

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazin Hof“

Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der nach § 63 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.10.2020

Inhalt

Vorbemerkung

Die vorliegende Ausarbeitung berücksichtigt im Ergebnis alle Anregungen aus den Beteiligungsschritten gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB:

- Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses erhielt die Öffentlichkeit vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 erstmals die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.
- **1. Offenlage:** Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Parallel hierzu wurden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- **2. Offenlage:** Die Diskussion im Beirat für Stadtgestalt und die hieraus resultierenden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, die Stellungnahmen und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Entwicklung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung haben zu einer Änderung der Planung in vielen Punkten geführt, sodass eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4a Abs. 3 BauGB).
Diese war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Sie fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 statt. Wegen des Umfangs der Änderungen wurden wiederum alle von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und auch die durch § 4a Abs.3 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Beschränkung hinsichtlich der Auslegungsdauer wurden nicht umgesetzt.
- **3. Offenlage:** Weil auch die erneute Beteiligung das Erfordernis für eine weitere Planänderung ausgelöst hat, wurden die von den Änderungen betroffenen Stellen erneut um eine Stellungnahme gebeten. Parallel hierzu fand vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 auch eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Die Vorlage folgt hierbei aber nicht der Chronologie des Verfahrens, sondern gliedert sich wie folgt:

Behandlung der Anregungen und Hinweise

- A Behandlung der Anregungen und Hinweise der Fachämter gemäß § 4 Abs. 1- 3 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB
- B Behandlung der Anregungen und Hinweise sonstiger Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1- 3 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB
- C Behandlung der Stellungnahmen privater Personen gemäß § 3 Abs. 1- 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung)
- D Keine Anregungen oder Bedenken

Den Einzelteilen vorangestellt ist jeweils eine tabellarische Übersicht, aus der u.a. hervorgeht, welche Stellungnahmen zu welchem Planungsstand abgegeben wurden.

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Stellungnahmen 1. Offenlage		Stellungnahmen 2. Offenlage		Stellungnahmen 3. Offenlage	
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise
A Fachämter								
Vermessungstechnischer Innendienst 62	1	03.07.2019 19.08.2020	1.1		1.2			
Baugenehmigung und Bauberatung 63205	2	27.08.2020			2.1 – 2.5			2.6
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt 66	3	10.07.2019 01.09.2020	3.1 – 3.24		3.25 – 3.29			
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Grünflächenerhaltung 6733	4	08.07.2019	4.1					
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Umweltplanung 674	5	08.07.2019 20.08.2020	5.1 – 5.21		5.22			
Seniorenbeirat	6	27.06.2019 03.08.2020	6.1		6.2			
Feuerwehr	7	25.06.2019 11.09.2020	7.1 – 7.6			7.7		
KASSELWASSER	8	26.06.2019 10.08.2020	8.1 – 8.2			8.3		
Die Stadtreiniger	9	06.08.2020			9.1 – 9.3			

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Anregungen	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorlage
Vermessungstechnischer Innendienst 62	1	03.07.2019	<p>Zum o.a. Bebauungsplan hat -62- keine Bedenken.</p> <p>1.1 Für die Erschließungsstraßen ist ein Straßenbenennungsverfahren durchzuführen. Eine Hausnummerierung kann erst nach Abschluss dieses Verfahrens durchgeführt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und ist ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte (vgl. auch 1.2).</p>
		19.08.2020	<p>1.2 Zum o.a. Bebauungsplan hat -62- keine Bedenken. Hinweise: Zur klaren Auffindbarkeit der Adressen wäre eine Straßenbenennung der Erschließungsstraßen sinnvoll, der Investor lehnt dies aber ab. Die Hausnummern wurden bereits nach der Leuschnerstraße und dem Glöcknerpfad vergeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine planungsrechtliche Bedeutung und ist ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Wie richtigerweise dargestellt wurden die 'Postanschriften' bereits auf der Grundlage der Nutzungsgliederung der Leuschnerstraße (gewerblicher Schwerpunkt) und dem Glöcknerpfad (Schwerpunkt Wohnnutzung) vergeben.</p>
Baugenehmigung und Bauberatung 63205	2	27.8.2020	<p>Hinweise zu den textlichen Festsetzungen</p> <p>2.1 Festsetzung Nr. 1.1 Urbanes Gebiet Für Einzelhandelsbetriebe sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Somit wäre z.B. ein Kiosk nicht möglich. Der BPL sollte einen gewissen Prozentsatz an zentrenrelevanten Sortimenten zulassen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 1.1. wird im Sinne der Stellungnahme so ergänzt, dass Anteile an zentrenrelevantem Einzelhandel (max. 200 m² VKF für den gesamten Geltungsbereich) zulässig sind: „In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäfts- und Bürogebäude, ▪ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m² </p>

				<p>für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, <p>...</p> <p>In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude, ▪ Geschäfts- und Bürogebäude, ▪ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, <p>...</p> <p>In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebäude <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, ▪ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
--	--	--	--	---

				<p>entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.“</p> <p>Die in geringem Umfang ergänzte Öffnung für zentrenrelevante Sortimentsteile ermöglicht kleinteilige Angebote, die der Lebendigkeit des Quartiers zugutekommen können, ohne die vorhandene Versorgungsinfrastruktur im Nahbereich des Magazinhofes zu gefährden.</p>
			<p>2.2 Festsetzung Nr. 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche Das geringfügige Vor- und Zurücktreten von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie und Baugrenze ist sehr unbestimmt. Hier wäre eine Konkretisierung hilfreich (z. B. prozentual oder max. Wert).</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die textliche Festsetzung 3.1. wird im Sinne der Stellungnahme wie folgt ergänzt: „... Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen, etwa Vordächern, Eingangsbereichen (Windfang), Treppen, Treppenhäusern und Aufzugsanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen, Erkern und Rettungswegen sowie bei baulichen Anlagen und Kellergeschossen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.</p> <p>Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1 gilt die zeichnerisch festgesetzte Baulinie ab 1 m Höhe bezogen auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude. ...“</p> <p>Die Präzisierung des Umfangs von Abweichungen hilft in der bauaufsichtlichen Praxis bei der Beurteilung insbesondere im Hinblick auf den Begriff ‚untergeordnet‘.</p>

			<p>2.3 Festsetzung Nr. 4.1 Verringerung Abstandsflächen: Die Abstandsflächen dürfen auch auf privaten Verkehrsflächen liegen. Wie in § 6 (2) Nr.1 HBO geregelt, dürfen die Abstandsflächen bis zur Mitte öffentlicher Flächen liegen.</p>	<p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Ein Regelungsbedarf ergibt sich aus der Stellungnahme nicht. § 6 (2) Nr.1 HBO bezieht sich auf öffentliche Flächen – der Festsetzungstext steht dem nicht entgegen, sondern hat hier eher klarstellenden Charakter. Da es sich im vorliegenden Fall ausschließlich um Privatstraßen handelt, kann der Abstandsnachweis ergänzend auch privatrechtlich geregelt werden.</p>
			<p>2.4 Festsetzung Nr. 12.2 Aktiver baulicher Schallschutz Im ersten Satz muss das Wort „sind“ durch das Wort „ist“ ersetzt werden.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Korrektur erfolgt im Zuge der redaktionellen Überarbeitung.</p>
			<p>Örtliche Bauvorschriften: 2.5 4.1 Dachbegrünung Bei den Ausnahmen sollten Aufbauten, die Lüftungsanlagentechnik enthalten nicht von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen werden. Auch das Dach von Fahrstuhlüberfahrten kann begrünt werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Einhausungen von technischen Anlagen wie Fahrstuhlüberfahrten oder Klimaanlage sind in der Regel Fertigbauteile. Diese sind nicht mit baulichen Vorkehrungen für das Aufbringen einer Dachbegrünung wie Profile oder Entwässerungsanlagen versehen. Die Flächen sind im Vergleich zu den erwarteten großen Gesamtdachflächen zudem regelmäßig zu vernachlässigen, so dass der technische Aufwand hierzu eher unverhältnismäßig erscheint ... Das Ziel einer optimalen Unterstützung der Regenrückhaltung durch extensive Dachbegrünung kann im Falle der technischen Aufbauten auch über die Ableitung des Regenwassers in die benachbarten begrünter Dachflächen erreicht werden.</p>

		12.10.2020	2.6 Dem Entwurf zu den geänderten oder ergänzenden Teilen wird zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Straßenverkehrs- und Tiefbauamt 66	3	10.07.2019	<u>Anmerkungen zum Lageplan</u> 3.1 Bei der 8,00 m breiten Planstraße mit Zufahrt zur Leuschnerstraße bitten wir das Kürzel für Privatstraße zu ergänzen, um Missverständnissen vorzubeugen - Gleiches gilt für das GFL-Recht.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Zugunsten einer klaren Lesbarkeit der Planzeichnung wurden die Kennzeichnungen bereits Neuorganisiert und auf das notwendige Minimum reduziert. Die bestehenden Kennzeichnungen gelten ebenfalls für die 8 m breite Planstraße mit Zufahrt zur Leuschnerstraße.
			3.2 Mit der Aufnahme des Glöcknerpfades und der Leuschnerstraße in den Geltungsbereich bitten wir auch um die Vermaßung der Verkehrsanlage (Gesamtbreite jeweils genügt).	Der Anregung wird gefolgt. Die redaktionelle Ergänzung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) übernommen.
			3.3 Mit einer eindeutigeren Kennzeichnung der Planstraßen erscheint es so, als gäbe es drei Mal die Planstraße A (s. auch Begründung Seite 43 9.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Textliche Festsetzungen 6.2 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (PrSt)).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Kennzeichnung „Planstraße A“ wurde im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) verzichtet.

			<p>3.4 In zwei Planstraßen sind keine Wendemöglichkeiten vorgesehen. Dadurch werden Rückwärtsfahrten bspw. für Fahrzeuge der Stadtreiniger, Feuerwehr oder des Rettungsdienstes notwendig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte am jeweiligen Ende eine Wendemöglichkeit z. B. zu Lasten von Stellplätzen vorgesehen werden, um Rückwärtsfahrten zu vermeiden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Um den Verkehrsflächenanteil möglichst gering zu halten, soll die Anzahl der Wendemöglichkeiten auf das erforderliche Mindestmaß reduziert bzw. hierauf idealerweise gänzlich verzichtet werden. Das Plangebiet kann grundsätzlich vom Glöcknerpfad zur Leuschnerstraße und auch in umgekehrter Richtung von Sonderfahrzeugen durchfahren werden. In den Textlichen Festsetzungen wird unter 5.4 „Müllsammelplätze“ außerdem festgesetzt, dass „Müllsammelanlagen [...] in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete MU 1- 4 an geeigneter Stelle innerhalb der Baugrundstücksflächen und in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete MU 5- 8 an geeigneter Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in bestehenden baulichen Anlagen vorzusehen [sind].“ Somit ist das Befahren der angesprochenen Planstraßen (ohne zeichnerisch festgesetzte Wendemöglichkeit) durch Fahrzeuge der Stadtreiniger in diesen Bereichen nicht notwendig. Die Erforderlichkeit und der Nachweis einer Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge muss nicht im Bebauungsplan dargestellt werden. Dies ist auf der Baugenehmigungsebene zu klären und ggf. zu erbringen.</p>
			<p>3.5 In der Legende sollte die Bezeichnung "Einfahrtsbereich" vollständigshalber zu "Ein- und Ausfahrtsbereich" ergänzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die redaktionelle Ergänzung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) übernommen.</p>

			<p><u>Anmerkungen zu den Textlichen Festsetzungen</u></p> <p>3.6 Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten Es gibt keine Angaben zu Fahrradabstellplätzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich überall möglich und gemäß Satzung in einer entsprechenden Anzahl nachzuweisen. Eine Verortung kann aber sinnvollerweise erst im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bzw. auf der Objektplanungsebene erfolgen.</p> <p>Um die als Bewegungsflächen vorgesehenen Straßenräume nicht in ihrer Funktion zu beeinträchtigen, wurde im Zuge der Überarbeitung folgende Festsetzung unter 5.3 „Fahrradabstellplätze“ bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) ergänzt: „Fahrradabstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstückflächen anzulegen.“</p>
			<p>3.7 Stellplätze (St) Dort, wo Kfz-Stellplätze zulässig sind, soll auch das Aufstellen von Fahrradbügeln (vorzugsweise Anlehnbügel) zulässig sein. Überdachungen von Fahrradabstellplätzen dürfen die Sicht ein- und ausparkender Fahrzeuge nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich überall möglich und gemäß Satzung in einer entsprechenden Anzahl nachzuweisen. Eine Verortung kann aber sinnvollerweise erst im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bzw. auf der Objektplanungsebene erfolgen. Vorgaben zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen wurden im Zuge der Überarbeitung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) in die örtlichen Bauvorschriften übernommen – hierbei wurden auch die mit der Stellungnahme formulierte Berücksichtigung der Verkehrssicherheitsaspekte aufgenommen (Sichtfreiheit).</p>
			<p>3.8 Tiefgaragen (Tga)</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Durch die im Zuge der Überarbeitung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) aufgenommene Festsetzung, dass die Anlage von</p>

			<p>Die Formulierung „Die Tiefgaragen sind unterirdisch oder als Kellergeschoss anzulegen“ beinhaltet laut Definition einer Tiefgarage aus unserer Sicht eine Doppelung (ist eine Tiefgarage nicht grundsätzlich unterirdisch bzw. befindet sich unterhalb der Erdoberfläche?) Demnach kann der Satz entsprechend angepasst bzw. auf die Aussage, dass Stellplätze auch im Kellergeschoss angelegt werden dürfen, reduziert werden.</p>	<p>Stellplätzen in Vollgeschossen nicht zulässig ist (Ausnahme: MU 8), erübrigt sich die klarstellende Festsetzung, dass Tiefgaragen unterirdisch oder als Kellergeschosse anzulegen sind.</p> <p>Im Gegenzug wurde diese Festsetzung daher gestrichen.</p>
			<p>3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Die Aussage „Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL) ist nicht zulässig“ sollte auch für das Herstellen von Fahrradabstellplätzen bzw. Abstellen von Fahrrädern gelten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Sinne der Anregung wurde im Zuge der Überarbeitung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) folgende Festsetzung unter 5.3 „Fahrradstellplätze“ ergänzt „Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen anzulegen.“ Damit soll verhindert werden, dass die als Bewegungsflächen vorgesehenen Straßenräume nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.</p>
			<p>3.10 Verkehrsbegleitgrün Die Festsetzung "VB" Verkehrsbegleitgrün trifft hier nicht zu, da dieses keine Leitfunktion o. ä. für den Verkehr übernimmt. Die dargestellte Signatur ist aus unserer Sicht ausreichend, um einen „Waldsaum“ zu etablieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Zweckbestimmung wurde im Sinne der Stellungnahme bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) geändert: Aus Verkehrsbegleitgrün ‚VB‘ wurde Waldsaum ‚WS‘. Die Änderung hat ausschließlich redaktionellen Charakter und hat keine planungsrechtliche Bedeutung. Ergänzend wurde mit der Festsetzung 9.3 i.V.m. der Festsetzung 10.2 eine Vorgabe zur Ausgestaltung der Waldsaumflächen eingefügt.</p>

			<p><u>Anmerkungen zur Begründung</u></p> <p>3.11 Vor dem Hintergrund einer neuen Querungsstelle in der Leuschnerstraße sollte erwähnt werden, dass die Mauer nicht zum Ensemble des denkmalgeschützten Magazinhofquartieres gehört (Seiten 15, 17 und Seite 54 9.16.1 Denkmalschutz). Wir möchten darauf hinweisen, dass wir einen Abriss der Mauer entlang der Leuschnerstraße zugunsten einer späteren Neuaufteilung des Straßenquerschnittes begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Textbaustein wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) in der Begründung im Kapitel 4.9 unter dem Abschnitt ‚Denkmalschutz‘ aufgenommen. Die Verbreiterung des Straßenquerschnittes in der Leuschnerstraße ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt. Auch wenn sie nicht explizit Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles ist, stellt sie doch ein prägendes Element für das Quartier dar. Die Mauer ist außerdem für die Abfangung des Höhenniveaus zwischen Plangrundstück und Leuschnerstraße bis auf Höhe Glockenbruchweg erforderlich und befindet sich im Privatbesitz.</p>
			<p>3.12 Seite 18, 5.4 Erschließung und Topografie: In dem Satz, der mit „In etwa 200m Entfernung westlich...“ beginnt, fehlt ein Verb.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung wird das entsprechende Verb in den Satz aufgenommen.</p>
			<p>3.13 Seite 24: Anmerkung: Der eingefügte Plan o. M. ist ein anderer Entwurf als der in DIN A3 beigelegte (Entwurfsplan zum B-Plan (Bspw. andere Straßenbreiten)).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Seite 24 befindet sich der letzte Stand des städtebaulichen Entwurfs. Alle weiteren Anpassungen z. B. hinsichtlich der Straßenbreiten erfolgten im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der in diesem Kontext weitergeführten Planung – auch bezogen auf die Erschließungs- und Freiflächenplanung.</p>
			<p>3.14 Seite 39: 9.1.2 Sondergebiet Parkhaus (SO-P), Zeile 5: Das Wort "zusätzlich" in dem Satz, dass das neue Parkhaus den</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Textbaustein wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) gestrichen, Der Hinweis wird damit gegenstandslos.</p>

			zusätzlich entstehenden Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufnehmen soll, ist aus unserer Sicht zurzeit nicht zutreffend und sollte entfallen.	
			3.15 Seite 41, Tiefgaragen: Für den Teilsatz: „...soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Entstehung von Tiefgaragen gefördert werden“ haben wir folgenden Formulierungsvorschlag: „... soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Bau von Stellplätzen in Tiefgaragen gefördert werden.“	Der Anregung wird gefolgt. Die Formulierung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) im Zuge der redaktionellen Überarbeitung entsprechend geändert.
			3.16 Seite 41, Tiefgaragen (und Seite 27): Was bedeutet es, den überwiegenden Teil der erforderlichen Stellplätze im Parkhaus vorzusehen? Gibt es Prozentangaben, konkrete Zahlen oder ähnliches, um einen Eindruck der Verhältnisse der Anzahl der Stellplätze an den vorgesehenen Standorten zu erhalten?	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein präzise Stellplatzbilanzierung ist auf der Bauleitplanungsebene weder erforderlich noch im vorliegenden Fall möglich. Der Dimensionierung des Parkhauses liegt aber eine überschlägige Ermittlung des Bedarfs zugrunde, der sich aus den bereits konkretisierten Nutzungskonzepten für die nördlichen Gebäude ergibt. Ein differenzierter Stellplatznachweis ist erst auf der Objektplanungsebene bzw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ermittelbar. Insbesondere für den südlichen Teil können aber hierzu noch keine in vergleichbarem Maße belastbare Aussagen getroffen werden, so dass eine Gesamtbilanz wenig sinnvoll erscheint.

