

34112 Kassel documenta Stadt

An die  
Mitglieder  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität  
und Verkehr  
der Stadtverordnetenversammlung  
Kassel

**Kassel** documenta Stadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

31. August 2016  
1 von 3

zur **5. öffentlichen Sitzung** des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und  
Verkehr lade ich ein für

**Mittwoch, 7. September 2016, 17:00 Uhr,  
Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel.**

#### **Tagesordnung:**

- 1. Entwicklungsplan Wohnen**  
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juni 2016  
Bericht des Magistrats  
101.18.80
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16  
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Aufstellungs- und  
Offenlagebeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.18.209 -
- 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“  
Teilaufhebung (Aufhebungsbeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda  
- 101.18.210 -

**4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/52 „Holländische Straße / Eisenschmiede“ (Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

Berichtersteller/in: Stadtbaurat Christof Nolda

- 101.18.211 -

**5. Wohnbebauung neben dem Gerichtsstandort Goethestraße**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock

- 101.18.141 -

**6. Fahrradvermietsystem Konrad**

Antrag der Fraktion B90/Grüne

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Eva Koch

- 101.18.153 -

**7. RegioTrams in der Königsstraße**

Antrag der FDP-Fraktion

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Matthias Nölke

- 101.18.158 -

**8. KVG-Liniennetzreform**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock

- 101.18.173 -

**9. Ehrenmal in der Karlsaue**

Antrag der CDU-Fraktion

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Jörg Hildebrandt

- 101.18.177 -

**10. Verkehrliche und finanzielle Aspekte der Parkgebühren**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Violetta Bock

- 101.18.179 -

**11. Einsatz von Elektrobussen im Kasseler Nahverkehr**

Anfrage der Fraktion B90/Grüne

Berichtersteller/in: Stadtverordnete Eva Koch

- 101.18.186 -

**12. Lärmschutz "Langes Feld"**

Anfrage der Fraktion Freie Wähler + Piraten

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

- 101.18.203 -

**13. Liniennetzreform**

Antrag der Fraktion Freie Wähler + Piraten

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

- 101.18.205 -

**14. Betonverfüllung der Unterführung Rathauskreuzung**

Anfrage der AfD-Fraktion

Berichtersteller/in: Stadtverordneter Sven Dreyer

- 101.18.224 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb

Vorsitzender

**Niederschrift**

über die 5. öffentliche Sitzung

**des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

am **Mittwoch, 7. September 2016, 17:00 Uhr**

im Sitzungssaal des Magistrats, Rathaus, Kassel

21. September 2016

1 von 11

**Anwesende:**

**Mitglieder**

Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU

Petra Ullrich, 1. stellvertretende Vorsitzende, SPD

Eva Koch, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne

Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD

Johannes Gerken, Mitglied, SPD

(Vertretung für Volker Zeidler)

Patrick Hartmann, Mitglied, SPD

Jörg Hildebrandt, Mitglied, CDU

Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU

Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne

Sven René Dreyer, Mitglied, AfD

Violetta Bock, Mitglied, Kasseler Linke

Matthias Nölke, Mitglied, FDP

Dr. Bernd Hoppe, Mitglied, Freie Wähler

**Teilnehmer mit beratender Stimme**

Heinz Gunter Drubel, Vertreter des Seniorenbeirates

**Magistrat**

Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

**Schriftführung**

Andrea Herschelmann, Büro der Stadtverordnetenversammlung

**Entschuldigt:**

Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Helmut Ernst, Vertreter des Behindertenbeirates

**Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen**

Uwe Altrock, Universität Kassel

Tobias Schäfer, Universität Kassel

Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Volker Mohr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

**Tagesordnung:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Entwicklungsplan Wohnen  | 101.18.80  |
| 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss) | 101.18.209 |
| 3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“ Teilaufhebung (Aufhebungsbeschluss)                                    | 101.18.210 |
| 4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/52 „Holländische Straße / Eisenschmiede“ (Aufstellungsbeschluss)                                    | 101.18.211 |
| 5. Wohnbebauung neben dem Gerichtsstandort Goethestraße   | 101.18.141 |
| 6. Fahrradvermietsystem Konrad  | 101.18.153 |
| 7. RegioTrams in der Königsstraße   | 101.18.158 |
| 8. KVG-Liniennetzreform   | 101.18.173 |
| 9. Ehrenmal in der Karlsaue   | 101.18.177 |
| 10. Verkehrliche und finanzielle Aspekte der Parkgebühren   | 101.18.179 |
| 11. Einsatz von Elektrobussen im Kasseler Nahverkehr  | 101.18.186 |
| 12. Lärmschutz "Langes Feld"  | 101.18.203 |
| 13. Liniennetzreform  | 101.18.205 |
| 14. Betonverfüllung der Unterführung Rathauskreuzung  | 101.18.224 |

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 31. August 2016 ordnungsgemäß einberufene 5. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**Zur Tagesordnung**

Stadtbaurat Nolda beantragt für den Magistrat die Tagesordnungspunkte

**8. KVG-Liniennetzreform**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

101.18.173

und

**10. Verkehrliche und finanzielle Aspekte der Parkgebühren**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke

101.18.179

von der heutigen Tagesordnung abzusetzen, da die Anfragen noch nicht vollumfänglich beantwortet werden können.

Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Vorsitzender Kalb stellt die geänderte Tagesordnung fest.

## **1. Entwicklungsplan Wohnen**

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juni 2016  
Bericht des Magistrats  
101.18.80

### Beschluss

Der Magistrat wird gebeten, den Entwicklungsplan Wohnen durch den Fachbereich Architektur–Stadtplanung–Landschaftsplanung der Universität Kassel im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorstellen zu lassen.

Stadtbaurat Nolda führt kurz in die Thematik ein. Ausschussvorsitzender Kalb übergibt das Wort an Herrn Uwe Altrock und Herrn Tobias Schäfer, beide Universität Kassel, die anhand einer Power-Point-Präsentation den Entwicklungsplan Wohnen vorstellen.

Im Rahmen der Diskussion werden Fragen der Ausschussmitglieder von Stadtbaurat Nolda, Herrn Altrock und Herrn Schäfer beantwortet.

**Der Entwicklungsplan Wohnen wird anhand einer Power-Point-Präsentation vorgestellt und zur Kenntnis genommen.**

## **2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16**

**„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)**  
Vorlage des Magistrats  
- 101.18.209 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ wird zugestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64 und 137/64, alle Flur 2, Gemarkung Oberzwehren.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Praxisgebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.“

Im Rahmen der Diskussion beantwortet Stadtbaurat Nolda Nachfragen der Ausschussmitglieder zur Magistratsvorlage.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: Kasseler Linke  
den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss), 101.18.209, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordneter Patrick Hartmann

### **3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“**

#### **Teilaufhebung (Aufhebungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.18.210 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufhebung (Teilaufhebung) des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“ wird zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Harleshausen, er betrifft die Flächen einer geplanten Verlängerung der Helmarshäuser Straße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am Stockweg“, im Osten und Westen durch das Geilebachtal, sowie die angrenzenden Flächen des

allgemeinen Wohngebietes und im Süden durch die Helmarshäuser Straße begrenzt.

5 von 11

Ziel der Planung ist es, die geplanten Straßenverkehrsflächen aufzugeben um den vorhandenen Gebietscharakter planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für eine dem allgemeinen Wohngebiet typische Ergänzungsbebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird in Teilen aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.“

Im Rahmen der Diskussion beantwortet Stadtbaurat Nolda Nachfragen der Ausschussmitglieder zur Magistratsvorlage.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: AfD

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“ Teilaufhebung (Aufhebungsbeschluss), 101.18.210, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach

#### **4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/52 „Holländische Straße / Eisenschmiede“ (Aufstellungsbeschluss)**

Vorlage des Magistrats

- 101.18.211 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Holländische Straße, Eisenschmiede, Bunsenstraße und Henkelstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.“

Zielsetzung ist es, den vorhandenen Nutzungsmix aus Gewerbe, Handel und Wohnen gebietsverträglich weiter zu entwickeln.“

6 von 11

Im Rahmen der Diskussion werden Fragen der Ausschussmitglieder zur Magistratsvorlage von Stadtbaurat Nolda und Herrn Volker Mohr, Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz beantwortet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/52 „Holländische Straße / Eisenschmiede“ (Aufstellungsbeschluss), 101.18.211, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Eva Koch

### **5. Wohnbebauung neben dem Gerichtsstandort Goethestraße**

Antrag der Fraktion Kasseler Linke

- 101.18.141 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, ein Bauleitplanverfahren nach § 30 BauGB für das an das Grundstück des ehemaligen Finanzamts in der Goethestraße angrenzende Grundstück Richtung Germaniastraße einzuleiten und per Bebauungsplan folgende städtebaulichen Ziele und Vorstellungen, die es von Seiten der Stadt gegenüber dem Land weiter zu entwickeln gilt, klar und präzise festzulegen:

- Eingeschränkte Schaffung von ebenerdigen Parkplätzen oder Parkgaragen
- Ermöglichung von Wohnbebauung

Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, begründet den Antrag ihrer Fraktion.

7 von 11

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: Kasseler Linke

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP, Freie Wähler + Piraten

Enthaltung: --

den

### **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Wohnbebauung neben dem Gerichtsstandort Goethestraße, 101.18.141, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Sven Dreyer

### **6. Fahrradvermietsystem Konrad**

Antrag der Fraktion B90/Grüne

- 101.18.153 -

### **Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, mit den Verhandlungspartnern DB Rent, AStA Kassel, KVG / NVV sowie ggf. weiteren Partnern Gespräche zu führen, mit dem Ziel, das Fahrradvermietsystem Konrad in den nächsten Jahren weiterzuführen.

Stadtverordnete Koch, Fraktion B90/Grüne, begründet den Antrag ihrer Fraktion. Stadtbaurat Nolda beantwortet im Rahmen der Diskussion die Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

8 von 11

## Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der Fraktion B90/Grüne betr. Fahrradvermietsystem Konrad, 101.18.153, wird **zugestimmt**.

Berichtersteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

## 7. RegioTrams in der Königsstraße

Antrag der FDP-Fraktion  
- 101.18.158 -

## Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die KVG zu veranlassen, dass mit dem nächsten regulären Fahrplanwechsel künftig keine RegioTrams mehr durch die Königsstraße fahren.

Stadtverordneter Nölke, FDP-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion. Im Rahmen der Diskussion beantwortet Stadtbaurat Nolda Fragen der Ausschussmitglieder.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: AfD, FDP

Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, Kasseler Linke, Freie Wähler + Piraten

Enthaltung: --

den

## Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der FDP-Fraktion betr. RegioTrams in der Königsstraße, 101.18.158, wird **abgelehnt**.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Matthias Nölke

9 von 11

## 8. KVG-Liniennetzreform

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.18.173 -

### Abgesetzt

## 9. Ehrenmal in der Karlsaue

Antrag der CDU-Fraktion  
- 101.18.177 -

### Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, in welcher Weise das Ehrenmal in der Karlsaue in einen angemessenen und verkehrssicheren Zustand versetzt werden kann.

Stadtverordneter Hildebrandt, CDU-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion.

Im Rahmen der Diskussion erläutert Stadtbaurat Nolda, dass die Zuständigkeit für diesen Bereich nicht beim Magistrat liegt. Daraufhin ändert Stadtverordneter Hildebrandt den Antrag für seine Fraktion ab.

### ➤ Geänderter Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert, **sich mit der Museumslandschaft Hessen Kassel (mhk) und dem Land Hessen in Verbindung zu setzen, mit dem Ziel, das Ehrenmal in der Karlsaue in einen angemessenen und verkehrssicheren Zustand zu versetzen.**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

10 von 11

## **Beschluss**

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem geänderten Antrag der CDU-Fraktion betr. Ehrenmal in der Karlsaue, 101.18.177, wird **zugestimmt**.

Berichterstatter/-in:            Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

## **10. Verkehrliche und finanzielle Aspekte der Parkgebühren**

Anfrage der Fraktion Kasseler Linke  
- 101.18.179 -

## **Abgesetzt**

## **11. Einsatz von Elektrobussen im Kasseler Nahverkehr**

Anfrage der Fraktion B90/Grüne  
- 101.18.186 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

## **12. Lärmschutz "Langes Feld"**

Anfrage der Fraktion Freie Wähler + Piraten  
- 101.18.203 -

**Aus Zeitgründen erfolgt kein Aufruf.**

**Der Tagesordnungspunkt wird für die nächste Sitzung vorgemerkt.**

## **13. Liniennetzreform**

Antrag der Fraktion Freie Wähler + Piraten  
- 101.18.205 -

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

**14. Betonverfüllung der Unterführung Rathauskreuzung**

Anfrage der AfD-Fraktion

- 101.18.224 -

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

**Ende der Sitzung: 18:55 Uhr**

Dominique Kalb  
Vorsitzender

Andrea Herschelmann  
Schriftführerin

**Beschluss  
der Stadtverordnetenversammlung**

13. Juni 2016  
1 von 1

**Entwicklungsplan Wohnen**

Antrag der SPD-Fraktion

- 101.18.80 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, den Entwicklungsplan Wohnen durch den Fachbereich Architektur-Stadtplanung-Landschaftsplanung der Universität Kassel im Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vorstellen zu lassen.

