Ergebnis wurden bautechnische Mängel, Schadstoffbelastungen und eine ungeeignete Grundrissorganisation der Gebäude festgestellt, die die Unwirtschaftlichkeit einer Nachnutzung der Gebäude zum Wohnen darlegen. Auf Grundlage der dargestellten Sachverhalte hat das Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 20.03.2013 die Bedenken gegenüber einem Abbruch aller Gebäude zurückgestellt. Das Wohnhaus am Forstbachweg ist jedoch als Kulturdenkmal zu erhalten.

In einem weiteren Gutachten wurden Altlasten auf dem Gelände festgestellt, eine fachgerechte Sanierung ist im Zuge der Vorhabenumsetzung zu gewährleisten. Ein schalltechnisches Gutachten belegt die Standortverträglichkeit der vorgesehenen Wohnbebauung.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Erwerb der Flächen, um an dieser Stelle ein Wohnquartier mit Reiheneigenheimen in zweigeschossiger Bauweise zu errichten. Insgesamt sind 61 Reihenhäuser, angeordnet in 13 Hausgruppen vorgesehen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden eine Eigentümergemeinschaft nach Wohneigentumsgesetz auf einem gemeinsamen Grundstück. Erschlossen wird das Grundstück wie bisher auch über Zufahrten an der Kupferhammerstraße und am Forstbachweg und eine interne private Verbindungsstraße, an der auch die Stellplätze angeordnet sind. Das Neubauvorhaben umfasst insgesamt ca. 3960 qm überbaute Grundfläche und ca. 6.470 qm Geschossfläche. Hinsichtlich der Art und des Maß der geplanten Bebauung ist eine städtebauliche Einfügung in die den Planbereich umgebende Wohnbebauung gewährleistet.

## **3. Verfahren**

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Deutsche Reihenhäuser AG Köln, Verfahrensführerin der Bauleitplanung ist die Stadt Kassel.

Alle Kosten für Planungen, Gutachten, Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Erschließungskosten trägt die Vorhabenträgerin. In Abhängigkeit von den erforderlichen Beschlüssen der Gremien und dem weiteren Planverfahren beabsichtigt die Vorhabenträgerin, das Projekt zeitnah zu realisieren. Alle weiteren rechtlich wirksamen Vereinbarungen enthält der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kassel und der Vorhabenträgerin, der Deutsche Reihenhäuser AG.

gez.  
Spangenberg

Kassel, 08.03.2013/21.03.2013