			<p>3.17 Seite 47, 9.10.2 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate: Bei der Zeitraumangabe ("von Oktober von Februar...") soll vermutlich das zweite "von" durch das Wort "bis" ersetzt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) im Zuge der redaktionellen Überarbeitung entsprechend geändert.</p>
			<p><u>Anmerkungen zu Ladestationen im Geltungsbereich</u></p> <p>3.18 Hinsichtlich der Elektromobilität ist davon auszugehen, dass der Anteil von Elektrofahrzeugen steigen wird. Es sollten eine (noch anzugebende) Anzahl und die Orte für Ladestationen für Pkw und Rad genannt werden. Diese sollen frühzeitig mit in die weitere Planung aufgenommen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Es ist beabsichtigt, Regelungen für Ladepunkte im Parkhaus in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.</p>
			<p><u>Weitere Hinweise und Anmerkungen</u></p> <p>3.19 Es wird nicht deutlich durch welche Maßnahme die Durchfahung des Gebietes verhindert werden soll. Ist die Planstraße B als Einbahnstraße vorgesehen oder wird sie von beiden Seiten befahren?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung ‚Planstraße‘ wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) gestrichen, Bei der ursprünglich als ‚Planstraße B‘ bezeichneten Verkehrsfläche handelt es sich um die an den Glöcknerpfad angebundene neue Anliegerstraße, die insbesondere als Erschließung der südlichen Baufelder dienen soll. Eine Durchfahung des Gebietes (Schleichverkehr) ist grundsätzlich möglich, wird jedoch aufgrund der Fahrbahnquerschnitte, der verkehrsberuhigten Bereiche und mehrfacher Abbiegevorgänge im Plangebiet als unwahrscheinlich erachtet.</p>

				<p>Regelungsbedarf auf der planungsrechtlichen Ebene wird nicht gesehen. Weitere Maßnahmen sind zunächst nicht geplant.</p>
			<p>3.20 In Vorgesprächen wurden seitens unseres Amtes für das Baugebiet Carsharing-Stellplätze in der Straße "Glöcknerpfad" auf der Seite des Magazinhofgeländes angeregt. Es sollten zwei ersichtliche Carsharing-Stellplätze hergestellt werden. Ein Stellplatz sollte für ein Elektro- und ein weiterer für ein Kfz mit Verbrennungsmotor angeboten werden. Wie ist der aktuelle Stand hierzu?</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung. Die Fläche auf, die sich die Stellungnahme bezieht, ist eine städtische Straßenverkehrsfläche. Carsharing-Stellplätze können hier jederzeit ausgewiesen werden.</p>
			<p>3.21 Im Bebauungsplan gibt es keine Aussagen über die Fahrradabstellplätze. So werden bspw. nicht die vorgesehene Anzahl der Fahrradabstellplätze im Parkhaus oder andere Standorte ersichtlich. Es sollen unterschiedliche Standorte zum Abstellen von Fahrrädern im Gebiet vorgesehen werden. So muss sich ein Teil der Radabstellmöglichkeiten in kurzer fußläufiger Entfernung der einzelnen Wohngebäude befinden, weiterhin im Bereich des vorgesehenen Spielplatzes und je nach Nutzung der einzelnen Gebäude auch in deren Eingangsnähe, um die Nutzung des Fahrrades attraktiver zu gestalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung. Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich überall möglich und gemäß Satzung in einer entsprechenden Anzahl nachzuweisen. Eine Verortung kann aber sinnvollerweise erst im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bzw. auf der Objektplanungsebene erfolgen. In der Begründung wird eine Schätzung der benötigten Fahrradabstellplätze ergänzt.</p>

			<p>3.22 Für die Anzahl der Fahrradabstellplätze sollen die Werte der „Empfehlungen des ruhenden Verkehrs“ (EAR), Anlage B.2 zugrunde gelegt werden. Die Fahrradabstellplätze sollen Witterungs- und diebstahlgeschützt, ebenerdig, eingangsnah bzw. leicht zugänglich vorgesehen werden. Als Halterform empfehlen wir Anlehnbügel.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Fahrradabstellplätze sind grundsätzlich überall möglich und gemäß Satzung in einer entsprechenden Anzahl nachzuweisen. Für die Abweichung von der Satzung gibt es im vorliegenden Fall keine besondere Begründung. Gleichwohl erscheint es sinnvoll, der steigenden Bedeutung des Radverkehrs – unabhängig vom hier betroffenen Bebauungsplanverfahren – Rechnung zu tragen und einen veränderten Nachweisschlüssel im Rahmen der Überarbeitung der Stellplatzsatzung festzulegen. Eine Verortung der Fahrradabstellplätze kann aber sinnvollerweise erst im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren bzw. auf der Objektplanungsebene erfolgen. Vorgaben zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen wurden im Zuge der Überarbeitung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) in die örtlichen Bauvorschriften übernommen – hierbei wurden auch die mit der Stellungnahme formulierten Gestaltungsvorgaben aufgenommen.</p>
			<p>3.23 Damit die vorgesehene Fläche für die Nutzbarkeit von zwei Fahrrädern ausreichend groß ist, sollen folgende Mindestmaße eingehalten werden: Für einen Fahrradbügel (Anlehnbügel), an den die zwei Fahrräder angeschlossen werden können, wird eine Fläche von mindestens 1,50 m Breite und 2,00 m Länge benötigt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Information wird an den Vorhabenträger weitergegeben und angeregt, entsprechende Qualitäten von Fahrradstellplätzen herzustellen.</p>

			<p>3.24 Die Angaben aus den Hinweisen zum Fahrradparken (FGSV) sowie die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaVO) sind zu berücksichtigen. Die Belange des Straßenbegleitgrüns an öffentlichen Straßen sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans werden jedoch nicht berührt.</p>
		01.09.2020	<p>3.25 <u>Lageplan:</u> Im Zusammenhang einer Machbarkeitsuntersuchung zur Aufteilung des Straßenquerschnittes in der Leuschnerstraße vom Büro Rinne & Partner (Anfang 2020) wurde auch die Möglichkeit einer signalisierten Querungsstelle untersucht. Diese ist in der Gesamtbeurteilung nur in Höhe der Leuschnerstraße Nr. 81 möglich. Daher sollte der Geltungsbereich um diese Grundstückslänge erweitert werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die angesprochene Machbarkeitsuntersuchung stellt auch eine Querungsstelle im Bereich der auf die Leuschnerstraße treffenden Hauptwegeachse aus dem Magazinhofgelände dar. Diese steht in einem deutlich direkteren Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung im Plangebiet. Die Umsetzung einer Querungshilfe jenseits des Glöcknerpfades bedarf keiner planungsrechtlichen Absicherung (Festsetzung als ‚Straßenverkehrsfläche‘). Die aktuell vorliegende Machbarkeitsstudie ist zudem nicht ausreichend fixiert, Änderungen sind im weiteren Planungsprozess durchaus noch möglich. Es ist daher beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Kostenbeteiligung durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen, die an diesem Punkt eine angemessene Flexibilität zulässt.</p>

			<p>3.26 <u>Begründung:</u> Seite 45: Zu 9.4, letzter Satz: Fahrradabstellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel nicht nur zulässig, sondern erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der redaktionellen Überarbeitung wird das Wort „zulässig“ an der entsprechenden Stelle durch das Wort „erforderlich“ ersetzt.</p>
			<p>3.27 <u>Weiteres / Anmerkungen:</u> Weder in der Begründung noch in den textlichen Festsetzungen ist das Thema Elektromobilität enthalten. Wir bitten, dieses Thema, dass Bauvorbereitungen getätigt werden sollen, indem Leerrohre verlegt und entsprechende Vorrichtungen für zukünftige Ladestationen vorgesehen werden sollen, sodass zu gegebener Zeit ohne großen Aufwand für jeden Stellplatz eine Lademöglichkeit hergestellt werden kann, aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelungsmöglichkeit auf der planungsrechtlichen Ebene (mit Verpflichtung zur Umsetzung) besteht nicht. Es ist daher beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Herstellung von E-Lademöglichkeiten durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen (10 % der Kfz-Stellplätze im Quartiersparkhaus). Das Thema wird zusätzlich im Zuge der redaktionellen Überarbeitung der Begründung unter Punkt 6.3 „Verkehrskonzept“ entsprechend ergänzt.</p>
			<p>3.28 Die entlang dem Geh- und Leitungsrecht zwischen den Gebieten MU1 und MU4 festgesetzten Baumstandorte stehen zu nahe (<2,50 m) an den zukünftigen Leitungstrassen. Hier müssen gegebenenfalls entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen vorgesehen werden bzw. die Grünfestsetzungen entfallen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textfestsetzung 10.1 „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ enthält eine ‚Anpassungsklausel‘ für die Ebene der Objektplanung bzw. die Ausführung, die Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ermöglicht. Auf den allgemein einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m wird in den Hinweisen unter Nr. 5 „Abstand zu erdverlegten Leitungen“ hingewiesen. Der Hinweis enthält auch die Verpflichtung, Abweichungen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen (Teil der Abstimmung könnten dann u.U. auch erhöhte Anforderungen an die Ausführung der Baumstandorte sein).</p>

			<p>3.29 Die Straßenverkehrsbehörde weist nochmals darauf hin, dass aufgrund der zusätzlich auftretenden Neuverkehre (Kfz, Fußgänger, Radverkehr) mittelfristig eine signalisierte Querungsstelle in diesem Bereich erforderlich gesehen wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Regelungsmöglichkeit auf der planungsrechtlichen Ebene besteht nicht. Die Magazin-hof-Entwicklung wird sicherlich zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen, dieses ist aber auch im räumlichen Kontext zu sehen. Im Nahbereich haben sich auch an anderer Stelle Veränderungen ergeben (Erweiterung Rewe und ALDI) und werden sich noch ergeben (JORDAN-Areal), die ebenfalls Auswirkungen auf die Verkehrssituation auf der Leuschnerstraße haben (werden). Es ist beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Kostenbeteiligung im Falle der Realisierung einer Querungsstelle (einfache Querungshilfe bzw. eine signalgesteuerte Querung) durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen, die an diesem Punkt eine angemessene Flexibilität zulässt, weil eine abgestimmte Planung noch nicht vorliegt.</p>
<p>Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Grünflächenerhaltung 6733</p>	4	08.07.2019	<p>4.1 Die geplanten Fällungen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Auf die Baumschutzsatzung wird unter „Hinweise“ verwiesen.</p>
<p>Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Umweltplanung 674</p>	5	08.07.2019	<p><u>Stellungnahme aus Sicht der Energieeffizienz</u> 5.1 Im vorliegenden B-Plan werden Klimaschutzbelange sowie eine nachhaltige Energieversorgung nicht berücksichtigt. Dies widerspricht den Vorgaben des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er hat jedoch keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Die Umsetzung des iKKK für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den</p>

			<p>BauGB und des Stadtverordnetenbeschlusses zur Umsetzung des iKKK. Der vorliegende B-Plan ist damit rechtlich unzulässig. Es wird empfohlen, für das Plangebiet einen Fachbeitrag Energie zu erstellen.</p>	<p>Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO₂-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO₂-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).</p> <p>Die energetische Ausstattung der Neubauvorhaben ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV)</p>
--	--	--	---	---

				<p>und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.</p> <p>Eine Konkretisierung des Energetischen Konzeptes sowie der gebäudebezogenen Energieplanung wird im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren umfassend berücksichtigt.</p>
			<p><u>Stellungnahme aus Sicht der Landschaftsplanung</u></p> <p>Anmerkungen zu Punkt 2. und 3. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>5.2</p> <p>Insbesondere im südlichen Bereich ist der Abstand zum waldartigen Gehölzbestand nicht ausreichend. Es ist mit massiven Eingriffen in den Kronenmantel und den Wurzelbereich der Bäume zu rechnen. Konflikte mit der späteren Nutzung (Beschattung) sind absehbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Mindestabstand zwischen Waldgrenze und Bebauung ergibt sich aus dem Hessischem Waldgesetz nicht. Der Abstand zwischen der Baugrenze des MU 7 und der Waldgrenze beträgt ca. 5 m.</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>
			<p>5.3</p> <p>Wir empfehlen, die Baugrenze in diesen Bereichen zurückzunehmen und - mit Rücksicht auf den Waldbestand und die westlich des Glöcknerpfades angrenzende Bebauung die Gebäudehöhe bei MU 5 und MU 6 auf maximal 4 Geschosse zu begrenzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergänzt die Fortsetzung der sehr hohen Bestandsgebäude Silospeicher Nord und Süd die dominante Gebäudelinie des Quartiers nach Süden in einer adäquaten Höhe. Zusätzlich ergeben sich für die dahinterliegenden Baustrukturen positive Effekte in lärmschutztechnischer Hinsicht.</p> <p>Da im Neubaubereich deutlich geringere Geschosshöhen zu erwarten sind, wird durch die Begrenzung auf max. 5 Vollgeschosse bereits</p>

				<p>eine Abstufung zum Wald bzw. zum Landschaftsraum vorgenommen (im Vergleich dazu: die Traufhöhe bei Silo Süd entspricht etwa 17 - 18 m, die Gebäudehöhe ca. 22 - 23 m).</p> <p>Die Bebauung im MU 6 ist bereits auf max. IV Geschosse begrenzt.</p>
			<p>5.4 Ein in den Vorgesprächen als zu erhalten behandelter Baum, Nr. 93 des Baumbestandsplanes im Bereich MU 5, ist im städtebaulichen Konzept dargestellt, aber nicht zur Erhaltung festgesetzt.</p> <p>Von der Baumgruppe am Glöcknerpfad ist der Baum Nr. 92 durch die Baumaßnahme gefährdet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei einem Ortstermin am 31.07.2017 (u.a. Amt 63, Hessenforst) wurde die endgültige Waldgrenze mit dem Vermessungsbüro Buck abgesteckt. Die Vermessung vom 31.07.2017 ist Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und damit Grenze der Baugebiete. Die angesprochene prägende Eiche befindet sich im Waldgebiet und ist deswegen bisher nicht als Einzelbaum festgesetzt. Er wird aber nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die südliche Baugrenze von MU 5 endet etwa einen Meter vor dem im Februar 2020 nochmals eingemessenen Kronenumfang der schützenswerten Eiche.</p> <p>Die westliche Baugrenze des MU 6 hält ausreichend Abstand zur Baumgruppe.</p> <p>Bei dem betreffenden Baum handelt es sich um eine Vogelkirsche, die zudem nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegt.</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>

			<p>5.5 Wir bitten, für die Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume eine ökologische Baubegleitung vorzuschreiben, um die Einhaltung der Bestimmungen einschlägiger Regelwerke wie z. B. der DIN 18920 und der ZTV Baumpflege zu gewährleisten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>
			<p>5.6 Die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen im Bereich des Baufensters oder in direkter räumlicher Nähe zum Baufenster wird – trotz der textlichen Klarstellung des Vorranges der Bäume - kritisch gesehen. Mit Konflikten im Baugenehmigungsverfahren ist zu rechnen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baufenster wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) in ihrer zeichnerischen Ausdehnung so reduziert, dass die benannten Konflikte nicht mehr bestehen, weil es innerhalb der Baufenster nun keine zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume mehr gibt.</p>
			<p>5.7 Durch die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ gemäß §19 der BauNVO muss von einem Grünflächenanteil von nur 20% ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund sind umfangreichere Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) vorzusehen, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gerecht zu werden. Ein Grünflächenanteil von mindestens 20% ist textlich festzuschreiben als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau, Schottergärten sind explizit auszuschließen. Die Vegetationsflächen sind zu 30% mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenliste für Sträucher und mit</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wurde eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend § 19 (4) BauNVO in die Textfestsetzungen aufgenommen. Damit wird erreicht, dass in einigen Baugebieten eine Gesamt-Ausnutzung von < 80 % erreicht wird. Zusätzlich wurde in den Urbanen Gebieten MU 2 - MU 8 ein Grünflächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p>

			standortgerechten Stauden zu bepflanzen.	
			<p><u>Stellplätze und Tiefgaragen:</u></p> <p>5.8 Die Herstellung von Stellplätzen im Straßenraum ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu begrenzen. Wir bitten zu prüfen, ob die Stellplätze östlich von MU 1 tatsächlich erforderlich sind. Durch das umfangreiche Stellplatzangebot an anderer Stelle wäre es möglich in diesem Bereich das Fahrrecht auszuschließen und die städtebauliche Qualität durch einen verkehrsberuhigten und begrünteren Durchgangsbereich zu optimieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Anlage des Parkhauses wird angestrebt, den größtmöglichen Teil der Stellplätze zentral zu organisieren und das Quartier damit verkehrsberuhigt zu gestalten. Gleichwohl ist für die barrierefreie Erschließung und die Vermarkungsfähigkeit der Bestandsgebäude ein Mindestmaß an Stellplätzen direkt am Objekt erforderlich. Nennenswerte Kfz-Verkehrsaufkommen sind durch die zentrale Erschließung über die Leuschnerstraße und das an dieser Erschließung geplante Quartiersparkhaus nicht zu erwarten. Eine städtebaulich qualitätsvolle Begrünung im MU 1 zwischen dem Bodenspeicher und dem Silospeicher Nord wird durch festgesetzte Bäume im Plan sowie festgesetzte Bäume innerhalb der Stellplatzflächen erreicht. Zudem wird davon ausgegangen, dass das in die Planzeichnung übernommene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) in diesem Bereich neben der Erschließung der Parkplätze auch der Erreichbarkeit von Sonderverkehren, wie z.B. Rettungsfahrzeugen dient.</p>
			<p>5.9 Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern wasserrechtliche Bedenken dem nicht entgegenstehen. Es gelten die Vorgaben der Stellplatzsatzung.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wurde eine entsprechende Vorgabe für die privaten Verkehrsflächen und die Grundstücksfreiflächen in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p>

			<p>5.10 Tiefgaragen, die nicht mit Gebäuden überstellt oder mit Nebenanlagen überbaut werden, sind mit mind. 80 cm Boden zu überdecken [oder] zu bepflanzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit dem Ziel, eine höhere Wertigkeit der Flächen (im Hinblick auf Aspekte des Natur- und Umweltschutzes) zu erreichen, wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) folgende Festsetzung unter Punkt 11.3 „Überdeckung von Tiefgaragen“ aufgenommen: „Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen) überbaut sind, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen.“</p>
			<p><u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:</u></p> <p>5.11 Die Nähe vorhandener und geplanter Baumstandorte zu Flächen mit Leitungsrecht wird kritisch gesehen. Die gemäß der stadtinternen „Planungsempfehlung Bäume“ festgelegten Mindestabstände sind einzuhalten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die mit Leitungsrecht versehenen Flächen haben mindestens eine Breite von 3 m in der mit Geh- und Leitungsrecht versehenen Fläche. Die GFL Flächen sogar mindestens eine Breite von 5 m. Die Textfestsetzung 10.1 „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ enthält zudem eine ‚Anpassungsklausel‘ für die Ebene der Objektplanung bzw. die Ausführung, die Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten ermöglicht. Auf den allgemein einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m wird in den Hinweisen unter Nr. 5 „Abstand zu erdverlegten Leitungen“ hingewiesen. Der Hinweis enthält auch die Verpflichtung, Abweichungen mit den jeweiligen Leitungsträgern abzustimmen (Teil der Abstimmung könnten dann u.U. auch erhöhte Anforderungen an die Ausführung der Baumstandorte sein).</p>

		<p><u>Verkehrsflächen</u></p> <p>5.12 Für alle Flächenbefestigungen sind zur Reduzierung der Aufheizung helle Farben zu verwenden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wurde eine entsprechende Vorgabe für die befestigten Flächen in die örtlichen Bauvorschriften übernommen. Weil die vorhandenen Freiflächen im Bereich des Gebäudebestands aber zu einem sehr hohen Anteil von (dunklem) Basaltpflaster geprägt werden, welches das Erscheinungsbild ganz maßgeblich bestimmt, sind hierbei auch denkmalschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen.</p>
		<p>5.13 Wasserdurchlässige Befestigungen oder die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen sind vorzusehen, sofern wasserrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wurde eine entsprechende Vorgabe für die privaten Verkehrsflächen und die Grundstücksfreiflächen in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.</p>
		<p><u>Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser</u></p> <p>5.14 Alternativ / ergänzend zur Regenwasserrückhaltung in einer Zisterne würde die Herstellung von Retentionsdachflächen mit Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Wasserrückhaltung leisten und durch die höhere Verdunstungswirkung klimatisch und ökologisch wirken.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter Punkt 9.8 „Versorgungsanlagen“ unter der Überschrift „Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ um folgenden Halbsatz ergänzt: „z. B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen“ Zudem wurden die TF unter Punkt 8.1 „Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser“ ebenfalls um „(z. B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen)“ ergänzt.</p>

			<p><u>Grünfestsetzungen</u> <u>Baumpflanzungen und Bäume</u></p> <p>5.15 Die Pflanzenliste für Bäume enthält fast ausschließlich fremdländische Arten. Einheimische standortgerechte Bäume sind zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzliste wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) entsprechend um einheimische Arten ergänzt.</p>
			<p>5.16 Es fehlen Angaben zu den geplanten Pflanzenqualitäten und ein Hinweis auf die Regelwerke zu Baumpflanzungen (Regelwerk der FLL "Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2") Wir bitten zu ergänzen: "Bäume sind als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang mind. 14 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mindestens 6 m² Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mindestens 12 m³ gewährt werden. Die Bäume sind zu pflegen, ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten oder, im Fall eines Abgangs, gleichwertig zu ersetzen. Ein arttypischer Kronenaufbau ist zu erhalten."</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter 10.1 „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ entsprechend ergänzt.</p>
			<p>5.17 Wir weisen darauf hin, dass mit kleinkronigen Bäumen ein Lichtraumprofil von 4 m Höhe nur schwer zu erreichen ist und empfehlen stattdessen die Pflanzung schmalkroniger Bäume.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Textliche Festsetzung wurde im Sinne der Anregung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter 10.1 „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ entsprechend ergänzt.</p>

				<p>Weil im weiteren Abstimmungsprozess festgestellt wurde, dass bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen ein Lichtraumprofil von min. 3,50 m ausreichend ist, um eine Durchfahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleisten zu können, wurde die Formulierung diesbezüglich entsprechend angepasst.</p>
			<p>5.18 Unter Nr. 9.2. wird im Folgenden ausschließlich auf Sträucher abgestellt. Es fehlen Angaben zu Bäumen und sonstigen Pflanzungen. Außerdem fehlen Angaben zu den Pflanzqualitäten und -abständen, sowie zu Pflege, Erhalt und Ersatz (S. 9.1.).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bezeichnung entspricht dem Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind innerhalb der bezeichneten Flächen Strauchpflanzungen vorzusehen. Im Festsetzungstext wurde im Sinne der Anregung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) das Wort „Sträucher“ durch „Gehölze“ ersetzt. Zudem wurde ergänzt, dass die Bepflanzung zu 50 % als vorgezogene Maßnahme zu erfolgen hat.</p>
			<p><u>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> <u>10.1 Waldfläche</u></p> <p>5.19 Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Waldfläche im Bereich PFL 2 als Sondergebiet Parkhaus ausgewiesen ist. Dies suggeriert eine mögliche Nutzung als Parkhaus (erleichterte Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze) und steht im Widerspruch zum Erhalt der Vegetation.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bei dem Abstimmungstermin vom 31.07.2017 als Waldfläche definierte Fläche wird vollständig als Waldfläche festgesetzt. Die daneben ebenfalls zeichnerisch festgesetzten ‚Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern‘ (PFL 1- 3) wurden als Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit der zukünftigen eigentumsrechtlichen Zuordnung (Unterhalt, Pflege) im Zuge der Überarbeitung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) als ‚private Grünflächen‘ festgesetzt.</p>