Die Stadtverordnetenversammlung fasst bei

Zustimmung: einstimmig

Ablehnung: --

Enthaltung: --

den

**Beschluss**

Dem Antrag der SPD-Fraktion betr. Entwicklungsplan Wohnen, 101.18.80, wird **zugestimmt.**

Petra Friedrich  
Stadtverordnetenvorsteherin

Nicole Eglin  
Schriftführerin

**Uwe Altrock / Tobias Schäfer**

# **Stadtentwicklungsplan Wohnen**

**Universitäre Vorschläge für die Kasseler Wohnraumentwicklung**

- Studentisches Projekt „Stadtentwicklungsplan Wohnen Kassel“
- 24 Studierende
- Wintersemester 2015/16
- Experteninterviews, Begehungen, Workshop Stadt Kassel, Literaturanalyse

# Struktur des Stadtentwicklungsplans

Entwicklungsszenarien



Situationsanalyse



Standortpotentiale für Wohnraum



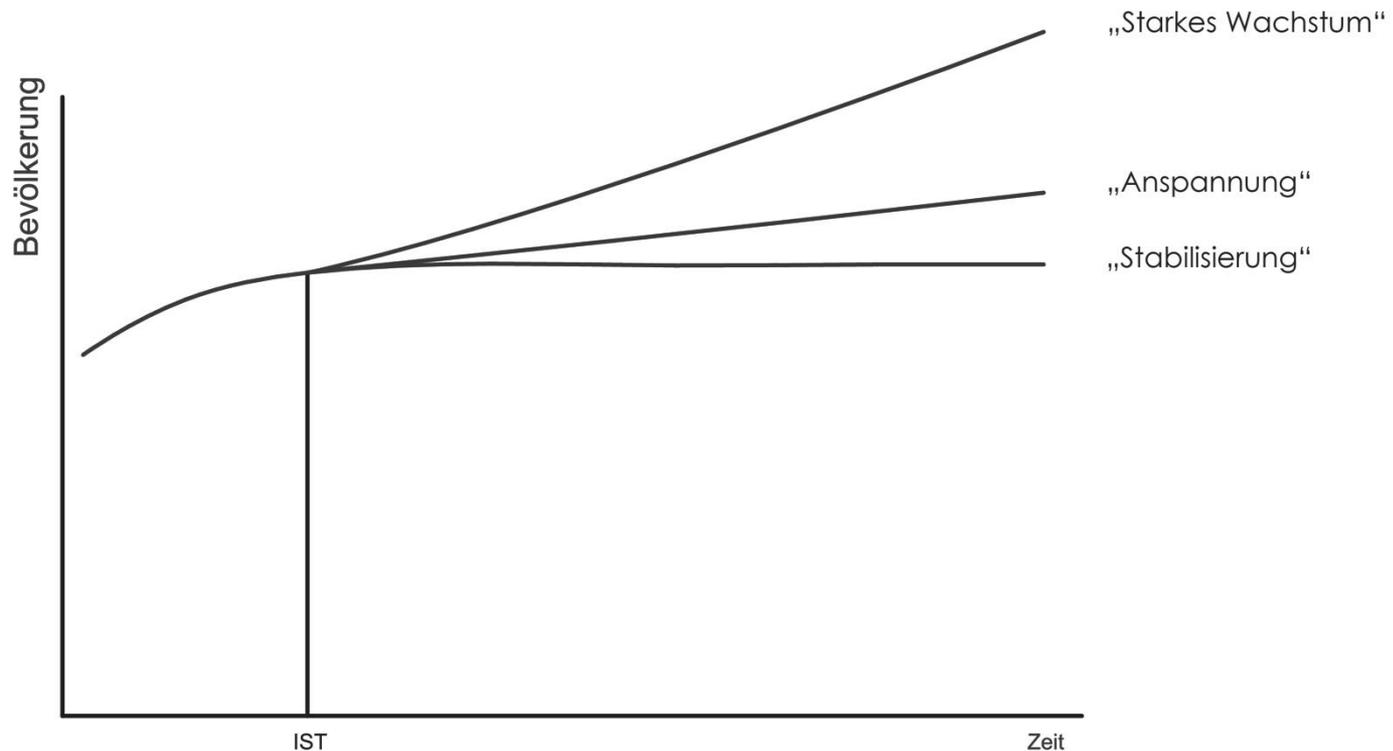
Thematische Leitlinien



Strategien für den Kasseler Wohnungsmarkt

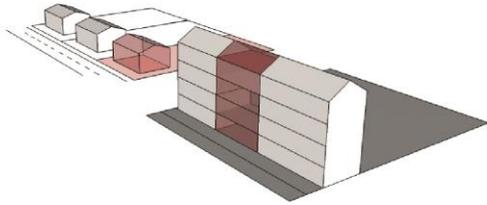
# Situation in Kassel

- Der Wohnungsmarkt ist angespannt
- Demographische Veränderung der Stadtgesellschaft
- Anstieg der Kosten zum Wohnen

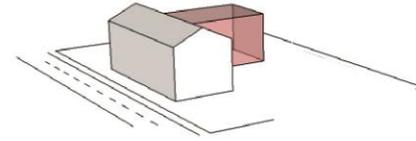


# Potentialanalyse in Kassel

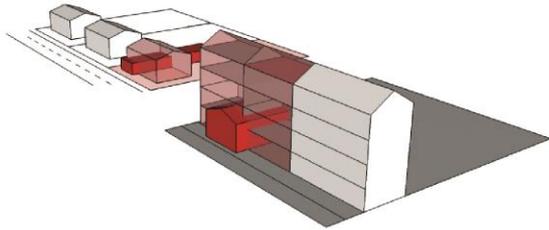
# Potentialtypen



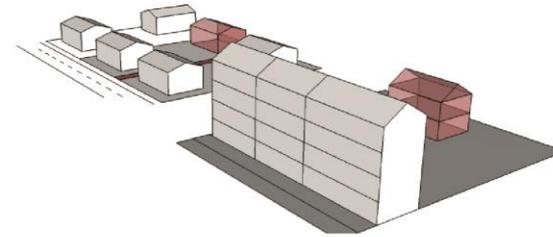
Baulücken



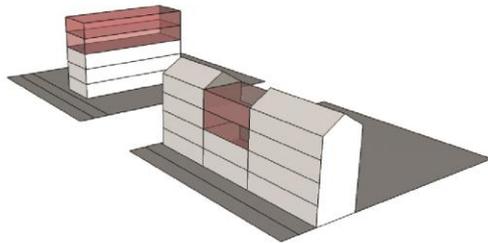
Anbau



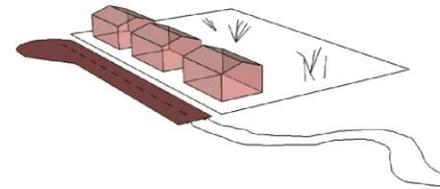
Abriss-Neubau



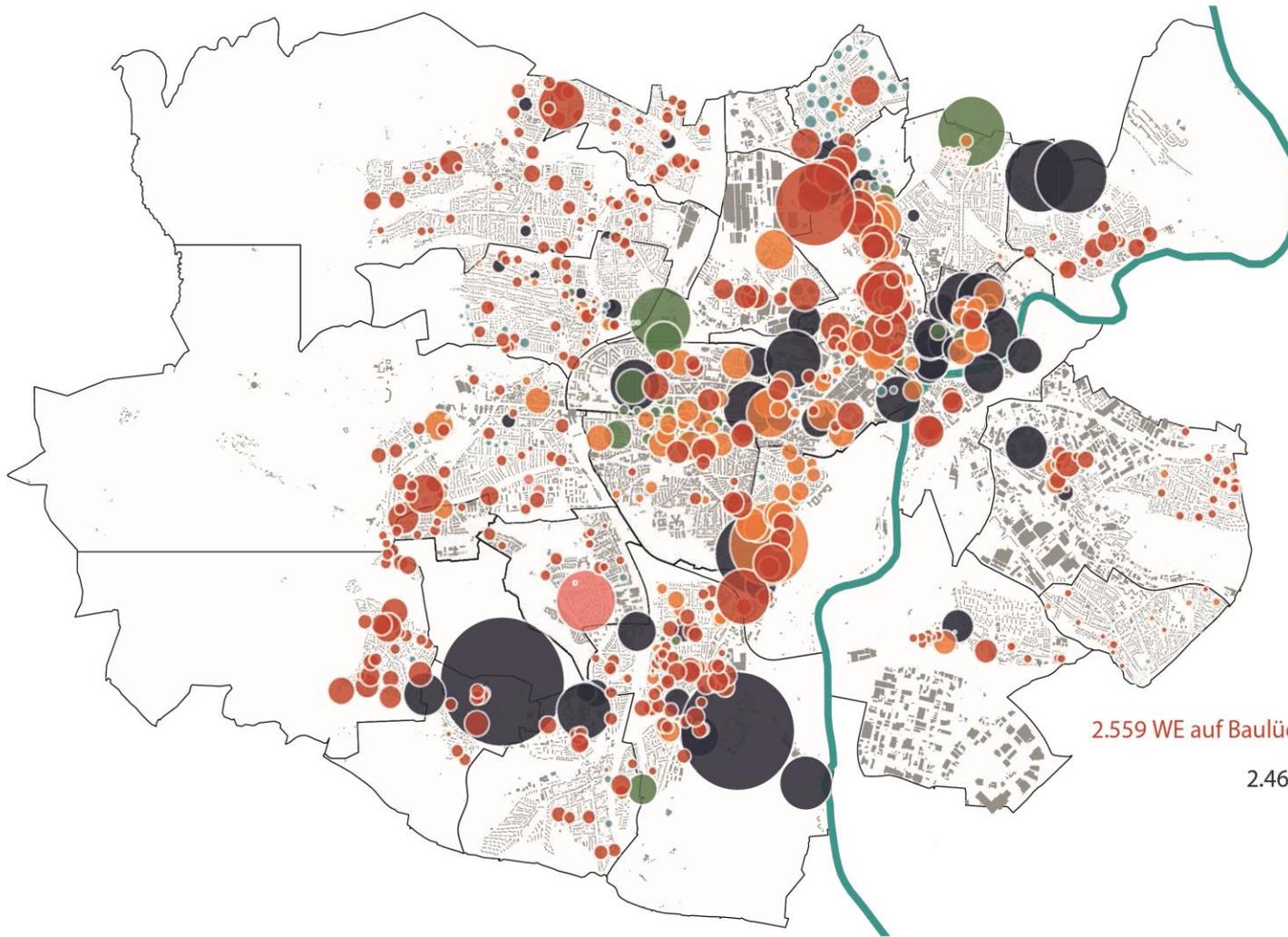
Hinterlandbebauung



Aufstockung



Entwicklungsflächen



2.559 WE auf Baulücken und freien Grundstücken

2.460 WE auf Entwicklungsflächen

155 WE durch Nachverd.

141 WE durch Anbau

452 WE durch Aufstockung

1.402 WE durch Abriss und Neubau



## Bewertung: Beispiel

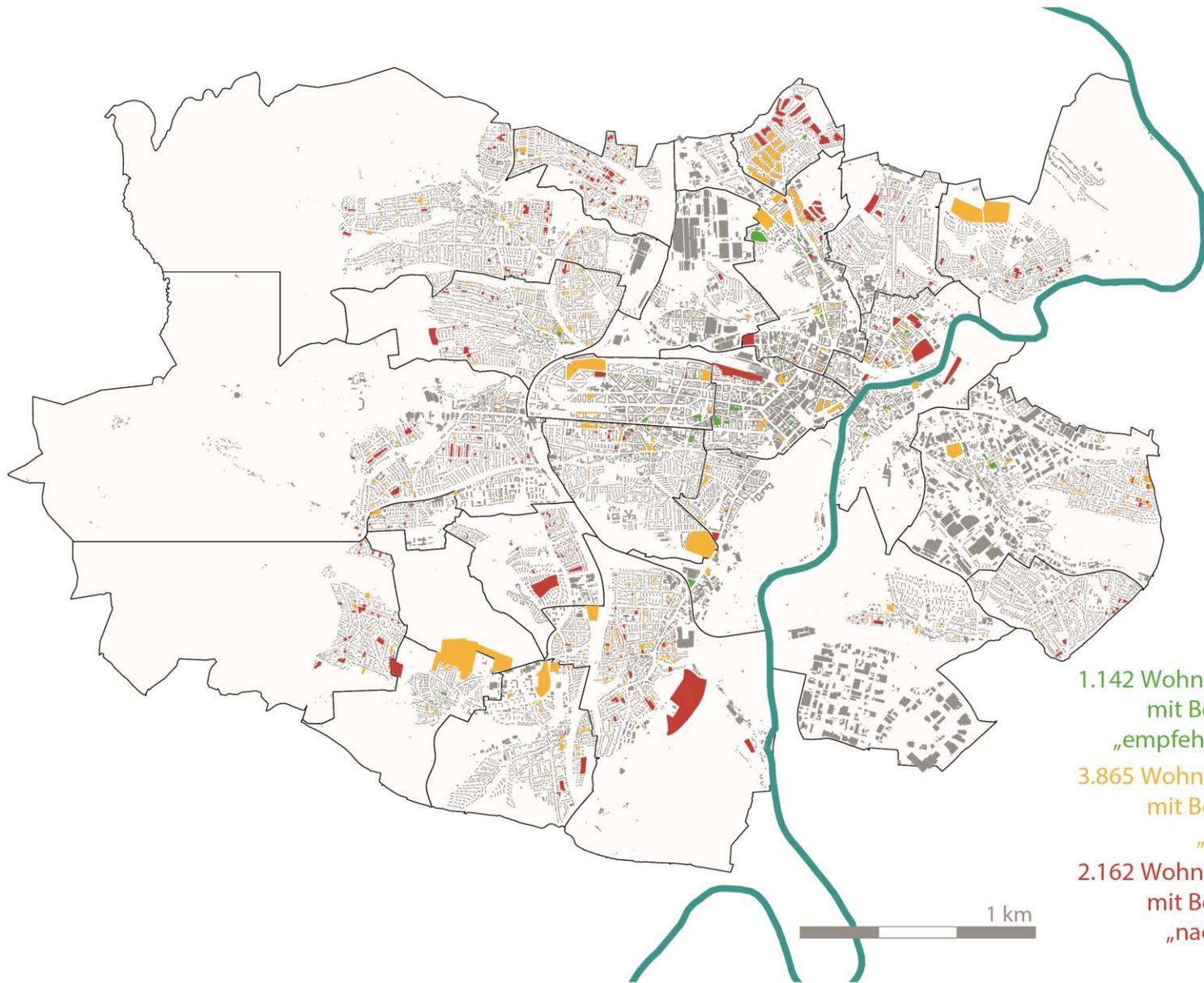
Verkehrsbelastung : 8 (gering)  
Mietpreisindex: 5  
Städtebaul. Dichte: 10  
Investitionsbedarf: 10  
Wert der Nutzung: 7 (gering)  
Aufwand für Abriss: 9 (gering)  
Distanz Kita: 10; 50m  
Distanz Grundschule: 7,5; 300m  
Distanz Hochschule: 2,5; 1700m  
Distanz Nahversorgung: 10; 90m  
Distanz Innenstadt: 2,5; 1690m  
Distanz Teilzentrum: 2,5; 1190m  
Distanz Bus: 7,5; 120m  
Distanz Tram: 5; 1000m



