



Zweckverband Raum Kassel, Ständeplatz 13, 34117 Kassel

Planungsbüro pwf  
Fahrmeier Rühling Partnerschaft mbB  
Herkulesstraße 39  
34119 Kassel

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Der Verbandsdirektor -

zuständig:  
Katja Kluge

Tel.: 0561/ 10970-0  
Durchwahl 0561/10970-45  
Fax: 0561/10970-35  
E-Mail: [info@zrk-kassel.de](mailto:info@zrk-kassel.de)  
Internet: <http://www.zrk-kassel.de>

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom  
17.08.2017

Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom  
STEL2138, Klu

Kassel  
14.09.2017

**Bebauungsplan Nr. 76 "Alte Ziegelei", Stadt Vellmar  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Eger,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den Bereich, auf den sich das o.g. Bauleitplanverfahren bezieht, „Gewerbliche Bauflächen“ sowie "Gemischte Bauflächen" dar. Für diesen Planungsbereich ist eine Wohnbauliche Nutzung vorgesehen, weshalb der vorliegende Bebauungsplanentwurf somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

FNP/ Regionalplan

Der Vorstand des ZRK hat diesbezüglich am 30.08.2017 den Einleitungsbeschluss für das FNP-Änderungsverfahren ZRK 44 "Quartier Alte Ziegelei", Niedervellmar gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1)/ § 4 (1) BauGB zu diesem Verfahren wird im Zeitraum vom 11.09.2017 bis einschließlich 06.10.2017 durchgeführt. Gleichzeitig wurde beim Regierungspräsidium Kassel ein Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Nordhessen (RPN) 2009 gestellt, der für diesen Änderungsbereich "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand" feststellt. Die geplante Nutzung als "Wohnbauflächen" widerspricht diesen Feststellungen.

Der ZRK begrüßt ausdrücklich die Mobilisierung dieser Brachfläche im Innenbereich der Stadt Vellmar für eine verdichtete Wohnbebauung. Dies entspricht nicht nur den Zielsetzungen des Siedlungsrahmenkonzeptes (SRK) sondern auch einer bodenschonenden, nachhaltigen Planung. Das SRK sieht in Neubaugebieten einen Mindestdichtewert von 25 WE/ha Bruttowohnbauland vor. Bei ca. 45 WE/ha Bruttowohnbauland wird eine Obergrenze der Verdichtungsmöglichkeiten gesehen. Diese Obergrenze wird bei der vorliegenden Planung bereits überschritten. Es sollte u.E. geprüft werden, ob eine geringere Wohndichte in einigen Teilbereichen des vorgesehenen Baukonzeptes erreicht werden kann.

---

Bankkonto: Kasseler Sparkasse Nr. 200 050 889 BLZ 520 503 53

Besuche und Anrufe bitte von Mo.-Do. zwischen 8.00 Uhr-15.00 Uhr, Fr. von 8.00 Uhr-12.00 Uhr oder nach Vereinbarung.  
Das Dienstgebäude Ständeplatz 13 in 34117 Kassel ist mit der Tram 7, der RT3, RT4, RT5 sowie den Buslinien 12, 16, 50 und 500 zu erreichen  
(Doppelhaltestelle Wilhelmsstraße/Stadtmuseum).

### KEP-Zentren

Begrüßt wird weiterhin, dass auf dem Areal kein Einzelhandel angesiedelt werden soll, was zu einer Sicherung und Stärkung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte sowie der zentralen Versorgungsbereiche (B-Zentrum Vellmar-Rathausplatz, Vellmar-Obervellmar) beiträgt.

### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Areals mit zwei Zu- bzw. Ausfahrten wird als sinnvoll erachtet, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die zusätzliche Erschließungsstraße Planstraße D eine zukünftige bauliche Entwicklung der Hinterliegergrundstücke an der Triftstraße ermöglicht. Der ZRK regt an, den vorgesehen Fußweg zur Dörnbergstraße als kombinierten Fuß- und Radweg vorzusehen, um auch kurze Wege für Radfahrer in die Innenstadt zu ermöglichen.

Für die Bewohner/ Besucher sollten auch Rad-Abstellplätze im öffentlichen Bereich geschaffen werden, z.B. im Bereich des vorgesehenen Spielplatzes.

### Luft/ Lärm

Durch die Lage an der Warburger Straße wird das Plangebiet auf seiner Westseite wesentlich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Gemäß den Darstellungen des vorliegenden Lärmgutachtens vom 19.05.2017 ist vor allem die Bebauung entlang der Warburger Straße einer starken Geräuschbelastung sowie Luftverschmutzung durch den Verkehr ausgesetzt. Das führt u.E. zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen bzw. zu einer minderen Aufenthaltsqualität im Freien, insbesondere in den rückwärtigen Gärten der Reihenhausbauung. Es wird deshalb angeregt, die Warburger Straße –angrenzend an den Geltungsbereich- in den Übersichtsplan aufzunehmen, um dessen Auswirkungen auf die geplanten Verkehrsbeziehungen für Fußgänger/ Radfahrer beurteilen zu können.

### *Städtebauliches Konzept*

### Bebauung

Die Platzierung, Dimensionierung und Gestaltung der Bebauung im Einzelnen sind Gegenstand kommunaler Entscheidung. Aufgrund der möglichen gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Bereich der Reihenhausbauung entlang der Warburger Straße regt der ZRK an, die vorgesehene Bebauung und Erschließung für diesen Teilbereich vom Vorhabenträger überarbeiten zu lassen.

### Grünstrukturen/ Klima

Es wird angeregt, auf dem Areal mehr öffentliches Grün und einen öffentlichen Aufenthaltsbereich/ Treffpunkt für Bewohner/ Besucher zu schaffen, möglicherweise im Bereich des Spielplatzes. Durch die künftige Bebauung werden die vorhandenen Klimafunktionen eingeschränkt, wobei die stark befahrene B7/ B83 eine besondere Belastung für die Frischluft darstellt. Deshalb wird angeregt, im westlichen Bereich die Begrünung zu verdichten, die Fassaden- bzw. Dachbegrünung vorzuschreiben oder Pflanzgebote zur Verbesserung der Luftsituation vorzusehen.

Weitere Anregungen und Hinweise haben wir nicht vorzutragen, für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Die Stadt Vellmar sowie der Landkreis Kassel als Verbandsmitglieder des ZRK erhalten eine Kopie dieser Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

gez.

Katja Kluge