			<p>5.20 Die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Örtliche Bauvorschriften</u> <u>Dachbegrünung</u></p> <p>5.21 Zur Dachbegrünung gibt es einen Mustertext des Bundesverbandes Gebäudegrün. Die Schichtdicke ist auf mindestens 10 cm festzulegen. Es soll ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht werden. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur regenerativen Energienutzung ist problemlos möglich. Eine Reduzierung ist nicht erforderlich und nicht gewollt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Sinne der Anregung wurden die örtlichen Bauvorschriften unter dem Punkt 4.1 „Dachbegrünung“ bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wie folgt geändert: „Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen. Es muss ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht werden. Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.“</p>
		20.08.2020	<p>5.22 private Grünfläche Der Ersatz der Festsetzung „Spielplatz“ durch „Parkanlage“ sowie die Reduzierung der Fläche werden abgelehnt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das überarbeitete Konzept und damit in der Folge auch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan sieht zwischen den Teilgebieten MU 4 und MU 1 (Silospeicher Süd) eine platzartige Aufweitung an der Nord-Süd-Achse vor, die für gastronomische und damit belebende Quartierszwecke genutzt werden soll. Eine Verkleinerung ist zur optimalen Nutzung der Erdgeschosszone erforderlich. Die Fläche ist auch im Istzustand versiegelt. Die Schutzqualität der Festsetzung „Parkanlage“ wird als höher eingestuft und verbessert damit die Qualität der bestehenden Grünfläche (mit Bäumen umstandenes Feuerwehrlöschbecken).</p>

<p>Seniorenbeirat</p>	<p>6</p>	<p>27.06.2019</p>	<p>6.1 Der Seniorenbeirat begrüßt die vorgesehenen Baumaßnahmen, insbesondere den Erhalt des Waldbestandes und die vorgesehenen weiteren Bepflanzungen. Auch den Ausweis der „Privatstraßen“ als Mischverkehrsstraßen heißen wir sehr gut. Wir regen an, die Anbindung des Magazinhofes an den ÖPNV zu überdenken. Heute ist die Verbindung vom Magazinhof zur Innenstadt recht umständlich und aufwendig. Hier können wir uns für das doch recht große Quartier bessere Lösungen vorstellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die übergeordnete Einbindung des Magazinhofes in das städtische ÖPNV-Netz kann in diesem Verfahren auf der planungsrechtlichen Ebene nicht gesteuert werden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Im Nahbereich haben sich auch an anderer Stelle Veränderungen ergeben (Erweiterung EDEKA Rewe und ALDI) und werden sich noch ergeben (JORDAN-Areal), die ebenfalls Auswirkungen auf die Verkehrssituation auf der Leuschnerstraße haben (werden). Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Kostenbeteiligung im Falle der Realisierung einer Querungsstelle (einfache Querungshilfe bzw. eine signalgesteuerte Querung) durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen, die an diesem Punkt eine angemessene Flexibilität zulässt, weil eine abgestimmte Planung noch nicht vorliegt.</p>
------------------------------	-----------------	--------------------------	---	--

		03.08.2020	<p>6.2 Wir verweisen auf unserer Stellungnahme vom 27.06.2019 und begrüßen nach wie vor die vorgesehenen Baumaßnahmen.</p> <p>Wir hoffen, dass die „Privatstraßen“ nach wie vor als Mischverkehrsstraßen ausgewiesen sind. Wir bedauern den geringfügig reduzierten Erhalt des Baumbestandes, halten es aber für richtig, dass die vorgesehenen Neupflanzungen nicht reduziert wurden. Ebenso halten wir die Grünbepflanzung von Tiefgaragen sowie einen 20%’tigen Anteil von Grünflächen auf Baugrundstücken für zukunftsfähig.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Feuerwehr	7	25.06.2019	<p>7.1 Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betreffen den vorbeugenden Brandschutz (bauordnungsrechtliche Ebene) und haben keine direkte planungsrechtliche Bedeutung. Zur Klarstellung wurden die Hinweise dennoch bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) sowohl auf der Planzeichnung - unter Hinweise - als auch in die Begründung aufgenommen.</p>

			<p>7.2 Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrezufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden.</p>	<p>Anmerkung: Auf die Kennzeichnung „Planstraße A“ und „Planstraße B“ im Planteil wurde im Rahmen der Überarbeitung der B-Plan Unterlagen bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) verzichtet.</p>
		<p>7.3 Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.</p>		
		<p>7.4 Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdreleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.</p>		

			7.5 Die Gebäude sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.	
			7.6 Zur Löschwasserversorgung sind im Bereich der Planstraße A und B Unterflurhydranten auf ausreichend dimensionierten Leitungen in einem Abstand von maximal 150 m zu installieren. Als Löschwassermenge sind 96m³/h Wasser über einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300m sicherzustellen.	
		11.09.2020	7.7 Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen nehme ich aus brandschutz-technischer Sicht wie folgt Stellung (kursiv abgedruckter Text dient der Erläuterung): 1. Es ergeben sich keine weiteren Anforderungen, als in dem zugesandten Entwurf enthalten (11. Flächen für die Feuerwehr sowie Anforderungen an die Löschwasserversorgung). 2. Die Stellungnahme von Kollegen Mierke vom 25. Juni.2019 hat ebenso weiterhin Bestand.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
KASSELWASSER	8	26.06.2019	8.1 Nördlicher Bereich Die vorhandenen Gebäude im nördlichen Teil entwässern über ein privates Mischwassernetz, das im Einmündungsbereich der Straße "Am Rennsteig" in die "Leuschnerstraße" an die öffentliche	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechendes Entwässerungsgutachten zur grundsätzlichen Entwässerung des Nord- und Südteils wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren bzw. der städtebaulich-hochbaulichen Planung erstellt.

			<p>Kanalisation anschließt. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Einleitmengen in die öffentliche Kanalisation auch zukünftig nicht überschritten werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussspitzen auf dem Gelände vorzusehen.</p> <p>Soll das vorhandene Leitungssystem im nördlichen Teilbereich auch zukünftig betrieben werden, ist außerdem zu beachten, dass KASSELWASSER folgende Nachweise vorzulegen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorlage eines detaillierten Kanalbestandplanes • Nachweis der Dichtheit der Leitungen - gegebenenfalls ist eine Sanierung vorzunehmen • Hydraulischer Nachweis der Grundstücksentwässerungsanlage 	<p>Schon die Entwurfsfassung 07/2020 enthielt an mehreren Stellen der Begründung entsprechende Textbausteine.</p> <p>Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) zu erbringen.</p>
--	--	--	--	--

			<p>8.2 Südlicher Bereich Der südliche Bereich mit geplanter Wohnbebauung wird zukünftig im Trennsystem entwässern und soll an die vorhandene Trennkanalisation im "Glöcknerpfad" angebunden werden. Durch die Anordnung einer Regenrückhaltung ist sicherzustellen, dass die eingeleitete Wassermenge den vorhandenen natürlichen Abfluss des unversiegelten Geländes nicht überschreitet. Für den im Trennsystem entwässernden südlichen Bereich ist die qualitative Unbedenklichkeit des Regenwasserabflusses entsprechend DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) nachzuweisen.</p> <p>Maßnahmen zur Verzögerung und Reduzierung von Regenwasserabflüssen, wie z. B. Dachbegrünungen und versickerungsfähiges Pflaster in Nebenflächen, werden von KASSEL WASSER ausdrücklich begrüßt.</p> <p>In Bezug auf die Belange der Wasserversorgung bitten wir, die Städtischen Werke Netz- und Service GmbH direkt zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung in Bezug auf die Regenrückhaltung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter Punkt 8.1 „Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser“ folgende Festsetzung aufgenommen: „Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteinrichtung“ gekennzeichneten Fläche ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 70 m³ herzustellen. Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit KASSELWASSER ein hydraulischer Nachweis dafür erbracht werden kann, dass die Regenwasserabflussmenge durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen) verringert oder gedrosselt wird und damit ein Abweichen von der in Satz 1 festgelegten Kapazität für das festgesetzte Regenrückhaltebecken ermöglicht, kann die Größe des Regenrückhaltebeckens reduziert bzw. auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB gelten für die betroffene Fläche in diesem Fall die Festsetzungen für das Urbane Gebiet, Teilgebiet MU 7.“ Im Sinne der Stellungnahme wurden die örtlichen Bauvorschriften bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter dem Punkt 4.1 „Dachbegrünung“ neben allgemeinen Vorgaben zum Aufbau im Hinblick auf die mögliche Vegetationsausstattung auch um die Festlegung eines Abflussbeiwertes ergänzt.</p>
--	--	--	--	---

		10.08.2020	<p>8.3 Seitens KASSELWASSER bestehen keine Einwände gegen die geänderten und ergänzenden Teile des Bebauungsplanes Nr. VIII/ 10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“ vom 24.07.2020.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 10.11.2016 und 01.07.2019.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Die Stadtreiniger	9	6.08.2020	<p>9.1 Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung verwiesen.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.
			<p>9.2 Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26t bzw. Einzelachslast 11t) ausgerichtet sein, Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrthöhe von 4 m haben.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Vorgaben wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter 7.1 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
			<p>9.3 Die Mindestmaße und –Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Schleppkurven wurden bei der Erstellung der Planzeichnung berücksichtigt.

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Stellungnahmen 1. Offenlage		Stellungnahmen 2. Offenlage		Stellungnahmen 3. Offenlage	
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise
B - Behörden und Sonstige Träger öffentlicher Belange								
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde 6722	10	08.07.2019 20.08.2020 01.10.2020	10.1			10.2	10.3	
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Untere Naturschutzbehörde 6725	11	08.07.2019 20.08.2020 01.10.2020	11.1 – 11.9		11.10 – 11.15		11.16	
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Umwelt- und Immissionsschutz 6721	12	08.07.2019 25.08.2020 01.10.2020	12.1 – 12.7		12.8 – 12.13		12.14	
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.1 Altlasten	13	02.07.2019 24.08.2020	13.1			13.2		
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.1 Bodenschutz	14	02.07.2019	14.1					
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe	15	02.07.2019 17.08.2020	15.1			15.2		

Regierungspräsidium Kassel – Naturschutz und Landschaftspflege	16	14.06.2019	16.1 – 16.4					
Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 34 – Bergaufsicht	17	14.06.2019 24.08.2020	17.1		17.2			
Regierungspräsidium Darmstadt	18	28.06.2019 03.08.2020	18.1			18.2		
Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	19	03.07.2019	19.1					
NABU Kreisverband Kassel Stadt und Land e.V.	20	03.07.2019	20.1 – 20.2					
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	21	17.07.2019 12.08.2020	21.1 – 21.5		21.6 – 21.9			
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	22	01.07.2019 11.08.2020	22.1			22.2		
HLB Basis AG	23	08.07.2019	23.1 – 23.14					
Zweckverband Raum Kassel	24	12.07.2019 21.08.2020 01.10.2020	24.1 – 24.3			24.4		24.5
Deutsche Bahn AG	25	12.07.2019/ 25.08.2020	25.1 – 25.13			25.14		
Deutsche Telekom Technik GmbH	26	10.07.2019 18.08.2020	26.1			26.2		
Untere Denkmalschutzbehörde 633	27	12.08.2020			27.1			
Uniper Kraftwerke GmbH	28	05.10.2020						28.1

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Anregungen	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorlage
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde 6722	10	08.07.2019	<p>10.1 <u>Zum Thema "Oberflächenbefestigung", Ziffer 9.15.3 der Begründung:</u> Grundsätzlich begrüßen wir die Festsetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser. Jedoch muss folgendes immer beachtet werden: Das Anlegen/ der Bau von versickerungsfähigen Stellplatzflächen geht immer einher mit einer Verdichtung des Untergrundes, was eine Versickerungswirkung von Anfang an mindert. Hinzu kommt die Tücke, dass sich die Zwischenräume der entsprechenden Materialien (Pflaster, Rasengittersteine etc.) im Lauf der Zeit zusetzen können mit Sand, Staub, Straßenschmutz, verrotte Pflanzenreste, Zigarettenkippen etc., so dass mit der Zeit die anfangs vorhandene Versickerungsrate stetig abnehmen kann. Wichtig wäre, dass nicht nur Materialien verwendet werden, die für die beabsichtigte Nutzung geeignet und ökologisch sind, sondern dass diese auch auf eine bodenschonende Art und Weise eingebaut und die Flächen hinterher sauber gehalten werden. Nur dadurch ist eine dauerhafte schadlose Versickerung gewährleistet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung im Abschnitt „Oberflächenbefestigung“ (aktuell 9.16.3) wie folgt geändert: „Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist grundsätzlich ein versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit – insbesondere die Versickerungsfähigkeit - dazu geeignet sind, dauerhaft Niederschlagswasser direkt ins Grundwasser weiterleiten zu können. Da dieser Anforderung im nördlichen Teil des Planungsgebietes aufgrund des hier vorhandenen Basaltpflasters und dessen Eigenschaften nur bedingt nachgekommen werden kann, bezieht sich auch diese Vorgabe zur Gestaltung vor allem auf den südlichen Teil des Planungsgebietes.“ Zudem wurde der erste Absatz um folgende Erläuterung ergänzt: „Weil in großen Teilen der Liegenschaft das vorhandene ortsbildprägende dunkle Basaltpflaster erhalten werden soll, können denkmalrechtliche Gründe für eine abweichende Bauweise sprechen. Aus diesem Grund bezieht sich die Festsetzung vor allem auf die neu herzustellenden Flächen im südlichen Teil des Planungsgebietes.“</p>

			Aus diesem Grund regen wir, an die Ziffer 9.15.3, 2. Absatz, 2. Satz wie folgt oder sinngemäß zu formulieren: "Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit dazu geeignet ist, dauerhaft Niederschlagswasser schadlos versickern zu können."	
		20.08.2020	10.2 Es bestehen keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		01.10.2020	10.3 Sofern es sich um eine Lärmschutz <u>wand</u> handelt, meldet -6722- Fehlanzeige. Bei einem Lärmschutz <u>wall</u> (für den evtl. Recyclingmaterial oder Ähnliches verwendet werden soll), müsste -6722- mit konkreten Plänen eingebunden werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben jedoch keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Untere Naturschutzbehörde 6725	11	08.07.2019	Gegenüber den Grundzügen der Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten allerdings um fachliche Anpassung bzw. Auseinandersetzung mit den folgenden Inhalten: 11.1 <u>Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/Firshöhe), Anzahl Vollgeschosse</u> Das Gebäude im Teilgebiet MU 5 kann nach dem vorliegenden B-Plan mit maximal 5 Vollgeschossen gebaut werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild, welches hier im Kontext mit dem angrenzenden Waldbestand zu beurteilen	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aus städtebaulicher Sicht ergänzt die Fortsetzung die dominante Gebäudelinie des Quartiers nach Süden in einer adäquaten Höhe. Zusätzlich ergeben sich für die dahinterliegenden Baustrukturen positive Effekte in lärmschutztechnischer Hinsicht. Da im Neubaubereich deutlich geringere Geschosshöhen zu erwarten sind, wird die Begrenzung auf max. 5 Vollgeschosse sich bereits wie eine Abstufung zum Wald bzw. zum Landschaftsraum hin auswirken (im Vergleich dazu: die Traufhöhe bei Silo Süd entspricht etwa 17 - 18 m, die Gebäudehöhe ca.

			<p>ist, würde ein solches Gebäude eine weitsichtbare und harte "bauliche Grenze" bilden. Aus diesem Grund sollte die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal 4 Vollgeschosse reduziert werden.</p>	<p>22 - 23 m). Dies wurde auch im Schnitt geprüft. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes geht mit der geplanten baulichen Weiterentwicklung zweifelsfrei einher. Die Silhouette wird sich insbesondere für den Blick aus östlicher Richtung (über die tief eingeschnittenen Bahnanlagen hinweg) durch das Hinzufügen neuer Baukörper verändern - ein Konflikt mit dem angrenzenden Waldbestand ist an diesem Punkt vor allem bezogen auf die Bauleitplanungsebene jedoch nicht erkennbar.</p>
			<p>11.2 <u>Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate</u> Die Formulierungen für die Ersatzhabitate sollten klare Festlegungen treffen. So ist die genaue Anzahl an Nisthilfen am/im Gebäude sowie an den Gehölzen von vornherein festzulegen. Dadurch erhält der Bauherr genaue Vorgaben für die Umsetzung der Maßnahmen und die anschließende Kontrolle für die Behörde wird erleichtert.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Konkrete und dezidiert auf einzelne Teilflächen bezogene Festlegungen im Sinne der Anregung wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter „Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate“ aufgenommen. Weitergehende Regelungen zur Integration von Nisthilfen in den Bestands- und Neubaugebäuden sind im städtebaulichen Vertrag beabsichtigt.</p>
			<p><u>Textliche Festsetzungen</u> 11.3 <u>Pflanzliste</u> In der Pflanzliste wird unter den "größeren Bäumen" keine einheimische Baumart aufgeführt und unter den "kleineren Bäumen" lediglich der Feldahorn genannt. Vor dem Hintergrund, dass das Areal an eine Waldfläche und den naturnahen Bahndamm angrenzt, sollten aus naturschutzfachlicher Sicht einheimische Baumarten (z.B. Hainbuche, Eibe, gem.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Pflanzliste wird wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) entsprechend um einheimische Arten ergänzt. Auch Angaben zu Größe und Qualität der Gehölze wurden als textliche Festsetzung unter „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ (aktuell 10.1) folgendermaßen ergänzt: „Bäume sind als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen. Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe</p>

			<p>Kiefer, Zitterpappel, Rotbuche, Eberesche, Salweide, Sandbirke) in die Pflanzliste mit aufgenommen werden. Sie dienen zahlreichen Insekten und Vögeln als wichtige Nahrungsgrundlage und Schutzgehölz. Durch ihre weitere Verwendung erhalten sie zudem die Möglichkeit, sich langfristig an veränderte klimatische Bedingungen anzupassen.</p> <p>Darüber hinaus fehlen klare Angaben zur Größe und Qualität der zu verwendenden Gehölze.</p>	<p>von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen. Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 3,5 m, vorzugsweise durch Pflanzung von schmalkronigen Bäumen, zu gewährleisten.</p> <p>Während der Baumaßnahmen ist zum Erhalt des Baumbestandes eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten.“</p>
		<p>11.4 <u>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></p> <p>Im Text steht, dass bei der Pflanzung/Anlage von Heckenstrukturen die Straucharten der Pflanzliste zu verwenden sind.</p> <p>Der Begriff "Sträucher" sollte in Gehölze geändert werden, damit auch Hecken bestehend aus verschiedenen Baumarten (z.B. Hainbuche, Eibe) angelegt werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Bezeichnung entspricht dem Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind innerhalb der bezeichneten Flächen nur Strauchpflanzungen vorzusehen.</p> <p>Im Festsetzungstext wurde im Sinne der Anregung bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)“ das Wort „Sträucher“ durch „Gehölze“ ersetzt.</p>	
		<p><u>B-Plan Karte:</u> <u>Baugrenzen</u></p> <p>11.5</p> <p>Die am 13.05.2016 von der Stadtplanung, dem Vorhabenträger und der UNB festgelegte Waldgrenze wurde nicht als Baugebietsgrenze übernommen. In folge dessen reichen die Bauflächen der Teilgebiete MU 5 und MU 7</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei einem Ortstermin am 31.07.2017 (u.a. Amt 63, Hessenforst) wurde die endgültige Waldgrenze mit dem Vermessungsbüro Buck abgesteckt. Laut Hessenforst bestehen hier keine Bedenken hinsichtlich Nähe des Waldsaums zu einer Bebauung. Ein Mindestabstand zwischen Waldgrenze und Bebauung ergibt sich aus dem Hessischem Waldgesetz nicht.</p>	