Bildquelle : google/images 2016

Teilwertung  
Wohnattraktivität: 76  
  
Teilwertung  
Mobilisierbarkeit: 83  
  
Teilwertung  
Stadtentwicklung: 59

ID 11401  
Struthbachweg  
**Gesamtwertung**  
**73,1 / 100**



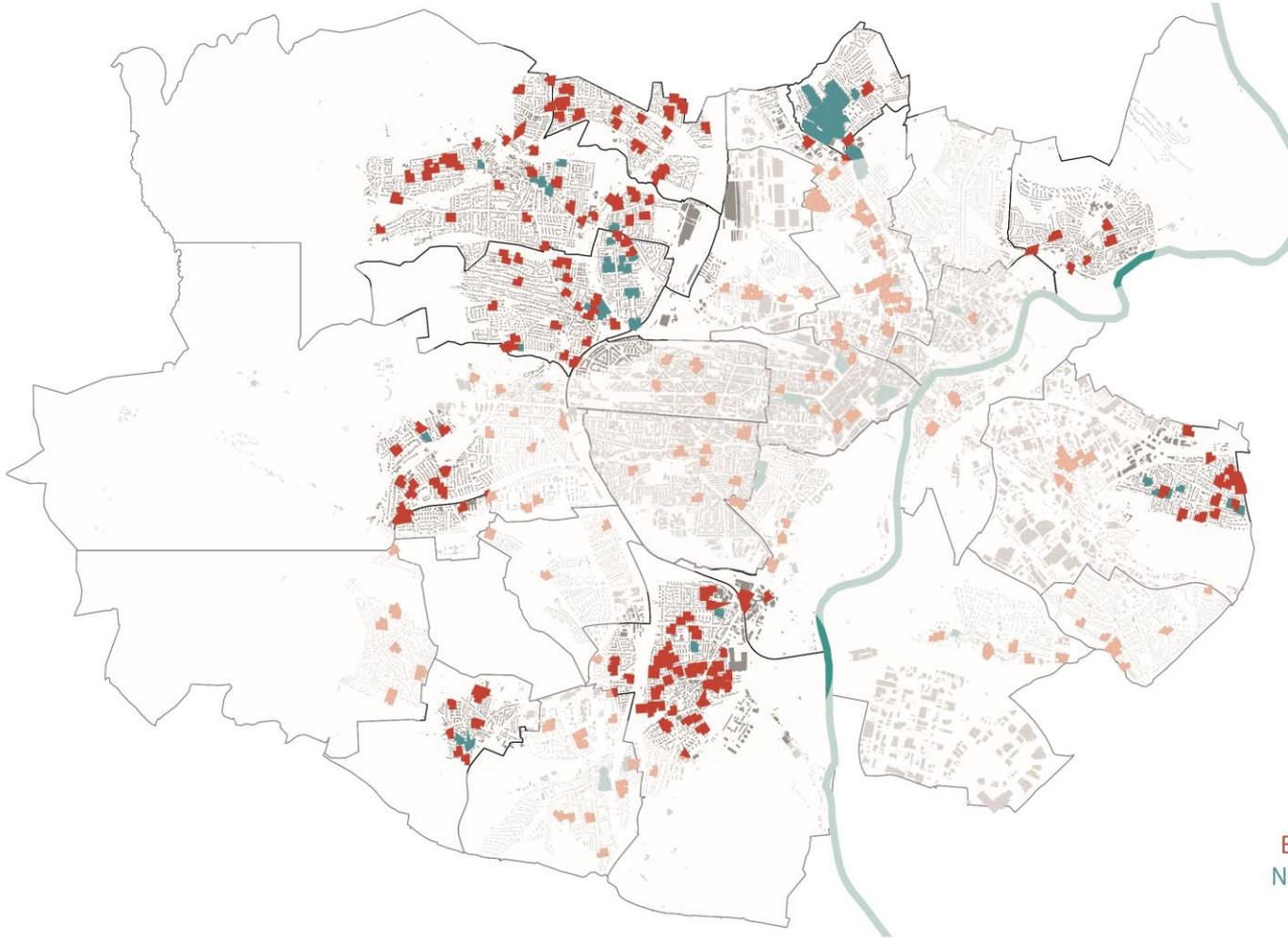
1.142 Wohneinheiten  
mit Bewertung  
„empfehlenswert“

3.865 Wohneinheiten  
mit Bewertung  
„optional“

2.162 Wohneinheiten  
mit Bewertung  
„nachrangig“



## Bewertung: Schlüsse I



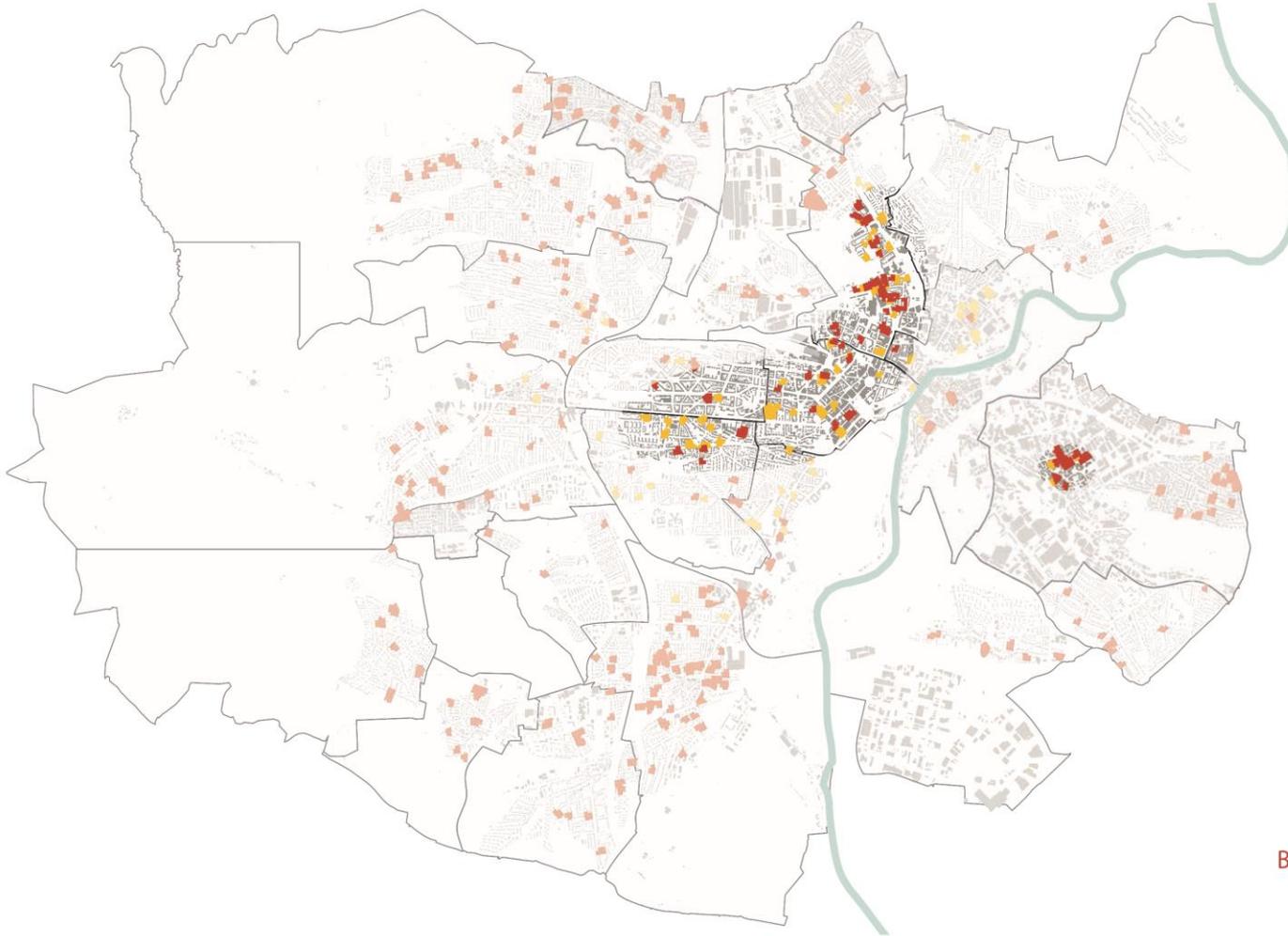
Baulücken in  
EFH-Gebieten:  
74.300 m<sup>2</sup>

Nordshausen  
maximal rd.  
29.400 m<sup>2</sup>

Baulücken und freie Grundstücke  
Nachverdichtungen im Hinterland

empfehlenswerte und optionale Pot. // zahlreich in aufgelockerten Bereichen

# Bewertung: Schlüsse II



Baulücken und freie Grundstücke  
Abriss und Neubau

empfehlenswerte und optionale Pot. // Nicht- und Unternutzung in zentralen Bereichen

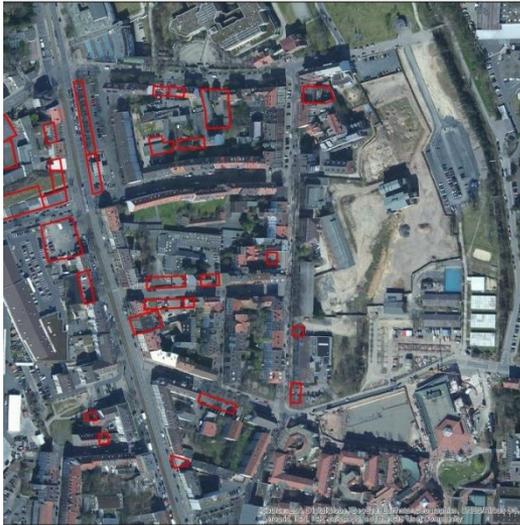
# Siedlungstypologien und ihre Perspektiven

## Historische Dorfkerne



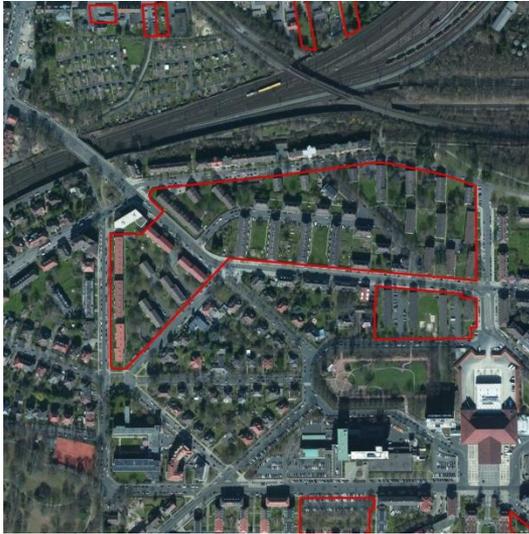
- Behutsame Ergänzung und Stadtreparatur
- Bewahrung des dörflichen Charakters
- Städtebauliche Denkmalpflege vor quantitativer Ausreizung der bestehenden Potentiale

## Kaiserzeitliche Altbauquartiere



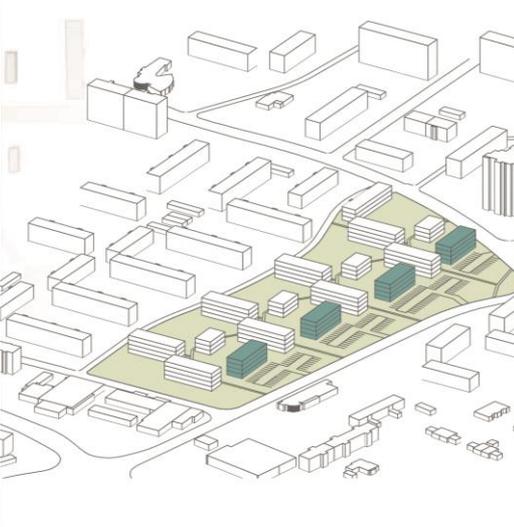
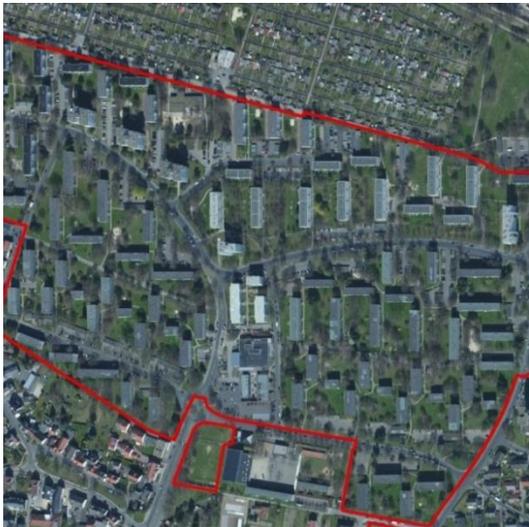
- Aktive Unterstützung der Mobilisierung von Potentialen (v.a. Baulücken, untergenutzte Grundstücke, Dachgeschossausbau)
- Ergänzung bestehender Infrastrukturen
- Stärkung der Qualität des öffentlichen Raums