			<p>bis in die Waldfläche hinein. Bereits in der Stellungnahme der UNB vom 25.11.2016 wurde auf die vitale und überaus prägende Eiche südlich angrenzend an das geplante Gebäude im Teilgebiet MU 5 hingewiesen und die Ausweitung einer Bebauung in diesen Bereich abgelehnt. Während die Eiche im städtebaulichen Konzept auf Seite 24 als Bestandsbaum eingezeichnet ist, wurde sie in der Karte zum B-Plan nicht als "zu erhaltender Baum" festgesetzt. Sollte das Baufenster nach Norden hin nicht zurückgenommen werden, kann dieser quartierprägende Baum bei Ausschöpfung der Baugrenze und den erforderlichen Arbeitsbreiten nicht erhalten werden.</p> <p>Eine Fällgenehmigung des Baumes wird aber von Seiten der Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt.</p>	<p>Die Vermessung vom 31.07.2017 ist Grundlage des Bebauungsplanentwurfes und damit Grenze der Baugebiete. Die prägende Eiche befindet sich im Waldgebiet und ist deswegen nicht als Einzelbaum festgesetzt.</p> <p>Die südliche Baugrenze von MU 5 endet etwa einen Meter vor dem im Februar 2020 erneut eingemessenen Kronenumfang der schützenswerten Eiche.</p> <p>Der Einzelbaum wird nachrichtlich übernommen. Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung bzw. zum Schutz der Bestandsbäume festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>
			<p>11.6 Dasselbe gilt für den alten Baumbestand angrenzend an das Teilgebiet MU7.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Mindestabstand zwischen Waldgrenze und Bebauung ergibt sich aus dem Hessischem Waldgesetz nicht. Der Abstand zwischen der nördlichen Baugrenze des MU 7 zu der Baumgruppe am Glöcknerpfad beträgt ca. 5 m, die südliche Baugrenze hält ebenfalls Abstand zum Waldgebiet.</p> <p>Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung bzw. zum Schutz der Bestandsbäume festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>

		<p>11.7 Sowie für die Ausdehnung der Tiefgarage unter Teilgebiet MU6. Die Baugrenze reicht auch in diesen Bereichen zu weit an die zu erhaltenden Baumgruppen heran. Infolge dessen können die zwingend notwendigen Mindestabstände zwischen statisch wirksamen Wurzelbereich und späterer Baugrube (unter Hinzurechnung der notwendigen Arbeitsbreiten) nicht eingehalten werden (siehe dazu auch die stadtinternen Vorgaben der "Planungsempfehlung Bäume"). Die Sicherung des Baumbestandes ist daher nur bei einer Zurücknahme der Baugrenzen gegeben. Ansonsten findet lediglich eine Verlagerung dieser Konfliktpunkte von der B-Plan-Ebene auf die Bauantragsebene statt, was nicht Ziel einer übergeordneten Planung sein kann.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Baugrenze wird nur bis an den Kronenumfang der Baumgruppe herangeführt. Da für die Teilfläche MU 6 noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, wird auf der planungsrechtlichen Ebene davon ausgegangen, dass ein Schutz der insbesondere betroffenen Vogelkirsche (<i>Prunus Avium</i>, unterliegt im Übrigen nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung) durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen hat. Zu diesem Zweck wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung bzw. zum Schutz der Bestandsbäume festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>
		<p><u>Baumpflanzungen:</u></p> <p>11.8 Auf der westlichen Seite vor dem Gebäude des Teilgebietes MU4 sowie dem Parkhaus SO-P sind keine Bereiche für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) ausgewiesen. Der Streifen vor dem Parkhaus sollte daher durch im B-Plan festgesetzte Baumpflanzungen zur Eingrünung und Abschirmung des Gebäudes genutzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Zuge der Weiterentwicklung auf der städtebaulich-hochbaulichen Ebene ist auch die zusammenhängende Freiflächenplanung für das Gesamtquartier vorangetrieben worden. Der aktuelle Planungsstand liegt nun dem Bebauungsplan zugrunde. In das Planbild sind die wesentlichen linearen Elemente übernommen worden. Zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten wurden – um zukünftig eine flexible Entwicklung der Baugebiete z.B. im Hinblick auf deren Erschließung zu ermöglichen - bereits</p>

			Begrüßt wird die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung zur Sicherung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen.	mit der Entwurfsfassung 07/2020, durch textliche Festsetzung „Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume“ in mehreren Baugebieten auch weitere Pflanzungen bzw. die Anordnung von Bäumen verbindlich geregelt. <u>Anmerkung:</u> Das Sondergebiet ‚Parkhaus‘ wurde bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 zur Teilfläche MU 8.
			11.9 Eine Baubegleitung zum Erhalt des umfangreichen Baumbestandes ist ebenfalls erforderlich und sollte im B-Plan entsprechend festgesetzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Zu diesem Zweck wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung bzw. zum Schutz der Bestandsbäume festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.
		08.07.2020	11.10 Maß der baulichen Nutzung Die Erhöhung der Vollgeschosse im MU 4 von max. VI auf max. VIII wird nicht befürwortet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die mit der Entwurfsfassung 07/2020 erfolgte Änderung hinsichtlich der Gebäudehöhe für die Teilfläche MU 4 geht zurück auf eine Empfehlung aus dem Gestaltungsbeirat. Ausgehend von der Position und der Bedeutung am zukünftigen Quartiersplatz sollte hier eine stärkere bauliche Figur ermöglicht werden – gerade auch im Kontext mit der hier anschließenden denkmalgeschützten Bestandsbebauung. Die weiter südlich liegenden Teilgebiete MU 5 und MU 6 stellen dagegen einen städtebaulich anders strukturierten Neubauteil im Plangebiet dar, der sich sowohl hinsichtlich der Nutzung (Wohnen) eher auf die gegenüberliegende, niedrigere Bestandsbebauung im Glöcknerpfad orientiert.

			<p>11.11 Die Angabe der Gebäudehöhe sollte zur besseren Verdeutlichung die absolute Höhe über Geländeniveau wiedergeben.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Aus der Praxis der Bearbeitung nachfolgender Genehmigungsverfahren ergibt sich, dass der NHN-Bezug eine eindeutigere und damit rechtssicherere Definition darstellt. Auf der Planzeichnung befindet sich auf der Leuschnerstraße eine absolute Geländehöhe als Bezugspunkt. Das Bebauungsplangebiet ist relativ eben, so dass hieraus die maximal zulässigen Gebäudehöhen abgeleitet werden können. Ergänzend werden im Zuge der redaktionellen Überarbeitung der Begründung auch die sich für die entsprechenden Baufelder ergebenden relativen Gebäudehöhen angegeben.</p>
			<p>11.12 Überbaubare Grundstücksfläche Die Aussage, dass die Baufenster so verändert wurden, dass ausreichender Kronen- und Wurzelraum erhalten bleibt, trifft für das Teilgebiet MU 6 nicht zu. Es wurde lediglich der Kreis des Kronentraufbereichs für die Kiefer kleiner dargestellt. Die Baugrenze reicht in diesen Bereichen nach wie vor an die zu erhaltende Baumgruppe heran...</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beim angesprochenen Baum handelt es sich nicht um eine Kiefer, sondern um eine Vogelkirsche (<i>Prunus Avium</i>). Die Baugrenze wird nur bis an den Kronenumfang der Baumgruppe herangeführt. Da für die Teilfläche MU 6 noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, wird auf der planungsrechtlichen Ebene davon ausgegangen, dass ein Schutz der insbesondere betroffenen Vogelkirsche (unterliegt im Übrigen nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung) durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen hat. Zu diesem Zweck wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung zur Sicherung bzw. zum Schutz der Bestandsbäume festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>

			<p>11.13 Ähnlich stellt sich die Problematik für die beiden Bestandsbäume südlich und nördlich des MU 4 dar. Der Erhalt der Bäume ist nur bei Verzicht auf eine Unterkellerung des geplanten Gebäudes möglich oder indem ohne Abböschung und mit Spundwänden gearbeitet wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung einer ökologischen Baubegleitung und den Verweis auf die DIN 18920 wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen (vgl. oben).</p>
			<p>11.14 Nebenanlagen... Bei der Anlage der Stellplätze im Teilgebiet MU 1 Silospeicher (Nord und Süd) sollten aus klimatischer und gestalterischer Sicht auf der Westseite Baumstandorte ergänzt werden...</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Im angesprochenen, heute baumlosen Bereich sind 18 Neupflanzungen im Abstand von ca. 15 m zeichnerisch festgesetzt. Ergänzende Baumpflanzungen gerade vor dem Gebäude Silospeicher Nord sind hier nicht möglich, da auch eine gewisse Anzahl von Stellplätzen erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund ist zu vermuten, dass sich die Stellungnahme auf die Ostseite der beiden Speichergebäude beziehen sollte. Hier geben die Abmessungen der verbleibenden Freifläche (Abstand Sockelebene – Verkehrsfläche) unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen (Erschließung Treppenhäuser, Fußgängerverkehr) es nicht her, Baumstandorte zwingend festzusetzen.</p>
			<p>11.15 private Grünfläche Die Verkleinerung des im B-Plan als Parkfläche festgesetzten Bereichs südlich von MU 4 wird negativ bewertet...Wir regen an, die Flächengröße vom vorherigen Entwurf zu übernehmen, um diesen Bereich als Grünfläche zu sichern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das überarbeitete Konzept und damit in der Folge auch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan sieht zwischen den Teilgebieten MU 4 und dem MU 1 (Silospeicher Süd) eine platzartige Aufweitung an der Nord-Süd-Achse vor, die für gastronomische und damit belebende Quartierszwecke genutzt werden</p>

				<p>soll. Eine Verkleinerung ist zur optimalen Nutzung der Erdgeschosszone erforderlich. Die Fläche ist auch im Istzustand versiegelt.</p> <p>Die Schutzqualität der Festsetzung „Parkanlage“ wird als höher eingestuft und verbessert damit die Qualität der bestehenden Grünfläche (mit Bäumen umstandenes Feuerwehrlöschbecken).</p>
		01.10.2020	<p>11.16 Aus grünordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht sollte mit aufgenommen werden, dass die Lärmschutzwände zu begrünen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Er hat jedoch keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Da weder klar ist ob eine Lärmschutzwand errichtet wird noch in welcher Höhe diese im Falle einer Errichtung ausgeführt wird, sind Ausführung und Gestaltung einer möglichen Lärmschutzwand im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu klären.</p>
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Umwelt- und Immissionsschutz 6721	12	08.07.2019	<p><u>Lärmschutz:</u></p> <p>12.1 In der Begründung wird in Kapitel 6, Seite 24, der städtebauliche Entwurf dargestellt. Hier wird das nordöstliche (Büro)gebäude mit I bis IV Geschossen dargestellt. In der Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 3 wird festgesetzt, dass der Baukörper mindestens 15m lang und mindestens 15m hoch sein muss. Wie wird in den Bereichen mit 1, 2 und 3 Geschossen diese Höhe erreicht?</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf in der Begründung stellt nicht den aktuellen Planungstand dar, sondern die ursprüngliche Konzeption, die im Zuge der Projektfortschritts weiterentwickelt wurde.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde für die Teilfläche MU 3 bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine Mindest- und eine maximale Höhe (201 - 209 NHN) festgesetzt, um sowohl eine Stärkung der städtebaulichen Figur als auch die positiven Effekte hinsichtlich des Lärmschutzes abzusichern.</p> <p>Der Hinweis wird damit gegenstandslos.</p>

				<p>Anmerkung: Der Baukörper innerhalb des MU 3 wird jedoch nicht mehr als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, da sonst eine Festlegung der Bau-reihenfolge erfolgen müsste. Da jedoch der Baukörper des MU 3 ausschließlich auf die da-hinterliegenden Büronutzungen Auswirkungen hat und dort – auch ohne abschirmende Wir-kung des Baukörpers innerhalb des MU 3 – moderate Überschreitungen der Orientierungs-werte vorliegen, erscheint es hier als nicht zwingend erforderlich, eine Festsetzung dies-bezüglich zu treffen. Die für die Bestandsge-bäude festgelegten maßgeblichen Außenlärm-pegel sind bei dieser Betrachtung höher als Sie unter Berücksichtigung des Baukörpers im MU 3 wären. Dementsprechend führt die Vor-gehensweise zu erhöhten Schallschutzanfor-derungen am Gebäude, was nach dem Bau des Bürogebäudes im MU 3 zu einem höheren Schallschutzniveau als öffentlich-rechtlich ge-schuldet führen würde.</p> <p><u>Prozessvermerk</u> Auf der Grundlage des Schallschutzgutachten von Krebs&Kiefer (Stand 06.03.2020) wurden die ursprünglich definierten Schallschutzmaß-nahmen SCH-M 1 – 5 gestrichen und im Rah-men der 2. Offenlage durch die Festsetzung von passiven baulichen und nutzungsbezoge-nen sowie optional auch aktiven Schallschutz-maßnahmen ersetzt. Im Ergebnis sollte ein ausreichender Schallschutz allein über passive Maßnahmen gewährleistet werden, aktive Schallschutzmaßnahmen wurden entspre-chend nicht zwingend festgesetzt.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Diese Reduzierung wurde im Hinblick auf ihre Rechtssicherheit aus fachlicher Sicht insbesondere mit dem Hinweis auf Verfügbarkeit von Flächen zur Ergreifung von aktiven Schallschutzmaßnahmen angezweifelt. Die notwendige Nachbesserung hat dann das Erfordernis für eine weitere Beteiligung ausgelöst.</p> <p>Weil mit der Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen der Immissionsschutz in bestimmten Bereichen auch auf der planungsrechtlichen Ebene weiter verbessert werden kann wurde mit der Entwurfsfassung für die 3. Offenlage (09/2020) festgesetzt, dass mit der Errichtung eines Erdwalles im südlichen Bereich auch aktiver Schallschutz zur Sicherung vertretbarer Wohnverhältnisse betrieben werden muss.</p>
			<p>12.2 Auf Seite 49 der Begründung wird ausgeführt, dass hier ausnahmsweise auch Wohnnutzung möglich sein soll. Aus den Anlagen 3.1.1 bis 3.2.7 der schalltechnischen Untersuchung, AZ 20158040-VSS-3 vom 22.03.2018 werden Beurteilungspegel "Verkehrslärm" von über 70 dB(A) am Tag und in der Nacht von über 65 dB(A) genannt (gesundheitsgefährliche Bereiche). Leider kann der genaue Wert für die Nachtzeit nicht abgelesen werden, da die Farbe der Wertangabe mit der Hintergrundfarbe identisch ist. Eine Wohnnutzung ist hier nur sehr schwer vorstellbar.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 wurde den Bedenken Rechnung getragen und die (ausnahmsweise) Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den betroffenen Baufeldern an einen ausreichenden Lärmschutz gekoppelt (Festsetzung 1.1).</p> <p>Dies wurde auch entsprechend in den Begründungstext übernommen.</p> <p>Zudem wird in Kap. 9.12.1 dargelegt, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 1409-1 „Schallschutz im Hochbau“ die entsprechende bauliche Qualität der Außenbauteile bzw. durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen gewährleistet werden muss, dass schutzbedürftige Räume ein ausreichend hohes Bau-Schall-dämm-Maß erreichen.</p>

				Die übrigen Anmerkungen beziehen sich auf das Schallgutachten.
			<p>12.3 In den Schallschutzmaßnahmen 1 und 2 werden die notwendigen Lärmschutzwände beschrieben. Diese sind beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Wir nehmen an, dass dies auch für die Gebäude Schallschutzmaßnahme 3 und 4 gilt (hoch-absorbierender Außenputz).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage des Schallschutzgutachten von Krebs&Kiefer (Stand 06.03.2020) wurden die ursprünglich definierten Schallschutzmaßnahmen SCH-M 1 – 5 gestrichen und im Rahmen der 2. Offenlage durch die Festsetzung von passiven baulichen und nutzungsbezogenen sowie optional auch aktiven Schallschutzmaßnahmen ersetzt. Im Ergebnis sollte ein ausreichender Schallschutz allein über passive Maßnahmen gewährleistet werden, aktive Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend nicht zwingend festgesetzt. Da durch die Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen der Immissionsschutz jedoch in bestimmten Bereichen weiter verbessert werden kann sowie aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen zur Ergreifung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde mit der Entwurfsfassung für die 3. Offenlage (09/2020) festgesetzt, dass mit der Errichtung eines Erdwalles im südlichen Bereich auch aktive Schallschutz zur Sicherung vertretbarer Wohnverhältnisse betrieben werden muss. In der abschließenden für den Satzungsbeschluss vorgelegten Fassung wird somit Folgendes festgesetzt: „Innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bezogen auf den Bereich mit mind. 7 m Breite entsprechend der Planzeichnung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer</p>

				<p>Länge von ca. 55 m zu errichten ist. Darüber hinaus ist auf der gesamten Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Errichtung eines Lärmschutzwalls und/ oder einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig.“</p> <p>Für die Urbanen Gebiete, MU 3 und MU 8 wurde bereits mit der Entwurfsfassung eine Mindest- und eine Maximalhöhe (201 – 209 m NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 17 m bzw. 24 m bezogen auf die Geländeoberfläche.</p>
			<p>12.4 Die Schallschutzmaßnahme 4 legt die Höhe des Parkhauses mit mindestens 17,70 m fest. Im Bebauungsplan ist jedoch eine Höhe von nur 9,1m festgesetzt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Urbanen Gebiete, MU 3 und MU 8 wurde bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 eine Mindest- und eine Maximalhöhe (201 – 209 m NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von etwa 17 m bzw. 24 m bezogen auf die Geländeoberfläche.</p>
			<p>12.5 In der Schallschutzmaßnahme 5 wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume an der von der Schallquelle (Leuschnerstraße und Schienenstrecke) abgewandten Fassade zu errichten sind. Schutzbedürftige Räume sind alle Räume außer kleine Küchen, Flure, Bäder und Abstellräume. Ob diese Festsetzung realisierbar ist, wird bezweifelt. Es wird angeregt, hier das Wort "möglichst" einzufügen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der Überarbeitung für die Entwurfsfassung 07/2020 ist die Schallschutzmaßnahme 5 entfallen (vgl. zu 12.3) und wurde durch folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz ersetzt:</p> <p>„An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.“</p>

				<p>Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (KREBS + KIEFER FRITZ AG vom 17.07.2020) entnommen werden.</p> <p>Eine Nachberechnung der Pegel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes und geänderter baulicher Randbedingungen ist nachträglich möglich.</p> <p>Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.</p> <p>Bei den Neubauten im Plangebiet ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch entsprechende bauliche Vorrichtungen wie z. B. vorgelagerte Loggien, vorgelagerte Glasvorbauten oder andere sicherzustellen, dass überwiegend ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm in der Nacht bis höchstens 60 dB(A) bei mindestens einem Fenster von Schlafräumen vorliegt.“</p>
			<p>12.6 Es wird weiter vorgeschlagen, durch eine textliche Festsetzung zu erreichen,</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. vgl. zu 12.5.</p>

			dass jede Wohnung mind. einen Wohnraum an einer den Lärmquellen abgewandten Fassade haben muss.	
			<p>12.7</p> <p>Des Weiteren sind leider die geplanten Häuser nicht als Hindernis bzw. reflektierender Körper digitalisiert worden. Die im Anhang des Gutachtens genannten Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegel sind also wenigstens in Teilen nicht zu verwenden. Die Berechnung ist, wenn die Planungen feststehen, mit den Gebäuden zu wiederholen (siehe auch unsere Mail vom 4. Mai 2017). Aufgefallen ist zusätzlich, dass die bestehenden Gebäude zwar bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt wurden, (unterschiedliche Beurteilungspegel auf der Ost- und Westseite der Gebäude), jedoch nicht bei der Festlegung der maßgeblichen Außenlärmpegel.</p> <p>In der Neuberechnung ist ebenfalls die nun vorgesehene Ausweisung als urbanes Gebiet (MU) zu berücksichtigen, da sich dadurch der Gewerbelärmanteil tagsüber erhöht.</p> <p>Darüber hinaus muss die Lesbarkeit der Beurteilungspegel in den Anlagen 3.2.2 bis 3.2.7 sowie die der maßgeblichen Außenlärmpegel in den Anlagen 4.2.1 bis 4.2.7 hergestellt werden. Die konkrete Festlegung der notwendigen Bauschalldämm-Maße der einzelnen Gebäudefassaden kann nur mit dem wie</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise betreffen insbesondere die Ausführungen und Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung und in der Folge nur punktuell die Bebauungsplan-Inhalte.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung von KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018 wurde zudem am 6.3.2020 und am 17.07.2020 aktualisiert.</p> <p>Bei der letzten Aktualisierung sind im Rahmen der Berechnung der Lärmschutzwand und das Parkhaus sowie die bestehende Bebauung abschirmend eingeflossen. Auf die Berücksichtigung weiterer Gebäude (z. B. des Bürogebäudes „Science Park“ nördlich des Parkhauses sowie der angedachten Wohnbebauung) wurde verzichtet.</p> <p>In Bezug auf das Bürogebäude ist anzumerken, dass dieses keinen Eingang in die Berechnung gefunden hat, weil sonst eine Festlegung der Baureihenfolge erfolgen müsste. Da jedoch der „Science Park“ aus schallschutztechnischer Sicht ausschließlich auf die dahinterliegenden Büronutzungen Auswirkungen hat und dort – auch ohne abschirmende Wirkung des „Science Parks“ – moderate Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, erscheint es hier als nicht zwingend erforderlich, eine Festsetzung diesbezüglich zu treffen.</p> <p>Im Zusammenhang mit den Wohngebäuden ist anzumerken, dass deren Kubaturen, die maßgeblichen Einfluss auf die Immissionssituation</p>

			<p>oben beschrieben geänderten Gutachten bzw. den Anhängen des Gutachtens erfolgen. Dies ist deutlich in den Festsetzungen aufzuzeigen. Jetzt steht in den Festsetzungen nur, dass, wenn Ausnahmen gemacht werden sollen, dies auf Grundlage des Gutachtens zu erfolgen hat.</p>	<p>haben, zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt sind. Die Wohnbebauung wurde somit bei der Ermittlung der Werte nicht berücksichtigt. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren sollte somit die Möglichkeit vorgehalten werden, die Pegel nachberechnen zu können.</p>
		25.08.2020	<p>12.08 An den geplanten Wohnhäusern im Plangebiet werden, obwohl der Gutachter seine ehemals nach den Vorschriften berechneten Beurteilungspegel durch Messungen am Tage und Umrechnung auf die Nachtzeit nach unten korrigiert hat, weiterhin Beurteilungspegel in der Nachtzeit von bis zu 64 dB(A) erreicht. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um bis zu 14 dB(A) überschritten. Auch an allen weiteren Fassaden der zum Wohnen geplanten Häuser werden die Orientierungswerte weit überschritten. Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 13.05.2009, 9 A 72.07, liegt die Grenze zur Gesundheitsgefährdung in der Nacht bei einem Beurteilungspegel von 60 dB(A), der hier stellenweise überschritten wird. Die überarbeitete Begründung „sieht zur Lösung dieses Konflikts die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vor.“ Auf die ehemals vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen (geschlossenes Parkhaus, Lärmschutzwand u.a.) wird gänzlich verzichtet. Begründet wird</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Nachgang zur 2. Offenlage (07/2020) hat erneut eine intensive Abstimmung zwischen Fachplaner und Fachamt zur Lösung der Lärm-Problematik stattgefunden, die in die 3. Offenlage-Fassung übernommen wurde. Demnach ist innerhalb einer konkret vorgegeben Fläche ein Erdwall als aktiver Schallschutz mit einer Mindesthöhe von 3,50 m zu realisieren und die hierbei verbleibenden Konflikte sind über passive Schallschutzmaßnahmen zu lösen. Ausgehend von dem auf die örtliche Situation zugeschnittenen Erdwall (vorhandene Lichtung) wird als Möglichkeit auch eine Ausweitung des aktiven Schallschutzes über entsprechende Festsetzungen eingeräumt (max. Länge dann über 100 m und max. Höhe bis 5 m). Es ist richtig, dass im Ergebnis der aktuellen Berechnungen – auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen – weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen. Eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist in Bereichen, in denen eine Vorbelastung aus Verkehrslärm vorliegt, sehr häufig nicht möglich. Daher muss – um überhaupt eine Realisierung</p>

			<p>es damit, dass der Gutachter zu dem Schluss gekommen wäre, dass bereits durch bauliche Vorkehrungen zum Schallschutz an den Gebäuden selbst ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden könnte. Natürlich können mit passiven Maßnahmen verträgliche Innenschallpegel gewährleistet werden. Das kann man immer. Bei einem Studentenwohnheim an einer viel befahrenen Straße ist dies, neben der Grundrissgestaltung, auch oft die einzige Möglichkeit, die bleibt.</p> <p>Hier jedoch stehen Flächen zur Verfügung, die den Bau einer Lärmschutzwand oder –walles ermöglichen würden. In dem nun vollständigen Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen sieht - 6721- die Konfliktlösung als ungenügend an. Wir gehen davon aus, dass dieses Vorgehen nicht rechtssicher ist.</p> <p>Daran ändert sich auch nichts, wenn festgesetzt wird, dass eine Schallschutzwand oder –wall errichtet werden könnte, aber nicht erfolgen muss. Selbst der in Kapitel 6.3.1 des Gutachtens beschriebene Lärmschutzwall mit einer Länge von ca. 56 m und einer Höhe von 3,5 bis 4 m, der vorgesehen ist und in der in der Berechnung berücksichtigt wurde, hat keinen verpflichtenden Eingang in die Begründung und in die textliche Festsetzung gefunden.</p>	<p>von Bauvorhaben möglich zu machen – in vielen Fällen eine Überschreitung in Kauf genommen werden. Nicht jede Größenordnung einer Überschreitung ist jedoch akzeptabel. Als kritisch wird in diesem Zusammenhang die Überschreitung der in der Rechtsprechung diskutierten Grenzwerte einer potenziellen Gesundheitsgefahr angesehen. Deshalb werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„12.1. Aktiver baulicher Schallschutz Innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bezogen auf den Bereich mit mind. 7 m Breite entsprechend der Planzeichnung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten. Darüber hinaus ist auf der gesamten Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Errichtung eines Lärmschutzwalls und/ oder einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Begrünung des Lärmschutzwalls ist der Sukzession zu überlassen.</p> <p>12.2. Passiver baulicher Schallschutz An den Fassaden der Gebäude im Plan-gebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.</p>
--	--	--	---	--

				<p>Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (KREBS + KIEFER FRITZ AG vom 17.07.2020) entnommen werden.</p> <p>Eine Nachberechnung der Pegel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes und geänderter baulicher Randbedingungen ist nachträglich möglich.</p> <p>Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.</p> <p>Bei den Neubauten im Plangebiet ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch entsprechende bauliche Vorrichtungen wie z. B. vorgelagerte Loggien, vorgelagerte Glasvorbauten oder andere sicherzustellen, dass überwiegend ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm in der Nacht bis höchstens 60 dB(A) bei mindestens einem Fenster von Schlafräumen vorliegt.</p>
--	--	--	--	---

				<p>Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass auch die beiden langen Baukörper an der östlichen Plangebietsseite mit einer Mindesthöhe von 201 m über NHN (MU 3 und MU 8) einen aktiven Lärmschutz darstellen.</p>
			<p>12.9 Auch die Begründungen im Gutachten, warum die in der ersten Fassung des Bebauungsplanes festgesetzte Lärmschutzwand mit einer Länge von 101 m und einer Höhe von 5 m nicht umgesetzt werden soll, können nicht überzeugen. Warum hier eine 5 m hohe Lärmschutzwand entlang einer Bahnstrecke aufgrund des optischen Erscheinungsbildes nicht wünschenswert ist, erschließt sich uns nicht. Auch, warum die Unterhaltung der Wand Käufer abschrecken sollte, ist uns nicht erklärlich. Eher wird einem Käufer die gesundheitlich bedenkliche Immissionssituation abschrecken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Wand stellt immer eine optische Zerschneidung von Flächen dar und beeinträchtigt meist das Orts-/Landschaftsbild. Auch aus psychologischer Sicht ist, sofern die Möglichkeit besteht, ein unauffälliger Schallschutz im Allgemeinen einem Schallschutz vorzuziehen, der optisch dauerhaft in Erscheinung tritt. Und da gerade die örtlichen Gegebenheiten einen solchen deutlich unauffälligeren Schallschutz in Form eines Walls möglich machen (vorhandene Lichtung im Wald), erscheint der Wall gerade für das hier betrachtete Gebiet als sachgerechterer Ansatz. Um den Eingriff zu minimieren wird jedoch die Höhe des Walles begrenzt. Dass die Unterhaltung und Instandhaltung einer Lärmschutzwand in der Waldfläche im Vergleich zu einem begrünten Wall mit einem deutlich höheren Aufwand verbunden ist, stellt einen weiteren Aspekt bei der Lösungsfindung dar. Die Planung sieht vor, durch die Anlage eines Walls an die vorhandenen Naturflächen optisch anzuschließen. Zusätzlich soll sich der Wall durch die Sukzession in das Erscheinungsbild der Umgebung einfügen (vgl. hierzu auch 12.8).</p>

			<p>12.10 Die im Kapitel 11.1 der textlichen Festsetzungen vom 20.03.2019 aufgeführten Schallschutzmaßnahmen sind nun gänzlich verschwunden. So zum Beispiel die Schallschutzmaßnahme 3, die den Baukörper im MU 3 als schallabschirmende Bebauung mit 57 m Länge und einer Höhe von mindestens 15 m im Teilgebiet MU 3 beschreibt. Eine Schallschutzwand zwischen dem Parkhaus und dem Gebäude im MU 3 ist entfallen. Das Parkhaus soll nun nicht mehr weitgehend geschlossen ausgeführt werden (Maßnahme 4).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung des Bürogebäudes „Science Park“ nördlich des Parkhauses und die entsprechende Festsetzung einer Schallschutzmaßnahme wurde verzichtet, weil sonst eine Festlegung der Baureihenfolge erfolgen müsste. Weil die Projektentwicklung der Inbetriebnahme der historischen Gebäude eine eindeutige Priorität eingeräumt hat – dies ist im Übrigen auch im Interesse der Stadt (Erhalt der denkmalwerten Substanz) – wäre die aus lärmtechnischer Sicht anzustrebende Reihenfolge nicht einzuhalten gewesen, Das Planungsrecht bietet bei einem Bebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug ohnehin hierfür keine ausreichende Absicherungsmöglichkeit. Da jedoch der „Science Park“ ausschließlich auf die dahinterliegenden Büronutzungen Auswirkungen hat und dort – auch ohne abschirmende Wirkung des „Science Parks“ – moderate Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, erscheint es hier als nicht zwingend erforderlich, eine Festsetzung diesbezüglich zu treffen. Die für die Bestandsgebäude festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel sind bei dieser Betrachtung höher als Sie unter Berücksichtigung des „Science Parks“ wären. Dementsprechend führt die Vorgehensweise zu erhöhten Schallschutzanforderungen am Gebäude, was nach dem Bau des „Science Parks“ zu einem höheren Schallschutzniveau als öffentlich-rechtlich geschuldet führen würde.</p>
--	--	--	--	--

				<p>Die ehem. vorgesehene Schallschutzwand zwischen MU 3 und dem Parkhaus würde ebenfalls nur auf die dahinterliegenden Büronutzungen Auswirkungen haben, weshalb auf diese Festsetzung ebenfalls verzichtet wurde.</p> <p>Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass auch der zweite lange Baukörper an der östlichen Plangebietsseite mit einer Mindesthöhe von 201 m über NHN (MU 8, Parkhaus) einen aktiven Lärmschutz darstellt. Dessen Realisierung wird zusätzlich über die beabsichtigten Regelungen im Städtebaulichen Vertrag abgesichert.</p> <p>In Bezug auf die Ausführung des Parkhauses als Schallschutzmaßnahme wird auf die schalltechnische Stellungnahme vom 17.07.2020 KREBS+Kiefer Fritz AG verwiesen, die im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zum 1. Bauabschnitt des Parkhauses erstellt wurde und zur Prüfung der Gleichwertigkeit des geplanten Parkhauses im Vergleich zu dem ehemals in geschlossener Bauweise geplanten Parkhaus dient.</p> <p>Im Ergebnis der Betrachtung ist das aktuell geplante offene Parkhaus aufgrund dessen Dimension (Höhe und Tiefe) als vorteilhafter aus der Sicht des Schallschutzes einzustufen als das Parkhaus, welches im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in der 1. Offenlage berücksichtigt wurde.</p>
			<p>12.11 Auch nicht mehr vorhanden ist die Vorgabe, Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Nun soll dies nur geschehen, wenn kein</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Im Sinne der auch durch das BauGB eingeforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhält-</p>

			<p>Fenster mit Beurteilungspegeln < 50 dB(A) vorhanden ist. Nach DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.</p>	<p>nisse erfordert insbesondere die nächtliche Situation eine Regelung auf der planungsrechtlichen Ebene.</p> <p>Dass bei Pegeln oberhalb von 50 dB(A) im Nachtzeitraum die Frischluftzufuhr über entsprechend geeignete Lüftungsvorrichtungen erfolgen muss, ist unstrittig. Dieser Sachverhalt wurde bei der Anpassung der textlichen Festsetzungen für die 3. Offenlagefassung (09/2020) berücksichtigt. Dort heißt es nun ergänzend:</p> <p>„Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.</p> <p>Bei den Neubauten im Plangebiet ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch entsprechende bauliche Vorrichtungen wie z. B. vorgelagerte Loggien, vorgelagerte Glasvorbauten oder andere sicherzustellen, dass überwiegend ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm in der Nacht bis höchstens 60 dB(A) bei mindestens einem Fenster von Schlafräumen vorliegt“</p> <p>Mit der Beschränkung der Anforderung auf ein Fenster pro Raum wird zumindest ein Standard für die empfindlichsten Räume, die Schlafräume, abgesichert, der unter Beachtung der gegebenen Verhältnisse eine möglichst verträgliche Wohnsituation gewährleistet.</p>
--	--	--	--	--

			<p>12.12 Ein Abschieben des Schallschutzes allein auf die architektonische Selbsthilfe sieht -6721- bei der vorliegenden Planung als nicht rechtskonform an.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Überarbeitung für die 3. Offenlage-Fassung (09/2020) wird auf das bestehende Lärmeintrags-Problem auf der planungsrechtlichen Ebene durch eine Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert.</p>
			<p>12.13 Redaktionell: Unter Punkt 12.1 der textlichen Festsetzung wird als aktuelles Datum des schalltechnischen Gutachtens der 17.06.2020 angegeben. Es ist aber der 17.07.2020.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Das Datum wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung entsprechend geändert.</p>
		01.10.2020	<p>12.14 Die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles wird von hierausdrücklich begrüßt, da diese – im Gegensatz zu passiven Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude – auch im Außenraum wirken. Die gestalterische Einbindung in das Ortsbild ist zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.1 Altlasten	13	02.07.2019	<p>13.1 Für den Altstandort wurden eine Historische Erkundung (Gutachten vom 24.02.2017) und eine Orientierende Untersuchung (Gutachten vom 13.04.2017) durchgeführt. Im Bereich von sensiblen Nutzungen (Wohnen und Spielen) können weitere Untersuchungen erforderlich werden (im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Den Inhalten der Stellungnahme folgend wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) entsprechende Hinweise aufgenommen (Kennzeichnung im Planbild + textl. Hinweis und Kap. 5.6 ‚Boden – Altlasten und Kampfmittel, Bergbau‘).</p>

			<p>Da im Rahmen dieser Untersuchungen nicht alle Gefahrenpotenziale ausgeräumt werden konnten, sind Aushubmaßnahmen im Planungsraum grundsätzlich durch einen Altlastengutachter zu begleiten. Die im Plan beschriebene Sanierungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Bodenaustausch) ist mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 abzustimmen, eine Zustimmung nach BBodSchG ist erforderlich. Alle Aushubmaterialien sind nach abfalltechnischen Gesichtspunkten zu beproben und unter Beteiligung der zuständigen Abfallbehörde den Analyseergebnissen entsprechend zu entsorgen. Relevante Untersuchungsparameter ergeben sich aus den Vornutzungen (im Fokus stehen MKW, BTEX und CKW, siehe historische Nutzungsrecherche vom 24.02.2017, das Baugrundinstitut).</p> <p>In der näheren Umgebung des Planungsraumes befinden sich weitere Altstandorte: (siehe Tabelle Stellungnahme).</p> <p>Konkrete Hinweise auf Schadensfälle oder eingetretene Belastungen durch die o. g. Nutzungen liegen nicht vor. Somit kann nur die allgemeine Aussage getroffen werden, dass es sich grundsätzlich um altlastenrelevante Branchen handelt, so dass Untergrundverunreinigungen hieraus nicht ausgeschlossen werden können. Eine Aussage über potentielle Auswirkungen auf den Planungsraum ist nicht möglich.</p>	
--	--	--	---	--

			Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlasten-Verdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, unverzüglich zu informieren.	
		24.08.2020	13.2 Meine Stellungnahme vom 02.07.2019 wurde vollumfänglich in den Entwurf übernommen. Es bestehen aus altlastenfachlicher Sicht keine weiteren Ergänzungserfordernisse.	Der Hinweis zur Kenntnis genommen.
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.1 Bodenschutz	14	02.07.2019	14.1 Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nicht ausreichend dargestellt bzw. beachtet. Auch wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht der Umweltprüfung unterliegt und somit auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB) verzichtet werden kann, sind die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die erforderliche Begründung muss die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung enthalten. Die Umweltauswirkungen (hier Verlust der Bodenfunktionen) sind damit auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planungsbegründung darzulegen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) im Kapitel 7.6 um „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen“ in Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz ergänzt.

<p>Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</p>	<p>15</p>	<p>02.07.2019</p>	<p>15.1 Dezernat 31.5 weist vorsorglich daraufhin, dass für eine Einleitung von Niederschlagwasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagwasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten ist. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn (Telefon: 0561 106 – 3675) zu stellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Entsprechende Hinweise sowohl zur temporären als auch zur dauerhaften Wasserhaltung wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) aufgenommen.</p>
		<p>17.08.2020</p>	<p>15.2 Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslastung kann keine Stellungnahme erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Kassel – Naturschutz und Landschaftspflege</p>	<p>16</p>	<p>14.06.2019</p>	<p>Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgend benannten Maßgaben als Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen:</p> <p>16.1 Für die gesamte Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzusetzen. Die ÖBB überwacht und kontrolliert die Umsetzung der Vermeidungs-, Artenschutz- und Pflanzmaßnahmen in Bezug auf die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bebauungsplan und den naturschutzfachlichen Auflagen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologische Baubegleitung festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.</p>
			<p>16.2 Gehölzfällungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. und 28.02 eines Jahres vollzogen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>

			<p>Im Vorfeld der Fällung sind sämtliche Gehölze auf belegte Baumhöhlen / Spalten hin zu überprüfen. Vorhandene, unbelegte Höhlen sind unverzüglich von einer Fachkraft zu verschließen, damit keine Belegung mehr erfolgen kann. Sofern belegte Höhlen und / oder Spalten vorgefunden werden, ist die Fällung unzulässig. Das weitere Vorgehen ist kurzfristig mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Abriss der Gebäude ist aus Gründen des Artenschutzes in den Wintermonaten vorzunehmen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise zu den allgemein gültigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 39 (5) BNatSchG und § 44 (1) BNatSchG insbesondere im Hinblick auf die Baufeldräumung mit Gebäudeabbruch und Gehölzentfernung (Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote)) wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) aufgenommen.</p>
			<p>16.3</p> <p>Die Bepflanzungen in den Bereichen PFL 1 und PFL 2 sind mit Hinweis auf § 44 (5) Satz 2 BNatSchG sofort nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. VIII/10 als „vorgezogene Ersatzmaßnahme“ zu realisieren. Diese Ersatzlebensräume für „Gebüschbrüter“ (hier u.a. für den Haussperling – im ungünstigen Erhaltungszustand) müssen bereits bei Verlust des ursprünglichen Lebensraumes „funktionieren“, d.h. als Burt-/ Lebensraum nutzbar sein. Diese Bepflanzungsflächen sind während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Anwendung DIN 18920) vor Beeinträchtigungen zu schützen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>In die textlichen Festsetzungen wurde unter 10.2 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)“ bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) Folgendes aufgenommen:</p> <p>„Die Bepflanzung hat zu 50 % als vorgezogene Ersatzmaßnahme zu erfolgen.“</p> <p>Die vollständige Realisierung im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplanes erscheint angesichts der Komplexität des Gesamtprojekts gerade auch im Hinblick auf die Baulogistik nicht möglich. Insbesondere in den Randbereichen an der Böschungskante zu den Bahnanlagen können vorgezogene Maßnahmen aber zu einem sehr frühen Zeitpunkt umgesetzt werden.</p>
			<p>16.4</p> <p>Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Etwaige Ausfälle (auch Vandalismus) sind zu ersetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Sinne der Anregung wurde in die textlichen Festsetzungen unter 10.1 ‚Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume‘ sowie unter 10.2</p>

				<p>„Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)“ bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) Folgendes aufgenommen:</p> <p>10.1 „... die Bäume sind zu pflegen, ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Ein arttypischer Kronenaufbau ist zu erhalten. ...“</p> <p>10.2 „Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen.“</p>
<p>Regierungspräsidium Kassel – Dezernat 34 – Bergaufsicht</p>	<p>17</p>	<p>14.06.2019</p>	<p>17.1 Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich-rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das betroffene Gebiet von einem Bergwerksfeld überdeckt wird. Es wird empfohlen, den Bergwerkseigentümer zu dem Vorhaben zu hören. Als Kontaktperson kann ich Ihnen Herrn Bräutigam (Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen), Telefon: 05682/2539) benennen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise haben keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wurden aber entsprechende Textbausteine in die Begründung (Kap. 5.6 „Boden – Altlasten und Kampfmittel, Bergbau) aufgenommen. Im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte wurde die Uniper Kraftwerke GmbH dann auch direkt beteiligt. Der Rücklauf wird im Zuge der redaktionellen Überarbeitung entsprechend Eingang in die abschließende Fassung der Begründung gefunden.</p>