## Zeilenbau



- Bewahrung preiswerter Bestände durch zurückhaltende Standardverbesserung
- Sozial verträgliche energetische Sanierung
- Punktuelle Ergänzung und Nachverdichtung

## Großsiedlungen



- Aufwertung öffentlicher Räume durch bauliche Ergänzungen auf untergenutzten Flächen
- Stärkung sozialer und funktionaler Mischung
- Verbesserung des Images
- Bewahrung preiswerter Bestände

## Periphere Einfamilienhaus- gebiete



- Aktive Unterstützung des Generationswechsels
- Behutsame Mobilisierung von Potentialen (v.a. Hinterlandbebauung, Gebäudevergrößerungen und Baulücken)
- Bewahrung der freiräumlichen Qualitäten

## Konversions- flächen



- Aufbau funktional gemischter Quartiere
- Konsequente Projektentwicklung
- Langfristige Vorbereitung zukünftiger Konversionsprozesse

## Stadtumbau- gebiete



- Aufbau funktional gemischter Quartiere
- Konsequente Projektentwicklung
- Nutzung des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung

## Wenig bebaute Entwicklungs- flächen



- Konsequente Projektentwicklung
- Bewahrung wichtiger Freiräume
- Ergänzung bestehender Infrastrukturen

# **Zehn Empfehlungen für die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik in Kassel**

# 1. Stadtentwicklungspolitik und Wohnungspolitik: Hand in Hand

- Integrierter Planungsansatz
- Gesamtstrategie zur Weiterentwicklung der Bausubstanz
- Erstellung eines Stadtentwicklungsplan Wohnen

## 2. Potentiale der Innenentwicklung mobilisieren

- Zersiedlung vermeiden
- Analysieren und bewerten
- Anreize zur Mobilisierung
- Kooperative Ansätze fördern

### 3. Engagierte Liegenschaftspolitik betreiben

- Zusammenarbeit zwischen Stadtplanung und Liegenschaftsamt
- Aktiver An- und Verkauf von Grundstücken
- Liegenschaftspolitik als Instrument in der Stadtentwicklung

## 4. Eine Projektentwicklungsgesellschaft gründen

- Schaffung von attraktiven, funktional und sozial gemischten Quartieren
- Konversionsgrundstücke und Brachen

## 5. Soziale Nachhaltigkeit und preiswerten Wohnraum fördern

- Mindestanteil an öffentlich geförderten Wohnungen
- Jährlicher, kontinuierlicher Bau von öffentlich geförderten Wohnungen durch die stadteigene Wohnungsgesellschaft
- Ersatzwohnungen

## 6. Bestände unterschiedlicher Qualität sichern und mit Augenmaß entwickeln

- Übermäßige Aufwertungstendenzen vermeiden
- Vielfalt von Beständen in unterschiedlicher Qualität
- Vermeidung von Segregation

## 7. Generationswechsel in Einfamilienhausgebieten aktiv unterstützen

- Chance für Zuwanderer oder Familiengründer
- Unterstützung durch die öffentliche Hand

## 8. Alternative Träger und Modellprojekte fördern

- Baugruppen- und Genossenschaftsprojekte
- Über das einzelne Bauvorhaben hinaus auf Quartiersebene
- Gemeinschaftliche Bauen - Eine zukunftssträchtige Möglichkeit

## 9. Ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit verknüpfen

- Wohnungsneubau im Innenbereich
- Mehrgeschossiges Bauen
- Stadtklima, Erholungs- und Freiflächen
- Energetische Sanierung

## 10. Künftige Leerstände vermeiden und den Wohnungsmarkt stabilisieren

- Rahmenbedingungen für Wachstum und Schrumpfung
- Beobachtung der Entwicklung

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Vorlage Nr. 101.18.209**

29. August 2016  
1 von 1

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ (Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ wird zugestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ‚Bebauungsplan der Innenentwicklung‘ durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64 und 137/64, alle Flur 2, Gemarkung Oberzwehren.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Praxisgebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage 2), der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 3) und die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anlage 4) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Nordshausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 30. Juni 2016 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 14. Juli 2016 und 29. August 2016 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/16  
„Praxisgebäude Korbacher Straße 169“  
(Aufstellungs- und Offenlagebeschluss)**

**Begründung der Vorlage**

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein Praxisgebäude inkl. der notwendigen Erschließungen zu errichten. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und soll somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Das Vorhaben entspricht den Planungszielen des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. VIII/14 „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“. Um eine Verfahrensbeschleunigung für das Vorhaben erreichen zu können, wird allerdings die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB notwendig, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Es ist eine straßenorientierte Bebauung mit einer im südlichen Grundstücksteil verbleibenden zusammenhängenden Freifläche vorgesehen. Diese kann als qualitätsvolle, vom Straßenverkehr abgewandte Außenanlagen genutzt werden und bietet zugleich weiterhin ein Mindestmaß an ökologischer Funktionalität. Darüber hinaus kann durch Rodung der Fläche und durch die vorgesehene Positionierung des Baukörpers zum einen der Blick auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude freigestellt werden zum anderen können Bahnhof und Praxisgebäude durch die Nähe städtebaulich korrespondieren, was zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird.

Es ist ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach geplant. Das 3. Geschoss verspringt auf der Westseite um 5,1 m, um in Richtung ehem. Nordshäuser Bahnhof zu vermitteln, und bildet eine Dachterrasse aus. Die Oberkante dieser Absturzsicherung gegenüber dem Erdreich beträgt 7,4 m. Das Dach des 3. OG ist 9,6 m über Gelände. Die Technikaufbauten ragen max. 0,75 m über das Dach hinaus. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 330,8 m<sup>2</sup>

Die Lochfassade des Kubus erhält eine leicht getönte Putzoberfläche. Das liegende L als Gestaltungselement hebt sich sowohl in der Oberflächenbeschaffenheit als auch der Farbgebung vom Kubus ab. Dies dient als Erkennungsmerkmal des gesamten Praxiskomplexes. Das zurückspringende 3. OG besteht aus einem Wechsel von hochformatigen Fenstern und geschlossenen Wandscheiben. Der nördlich gelegene Eingang erhält ein leicht auskragendes Vordach.

Die Planungen zum Neubau des Praxisgebäudes wurden am 05.11.2015 sowie am 21.01.2016 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abwägung der städtebaulichen Belange erarbeitet.

gez.  
Mohr

Kassel, 13. Juni 2016

**Begründung  
zum  
vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**Nr. VIII/16**

**"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

**Stadtteil Nordshausen**

**Stand: 08.06.2016**

**- ENTWURF -**

**Kassel** documenta Stadt  
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de



## INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB.....	4
3	UVP- BELANGE .....	4
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB.....	5
5	DAS PLANGEBIET.....	6
5.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
5.2	Realnutzung .....	6
6	DAS VORHABEN .....	7
6.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	8
7	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....	9
7.1	Regionalplan Nordhessen 2009 .....	9
7.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) .....	9
7.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	9
7.4	Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘ .....	10
7.5	Heilquellenschutzgebiet .....	10
7.6	Hessisches Waldgesetz.....	10
7.7	Altlasten .....	10
7.8	Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012.....	10
7.9	Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7986 vom 14.04.2016 .....	11
8	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE.....	14
8.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung .....	14
8.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	14
8.3	Artenschutz.....	15
8.4	Eingriffsregelung .....	18
9	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	19
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze .....	19
9.2	Erschließung / Stellplätze .....	20
9.3	Ver- und Entsorgung .....	21
9.4	Grünordnung, Naturschutzmaßnahmen .....	21
9.5	Hinweise .....	22
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ.....	22
11	KOSTEN.....	22

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Vorhabenträger Orthopädische Praxis Fritzlär GbR, Am Hospital 11, 34560 Fritzlär sowie die Physiotherapeutische Praxis Karsten Pfeiffer, Am Mühlenwinkel 5, 34132 Kassel beabsichtigen, auf dem Areal nördlich des alten Bahnhofes Nordshausen ein Praxisgebäude inkl. der notwendigen Erschließungen zu errichten. Das Praxisgebäude soll als Diagnostik- und Therapiezentrum (u.a. Physiotherapie, Orthopädie) betrieben werden und soll somit einer nachhaltigen medizinischen Versorgung der Bevölkerung dienen.

Um das Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Korbacher Straße sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung eines Praxisgebäudes unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten.

## 2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB soll unter Anwendung des § 13 a BauGB als Bebauungsplanung der Innenentwicklung erfolgen. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 wird dem Bedarf an Investitionen zur medizinischen Versorgung der Bevölkerung sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Bauflächen stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Innenentwicklung dar.
- Die Fläche, die bei Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Ein faunistisches Gutachten wird erstellt.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 8)

## 3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Be-

baungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVP-Gesetzes besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m<sup>2</sup> überschreitet. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.775 m<sup>2</sup>, so dass der vorgenannte Prüfwert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

#### **4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB**

##### **Verfahrenswahl**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Kassel; andererseits hat der Vorhabenträger, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

##### **Verfahrensdurchführung**

###### **▪ Einleitungsantrag**

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 13.10.2015 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, und sich zur Tragung der Planungs-, Bau- und Erschließungskosten sowie zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Verfahrens und für eventuell erforderliche Gutachten verpflichtet. Desweiteren erklärten die Vorhabenträger, dass sie bereit und in der Lage sind, auf der Grundlage der abgestimmten Planung das Vorhaben durchzuführen.

###### **▪ Gestaltbeirat der Stadt Kassel**

Die Planungen zum Neubau des Praxisgebäudes wurden am 05.11.2016 sowie am 21.01.2016 dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlungen wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan in Abwägung der städtebaulichen Belange erarbeitet und dient gleichzeitig als Grundlage für die Ausführungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

###### **▪ Ortsbeirat Nordshausen**

Dem Ortsbeirat Nordshausen wurde bereits frühzeitig in seiner Sitzung am 16.10.2014 die ersten Entwurfsüberlegungen der Planung vorgestellt. Am 19.05.2016 wurde zudem der ausgearbeitete Entwurf nochmals präsentiert. Die Planung wurde positiv aufgefasst.

###### **▪ Veränderungssperre**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Veränderungssperre „Nördlicher Ortsrand Nordshausen“. Diese wird gemäß § 17 Abs. 5 BauGB für den Teilbereich aufgehoben, wenn die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

## 5 DAS PLANGEBIET

### 5.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 1.775 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Nordshausen und liegt an der Korbacher Straße, nordöstlich des alten Bahnhofgeländes. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64, 136/64 und 137/64 in der Flur 2, Gemarkung Oberzwehren.

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, Auszug aus dem Stadtatlas 2016



### 5.2 Realnutzung

Das unbebaute Grundstück ist waldartig von Laubbaumhochstämmen, Koniferen und hoch aufgewachsenen Laubsträuchern durchsetzt. Im Süden des Plangebietes stehen drei markante Laubbaumhochstämmen, die teilweise abgängig sind. Des Weiteren steht parallel der Gleisanlagen eine dicht aufgewachsene Baumhecke, die nach Osten hin in geschlossene Heckenbereiche ausläuft.

HessenForst teilte in einer Anfrage mit, dass die Fläche auf Grund ihrer Ausprägung und Größe forstrechtlich als "Wald" im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz zu klassifizieren ist.

Im Westen des Plangebietes besteht eine nur teilbefestigte Zufahrt, über die das Bahnhofsgebäude sowie das Hinterliegergrundstück "Korbacher Straße 175" erschlossen werden. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich im Westen der Pflanzenhof Nordshausen.

## 6 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Projektbeschreibung (verfasst von **Dipl.-Ing. Alexander Wenzel**) wird auf Kapitel 6.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

### Entwurfsansatz

Unter einem gekippten L wird ein 2-geschossiger Kubus geschoben. Der Kubus ragt um 9,9 m über die L-Form in Richtung Westen hinaus, somit wird das Gebäude in Richtung Ortskern Nordshausen abgestuft. Der Zwischenraum von Kubus zu L bildet das 3. Geschoss. Das 3. OG ist beidseits um rd. 30 cm gegenüber der aufgehenden Längsfassade des Kubus nach innen versetzt. Das Dach krägt auf der Westseite um 1,0 m über die Fassade des 3. OG hinaus.

### Gebäude

Die Grundfläche vom Gebäude mit 29,80 m x 11,10 m beträgt 330,8 m<sup>2</sup> und ist direkt an die nördlichen Grundstücksgrenze gerückt. Es ist ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen. Das 3. Geschoss verspringt auf der Westseite um 5,1 m, um in Richtung ehem. Nordshäuser Bahnhof zu vermitteln. Die hierdurch entstehende Dachterrasse erhält eine Attikamauer von 1,0 m Höhe als Absturzsicherung. Die Oberkante dieser Absturzsicherung gegenüber dem Erdreich beträgt 7,4 m. Das Dach des 3. OG ist 9,6 m über Gelände. Die Technikaufbauten ragen max. 0,75 m über das Dach hinaus.

### Gestaltung

Die Lochfassade des Kubus erhält eine leicht getönte Putzoberfläche. Das liegende L als Gestaltungselement hebt sich in Oberflächenbeschaffenheit wie Farbgebung vom Kubus ab. Dies dient als Erkennungsmerkmal des gesamten Praxiskomplexes. Das zurückspringende 3. OG besteht aus einem Wechsel von hochformatigen Fenstern und geschlossenen Wandscheiben. Der nördlich gelegene Eingang erhält ein leicht auskragendes Vordach.