		24.08.2020	<p>17.2 Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretenden öffentlich-rechtlichen Belange des Bergbaus stehen dem o.g. Vorhaben, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das betroffene Gebiet von dem Bergwerksfeld „Vereinigte Glückauf“ überdeckt wird. Es wird empfohlen, den Bergwerkseigentümer zu dem Vorhaben zu hören. Als Kontaktperson kann ich Ihnen Herrn Bräutigam (Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken (Hessen), Telefon: 0172-5243061) benennen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. vgl. zu 17.1</p>
Regierungspräsidium Darmstadt	18	28.06.2019	<p>18.1 Nachfolgend nehme ich in meiner Funktion als Landeseisenbahnaufsicht (LEA) über die nichtbundeseigenen Eisenbahnen in Hessen Stellung. Folgende Unterlagen wurden hierzu vorgelegt: 1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10, "Leuschnerstraße-Magazinhof", beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB, Begründung, Stand 20.03.2019 2. Bebauungsplan Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße-Magazinhof", Entwurf, Plan im Maßstab 1:500 vom 20.03.2019. Die vorgelegten Unterlagen wurden stichprobenweise in eisenbahntechni-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die HLB wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ebenfalls beteiligt.</p>

			<p>scher Hinsicht geprüft. Gegen den geplanten Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die HLB Basis AG, Standort Kassel, Wilhelmshöher Allee 252, in Kassel betreibt angrenzend an die Fläche des Bebauungsplans eine Eisenbahn: Daher ist sie im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.</p>	
		<p>03.08.2020</p>	<p>18.2</p> <p>Von der geplanten Maßnahme sind meine Belange als Landeseisenbahnaufsicht in Hessen auch weiterhin nicht betroffen. Es bestehen deshalb meinerseits keine Einwendungen.</p> <p>Auf Folgendes möchte ich Sie jedoch hinweisen:</p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst Flurstücke mit Gleisanlagen. Bevor diese Flurstücke überplant werden können ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG notwendig. Die Zuständigkeit hierfür richtet sich nach dem letzten Betreiber der Gleisanlage. Zuständig ist für Anlagen des Bundes das Eisenbahn Bundesamt.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Liegenschaftsentwicklung wurden vorlaufend zum Bebauungsplanverfahren für den Bahnbetrieb nicht erforderliche Teilflächen westlich bzw. oberhalb der Böschungskante (in der Summe ca. 2.570 m²) von Investorenmite von der HLB erworben.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass eine Widmung dieser Flächenanteile schon zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Bestand.</p> <p>Auch nach dem Vollzug des Grundstücksgeschäfts sind die Teile der heute noch dem Betrieb zugeordneten Bahnanlagenfläche im Randbereich des Geltungsbereichs verblieben ohne dass sich hier Auswirkungen in planungsrechtlicher Sicht ergeben. Die Flächen werden entsprechend als ‚Fläche für Bahnanlagen‘ festgesetzt.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG wurde selbst direkt am Verfahren beteiligt. Bedenken wurden nicht geäußert.</p>

<p>Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz</p>	<p>19</p>	<p>03.07.2019</p>	<p>19.1 Nach Durchsicht der Einschätzung zum Artenschutz und Rücksprache mit Herrn Dipl.- Biol. Torsten Cloos sind die Belange der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (HGON) weitgehend berücksichtigt. In der "Tabelle 3 Vogelarten" ist mir aufgefallen, dass Mauersegler sowie Mehl- und Rauchschnalben nicht aufgeführt sind. Bei einer Besichtigung des Areals konnte ich jedoch Mauersegler feststellen. Diese Art sollte bei Ausgleichsmaßnahmen mit berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Die angesprochenen Inhalte beziehen sich jedoch in erster Linie auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Ein Hinweis auf Mauersegler sowie Mehl- und Rauchschnalben wurde zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) in die Begründung ergänzt (Kap. 7.8). Im Sinne der Anregung wurde in die textlichen Festsetzungen unter 11.2 ‚Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate‘ bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) ergänzend aufgenommen, dass die Abstimmung zur Umsetzung der Ersatzhabitate mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat. Hierbei können dann auch ergänzende ggfls. auch aktuellere Erkenntnisse berücksichtigt werden.</p>
<p>NABU Kreisverband Kassel Stadt und Land e.V.</p>	<p>20</p>	<p>03.07.2019</p>	<p>20.1 Im Namen des NABU Landesverbandes Hessen möchten wir wie folgt Stellung nehmen: Über die in den Planungsunterlagen beschriebenen Maßnahmen zum Naturschutz hinaus, werden zur Kompensation und Förderung der Tierwelt weitere Verbesserungen gefordert. Ergänzend zur Pflanzliste für Büsche und Hecken wird empfohlen, vorzugsweise nektar- und beerentragende Sorten zu wählen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Förderung der heimischen Insekten und Vogelarten geleistet werden.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen. Bereits zur Entwurfsfassung 07/2020 wurde die Pflanzliste nochmal um einheimische Arten ergänzt. Die Liste umfasst auch mehrere beerentragende Sträucher, so dass eine Berücksichtigung bei der Umsetzung insbesondere der größeren neuen Hecken- und Gebüschstrukturen möglich ist. Auf eine verbindliche Regelung soll aber verzichtet werden, um die Gestaltungsfreiheit (einschl. der Berücksichtigung anderer Nutzerinteressen) auf der Objektplanungsebene nicht unnötig einzuschränken.</p>
			<p>20.2 In Bezug auf die Gebäudehöhe sind als weiterer Ausgleich Nistmöglichkeiten für</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen. Der in den Bebauungsplan aufgenommene Katalog für die Kompensationsmaßnahmen im</p>

			<p>Gebäudebrütende Arten, wie z.B. Mau- sersegler und Turmfalke in die Gebäude zu integrieren. Dies kann bereits in der Bauphase geschehen.</p> <p>Unter <a href="http://jwww.schwegler-na-
tur.de/vogelschutz/">http:// jwww.schwegler-na- tur.de/vogelschutz/ werden verschie- dene Angebote von Fassadenein- baunisthilfen aufgezeigt. Diese sind ge- rade in Bezug der energetischen Ge- bäudebeschaffenheit sehr geeignet. Bitte unterrichten Sie uns über den Sachstand im weiteren Verfahren. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Hinblick auf Fledermäuse und Vögel basiert auf den Aussagen den Artenschutzgutachtens. Im Sinne der Anregung wurde in die textlichen Festsetzungen unter 11.2 ‚Artenschutzmaß- nahmen, Ersatzhabitats‘ bereits zur Entwurfs- fassung (Stand 07/2020) ergänzend aufge- nommen, dass die Abstimmung zur Umset- zung der Ersatzhabitats mit der Unteren Natur- schutzbehörde zu erfolgen hat. Hierbei können dann auch ergänzende ggfls. auch aktuellere Erkenntnisse berücksichtigt werden.</p>
<p>Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.</p>	<p>21</p>	<p>17.07.2019</p>	<p>Zum B-Plan VIII/ Leuschner Str. Maga- zin Hof nehme ich im Auftrag für die BVNH wie folgt Stellung.</p> <p>21.1 Mit dem B-Plan ist beabsichtigt in einem Innerstädtischen Gebiet die Fläche, wel- che versiegelt ist sowie für Bebung ge- nutzt wird zu verdoppeln. Betroffen sind innerstädtische Ruderal- und Gehölzflächen, deren Charakter of- fensichtlich so naturnah ist, dass sie in den Gutachten und Begründung als Wald angesprochen werden. Wälder sind Habitats, die eine lange Entwick- lungsphase benötigen, somit leicht durch Störungen beeinträchtigt werden, die ebenfalls eine lange Regenerations- phase benötigen. Daher aus unserer Sicht eine vertiefte UVP angebracht. Die Verdopplung der versiegelten Flä- che (geschätzt, da nicht ausgewiesen)</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Beim Plangebiet handelt es sich um eine zum größten Teil versiegelte innerstädtische Sied- lungsfläche. Dem Gebot der Innenentwicklung zur ressourcenschonenden Siedlungsentwick- lung folgend hat die Stadtverordnetenver- sammlung den Bebauungsplanentwurf be- schlossen. Die Frage nach dem Erfordernis einer Umwelt- verträglichkeitsprüfung ist bei der Wahl der Verfahrensart geprüft worden. Das Ergebnis wird in der Begründung dargestellt (Kap. 2). Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Um- weltprüfung, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine von baulichen Anlagen überla- gerte Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da sich die überbaubare Grundfläche unterhalb der 20.000 m² beläuft, ist eine vertiefende Umweltprüfung nicht not- wendig.</p>

			führt natürlich auch zu einem Verlust an Boden, Grundwasserneubildung, Klimapuffer, Biodiversität, etc.	Gleichwohl verlangt auch das BauGB, die Auswirkungen auf Natur und Umwelt in die Abwägung miteinzubeziehen (vgl. Kap. 7 und 8 der Begründung).
			<p>21.2</p> <p>Besonders deutlich werden die verursachten Eingriffe mit Blick auf das Parkhaus. Es dient explizit zur Kaschierung der durch die Planung hervorgerufenen Umweltschäden:</p> <p>„Um die städtebauliche Gestalt des Plangebiets nicht durch eine Vielzahl oberirdisch abgestellter Kraftfahrzeuge zu beeinträchtigen, soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans die Entstehung von Tiefgaragen gefördert werden.“ (Begründung S. 41).</p> <p>Feinstaubbelastung, Verkehrsbelastung, Verkehrsgefährdungen, Verbrauch von Freiräumen für Privat-Pkw's wie letztlich auch Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestalt sind nur zu reduzieren, wenn der Bau der Parkhäuser und Tiefgaragen nicht erfolgt und der Nahverkehr noch besser ausgebaut wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Er betrifft eher die Ebene der Verkehrsentwicklungsplanung sowie die Stellplatzsitzung der Stadt Kassel (Nachweispflicht Kfz-Stellplätze). Auf der Ebene der Bauleitplanung können die übergeordneten Ansätze zu einer grundsätzlich anderen Verkehrsplanung nur bedingt Berücksichtigung finden.</p> <p>Die Konzentration der Stellplätze in einem großen Parkhaus und dem damit verbundenen Ziel, die internen Verkehrsflächen so weit wie möglich kfz-verkehrsfrei zu bekommen, soll insgesamt zu einer höheren Aufenthaltsqualität in dem neuen urbanen Quartier führen.</p> <p>Dies kommt insbesondere den Bewohnern und den hier arbeitenden Menschen zugute.</p>
			<p>21.3</p> <p>Um die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe zu vermeiden oder zu reduzieren ist eine weitere Bebauung nicht zuzulassen. Die Entwicklung des Areals ist auf die Sanierung der vorhandenen Gebäude zu reduzieren.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Das übergeordnete Planungsziel ist ein Quartier ‚Magazinhof‘ mit einem Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und mit Erhalt der historischen Gebäude. Der integrierte Standort eröffnet die Chance, das in den vergangenen Jahren untergenutzte Gelände umzustrukturieren, um ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, welches sich durch ein möglichst breites und differenziertes</p>

				<p>Angebotsspektrum an gewerblichen Nutzungen und verschiedenen Wohnangeboten auszeichnet. Wesentlicher Teil des städtebaulichen Konzeptes ist daher auch die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben.</p> <p>Ohne die Einbeziehung von Neubauoptionen ist das Gesamtvorhaben zudem wirtschaftlich nicht darstellbar.</p>
			<p>21.4 Zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität sollte die vorhandene Vegetation untersucht und ein Konzept zur Entwicklung erarbeitet werden. Die Pflanzung von Neophyten (Pflanzenliste, Begründung, S. 51) ist zu unterlassen. Stattdessen sind an der vorhandenen Vegetation orientiert indigene Arten zu wählen, die, im innerstädtischen Freiraum, um die bewährten Zier-Baumarten ergänzt werden können. Verwendet werden sollte autochthones Saat- und Pflanzgut.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p>Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Planungsvorhabens zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist, durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen aber aufgefangen werden kann. Weitere untersuchte Artengruppen sind nicht existenziell bzw. im Sinne des Artenschutzgesetzes betroffen.</p> <p>Das Erfordernis für die Erstellung eines weiteren Gutachtens wird im Zusammenhang mit den beabsichtigten Planinhalten (Bebauungsplan der Innenentwicklung) nicht gesehen.</p> <p>Die Pflanzlisten wurden mit den zuständigen Fachämtern bzw. -behörden abgestimmt, aufgenommen wurden hier sowohl einheimische Arten (vor allem aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten) als auch Arten, die eher unter dem Aspekt ‚klimaresistent‘ gerade auch im Hinblick auf die Standorteigenschaften (hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Bestandsgebäude) als geeignet erscheinen.</p>

				<p>Mit der Beschränkung auf indigene Arten und/oder autochtones Saatgut kann insbesondere die Nachhaltigkeit der Anpflanzungen dagegen nicht ausreichend sichergestellt werden. Die Forderung wird daher als nicht zielführend bewertet.</p>
			<p>21.5 Die zum Ausgleich für Beeinträchtigung der Gebäudesanierung vorgesehenen Nistkästen für Vögel- Fledermäuse sind auf Brut- und Nisterfolge zu prüfen. Werden sie nicht angenommen, sind zeitnah weitere Flächen und Gebäude zur Anbringung von Nistmöglichkeiten zu eruieren und entsprechend herzustellen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die angesprochenen Inhalte gehen über die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans dieser Art hinaus. Im Sinne einer höheren Flexibilität kann die tatsächliche Anbringung der Nist- und Brutkästen durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert und damit der Bruterfolg erhöht werden. Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme soll zusätzlich auch im Städtebaulichen Vertrag fixiert werden (1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme). Ein Monitoring bezogen auf die Brut- und Nistkästen wird im Rahmen des Verfahrens nicht verbindlich bestimmt. Es wird angestrebt, hierfür eine Regelung außerhalb des Planverfahrens – ggfls. auch unter Einbeziehung der fachlichen Kompetenz externer Verbände - zu finden.</p>
		12.08.2020	<p>21.6 Die Flächen- und Gebäudehöhe wurde erhöht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>21.7 Die Parkplätze wurden nicht entfernt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>21.8 Weiterhin sind Neophyten auf dem Pflanzplan.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (vgl. hierzu 21.4)</p>

			21.9 Für Nistkästen ist kein Monitoring vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. (vgl. hierzu 21.5)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	22	01.07.2019	22.1 Zu dem Vorgang wird von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege zu Punkt "NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME" 1. Denkmalschutz folgende Feststellung getroffen: Die Liegenschaft ist mit den Gebäuden I, II, III, V, VI und dem Pförtnerhaus gemäß § 2 HDSchG als Kulturdenkmal bewertet. Für entsprechende bauliche Maßnahmen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel Genehmigungen zu beantragen, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bearbeitet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) wurden entsprechende Hinweise zum Denkmalschutz in den Bebauungsplan und die zugehörige Begründung aufgenommen.
		11.08.2020	22.2 Aus der Sicht der Baudenkmalpflege werden gegen oben bezeichnetes Verfahren keine Bedenken erhoben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
HLB Basis AG	23	08.07.2019	23.1 Entwurf Begründung, Ziffer 5.1 "Historie des Standortes", Seite 16 Das Gelände grenzt direkt an die Eisenbahntrasse der HLB Basis AG (Strecke Kassel Wilhelmshöhe Süd- Baunatal) und nicht an eine Eisenbahntrasse der Deutschen Bahn.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bereits zur Entwurfsfassung erfolgte eine entsprechende Anpassung in Kap. 5.1 der Begründung („Historie des Standortes“).

			<p>23.2 Entwurf Begründung, Ziffer 6.3 "Verkehrskonzept", Seite 26</p> <p>Der Beschreibung entnehmen wir, dass die Erschließung des Plangebietes von den Straßen "Leuschnerstraße" und "Glöcknerpfad" mit jeweils einer Anbindung erfolgen soll. Der vorhandene Fußwegübergang "Glöcknerpfad" über unsere Eisenbahnstrecke bleibt somit auch zukünftig unverändert erhalten und muss keinen Kraftfahrzeugverkehr aufnehmen. Wir bitten bei Anlage der dargestellten Fuß- und Radwegeverbindung in Nord-Süd Ausrichtung entlang der früheren Gleisanlagen des Magazinhofes zu berücksichtigen, dass eine Einbindung des Weges in den Glöcknerpfad vorzugsweise in einigem Abstand westlich zur Eisenbahntrasse vorgesehen werden sollte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist keine durchgehende Wegeverbindung geplant, sie endet von der Leuschnerstraße ausgehend in der Anliegerstraße und deren Einbindung in den Glöcknerpfad.</p>
			<p>23.3 Entwurf Begründung, Ziffer 7.3.2 "Verkehrslärm", Seite 30</p> <p>Hinweis: Der nicht- technisch gesicherte Fußwegübergang "Glöcknerpfad" über unsere Eisenbahnstrecke wird aus Richtung Kassel kommend durch hörbare Signale gesichert. Jede Zugfahrt muss im vorgegebenen Abstand zum Bahnübergang akustische Achtungssignale abgeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angesprochenen Inhalte wurden bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 entsprechend in die Begründung aufgenommen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Beeinträchtigung durch Signaltöne im Kontext vorhandener Lärmimmissionen (Bahn/Straße) für die geplante Wohnnutzung zu vernachlässigen ist.</p>

		<p><u>Bei Beachtung der folgenden Auflagen bestehen keine Bedenken oder Einwände von Seiten der HLB:</u></p> <p>23.4 Das Grundstück muss zur Eisenbahn hin, im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen - derart eingefriedet sein, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in den Zaun eingebaut werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
		<p>23.5 Bahneigenes Gelände darf weder über noch unter Terrain in Anspruch genommen werden. Arbeiten im Gefahrenbereich der Bahn dürfen auch während der Bauphase nicht stattfinden bzw. müssen rechtzeitig bei der Bahnmeisterei angekündigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
		<p>23.6 Dem Bahngelände einschl. Bahnseitengräben dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>

			<p>23.7 Eventuelle Bepflanzungen durch Bäume und Büsche sind so weit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, dass deren Äste nicht über die Grundstücksgrenze ragen. Der Eigentümer hat für den Rückschnitt der Äste zu sorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Einzelne Punkte betreffen das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>23.8 Der Eigentümer muss sich darüber im Klaren sein, dass von dem Betrieb der Eisenbahn Lärm ausgeht. Die Eisenbahn wird für die Errichtung von Lärmschutzwällen oder vergleichbaren Einrichtungen keinerlei Maßnahmen ergreifen. Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. §1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Die Berücksichtigung der lärmtechnischen Belange wurde im Verlauf des Verfahrens durch verschiedene Gutachten begleitet. Auf der Grundlage wurden schließlich auch Maßnahmen definiert und haben durch entsprechende Festsetzungen für aktiven und passiven Schallschutz Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Hinweise zur Lärmvorbelastung und zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen wurden bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 aufgenommen. Darüber hinaus betrifft der Aspekt auch das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>23.9 Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, sind in jedem Fall ausgeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. vgl. hierzu 23.8</p>

			<p>23.10 Die vorgenannten Forderungen sind auf spätere Rechtsnachfolger zu übertragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. In den zugehörigen städtebaulichen Vertrag soll eine allgemeine Rechtsnachfolgeregelung aufgenommen werden. Darüber hinaus betrifft der Aspekt das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>23.11 Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen und jegliche Art von Ersatzansprüchen gegenüber dem Bahnbetreiber müssen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Einzelne Punkte betreffen das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>23.12 Ungesicherte Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches der Gleise (45° nach unten, ab Schwellenkopf) und außerhalb des Gefahren-raums des Gleises liegen. Hier ist ein Abstand von > 3,00m einzuhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>23.13 Sichtflächen im Bereich von durch Übersicht gesicherten Bahnübergängen müssen von Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>

			<p>23.14 Der Gleisbereich gilt als öffentliche Verkehrsfläche. Abstandsflächen nach HBO dürfen dementsprechend in die Verkehrsfläche hineinragen, maximal bis zur Mitte des grenznächsten Gleises.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft ggfls. nachfolgende Genehmigungsverfahren (entsprechende Regelungen wurden mit dem Grundstücksvertrag getroffen) und ansonsten das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG..</p>
Zweckverband Raum Kassel	24	12.07.2019	<p>24.1 Der Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) stellt das Gebiet als "Gewerbliche Bauflächen", "Grünflächen" sowie "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dar. Die geplanten Festsetzungen als "Urbanes Gebiet" und "Wald" sind somit nur teilweise als aus dem FNP entwickelt anzusehen. Da der Bebauungsplan Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der FNP nach Rechtskraft des Bebauungsplans angepasst.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise wurden bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 in die Begründung unter 4.3 „Flächennutzungsplan“ aufgenommen.</p>
			<p>24.2 Die Aktivierung der gewerblichen Branche mit dem Ziel ein gemischtes Quartier zu entwickeln begrüßen wir. Wir empfehlen eine Aussage zu der Anzahl der geplanten Wohnungen aufzunehmen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Eine Aussage zur geplanten Anzahl der Wohnungen wurde bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 in die Begründung unter 6.2 „Bebauungskonzept“ aufgenommen. Nach überschlägiger Ermittlung wird mit etwa 130 Wohneinheiten gerechnet.</p>

			<p>24.3</p> <p>Weiterhin möchten wir anregen, die Festsetzung des Parkhauses als "Sondergebiet" zu überdenken, zumal eine Festsetzung der Fläche als "Urbanes Gebiet" der Errichtung eines Parkhauses nicht entgegenstehen würde. Die Festsetzung eines Sondergebietes macht perspektivisch eine andere Nutzung nicht möglich. Auch im FNP müsste die Fläche als Sondergebiet dargestellt werden.</p> <p>Weitere Anregungen sind von Seiten des ZRK nicht vorzutragen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das Sondergebiet ‚Parkhaus‘ wurde der Anregung folgend bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 in eine Teilfläche ‚urbanes Gebiet‘ geändert (analog zu MU 3 > neu: MU 8).</p> <p>Die Nutzungsreduzierung auf eine Parkhausnutzung (vor allem zum Stellplatznachweis für die Bestandsgebäude im MU 1) ist wesentliches Ziel des städtebaulichen Entwurfs, um Parkverkehr im Quartier deutlich zu reduzieren. Zudem soll das Parkhaus eine entsprechende Schallschutzwirkung für dahinter liegenden Baufelder des Quartiers entfalten.</p> <p>Da die Realisierung des Parkhauses durch den Städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, ist eine Festsetzung als Urbanes Gebiet möglich und perspektivisch auch nachhaltig, weil damit zumindest die Option für ein größeres der Liegenschaftsentwicklung entsprechendes Nutzungsspektrum besteht.</p>
		21.08.2020	<p>24.4</p> <p>Wir begrüßen die vorgenommenen Änderungen zugunsten der Grünstrukturen. Unserer Anregung hinsichtlich der Festsetzung des Parkhauses als „Urbanes Gebiet“ wurde gefolgt.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
		01.10.2020	<p>24.5</p> <p>Die Festsetzungen bezüglich der Einzelhandelsflächen wurden im Vorfeld mit uns abgestimmt. Weitere Hinweise oder Anregungen werden zu den geänderten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

			oder ergänzenden Teilen seitens des ZRK nicht vorgetragen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	
Deutsche Bahn AG	25	12.07.2019	<p>25.1</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens der DB AG bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen keine Bedenken. Zwischen der Grenze des Bebauungsplanes und den OB-Flächen verläuft die Bahnstrecke 9390: Kassel - Naumburg. Sie ist eine Nebenbahn in Hessen und wird von der Hessischen Landesbahn betrieben. Diese Strecke befindet sich nicht im Eigentum der OB AG.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 wurden entsprechende Hinweise in die Begründung übernommen.</p>
			<p>25.2</p> <p>Standicherheit</p> <p>Die Standicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p> <p>Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>

			<p>23.3 Einzuhaltende Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.4 Bauarbeiten Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerken zu erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.5 Einsatz von Baugeräten Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>

			<p>25.6 Einfriedung Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn und/ oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend in Stand zu setzen und ggf. zu erneuern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.7 Vegetation Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>

			<p>25.8 Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.9 Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.10 Betreten von Bahnanlagen Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>

			Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.	
			<p>25.11 Kabel, Leitungen Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von OB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Der Aspekt betrifft das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.12 Immission Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Die Berücksichtigung der lärmtechnischen Belange wurde im Verlauf des Verfahrens durch verschiedene Gutachten begleitet. Auf der Grundlage wurden schließlich auch Maßnahmen definiert und haben durch entsprechende Festsetzungen für aktiven und passiven Schallschutz Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Hinweise zur Lärmvorbelastung und zum Ausschluss von Entschädigungsansprüchen wurden bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 aufgenommen. Darüber hinaus betrifft der Aspekt auch das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
			<p>25.13 Haftung Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.</p>

			<p>Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in Nähe von Bahnanlagen die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen ist. Hierzu sind aussagekräftige Planunterlagen vorzulegen.</p> <p>Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	<p>In den zugehörigen städtebaulichen Vertrag soll eine allgemeine Rechtsnachfolgeregelung aufgenommen werden.</p> <p>Darüber hinaus betrifft der Aspekt das privatrechtliche Nachbarschaftsverhältnis zwischen Grundstückseigentümer und HLB Basis AG.</p>
		25.08.2020	<p>25.14</p> <p>Die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen auf Grundlage der uns vorliegenden Unterlagen hiermit folgende Stellungnahme zur o. g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen seitens der DB AG bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Auflagen keine Bedenken.</p> <p>Zwischen der Grenze des Bebauungsplanes und den DB-Flächen verläuft die Bahnstrecke 9390: Kassel - Naumburg. Sie ist eine Nebenbahn in Hessen und wird von der Hessischen Landesbahn betrieben. Diese Strecke befindet sich nicht im Eigentum der DB AG:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahn-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>vgl. hierzu 25.1 – 25.13</p>

			<p>verkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Weitere Bedingungen und Auflagen bleiben im Vergleich zur ersten Stellungnahme unverändert. (Siehe Stellungnahme 25.1 bis 25.13)</p>	
Deutsche Telekom Technik GmbH	26	10.07.2019	<p>Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.</p> <p>26.1</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zu Koordinierung mit der Verlagerung anderer Leitungen rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit uns in Verbindung zu treten. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass die gefahrenlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführung vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekom-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise habe keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Sie werden im Hinblick auf nachfolgende Planungen an den Eigentümer weitergeben.</p>

			<p>munikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	
		18.08.2020	<p>26.2 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungs-berechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“ vom 10.07.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Untere Denkmalschutzbehörde 633	27	12.08.2020	<p>27.1 Bei den textlichen Festsetzungen weisen wir darauf hin, dass es sich bei dem Punkt 3. Bodendenkmäler nicht um den §§19 und 20 HDSchG, sondern §§ 20 und 21 HDSchG handelt. Im Nachsatz ist der § 21 (Funde) ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Korrektur erfolgt im Zuge der redaktionellen Überarbeitung der Bebauungsplan-Unterlagen.</p>
Uniper Kraftwerke GmbH	28	05.10.2020	<p>28.1 Gegen das geplante Vorhaben gibt es aus unserer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Nach dem Grubenbild befindet sich das Plangebiet im Bereich des Braunkohlebergwerkfeldes (Bergwerksberechtigung) „Vereinte Glückauf“. Im benannten Gebiet wurde, nach den hier vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau betrieben.	
--	--	--	---	--

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Stellungnahmen Offenlage		Stellungnahmen 2. Offenlage	
			mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise	mit Anregungen / Hinweisen	ohne Anregungen / Hinweise
C - Privatpersonen						
Privat 1 (Mitglied Ortsbeirat)	29	21.06.2019 01.08.2020	29.1		29.2	
Privat 2 (Wilma Wohnen Süd GmbH)	30	27.06.2019	30.1			
Privat 3 (RA Graf von Westphalen, i. A. Beethoven Development GmbH)	31	08.07.2019	31.1 – 31.21			

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungs- liste)	Ziffer	Datum	Anregungen	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorlage
Privat 1	29	21.06.2019	<p>29.1 Ergänzend zu dem im Ortsbeirat Süsterfeld/ Helleböhn am 11.06.2019 gefassten Beschluss zur "Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr. VIII/10 Leuschnerstraße- Magazin Hof" mache ich hier von der Bürger-beteiligung Gebrauch und mache folgende Eingabe:</p> <p>Bei der Begehung Magazin Hof am 06.06.2019 wurde von Herrn Rotschedl von der Beethovengruppe deutlich gemacht, dass direkt nach der ICE-Brücke eine Einfahrt zu dem Magazin Hof-Gelände geplant ist. Das ist viel zu knapp hinter der Brücke und lässt keine Linksabbiegerspur zu, womit weitere Staus, Gefährdungen und Belästigungen auf der Leuschnerstraße, auch im Kreuzungsbereich Sophie-Scholl-Straße vorprogrammiert sind. Daher muss die Einfahrt mindestens 50 bis 80 Meter Richtung Aldi geplant werden. Im Übrigen wird auf den Beschluss im Ortsbeirat Süsterfeld/ Helleböhn vom 11.06.2019 verwiesen.</p> <p>Ich bitte die Eingabe an die betroffenen, verantwortlichen Stellen weiterzuleiten und entsprechend in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Die Eingabe wird von mir als Privatperson eingereicht, weil eine rechtzeitige</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Magazin Hof-Entwicklung wird sicherlich zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugen, dieses ist aber auch im räumlichen Kontext zu sehen. Im Nahbereich haben sich auch an anderer Stelle Veränderungen ergeben (Erweiterung EDEKA Rewe und ALDI) und werden sich noch ergeben (JORDAN-Areal), die ebenfalls Auswirkungen auf die Verkehrssituation auf der Leuschnerstraße haben (werden).</p> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Magazin Hof-Liegenschaft und damit auch dem Bebauungsplan erfahren wurde mit externer fachlicher Unterstützung ein Verkehrskonzept erstellt, dass u. a. die Belastung der (alten und neuen) Verkehrsknotenpunkte und deren Ausmaß (Schleppkurven etc.) sowie notwendige Abstände zu darauffolgenden Einmündungen untersucht hat.</p> <p>Im Ergebnis wurde die Leistungsfähigkeit für die im Bebauungsplan abgebildete Lösung festgestellt.</p> <p>Das Verschieben der Einmündung nach Westen kollidiert mit der Kreuzungssituation Leuschnerstraße/Glücknerpfad und scheidet zudem an der topografischen Situation, da das Plangebiet nach Westen zunehmend unter dem Niveau der Leuschnerstraße liegt. Eine alleinige Erschließung über den Glücknerpfad ist ebenfalls ausgeschlossen, da zur</p>

			<p>Sitzung für einen erweiterten Beschluss im OBR bis zum 12.07.2019 nicht mehr möglich ist und ist mit dem Ortsvorsteher Herrn Helmut Alex abgeprochen.</p>	<p>Minimierung des Flächenverbrauchs vorgesehen ist, dass insbesondere Sonderverkehre (wie Rettungs- sowie Müllfahrzeuge) das Quartier ohne wenden zu müssen durchfahren können.</p> <p>Unabhängig von der Zufahrtssituation ist beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Kostenbeteiligung im Falle der Realisierung einer Querungsstelle (einfache Querungshilfe bzw. eine signalgesteuerte Querung) durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen, die an diesem Punkt eine angemessene Flexibilität zulässt, weil eine abgestimmte Planung noch nicht vorliegt.</p>
		01.08.2020	<p>29.2</p> <p>Ergänzend zu dem im Ortsbeirat Süsterfeld/Helleböhn am 11.06.2019 gefassten Beschluss zur „Öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan Nr VIII/10 Leuschnerstraß - Magazinhof“, sowie meiner Eingabe vom 21.06.2019, mache ich hier von der Bürgerbeteiligung Gebrauch und mache folgende Eingabe:</p> <p>Bei der Begehung Magazinhof am 06.06.2019 wurde von Herrn Rotschedl von der Beethovengruppe deutlich gemacht, dass direkt nach der ICE-Brücke eine Einfahrt zu dem Magazinhof Gelände geplant vorgesehen sei.</p> <p>In der erneuten Offenlegung vom 17.07.2020 geht hervor, dass östlich des Silospeichers Nord noch ein An-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Vgl. zu 29.1</p> <p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme 29.1.</p>

			<p>schluss der Verkehrsflächen des Magazin-hofs an die Leuschner Straße geplant ist.</p> <p>Das ist, wie bereits beanstandet, viel zu knapp hinter der Brücke der ICE Trasse und würde keine Abbiegerspuren zulassen, womit weitere Staus, Gefährdungen und Belästigungen auf der Leuschnerstraße, auch im Kreuzungsbereich Sophie-Scholl-Straße vorprogrammiert wären.</p> <p>Daher sollte die Einfahrt/Anbindung zum Gelände Magazinhof mindestens 50 bis 80 Meter Richtung Westen, Höhe Aldi eingeplant werden oder idealerweise eine alleinige Anbindung über den Glöcknerpfad erfolgen. Einer Anbindung eines Fuß- und Radwegs, idealerweise in Höhe der neu zu planenden Bushaltestelle an die Leuschnerstraße bestehen dagegen keine bedenken.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Beschluss im Ortsbeirat Süsterfeld/Helleböhn vom 11. 06.2019 verwiesen.</p> <p>Ich bitte die Eingabe an die betroffenen, verantwortlichen Stellen weiterzuleiten und entsprechend in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.</p> <p>Die Eingabe wird von mir als Privatperson eingereicht, weil eine rechtzeitige Sitzung für einen erweiterten Beschluss im OBR Süsterfeld-Helleböhn bis zum 28.08.2020 nicht mehr möglich sein wird und ist mit dem Ortsvorsteher Herrn Helmut Alex abgesprochen.</p>	
--	--	--	--	--

<p>Privat 2</p>	<p>30</p>	<p>27.06.2019</p>	<p>30.1 Mit dieser E-Mail beziehe ich mich auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße-Magazinhof"; im Speziellen auf die vorgesehene Festsetzung, einer Lärmschutzwand zwischen der östlich verlaufenden Bahnlinie und dem südlich liegenden Bereich "Urbanes Gebietes" zu errichten (s. Entwurf "Textliche Festsetzungen", Position 11.1, Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 1).</p> <p>Wie mit Herrn Rotschedl (Beethoven-gruppe) und Herrn Sadwoski aus unserem Hause besprochen, erhalten Sie anbei eine Stellungnahme des auch schon bisher in diesem Verfahren tätigen Ingenieurbüro Krebs + Kiefer Fritz AG (Darmstadt) bezüglich dieser Festsetzung. Im Sinne einer flexiblen, bedarfsorientierten und vor allem architektonisch ansprechenden Planung bitten wir um eine Einschätzung, ob und unter welchen Umständen auf die Lärmschutzwand verzichtet werden kann sowie - sollte dies aus gutachterlicher Perspektive möglich sein - um die Formulierung eines Vorschlags zu einer entsprechenden textlichen Festsetzung für den Bebauungsplan.</p> <p>Das entsprechende Dokument [kann auf Wunsch eingesehen werden]. Vergleicht man die Simulationen der Schallausbreitung in den zwei Modelle</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf der Grundlage des Schallschutzgutachten von Krebs&Kiefer (Stand 06.03.2020) wurden – der Stellungnahme folgend -die ursprünglich definierten Schallschutzmaßnahmen SCH-M 1 – 5 gestrichen und im Rahmen der 2. Offenlage (Planstand 07/2020) durch die Festsetzung von passiven baulichen und nutzungsbezogenen sowie optional auch aktiven Schallschutzmaßnahmen ersetzt. Im Ergebnis sollte ein ausreichender Schallschutz allein über passive Maßnahmen gewährleistet werden, aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend nicht zwingend festgesetzt.</p> <p>Diese Reduzierung wurde im Hinblick auf ihre Rechtssicherheit aus fachlicher Sicht insbesondere mit dem Hinweis auf Verfügbarkeit von Flächen zur Ergriffung von aktiven Schallschutzmaßnahmen angezweifelt. Die notwendige Nachbesserung hat dann das Erfordernis für eine weitere Beteiligung ausgelöst.</p> <p>Weil mit der Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen der Immissionsschutz in bestimmten Bereichen auch auf der planungsrechtlichen Ebene weiter verbessert werden kann wurde mit der Entwurfsfassung für die 3. Offenlage (09/2020) festgesetzt, dass mit der Errichtung eines Erdwalles im südlichen Bereich auch aktiver Schallschutz zur Sicherung vertretbarer Wohnverhältnisse betrieben werden muss.</p> <p>Folgende textliche Festsetzung wurde daher aufgenommen: „Innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere</p>
------------------------	------------------	--------------------------	--	--

			<p>"Mit Lärmschutzwand" und "Ohne Lärmschutzwand", so zeigt sich, dass mit der Errichtung eines solchen Bauwerks zwar für einige Teilbereiche ein signifikanter Beitrag zum Schallschutz geleistet werden kann, für andere Bereiche aber - insbesondere den höher liegenden Geschossen - keinerlei Wirkung eintritt.</p> <p>Daher sind für diese Bereiche in jedem Fall weiterführende bauliche und planerische Maßnahmen zu erbringen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Damit einhergeht, dass der Nachweis der Erbringung dieser Schutzziele automatisch auch Teil der Baugenehmigung werden wird.</p> <p>Im Sinne der oben schon genannten Vorteile wie Flexibilität in der Planung und architektonischer Integration des notwendigen Schallschutzes sowie der ohnehin bestehenden Notwendigkeit des Schallschutz-Nachweises im Baugenehmigungsverfahren bitten wir um entsprechende Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bezogen auf den Bereich mit mind. 7 m Breite entsprechend der Planzeichnung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten. Darüber hinaus ist auf der gesamten Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Errichtung eines Lärmschutzwalls und/ oder einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Begrünung des Lärmschutzwalls ist der Sukzession zu überlassen.“</p> <p>Die Realisierung des Lärmschutzwalles soll zusätzlich über Regelungen im städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.</p>
--	--	--	--	--

<p>Privat 3</p>	<p>31</p>	<p>08.07.2019</p>	<p>Bekanntermaßen nehmen wir in dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren die Interessen der Beethoven Development GmbH, Beethovenstraße 5 a, 97080 Würzburg, wahr. Unsere Mandantin ist als Eigentümerin der wesentlichen Grundstücke im Planbereich planbetroffen.</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandantin nehmen wir zu dem derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. VIII/10 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellung:</p>	
			<p><u>Zu den Textlichen Festsetzungen</u> <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u></p> <p>31.1 Textliche Festsetzung Ziffer 1.1 - Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) mit den Teilgebieten MU1 - MU7 In Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzungen wird für die Teilgebiete des MU festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² nur dann zulässig sein sollen, wenn dort kein „zentrenrelevantes Sortiment“ angeboten wird. Die derzeitige Fassung der Festsetzung könnte zu unbestimmt sein. In dem Bebauungsplan könnte daher eine Definition des zentrenrelevanten Sortiments oder eine Bezugnahme</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Textliche Festsetzung wurde bereits für die 2. Offenlagefassung (Stand 07/2020) entsprechend der Anregung um einen Verweis auf das Zentrenkonzept des ZRK 2015 ergänzt.</p> <p>Im weiteren Planungsverlauf mit einer erneuten Beteiligung wurde in Abstimmung mit dem ZRK dann entschieden, auch ein gewissen Anteil an zentrenrelevantem Einzelhandel zuzulassen, da sonst z.B. auch kleinteilige den Standort bereichernde Nutzungen wie beispielsweise ein Kiosk nicht möglich wären.</p> <p>Die textliche Festsetzung 1.1. wird daraufhin so ergänzt, dass Anteile an zentrenrelevantem Einzelhandel (max. 200 m² VKF für den gesamten Geltungsbereich) zulässig sind: „In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts- und Bürogebäude,

			<p>auf ein bestehendes Einzelhandelskonzept mit entsprechender Definition aufgenommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, <p>...</p> <p>In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, <p>...</p> <p>In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, • Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
--	--	--	---	---

				<ul style="list-style-type: none"> • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.“ <p>Die in geringem Umfang ergänzte Öffnung für zentrenrelevante Sortimentsteile ermöglicht kleinteilige Angebote, die der Lebendigkeit des Quartiers zugutekommen können, ohne die vorhandene Versorgungsinfrastruktur im Nahbereich des Magazinhofes zu gefährden.</p>
			<p>31.2 Textliche Festsetzung Ziffer 1.2 - Sondergebiet Parkhaus (SO-P) Satz 2 des Festsetzungsentwurfs ist aus unserer Sicht zu streichen. Dort heißt es, dass der Baukörper des Sondergebiets eine schallabschirmende Wirkung gegenüber Schienenverkehrslärm erzielen muss. Systematisch sind entsprechende Vorgaben ausschließlich unter Textlicher Festsetzung Ziffer 11 zu regeln, weil sie nicht die Art der baulichen Nutzung betreffen. Dagegen sollte aus unserer Sicht - entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung - ausdrücklich in der Festsetzung festgehalten werden, dass im Sondergebiet Parkhaus die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Systematik der Festsetzungen ist – der Anregung folgend – bereits mit Entwurfsfassung 07/2020 neu sortiert worden. Im Zuge der Überarbeitung für die Entwurfsfassung 07/2020 ist das ‚Sondergebiet Parkhaus‘ in eine weitere Teilfläche ‚Urbanes Gebiet‘ überführt worden. Die neue Festsetzung als MU 8 lässt auch die Nutzung durch ein Parkhaus zu. Die Festlegung von Gebäudehöhen (min./max.) für die beiden östlichen Baufelder MU 3 und MU 8 erfolgt vornehmlich aus städtebaulichen Gründen. Die damit verbundene Lärmschutzwirkung ist eine Folge und bedarf keiner gesonderten Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24. Die Errichtung des Parkhauses wird im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.</p>