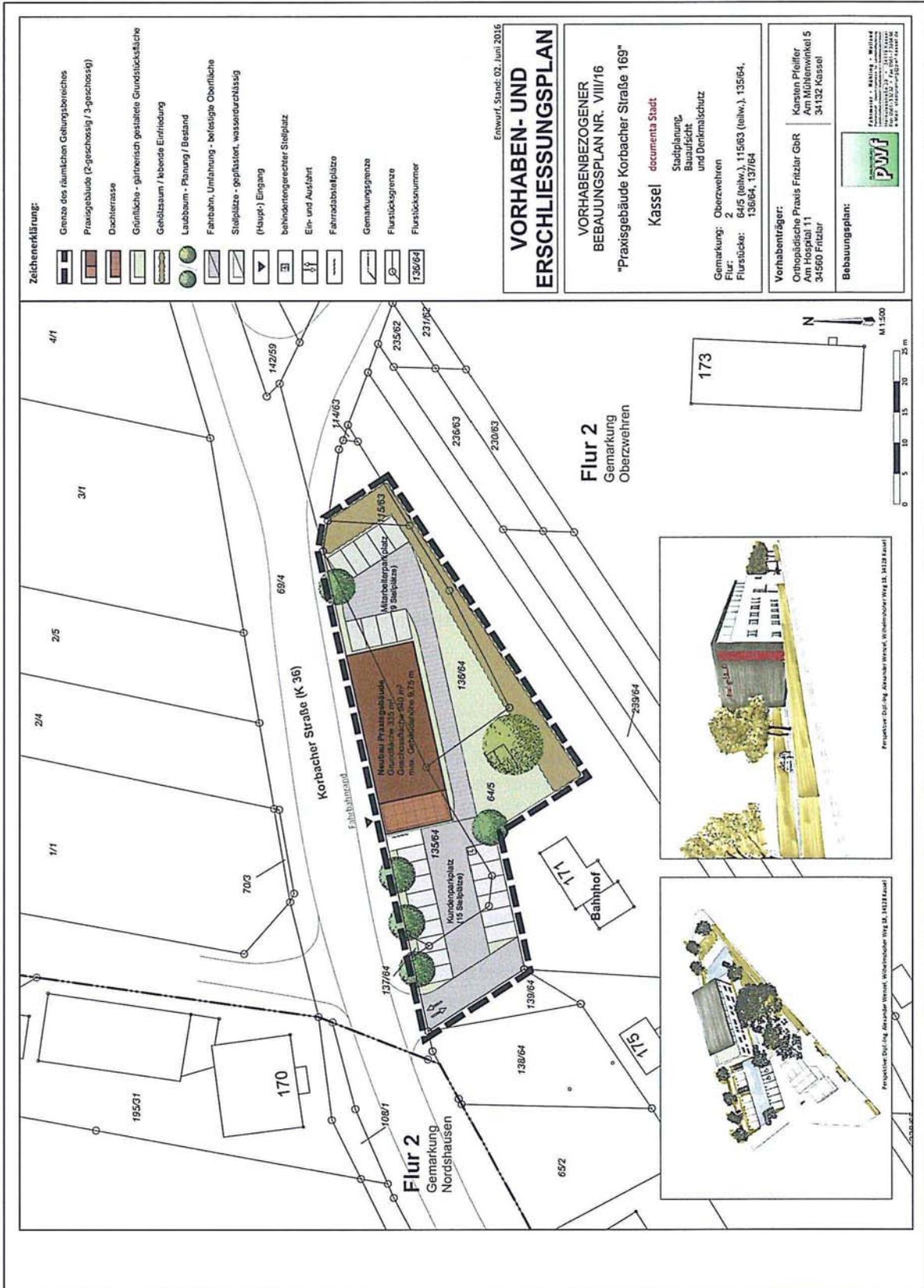
### Das Grundstück

Das Grundstück wird über die heutige Zufahrt zum Nordshäuser Bahnhofsgebäude von der Korbacher Straße aus Westrichtung erschlossen. Die Zufahrt ist im Einmündungsbereich zur Korbacher Straße mit einer Breite von 6,5m geplant. Auf dem Grundstück werden insgesamt 24 Stellplätze (15 Kundenparkplätze westlich und 9 Mitarbeiterparkplätze östlich des Gebäudes) in Reihenaufstellung vorgesehen. Nordwestlich des Gebäudes befinden sich die Fahrradabstellmöglichkeit im Übergang zur öffentlichen Fläche.

### Freiflächen/Bepflanzung

Der Grünflächenanteil des Grundstücks beträgt 32% = rd. 572 m<sup>2</sup>. Auf dem Planungsgrundstück wird ein Solitärbaum erhalten (Winterlinde). Der Allee-Charakter entlang der nördlichen Korbacher Straße wird durch Neupflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze in einem 1,5m breiten Pflanzstreifen im Bereich der Stellplätze aufgenommen. Parallel zum Gleiskörper ist eine lebende Einfriedung mit Zaun als Begrenzung vorgesehen, die entlang des östlichen Grundstücksverlaufs bis zum Gebäude fortgeführt wird. Auf der Ostseite wird ein Solitärgehölz geplant.

6.1 Vorhaben- und Erschließungsplan



## 7 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 7.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

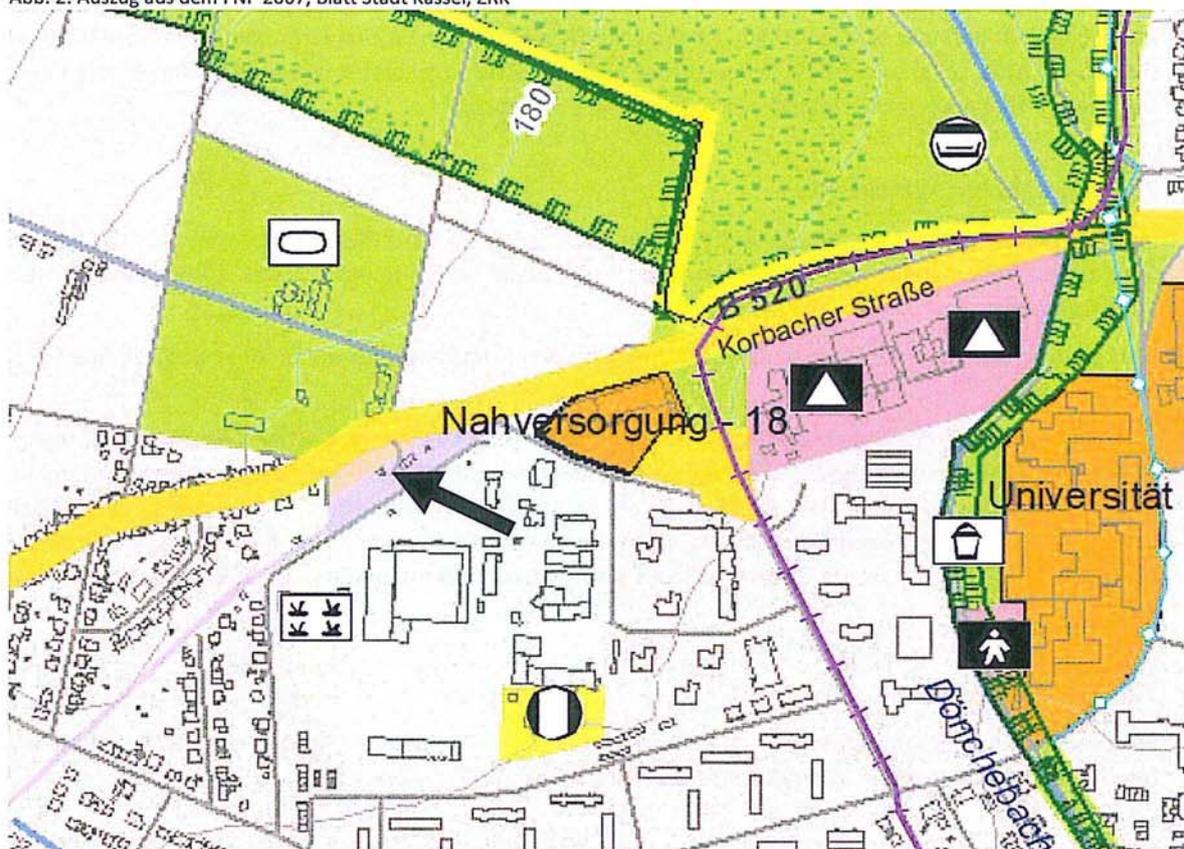
### 7.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtskräftig seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Gemischte Bauflächen sowie einen südlichen Teilbereich als Fläche für Bahnanlagen dar.

Die nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Korbacher Straße ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

Das Vorhaben sieht den Bau eines Praxisgebäudes inkl. der Errichtung einer Parkplatzanlage vor. Der FNP ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Abb. 2: Auszug aus dem FNP 2007, Blatt Stadt Kassel, ZRK



### 7.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 143 "Siedlungsgebiet Oberzwehren / Nordshausen" und sind in der Realnutzungskarte als "Fläche für Sonderkulturen; Erwerbsgartenbau" mit der zweckbestimmten Festlegung "Grünfläche, Wiese" dargestellt.

Als landschaftsraumbezogene Maßnahme wird u.a. die "Aufwertung der Freiraumqualität von Quartiersstraßen durch ergänzende Baumpflanzungen, insbesondere an der Korbacher Straße am Ostrand von Nordshausen" benannt.

#### **7.4 Rahmenplan ‚Nördlicher Ortsrand Nordshausen‘**

Das Plangebiet liegt innerhalb des von der Stadtverordnetenversammlung am 07.02.2011 zur Kenntnis genommenen Rahmenplans "Nördlicher Ortsrand Nordshausen". In dem Planwerk zur zukünftigen Siedlungsentwicklung wird u.a. für den Verkehrsknotenpunkt Korbacher Straße / Brückenhofstraße und "Auf der Dönche" die Anlage eines Kreisverkehrs empfohlen. Hierbei soll der begrünte, vegetationsreiche Ortseingangsbereich seine Charakteristik beibehalten.

Auf Grundlage dieses Planwerkes hat die Stadt Kassel im Jahr 2014 für den gesamten nördlichen Ortsrand zwei Aufstellungsbeschlüsse (BPlan Nr. VIII/14 und VIII/15) zur Realisierung einer Wohnbebauung gegeben. Hier sollen in den nächsten Jahren Flächen für mehr als 150 Wohneinheiten geschaffen werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde die Grundstücksaufteilung dahingehend berücksichtigt, dass eine zukünftige verkehrliche Ausgestaltung dieses Knotenpunktes möglich ist. Die begrünte Ortscharakteristik wird durch den Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie in Abwägung mit städtebaulichen Interessen teilweise durch Neupflanzungen gewahrt.

#### **7.5 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **7.6 Hessisches Waldgesetz**

Im Zuge der Vorabstimmungen zur vorliegenden Bauleitplanung teilte HessenForst mit, dass die Fläche auf Grund ihrer Ausprägung und Größe forstrechtlich als "Wald" im Sinne des § 2 Abs. 2 Bundeswaldgesetz zu klassifizieren ist.

Eine Rodung ist auch vor dem 01.Oktober möglich, wenn nachweislich keine Tiere getötet oder gestört werden.

Für die Entfernung der Gehölze auf dem Grundstück ist (mit Ausnahme der nach Baumschutzsatzung geschützten Großbäume im Süden) demnach eine Rodungsgenehmigung zu beantragen. Diese kann durch die Untere Naturschutzbehörde als zuständige Untere Forstbehörde in Aussicht gestellt werden. Für die betroffene Fläche ist im Rahmen des Rodungsantrages eine genaue Flächenermittlung zu erbringen. Für die freistehenden Großbäume ist im Bedarfsfall eine gesonderte Fällgenehmigung nach Baumschutzsatzung zu beantragen.

#### **7.7 Altlasten**

Für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

#### **7.8 Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Kassel vom März 2012**

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes 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 Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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).

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 wird u.a. die Neuerrichtung eines Praxisgebäudes planungsrechtlich geregelt. Die energetische Ertüchtigung des Gebäudes ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) hinreichend reguliert.

### **7.9 Lärmgutachten - Gutachterliche Stellungnahme Nr. L 7986 vom 14.04.2016**

(TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, Am Römerhof 15, 60486 Frankfurt am Main)

Die Vorhabenträger beauftragten zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens. Zielführend war hierbei, die bestehende Lärmsituation am Standort zu ermitteln, welcher auf Grund seiner Nähe zu umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Korbacher Straße und Brückenhofstraße) sowie der unmittelbar angrenzenden Bahnlinie durch Lärmeinträge aus den Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet ist.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus den Untersuchungen des schalltechnischen Gutachtens vom 14. April 2016 auszugsweise wiedergegeben. Das vollständige Gutachten liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor, und kann bei Bedarf eingesehen werden.

*"Im vorliegenden Gutachten wurden die Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr an dem geplanten Praxisgebäude an der Korbacher Straße in Kassel untersucht (siehe auch Pläne in den Anhängen 1 und 2). Die Ergebnisse für die Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr können der Tabelle 8 entnommen werden. Dabei liegt der Geräuschanteil durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 36 an dem geplanten Praxisgebäude um bis zu **20 dB(A)** oberhalb des Anteils für den Bahnverkehr. Nur auf der der Straße abgewandten Südfassade sind die Geräusche durch den Schienenverkehr um rund **4 dB(A)** höher als durch den Straßenverkehr.*

**Tabelle 8:** Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV, Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 und Belastung durch den Straßen- und Schienenverkehr in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort (Fassadenseite)			
	Nord	Ost	Süd	West
<i>tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)</i>				
<b>Immissionswerte</b>				
- Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	60	60	60	60
- 16. BImSchV	64	64	64	64
<b>Verkehrsgeräusche</b>				
- Straßenverkehr	68,8	64,1	48,6	64,4
- Schienenverkehr	39,2	51,2	52,8	47,3
- <b>Summe</b>	<b>69</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>65</b>

Somit werden in der Tageszeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche in Mischgebieten (MI) von 60 dB(A) um bis zu **9 dB(A) überschritten** und der Immissionsgrenzwert nach der 16. BImSchV in Mischgebieten von 64 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % erhöht sich die Geräuschbelastung um bis zu 1 dB(A) und bei 60 % mehr um bis zu 2 dB(A). Die Genauigkeit der vorliegenden Untersuchung beläuft sich im Hinblick auf das Fahrzeugaufkommen auf der Straße und den Schienen abschätzungsweise auf  $\pm 3$  dB(A).

### Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund des geringen Abstandes und der Bauhöhe des Praxisgebäudes zur Kreisstraße K 36 führt ein aktiver Schallschutz in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden im vorliegenden Fall mit vertretbarem Aufwand nicht zu den gewünschten Lärminderungseffekten. Daher sind hier passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 zu empfehlen (vgl. mit Kapitel 9).

Unter Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche, des Anlagenlärms nach TA Lärm sowie des Sportlärms erhält man für die verschiedenen Fassaden des untersuchten Praxisgebäudes die in Tabelle 9 angegebenen „maßgeblichen Außenlärmpegel“.

Tabelle 9: „maßgeblicher Außenlärmpegel“ nach DIN 4109:1989-11 in dB(A)

Tageszeit	Immissionsort			
	Nord	Ost	Süd	West
<b>„maßgeblicher Außenlärmpegel“</b>				
- Verkehrsgeräusche	72	68	58	68
- TA Lärm	60	60	60	60
- Sportlärm	60	60	60	60
- <b>Summe</b>	<b>73</b>	<b>70</b>	<b>64</b>	<b>70</b>
<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>V</b>	<b>IV</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>

Somit befindet sich die Nordfassade des geplanten Praxisgebäudes im **Lärmpegelbereich V** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 71 und 75 dB(A), während die Ost- und die Westfassade im **Lärmpegelbereich IV** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 66 und 70 dB(A) liegen. Die von der Korbacher Straße abgewandte Südfassade befindet sich im **Lärmpegelbereich III** mit einem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zwischen 61 und 65 dB(A) liegt.

#### Vorschlag für die textliche Festsetzungen im B-Plan

Im Rahmen des B-Planes kann das erforderliche Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile der Gebäude mit Wohnungen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, aus dem Lärmpegelbereichen wie folgt festgelegt werden:

„Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 des BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Nordfassade befindet sich nach DIN 4109:1989-11 im Lärmpegelbereich V, die Ost- und die Westfassade im Lärmpegelbereich IV und die Südfassade des Gebäudes liegt im Lärmpegelbereich III.
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile der einzelnen Fassadenseiten von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen errechnet sich in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach Tabelle 8 in Verbindung mit Tabelle 9 in DIN 4109 vom November 1989.
- Für Behandlungsräume, die nur über Fenster auf den nördlichen, westlichen und östlichen Fassadenseiten im Lärmpegelbereich IV und V belüftet werden können, sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften der Räume auch ohne das Öffnen der Fenster ermöglichen (z. B. durch in den Fensterrahmen integrierte Schalldämmlüfter).
- Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.“

Es wird empfohlen, die Tabelle 8 und Tabelle 9 in DIN 4109:1989-11 auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubilden und diese Norm bei der Offenlage zur Verfügung zu stellen.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH: Gutachten Nr. L 7986 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VIII/16 „Praxisgebäude Korbacher Straße 169“ hinsichtlich der Geräuschbelastung durch Verkehr und Gewerbe in 34132 Kassel-Nordshausen. Frankfurt a.M., 14.04.2016, S. 16ff.

Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan überführt. Ebenso wurden die Tabellen 8 und 9 der DIN 4109:1989-11 in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen. Auf eine planungsrechtliche Vorgabe zur Verwendung von schallgedämpften Belüftungseinrichtungen wurde im vorliegenden Planfall verzichtet, da einerseits eine eigenständige Be- und Entlüftungsanlage im Praxisgebäude vorgesehen ist, und andererseits nicht abgeschätzt werden kann, in wie weit die Vorgaben der novellierten EnEV durch den Einsatz von in Fensterrahmen integrierten Schalldämmlüfter erfüllt werden können.

## **8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **8.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung**

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

### **8.2 Untersuchung der Umweltbelange**

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist.

Wie im Kapitel 5.2 dargelegt, ist ein Großteil der Flächen des Geltungsbereiches, mit Ausnahme einer nur teilbefestigten Zufahrt im Westen des Plangebietes waldartig von Laubbaumhochstämmen, Koniferen und hoch aufgewachsenen Laubsträuchern durchsetzt.

Bei Umsetzung der beabsichtigten Planung werden etwa 1.100 m<sup>2</sup> von 1.630 m<sup>2</sup> "Waldfläche" gerodet, um auf dem Grundstück die Errichtung eines Praxisgebäudes mit einer Grundfläche von ca. 335 m<sup>2</sup> und den zugehörigen Erschließungsflächen zu ermöglichen. Des Weiteren wird ein insgesamt 235 m<sup>2</sup> großer Bereich (Gehölzsaum entlang der Bahnlinie sowie im Osten des Plangebietes) grünordnerisch gesichert. Die hier vorhandenen Gehölze werden erhalten und punktuell ergänzt.

Im Zuge der Realisierung besteht ein hoher Eingriff in die Schutzgüter Fauna und Flora, der jedoch durch den Erhalt von Gehölzsäumen und Großbäumen im Süden und Osten des Plangebietes sowie durch Anpflanzungen von Laubbäumen minimiert werden kann. Im Zuge der Errichtung des Praxisgebäudes sowie der Anlage notwendiger Erschließungsflächen wird bisher offener, versickerungsfähiger Boden versiegelt bzw. befestigt. Hierdurch ergeben sich planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden, welche durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung durch Hochbauten und Umfahrungen sowie durch Vorgabe zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien auf das notwendige Maß beschränkt werden können.

Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Insbesondere führen die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Neuanpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen, die Ausweisung eines stark am Neubau orientierten Baufeldes sowie die Vorgaben zur Mindestdurchgrünung des Baugrundstückes i.V.m. den Vorgaben zur Verwendung von Oberflächenmaterialien zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Flora. Darüber hinaus wurde durch ein artenschutzrechtliches Gutachten festgestellt, dass "Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG .. für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden..." kann.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wurde unter Kenntnis der Lärmvorbelastung des Plangebietes ein schalltechnisches Gutachten erstellt, mit dessen Hilfe passive Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet und zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse als verbindliche Vorgaben in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurden.

### 8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde von den Vorhabenträgern eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 12.05.2016 liegt dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie dem Umwelt- und Gartenamt – Untere Naturschutzbehörde vor.

Auszug aus dem "Artenschutzbeitrag zum Vorhaben "Praxisgebäude Korbacher Straße 169", erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 12.05.2016:

*Auf Basis der vorliegenden Daten sind folgende Aussagen zu treffen.*

#### ○ **Fledermäuse**

*Es sind die entsprechenden Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus und eine der Bartfledermausarten (sehr wahrscheinlich die Kleine Bartfledermaus) nachgewiesen worden. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Gleiches gilt auch für den nachgewiesenen Großen Abendsegler. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da ein ausreichender Teil der vorhandenen Gehölze als Leitlinien für die Jagd erhalten bleiben bzw. nicht vom Vorhaben betroffen sind (v.a. Schutzstreifen zur Bahn hin sowie die Gehölze im Bereich des Flurstücks des Bahnhofsgebäudes). Weiterhin sind auch in direkter Umgebung genügend Ausweichbiotope vorhanden (NSG Dönche, bahnbegleitende Gehölze, angrenzende Siedlung mit Gehölzstrukturen).*

*Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen der Hauptuntersuchung zwar gefunden werden, eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse wurde aber nicht nachgewiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine Fledermaus-Quartiere vom Vorhaben betroffen sind. Bei Ausflugbeobachtungen am alten Bahnhofsgebäude konnten darüber hinaus auch keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse gefunden werden. Ein Begang des Gebäudes wurde jedoch nicht durchgeführt, da das Gebäude sich nicht im Bereich des Plangebietes befindet und damit nicht vom Vorhaben betroffen ist.*

*Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung - für die Fledermausfauna durchgängig mit nein beantwortet werden.*

○ **Vögel**

*Trotz vorhandener adäquater Strukturen konnten eher wenig Vogelarten bzw. Individuen im Plangebiet festgestellt werden. Dies kann evtl. an der hohen Vorbelastung seitens der direkt angrenzenden Bahnstrecke und Straße begründet werden. Darüber hinaus scheinen im Umfeld (umgebende Siedlung, NSG Dönche) deutlich bessere Biotope für Vogelarten vorhanden zu sein, sodass das betroffene Gelände entsprechend geringer genutzt wird. Gefunden wurden hauptsächlich in „gehölzreichen“ Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. Amsel, Buchfink, Haussperling, Heckenbraunelle, Mönchgrasmücke, Zilpzalp und verschiedene Meisenarten.*

*Alle genannten Vogelarten sind als "europäische Brutvogelarten" in der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und somit im Artenschutz zu berücksichtigen. Für die reinen Nahrungsgäste und überfliegenden Tiere gilt jedoch, dass nur essentielle Nahrungshabitate bzw. etablierte Zugrouten im Artenschutz zu berücksichtigen sind. Dies betrifft im vorliegenden Projekt keine der genannten Arten. Für die reinen Nahrungssucher, die im vorliegenden Vorhaben vmtl. überwiegend an den Menschen gewöhnte Arten bzw. Individuen sind, ist neben dem Ausweichen in angrenzende Nahrungsflächen auch eine Nutzung der in der Planung als zum Erhalt festgesetzten Gehölze sowie der für die Umsetzung vorgesehenen Grün- und Gehölzflächen möglich.*

*Für die Gehölzbrüter hingegen sind aus Artenschutzsicht entsprechende Maßnahmen nötig (hier Anlage / Nachpflanzung von Heckenstrukturen sowie das Ausbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Gartenbaumläufer und das Rotkehlchen sowie für die Gebüschbrüter Heckenbraunelle und Mönchgrasmücke). Für die relativ wenigen betroffenen Freibrüter wird von einem möglichen Ausweichen in benachbarte Biotope (gehölzreiche Parzelle des Bahnhofsgebäudes, gehölzreiche Siedlungsgrundstücke, NSG Dönche) ausgegangen, zumal ein 2-5m breiter gehölzreicher Pufferstreifen zur Bahn hin auch als Ausweichsaum erhalten bleibt (vgl. Abb. 1).*

*Durch die im Folgenden dargestellten Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kann auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvogelarten vermieden werden. Folgende Maßnahmen müssen eingeplant werden:*

- *Ausbringen von Nistkästen (jeweils 4 Groß- und 4 Kleinmeisen sowie 2 Halbhöhlenbrüterkästen, 2 Gartenbaumläuferkästen und 2 Kleiberkästen)*
- *Nachpflanzung von Heckenstrukturen im gesamten markierten Pufferstreifen z.T. als Mischung zwischen einer sofort nutzbaren Totholzhecke (Benjeshecke) und gezielten Anpflanzungen von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten wie Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Holunder, Schneeball, Liguster und Traubenkirsche sowie verschiedene Heckenrosenarten*

*Die aufgeführten CEF-Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze folgenden Brutsaison wirksam sein.*

*Um die Tötung von Individuen ausschließen zu können, müssen die betroffenen Gehölze außerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten – also von Oktober bis Februar – entfernt werden.*

*Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung, Baufeldräumung und bei Etablierung der CEF-Maßnahmen - durchgängig mit nein beantwortet werden.*

○ **Amphibien und Reptilien**

Erwartungsgemäß konnte die Zauneidechse im Bereich des Bahndammes gefunden werden. Es wurden aber nur 2 Tiere an zwei Terminen gefunden, sodass von einer sehr kleinen Population und damit auch von einem geringen Raumbedarf ausgegangen werden kann. Auf Grund der Entfernung des direkten Eingriffsgebietes zum Gleiskörper kann für die wenigen Individuen dieser standorttreuen Art eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Vor allem da an der Südgrenze des Planungsraumes zusätzlich ein 2-5 m breiter Pufferstreifen vorgesehen ist, der auch mögliche Winterquartierbereiche mit einschließt. Dieser Schutzstreifen ist während der Bauarbeiten entsprechend zu sichern. Weitere Reptilienarten konnten trotz des Einsatzes von künstlichen Verstecken nicht gefunden werden.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Reptilienfauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung - durchgängig mit nein beantwortet werden.

Artenschutzrelevante Amphibienarten können auf Grund des Fehlens geeigneter Habitate ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben ist aus Sicht der Amphibien als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Eremit und andere relevante Totholzkäfer**

Trotz Vorhandensein von Mulmhöhlen in den zu erhaltenden Altbäumen konnten keine Hinweise entsprechende Arten gefunden werden. Die vom Vorhaben betroffenen jüngeren Gehölze bieten für die genannten Arten keine adäquaten Lebensräume.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Haselmaus**

Es konnten keine Hinweise auf Haselmausvorkommen im Plangebiet gefunden bzw. eruiert werden. Zumal die Optimalhabitate dieser Art (große zusammenhängende Waldgebiete) erst in größerer Entfernung zum Plangebiet vorkommen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Weitere Insektenarten**

Es konnten keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante weitere Käfer-, Libellen- oder Schmetterlingsarten wie z.B. die Ameisenbläulingsarten gefunden bzw. eruiert werden. So wurde z.B. das Vorkommen vom Großen Wiesenknopf, der Raupennährpflanze des Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (FFH-Anh.II&IV) im von den Eingriffen betroffenen Bereich des Planungsraumes ausgeschlossen.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie**

Alle weiteren in Hessen vorkommenden relevanten FFH-Anhangsarten wie Fischotter (FFH-Anh.II&IV), Biber (FFH-Anh.II&IV), Feldhamster (FFH-Anh.IV), Luchs (FFH-Anh.II&IV) oder Wolf (FFH-Anh.IV) sowie die relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind auf Grund ihrer aktuellen Verbreitung bzw. Ökologie sowie der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten.