		<p><u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16- 21a BauNVO)</u></p> <p>31.3 Textliche Festsetzung Ziffer 2.2, 2.5 - Tiefgaragen (§ 21a BauNVO) Die Textlichen Festsetzungen Ziffer 2.2, 2.5 sind aus unserer Sicht missverständlich und zur Umsetzung des Vorhabens nicht ausreichend. Dort heißt es, dass Kellergeschosse von Tiefgaragen bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse bzw. der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt bleiben. Aus unserer Sicht ist an dieser Stelle eine Festsetzung gemäß § 21a Abs. 1, 4 Nr. 1 BauNVO zu treffen, wonach Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen nicht anzurechnen sind. Städtebaulicher Hintergrund ist, dass das oberste Geschoss der Tiefgaragen gegebenenfalls nicht vollständig unter der Erdoberfläche liegen wird, um die Gestaltung ggf. an die Sockelgeschosse der Bestandsgebäude anzupassen. Sofern dieses Tiefgaragengeschoss deswegen bauordnungsrechtlich nicht mehr als Kellergeschoss, sondern als Vollgeschoss zu qualifizieren wäre, ist über eine entsprechende Festsetzung sicherzustellen, dass es bei der Ermittlung der Geschossfläche und der Zahl der Vollgeschosse gleichwohl unberücksichtigt bleibt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweisegefolgt. Der Anregung folgend wurden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Absicht – im Erdgeschossbereich zur Attraktivierung der Fußgängerbereiche keine Kfz-Stellplätze zuzulassen - bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 folgenden Textfestsetzungen aufgenommen, die auch eine eindeutige Beurteilung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zulassen: „In den Teilgebieten MU 1- MU 7 sind in Vollgeschossen keine Kfz-Stellplätze zulässig.“ und „Kellergeschosse oder Geschosse von Tiefgaragen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) unberücksichtigt.“</p>
--	--	--	--

			<p><u>Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)</u></p> <p>31.4 Für das Teilgebiet MU 3 wird festgesetzt: <i>„Die Gebäudehöhe darf an keiner Stelle unterschritten werden.“</i> Aus lärm-schutztechnischen Gründen ist diese Festsetzung nicht erforderlich. Sie berücksichtigt nicht die vorgestellten Abstufungen für die Terrassen. Der Satz ist daher zu streichen oder den Planungen anzupassen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits mit der Überarbeitung für die 2. Offenlage (Stand 07/2020) ist der Punkt der Stellungnahme gegenstandslos geworden. Für die Teilfläche MU 3 werden aus städtebaulichen Gründen eine Mindest- und eine maximale Gebäudehöhe (201 -209 m NHN) festgesetzt. Die damit verbundene Lärm-schutzwirkung ist eine Folge und bedarf keiner gesonderten Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24.</p>
			<p><u>Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</u></p> <p>31.5 Zu 4.2 Tiefgaragen/ TGa</p> <p>Entsprechend dem vorstehend Gesagten ist auch dieser Festsetzungsentwurf zu ändern. Dort heißt es in Satz 2: <i>„Die Tiefgaragen sind unterirdisch oder als Kellergeschoss anzulegen.“</i> Wie beschrieben ist es aus gestalterischen Gründen ggf. notwendig, dass das oberste Geschoss der Tiefgaragen teilweise oberhalb der Geländeoberfläche liegt und damit gegebenenfalls ein Vollgeschoss im Sinne der bauordnungsrechtlichen Vorgaben darstellt. Die Festsetzung ist hieran anzupassen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>vgl hierzu 31.3</p>

		<p><u>Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</u></p> <p>31.6 Textliche Festsetzung Ziffer 8.1 - Spielplatz</p> <p>Diese Textliche Festsetzung ist zu ergänzen. Zutreffenderweise wird unter Ziffer 9.8.1 des Entwurfs der Begründung ausgeführt:</p> <p><i>„Um Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Lage des Spielplatzes zu gewähren, kann die Fläche ausnahmsweise auch innerhalb des Teilgebiets MU 6 des Urbanen Gebiets nachgewiesen werden, da die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Teilgebiets MU 6 unter Berücksichtigung des zu erhaltenen Baumbestandes ebenso für die Anlage einer Spielplatzfläche geeignet sind.“</i></p> <p>Diese „Ersetzung“ spiegelt sich jedoch in den Textlichen Festsetzungen nicht wider. Für die derzeit festgesetzte private Grünfläche entfällt hierdurch die Zweckbestimmung „Spielplatz“. Sie wird durch die Zweckbestimmung „Parkanlage“ ersetzt. Ergänzend ist hier eine diesbezügliche Festsetzung, z. B. gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu treffen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Das überarbeitete Konzept und damit in der Folge auch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan Entwurf sieht zwischen den Teilgebieten m MU 4 und dem MU 1 (Silospeicher Süd) eine platzartige Aufweitung an der Nord-Süd-Achse vor, die für gastronomische und damit belebende Quartierszwecke genutzt werden soll.</p> <p>Eine Verkleinerung der Grünfläche ist zur optimalen Nutzung der Erdgeschosszone erforderlich. Die Fläche ist auch im Istzustand versiegelt.</p> <p>Die Zweckbestimmung wurde bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 entsprechend der Anregung geändert. Ergänzend wird folgende Textfestsetzung aufgenommen, die auch der Aufstellung von Spielgeräten nicht entgegenstehen würde. „Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis und ist dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.“</p>
--	--	--	---

		<p><u>Schallschutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BauGB)</u></p>	<p>31.7 Textliche Festsetzung Ziffer 11.1 - Festsetzungen zum Schallschutz Schallschutzmaßnahme (SCH-M 2, 3) Die Festsetzungen sind ersatzlos zu streichen. Die Errichtung des Baukörpers des Teilgebiets MU 3 und der anschließenden Schallschutzwand haben gemäß der vorliegenden schallschutztechnischen Stellungnahmen gerade keine Relevanz für die übrige Bebauung. Die Maßnahmen sind somit nicht notwendig.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde für die Teilfläche MU 3 bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) für das MU 3 eine Mindest- und eine maximale Höhe (201 -209 NHN) festgesetzt, um eine Stärkung der städtebaulichen Figur abzusichern. Der Stellungnahme wie auch dem zwischenzeitlich aktualisierten Lärmgutachten folgend werden die beiden bezeichneten Maßnahmen nicht mehr als zwingende Voraussetzung für die Herstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen in den dahinterliegenden Gebäuden angesehen. Die damit verbundene Lärmschutzwirkung ist eine Folge und bedarf aber keiner gesonderten Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24. Die Auswirkungen hinsichtlich des Lärmschutzes sind ein positiver Nebeneffekt, der zu einer weiteren Verbesserung der Situation beiträgt. Der Punkt der Stellungnahme wird damit gegenstandslos.</p>
		<p>31.8 Schallschutzmaßnahme (SCH-M 4) In Satz 2 der Festsetzung der SCH-M 4 heißt es, dass der Baukörper mit einer Gesamtlänge von mindestens 86 m und einer Höhe von mindestens 17,70 m herzustellen ist. Die Mindesthöhe ist unzutreffend. Hier muss es heißen: „[...] und einer Höhe von mind. 9,1 m herzustellen.“</p>	<p>31.8 Schallschutzmaßnahme (SCH-M 4) In Satz 2 der Festsetzung der SCH-M 4 heißt es, dass der Baukörper mit einer Gesamtlänge von mindestens 86 m und einer Höhe von mindestens 17,70 m herzustellen ist. Die Mindesthöhe ist unzutreffend. Hier muss es heißen: „[...] und einer Höhe von mind. 9,1 m herzustellen.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde für die Teilfläche MU 8 (vorher Sondergebiet ‚Parkhaus‘) bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) für das MU 3 eine Mindest- und eine maximale Höhe (201 -209 NHN) festgesetzt, um die erforderlichen Kapazitäten für den Stellplatzbedarf abzusichern. Der Punkt der Stellungnahme wird damit gegenstandslos.</p>

			<p>31.9 Ausnahmen von den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen</p> <p>Innerhalb des Entwurfs der Textlichen Festsetzung Ziffer 11.1 ist zudem der letzte Absatz unzutreffend. Dort heißt es, dass Ausnahmen von „den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (SCH-M) 5“ zugelassen werden können, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend sind. Diese Ausnahmemöglichkeit soll aber gerade nicht nur hinsichtlich der Schallschutzmaßnahme (SCH-M) 5 bestehen. Vielmehr bezieht sich der Abschnitt auf sämtliche festgesetzte Schallschutzmaßnahmen der Textlichen Festsetzung Ziffer 11.1. Daher ist das jedenfalls, (SCH-M) 5“ zu streichen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf der Grundlage des Schallschutzgutachten von Krebs&Kiefer (Stand 06.03.2020) wurden die ursprünglich definierten Schallschutzmaßnahmen SCH-M 1 – 5 gestrichen und bereits mit der Offenlagefassung 07/2020 durch die Festsetzung von passiven baulichen und nutzungsbezogenen sowie optional auch aktiven Schallschutzmaßnahmen ersetzt.</p> <p>Im Ergebnis sollte ein ausreichender Schallschutz allein über passive Maßnahmen gewährleistet werden, aktive Schallschutzmaßnahmen als zulässig jedoch nicht zwingend festgesetzt.</p> <p>Diese Reduzierung wurde im Hinblick auf ihre Rechtssicherheit aus fachlicher Sicht insbesondere mit dem Hinweis auf Verfügbarkeit von Flächen zur Ergreifung von aktiven Schallschutzmaßnahmen angezweifelt. Die notwendige Nachbesserung hat dann das Erfordernis für eine weitere Beteiligung ausgelöst.</p> <p>Weil mit der Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen der Immissionsschutz in bestimmten Bereichen auch auf der planungsrechtlichen Ebene weiter verbessert werden kann wurde mit der Entwurfsfassung für die 3. Offenlage (09/2020) festgesetzt, dass mit der Errichtung eines Erdwalles im südlichen Bereich auch aktiver Schallschutz zur Sicherung vertretbarer Wohnverhältnisse betrieben werden muss.</p> <p>Die Ausnahmetatbestände wurden ersatzlos gestrichen. Dieser Punkt der Stellungnahme wird damit gegenstandslos.</p>
--	--	--	---	--

		<p>31.10 Gliederung der Textlichen Festsetzung Ziffer 11.1</p> <p>Zudem regen wir dringend an, durch eine entsprechende Gliederung der Festsetzung Ziffer 11.1 mit Unterziffern klarzustellen, dass sich diese Ausnahmemöglichkeit auf sämtliche Schallschutzmaßnahmen beziehen soll.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vgl. hierzu 31.9</p>
		<p><u>Zum Entwurf der Planzeichnung und den dortigen zeichnerischen Festsetzungen</u></p> <p>31.11 Baulinie an Bestand anpassen</p> <p>Auch die vor die Gebäudewand hervortretenden Bauteile sind insbesondere bei der Festsetzung von Baulinien zu berücksichtigen (Rampen).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Baulinien sollen dem denkmalgeschützten städtebaulichen Charakter mit den schmalen hochaufragenden Baukörpern Rechnung tragen.</p> <p>Die Führung von Baulinien/Baugrenzen wurde bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 entsprechend überarbeitet, Ausnahmen für untergeordnete Bauteile wurden festgesetzt. Letztere wurden für die Entwurfsfassung 09/2020 nochmal präzisiert. Für den Bereich der bestehenden Rampen in den Teilflächen des MU 1 wird aufgenommen, dass</p> <p>„[i]m Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1 [...] die zeichnerisch festgesetzte Baulinie ab 1 m Höhe bezogen auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche [gilt]. Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude.</p> <p>Zudem wird unter Punkt 3. „Überbaubare Grundstücksfläche“ der Textlichen Festsetzungen folgendes geregelt:</p> <p>„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges</p>

				<p>Vor- und Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen, etwa Vordächern, Eingangsbereichen (Windfang), Treppen, Treppenhäusern und Aufzugsanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen, Erkern und Rettungswegen sowie bei baulichen Anlagen und Kellergeschossen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.“</p>
		<p>31.12 Überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet MU 6 Die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche im Teilgebiet MU 6 ist für die derzeitigen Planungen nicht ausreichend. Die Tiefe des Baufelds beträgt im südlichen Bereich 16,50 m. Wegen der Statik mit in den Tiefgaragenbereich durchlaufenden, senkrechten Außenwänden ist die Tiefe des Baufeldes um mindestens 0,5 m, besser um 1,0 m auf 17,0 m bzw. 17,5 m zu vergrößern. Dies kann gegebenenfalls durch die Änderung der Lage der Verkehrsfläche um 0,5 bzw. 1 m Richtung Westen erfolgen oder aber dadurch, dass der Vorgartenbereich an dieser Stelle auf 2,5 m bzw. 2 m reduziert wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Zuge der Überarbeitung für die Entwurfsfassung 07/2020 wurde bereits das Baufenster im MU 6 um 0.5 m nach Osten (nicht Westen) erweitert. In diesem Kontext wurden auch die beiden Baufenster der MU 4 und MU 7 nach Osten in die gleiche Flucht gebracht. Eine Reduktion des Vorgartenbereiches um 0,5 m ist angesichts des davorliegenden privaten Wohnweges vertretbar. Die überbaubare Fläche im MU 4 wird wiederum in diesem Zusammenhang an seiner nördlichen Grenze um 0,5 m reduziert, um den Bestandsbaum abzusichern (Auflösung Konflikt überbaubare Fläche <> zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte).</p>	

		<p>31.13 Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO-P Die Planungen für das Parkhaus führen zu einer geringfügigen Überschreitung der im Entwurf enthaltenen Baugrenze im südöstlichen Bereich des Areals. Zur besseren Übersicht haben wir diesem Schreiben einen entsprechenden Plan der Architekten beigefügt, aus dem sich die voraussichtliche Überschreitung ergibt (Anlage). Angesichts dessen sollte die Baugrenze in diesem Teilbereich an die Planungen angepasst werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Baugrenze wurde bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 entsprechend angepasst.</p>
		<p>31.14 Es fehlt noch eine zeichnerische Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsarten SO/MU („Knödellinie“).</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung ist das Planbild diesbezüglich überarbeitet worden. Die vormals als ‚Sondergebiet Parkhaus‘ festgesetzte Fläche wurde in eine MU-Fläche überführt (jetzt MU 3).</p>
		<p>31.15 Überbaubare Grundstücksfläche in den Teilgebieten MU 5, 7 Die Baufelder im Teilgebiet MU 5 und MU 7 sollten mit Blick auf mögliche Wohnungsgrundrisse etwas größer gestaltet werden, um flexiblere Gestaltungsmöglichkeiten zu haben. Es wird vorgeschlagen, die beiden Baufenster jeweils im südlichen Bereich bis an die Grundstücksgrenze bzw. die Festsetzung „Flächen für Wald“ zu vergrößern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die durch Baugrenzen definierte Baufelder sind ausreichend dimensioniert, um sinnvolle und qualitätsvolle Grundrisse unterbringen zu können. Es besteht keine Notwendigkeit, diese zu vergrößern. An den Abmessungen wird festgehalten. Aufgrund von entgegenstehenden Belangen, die u. a. von der Abteilung für Umweltplanung 674 (Ziffer 5.2 – 5.4 dieser Abwägung) sowie von der Unteren Naturschutzbehörde 6725 (Ziffer 11.5 – 11.7) des Umwelt- und Gartenamtes der Stadt Kassel eingebracht wurden,</p>

				muss mindestens der bisherige Abstand zwischen Baugrenze und der als Wald deklarierten Fläche beibehalten werden.
			<p>31.16 Zu erhaltenden Bäume im MU 3, 4</p> <p>In den Teilgebieten MU 3, 4 befinden sich Bäume bzw. deren Kronen in dem durch eine Baugrenze definierten Bau-fenster. Die Erhaltungsbedürftigkeit sollte nochmals überprüft werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Bau-fenster wurden bereits im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfsfassung 07/2020 in ihren Abmessungen so reduziert, dass innerhalb der überbaubaren Flächen keine Be-standsbäume mehr festgesetzt sind.</p>
			<p><u>Zeichnerischen Festsetzung der Ver-kehrsrflächen</u> 31.17 Es ist noch zu klären, ob es sich um öf-fentlich gewidmete, in ihrer Widmung entsprechend beschränkte Verkehrsflä-chen auf privatem Grund handelt oder um „echte“ Privatstraßen. Davon ab-hängig müssten ggf. noch Abgrenzun-gen unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen in die Planzeich-nung eingetragen werden („Knödelli-nien“). Auch für die Regelungen zu den Abstandsflächen ist die Bestimmung er-forderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-men. Sie wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die interne Erschließung weiterhin als ‚private Verkehrs-fläche‘ vorgesehen ist.</p>
			<p>31.18 Die Funktion der Verkehrsflächen als in-nerer Erschließung der zulässigen Nut-zungen einschließlich notwendiger Ver-und Entsorgungsverkehre, Notfallfahr-zeuge u. ä. sollte entsprechend be-schrieben werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Im Sinne der Anregung und als Ergebnis der Beteiligung wurden bereits mit der Entwurfs-fassung 07/2020 folgende Festsetzungen als 7.1 aufgenommen: „Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflä-chen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ (PrSt) sind niveaugleich in der</p>

			<p>erforderlichen Breite herzustellen. Die privaten Verkehrsflächen sind der Ver- und Entsorgung sowie einer Nutzung durch die Allgemeinheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Der Fahrbahnunterbau ist auf eine Gesamtlast von 26 t bzw. auf eine Einzelachslast von 11 t auszurichten.“</p> <p>Ergänzend zu den zeichnerisch dargestellten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden folgende Festsetzungen unter Nr. 6 aufgenommen:</p> <p>6.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.</p> <p>Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Flächen ist nicht zulässig.</p> <p>6.2. Geh- und Leitungsrecht (GL) Die als Geh- und Leitungsrecht (GL) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.</p> <p>6.3. Gehrecht (G) Die als Gehrecht (G) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.</p>
--	--	--	--

			<p>31.19 Die endgültige Ausführung (Breite, ggf. Aufweitungen, etc.) sollte entsprechend der Zweckbestimmung für die jeweiligen Nutzungen ausreichend sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. vgl. hierzu 31.18</p>
			<p>31.20 <u>Flächen für Stellplätze im MU 1</u> Gemäß Textlicher Festsetzung Ziffer 4.1 sowie den entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen in der Plandarstellung dürfen Kfz-Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen hergestellt werden. Im Hinblick auf die Nutzung des Bestandsgebäudes im MU 1 „Silospeicher Nord“ hat sich im Rahmen des Planungsprozesses herausgestellt, dass die im Süden des Gebäudekörpers festgesetzte Stellplatzfläche nicht ausreichend ist. Vielmehr ist durch eine weitere zeichnerische Festsetzung auch entlang der Westfassade des Gebäudekörpers eine Fläche für Stellplätze festzusetzen. Ein Konflikt mit den dort zur Anpflanzung festgesetzten Bäumen wird dadurch nicht entstehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der Entwurfsfassung 07/2020 erfolgte eine Anpassung an den fortgeschriebenen Planungsstand. Die zu diesem Zeitpunkt bereits vorliegende Gesamt-Freiflächenplanung berücksichtigte bereits den sich aus den konkreten Nutzungskonzepten für die Bestandsgebäude ergebenden Stellplatzbedarf. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerisch festgesetzten Flächen an einigen Stellen entsprechend verändert/vergrößert. Damit wird diesem Aspekt der Stellungnahme Rechnung getragen.</p>

		<p><u>Zu dem Entwurf der Begründung</u> 31.21</p> <p>In der Tabelle auf Seite 3 des Entwurfs der Begründung sind die für die Teilgebiete MU 7 und SO-P unzutreffende Werte der GRZ angegebenen. Hier muss für das MU 7 eine GRZ von 0,6 und für das SO-P eine GRZ von 0,7 angegeben werden. Die entsprechenden Übertragungsfehler sind auch in Tab. 9.12 auf Seite 50 des Begründungsentwurfs zu korrigieren.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Im Zuge der redaktionellen Überarbeitung werden alle Werte abschließend nochmals überprüft und aktualisiert.</p>
--	--	---	--

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum Stellungnahme Offenlage	Datum Stellungnahme 2. Offenlage
Keine Anregungen oder Bedenken			
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie		14.06.2019	04.08.2020
Hessen-Forst – Forstamt Wolfhagen		09.07.2019	
Amt für Grundstücksneuordnungen, Umlegungen, Erwerb von Grundstücken 23		03.06.2019	11.08.2020
Umwelt- und Gartenamt – Abteilung Freiraumplanung 6712		08.07.2019	
Baudenkmalpflege 631		04.07.2019	11.08.2020
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Regionalplanung, Siedlungswesen		19.06.2019	20.08.2020
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung		02.07.2019	
Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.3 Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz		02.07.2019	18.08.2020

Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handelskammer Kassel		09.07.2019	25.08.2020
Wirtschaftsförderung Region Kassel		05.07.2019	25.08.2020
Die Stadtreiniger Kassel (Eigenbetrieb)		03.07.2019	
Städtische Werke Netz + Service GmbH		13.06.2019	
Kasseler Verkehrs-Gesellschaft Aktiengesellschaft		06.06.2019	03.08.2020
Polizeipräsidium Nordhessen		28.06.2019	30.07.2020
Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG		28.06.2019	27.08.2020