Für die genannten Arten ist das geplante Vorhaben daher als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

○ **Zusammenfassung**

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

- a) Fledermäuse: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- b) Avifauna: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- c) Amphibien & Reptilien: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Vorgaben durchgängig mit nein beantwortet werden.
- d) Eremit: Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.
- e) Haselmaus: Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.
- f) & g) weitere Insektenarten und weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie: Das Vorhaben ist aus Sicht dieser Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. Projekt abgearbeitet. **Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden.** Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Da keine Verbotstatbestände eintreten, ist eine Prüfung der Ausnahmeveroraussetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht notwendig.

#### 8.4 Eingriffsregelung

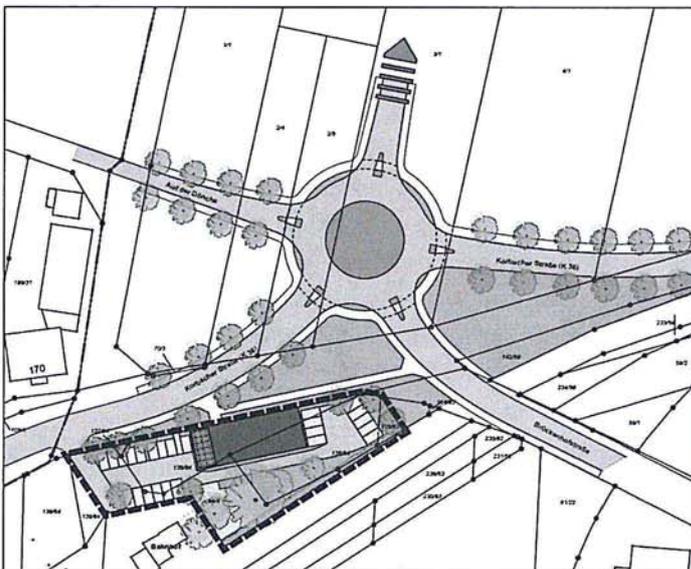
Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

## 9 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Teil des Bebauungsplanes ist der zwischen der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern abzuschließende Durchführungsvertrag. Zur Sicherung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Maßnahmen wird in den Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen.

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht auf dem überwiegend waldartig bewachsenen Grundstück die Neuerrichtung eines Praxisgebäudes vor. Die Lage und Positionierung des Baukörpers entstand nach Erarbeitung und Überprüfung von Alternativen in enger inhaltlicher Abstimmung mit dem Gestaltbeirat der Stadt Kassel sowie unter Abwägung städtebaulicher Belange. Im Ergebnis ist vorgesehen, den Neubau direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Korbacher Straße zu errichten. Hierdurch ergibt sich einerseits eine straßenorientierte Bebauung und andererseits verbleiben im südlichen Grundstücksteil zusammenhängende Freiflächen. Diese können als qualitätsvolle, vom Straßenverkehr abgewandte Außenanlagen genutzt werden und bieten zugleich weiterhin ein Mindestmaß an ökologischer Funktionalität. Darüber hinaus kann durch Rodung der Fläche und durch die vorgesehene Positionierung des Baukörpers zum einen der Blick auf das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude freigestellt werden zum anderen können Bahnhof und Praxisgebäude durch die Nähe städtebaulich korrespondieren, was zu einer Aufwertung des Ortsbildes führen wird. Abschließend ist die vorliegende Bauleitplanung auch im Zusammenhang mit der geplanten Gesamtentwicklung des Ortsrandes von Nordshausen (Vgl. Kap. 7.4) zu bewerten, für dessen Erschließung u. a. ein Umbau des Kreuzungsbereiches Korbacher Straße / Brückenhofstraße zum Kreisverkehr verfolgt wird.



Hieraus ergibt sich voraussichtlich eine umfangreiche Veränderung des Straßenverlaufes der Korbacher Straße. Um zu verhindern, dass der Praxisneubau zukünftig seinen Bezug zur Straße verliert und um den dichten Gehölzsaum im Osten des Plangebietes zu erhalten, wurde auf eine weitere Verschiebung des Gebäudes nach Osten verzichtet.

Die nebenstehende Abbildung (informelle Darstellung, Planungsbüro pwf) verdeutlicht die beschriebene Situation, wobei der Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches keine abgestimmte oder ausgearbeitete Erschließungsplanung zu Grunde liegt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 mit zulässiger Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis 0,7, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträger und der Zielsetzung einer verträglichen Ausnutzung am Standort. Die zulässige Überbauung steht zugleich im Verhältnis zur umgebenden Bebauungsdichte der benachbarten Grundstücke. Zur Absicherung der Planungsabsicht wurden zudem gebäudebezogene Baugrenzen definiert, welche sich eng an dem Planvorhaben orientieren. Zur weiteren Differenzierung wurde das Baufeld in zwei Teilbereiche untergliedert.

## 9.2 Erschließung / Stellplätze

Auf Grund seiner städtebaulich integrierten Lage ist der Geltungsbereich an das örtliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Die Zufahrt erfolgt über eine Privaterschließung mit Anbindung an die Korbacher Straße (K 36) und dient zugleich der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke Korbacher Straße 171 (Bahnhof) sowie Korbacher Straße 175, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Sicherung deren Zugänglichkeit in den Bebauungsplan aufgenommen worden ist. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, soweit nicht bereits vorhanden, grundbuchlich und über eine Baulast zu sichern. Zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit der Verkehre auf der Korbacher Straße sind Ein- und Ausfahrten nur innerhalb des gekennzeichneten, etwa 6,40 m breiten Bereiches zulässig. Zur Verkehrssicherung sind im Einmündungsbereich auf die Korbacher Straße die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche einzuhalten. Dies wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiterhin weißt das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt darauf hin, dass der zukünftige Einmündungsbereich nach RAST (RASt, Bild 115, Gehwegsüberfahrt) so auszubilden ist, dass der vorhandene Gehweg Vorrang hat. Auf Grund von Verkehrssicherheit und Gefahr von Rückstau auf den öffentlichen Verkehrsraum ist bei der Anordnung von Zufahrtregulierungsanlagen nach §3 Abs. 2 GaVO ein Stauraum für wartende Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen. In diesem Zusammenhang ist eine möglichst senkrechte Anbindung der Zufahrt an die Korbacher Straße vorzusehen, um ein Einschwenken von Fahrzeugen in den Gegenverkehr nach Möglichkeit zu vermeiden.

Die Unterbringung der ruhenden, motorisierten Verkehre erfolgt auf dem Grundstück. Hierzu sind insgesamt 24 Stellplätze vorgesehen, die aufgrund der Positionierung des Neubaus in zwei separierte Parkplätze aufgeteilt sind. Ein eigenständiger Mitarbeiterparkplatz im Osten des Plangebietes sowie ein eigenständiger Parkplatz für Patienten und Besucher der Praxis im Nahbereich der Grundstückszufahrt sollen unnötige Fahrtbewegungen (Parkplatzsuche) vermeiden. Unterstützend wird empfohlen, die beiden Parkplatzbereiche durch Materialitätswechsel hervorzuheben.

Auf der Länge des Neubaus ist eine interne Erschließung zwischen den beiden Parkplätzen mit einer Breite von ca. 3 m vorgesehen. Auf diesem Abschnitt ist keine Begegnung zwischen zwei Kraftfahrzeugen möglich. Eine Verbreiterung der Fahrbahn in diesen Bereich ist nicht gewünscht, um einerseits weitere Versiegelungen des Grundstückes zu vermeiden, und andererseits nicht weiter in die Wurzelräume der im südlichen Grundstücksteil vorhandenen Großbäume einzugreifen. Zur Verkehrsführung wird daher empfohlen, die Zufahrt auf den Mitarbeiterparkplatz durch Verkehrsleitsysteme (Beschilderung, Beschränkung, Lichtsignale o. ä.) zu regulieren.

Die für den Radverkehr notwendigen Fahrradstellplätze sind gemäß den Ausführungen der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel nachzuweisen und auf dem Grundstück unterzubringen. Es wird empfohlen, Fahrradstellplätze eingangsnah anzubieten, und diesbezüglich auf Vorderradklemmbügel zu verzichten, da diese i.d.R. eine nur unzureichende Stabilität gewährleisten, häufig Ursache für Beschädigungen am Rad durch seitliches Wegkippen sind und einen nur unzureichenden Diebstahlschutz im Gegensatz zu Anlehnbügel gewähren.

### 9.3 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Die energetische Ertüchtigung des Neubaus erfolgt gemäß der gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG). Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist wünschenswert, aber derzeit für ein einzelnes Grundstück nicht wirtschaftlich darstellbar. Ggf. ergeben sich in naher Zukunft im Zusammenhang mit der geplanten Ortsrandentwicklung von Nordshausen günstigere Voraussetzungen für eine Fortführung des Fernwärmenetzes, sodass das Plangebiet perspektivisch mit angebunden werden kann. Darüber hinaus wird der Bau und Betrieb von Anlagen zur regenerativen Energienutzung durch qualifizierte Festsetzungen ermöglicht. Weitergehende detaillierte Aussagen zur energetischen Versorgung des Gebäudes bestehen derzeit nicht, und werden erst im Rahmen der noch ausstehenden Erschließungs- und Ausführungsplanung erarbeitet.

### 9.4 Grünordnung, Naturschutzmaßnahmen

#### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine bis zu 5 m breite *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Dieser Bereich ist als naturnaher Gehölzsaum zu erhalten, dauerhaft zu entwickeln und die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Hierdurch werden die bestehenden Gehölze sowie der Lebensraum der entlang der Bahngleise vorkommenden Zauneidechse gesichert. Des Weiteren bieten die hierin vorhandenen Gehölze und Hecken einen attraktiven Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten. In Synergie mit den naturschutzfachlichen Auswirkungen, bietet der zu erhaltende Gehölzsaum gleichzeitig eine grünordnerische Einbindung des Plangebietes und unterstützt die notwendige Einfriedung des Grundstückes gegenüber den Gleisanlagen der Bahn.

#### Anpflanzung und Erhalt von Laubbäumen

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes sind im Geltungsbereich mindestens acht Laubbäume nachzuweisen, wobei vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume anrechenbar sind. Diesbezüglich ist innerhalb des Geltungsbereiches die Anpflanzung von fünf Laubbäumen zeichnerisch verortet. Hierbei besteht einerseits das Ziel die Parkplatzanlagen durch Baumpflanzungen gestalterisch aufzuwerten sowie andererseits das Grundstück städtebaulich durch Anlage einer Baumreihe raumwirksam zu gliedern.

Im südlichen Grundstücksbereich stehen parallel der Grundstücksgrenze, im Abstand von etwa 5 m bis 7 m vier markante, teils hoch aufgewachsene Laubbäume, von denen einer (ein Bergahorn) aufgrund seiner Größe, Vitalität und städtebaulichen Wirksamkeit zeichnerisch als zu erhaltender Laubbaum festgesetzt wurde. Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist dieser Baum vor schädigenden Einflüssen zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Ziel der Vorhabensplanung ist, alle vier vorhandenen Laubbäume durch Rodung von umgebenden Gehölzen freizustellen und zu erhalten. In wie fern die vorhandenen, teilweise bereits abgängigen Großbäume tatsächlich erhalten werden können, wird sich im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung klären. Zum Schutz der Bäume gilt aufgrund ihres Stammumfanges die Baumschutzsatzung der Stadt Kassel.

## 9.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc., und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

## 10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von den Vorhabenträgern vor Baubeginn erworben und der als Bahnfläche gewidmete Teil entwidmet.

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 1.775 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Bestand	Planung
Überbaute / versiegelte Flächen	-	(GRZ 0,2) 355 m <sup>2</sup>
befestigte Flächen (Wege, Stellplätze u.ä.)	104 m <sup>2</sup>	(bis GRZ 0,7) 888 m <sup>2</sup>
waldartiger Bewuchs, Gehölze	1.630 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>
Grünflächen	41 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>1.775 m<sup>2</sup></b>	<b>1.775 m<sup>2</sup></b>

## 11 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten tragen die Vorhabenträger.

Bearbeitung:



**Fahrmeier • Rühling • Weiland**  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561 - 33232 • Fax: 0561 - 7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:

**Stadt Kassel**  
**Stadtplanung, Bauaufsicht**  
**und Denkmalschutz**

Kassel, den 20.06.2016

gez. Eger

(Martin Eger)

Kassel, den 20.06.2016

gez. Mohr

(Volker Mohr)

**Zeichenerklärung:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Praxisgebäude (2-geschossig / 3-geschossig)
-  Dachterrasse
-  Grünfläche - gärtnerisch gestaltete Grundstücksfläche
-  Gehölzsaum / lebende Einfriedung
-  Laubbaum - Planung / Bestand
-  Fahrbahn, Umfahrung - befestigte Oberfläche
-  Stellplätze - gepflastert, wasserdurchlässig
-  (Haupt-) Eingang
-  behindertengerechter Stellplatz
-  Ein- und Ausfahrt
-  Fahrradabstellplätze
-  Gemarkungsgrenze
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer

Entwurf, Stand: 08. Juni 2011

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN NR. VIII/16  
"Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

Kassel **documenta Stadt**

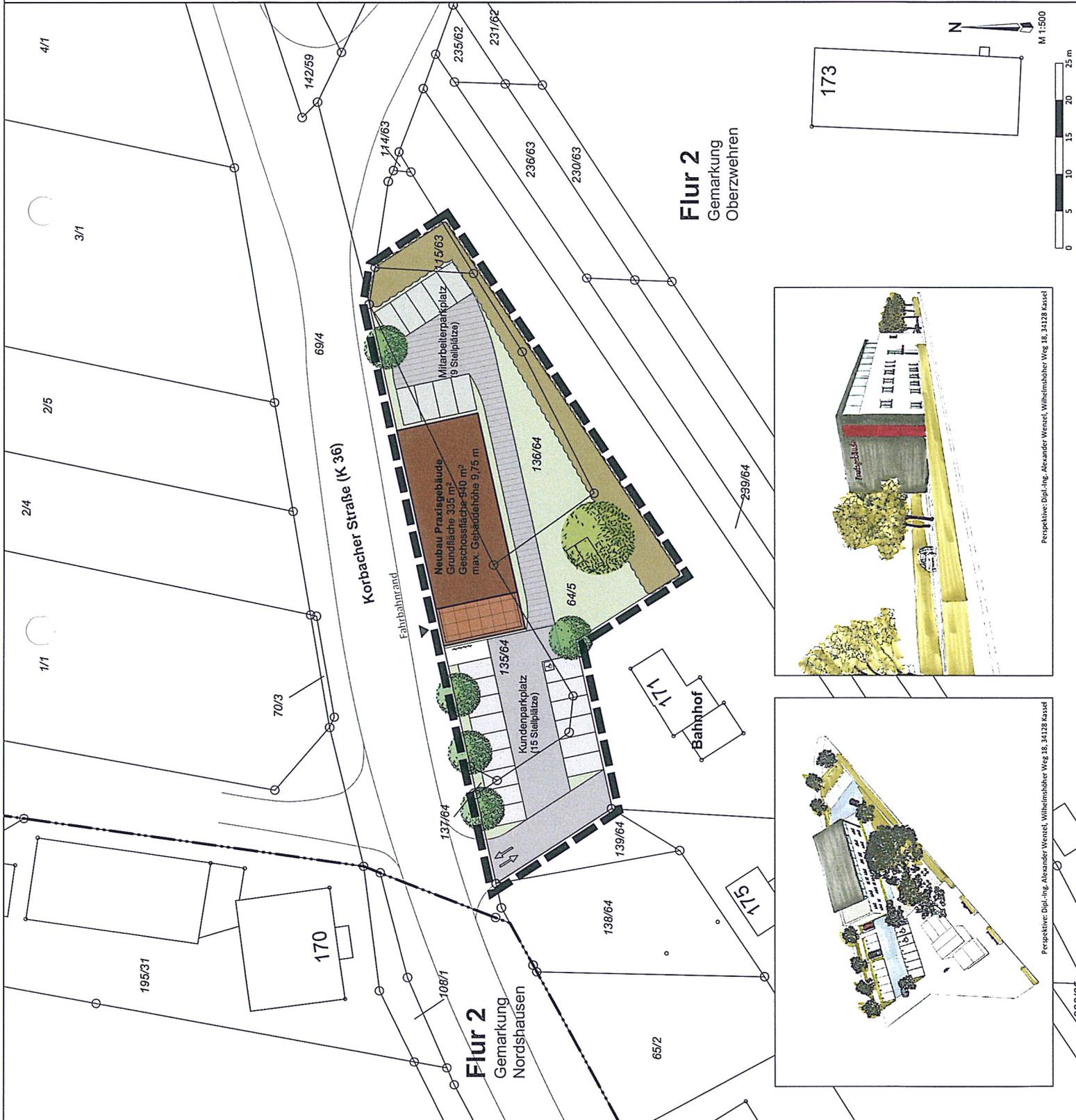
Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz  
Gemarkung: Oberzwehren 2  
Flur: 64/5 (teilw.), 115/63 (teilw.), 135/64,  
Flurstücke: 136/64, 137/64

**Vorhabenträger:**  
Orthopädische Praxis Fritzlar GbR  
Am Hospital 11  
34560 Fritzlar

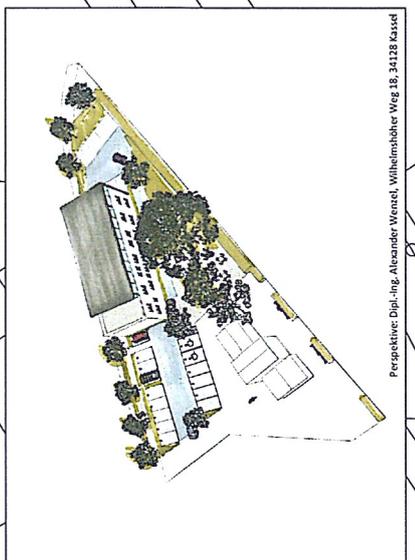
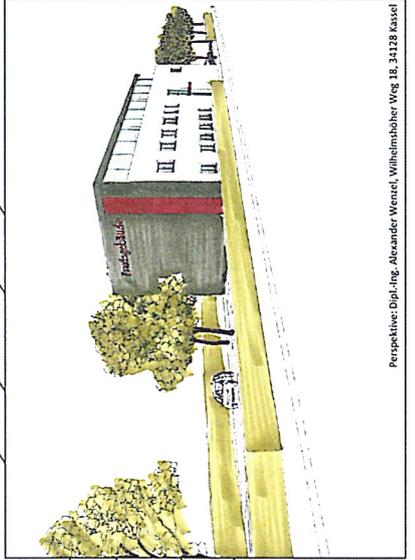
**Bebauungsplan:**  
Kassel  
34132 Kassel



Fahmeier · Ruhling · Weiland  
PLANBÜRO  
Kassel  
Kornmarkt 11  
34109 Kassel  
Telefon: 0561 3111-10  
Fax: 0561 3111-10  
E-Mail: stadplanung@p-wf-kassel.de

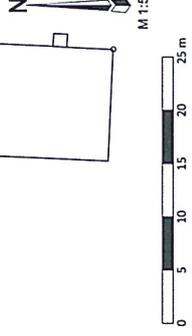


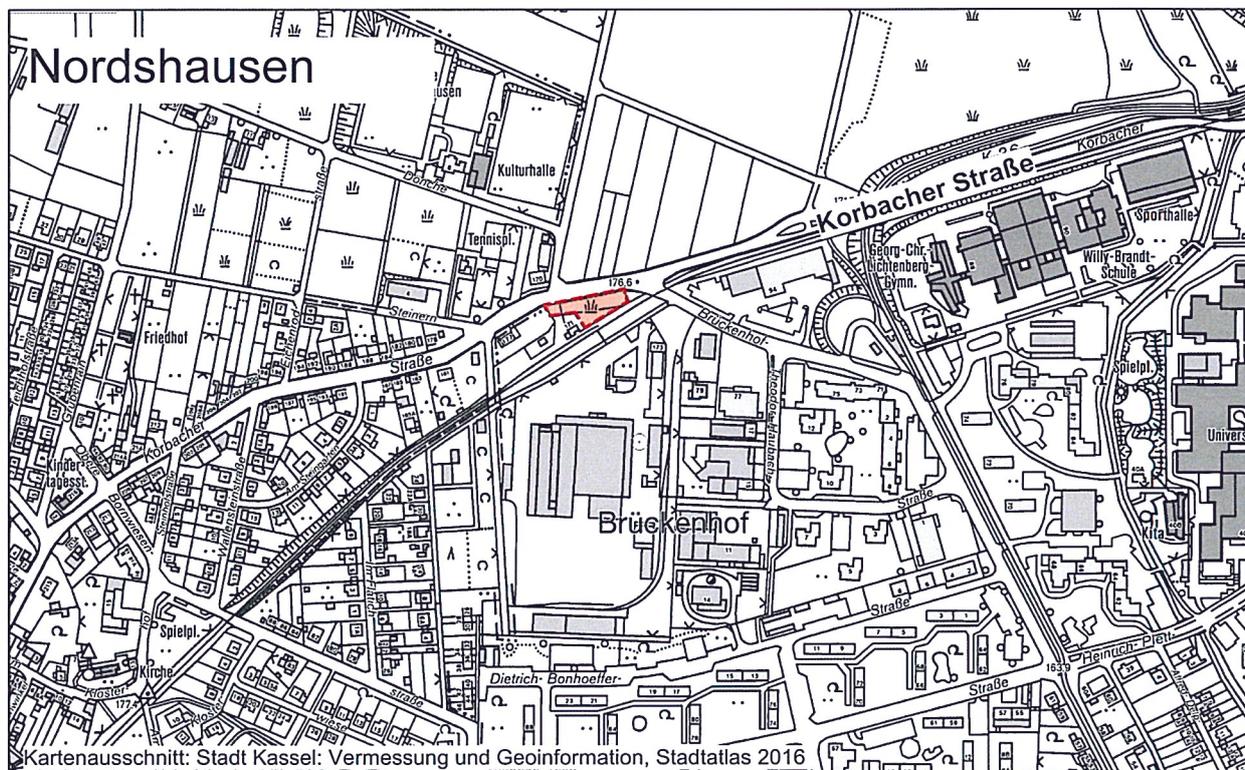
**Flur 2**  
Gemarkung  
Oberzwehren



Perspektive: Dipl.-Ing. Alexander Wenzel, Wilhelmshöher Weg 18, 34128 Kassel

Perspektive: Dipl.-Ing. Alexander Wenzel, Wilhelmshöher Weg 18, 34128 Kassel





# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169"

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 500

Datum: 08.06.2016



Fahrmeier • Rühling • Weiland  
Partnerschaft Diplom-Ingenieure für Landschaftsplanung  
Landschaftsarchitekten • Stadtplanerin • Städtebauarchitektin  
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel  
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666  
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,  
Bauaufsicht  
und Denkmalschutz

# A. LEGENDE, PLANZEICHENERKLÄRUNG

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 12 ABS. 3 BAUGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bbauungsplanes

**GRZ**

Maximale Grundflächenzahl

**GFZ**

Maximale Geschossflächenzahl

z.B. III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**GH**

maximale Gebäudehöhe

Füllschema der Nutzungsschablone



Baugrenze

Gebäude	Zahl der maximalen Vollgeschosse
max. Grundflächenzahl (GRZ)	max. Geschossflächenzahl (GFZ)
max. Gebäudehöhe Teil a (Teil b)	Dachform



zu erhaltender Laubbaum



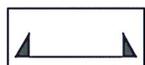
anzupflanzender Laubbaum



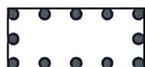
Umgrenzung der Flächen für ebenerdige Stellplätze



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



Ein- und Ausfahrtsbereich

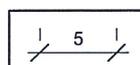


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

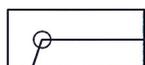
## KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Gemarkungsgrenze



Vermaßung in Metern



Flurstücksgrenze



Heilquellenschutzgebiet



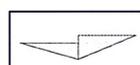
Flurstücksnummer

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

## ZEICHNERISCHE HINWEISE



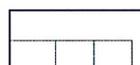
geplantes Praxisgebäude



Sichtfeld gem. RAS-K-1 (siehe Hinweis 12)



Gebäudezugang



Wege, Stellplätze, Umfahrungen

## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Bedingte Festsetzung**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze**

**1.1.1** Im Geltungsbereich ist innerhalb des Baufeldes die Errichtung eines Praxisgebäudes zulässig.

**1.1.2** Im Baugebiet "Praxisgebäude" wird die max. Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 und die max. Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Die zulässige GRZ von 0,2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für zu befestigende Grundstücksfreiflächen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.

**1.1.3** Im Baugebiet sind innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches 2 Vollgeschosse sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches 3 Vollgeschosse zulässig.

**1.1.4** Die maximale Gebäudehöhe wird innerhalb des mit a gekennzeichneten Bereiches auf 7,50 m sowie innerhalb des mit b gekennzeichneten Bereiches auf 9,75 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe für die maximale Höhe der baulichen Anlage wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau) der Korbacher Straße.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,50 m zulässig.

**1.1.5** Für das Vordach des Haupteinganges wird ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen.

#### **1.2 Stellplätze**

**1.2.1** Im Geltungsbereich sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze nur in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig.

#### **1.3 Versorgungsleitungen**

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

#### **1.4 Anpflanzung von Laubbäumen**

**1.4.1** Im Geltungsbereich sind mindestens acht Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, Mindeststammumfang 12-14 (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Im Geltungsbereich vorhandene sowie zeichnerisch festgesetzte Laubbäume sind anrechenbar.

**1.4.2** Für die drei im Nordwesten des Plangebietes, zwischen Neubau Praxisgebäude und der Grundstückszufahrt, zeichnerisch festgesetzten Laubbäume gelten bezüglich der zu verwendenden Laubbaumart und der Anpflanzzeit gesonderte Regelungen im Durchführungsvertrag.

**1.4.3** Für Anpflanzungen sind gebietseigene Gehölze entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis 10) zu wählen.

**1.4.4** Die Baumstandorte sind als begrünte Vegetationsflächen mit mind. 6 m<sup>2</sup> Fläche auszubilden und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Dem Wurzelraum muss ein Volumen von mind. 12 m<sup>3</sup> gewährt werden.

**1.4.5** Mit Ausnahme der drei im Nordwesten des Plangebietes anzupflanzenden Laubbäume sind alle Anpflanzungen spätestens in der Pflanzperiode nach der Fertigstellung der baulichen Anlage abzuschließen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 2.1 Gestaltung der Dächer (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

2.1.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach auszustatten.

2.1.2 Die Errichtung von Anlagen zur regenerativen Energienutzung auf den Dachflächen ist allgemein zulässig. Weitere haustechnische Anlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von max. 5 m<sup>2</sup> zulässig.

### 2.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mind. 30 % der privaten Grundstücksflächen als gestaltete Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015.

Hessische Bauordnung (**HBO**) vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I S. 457).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 28. September 2015 (GVBl. S. 338).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (**Baumschutzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung.

## C. HINWEISE

### (1) Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Steinweg 6, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

### (2) Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen. Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind auch weiterführende artenschutzrechtliche Maßnahmen (wie das Ausbringen von Nistkästen sowie die Sicherung und punktuellen Anpflanzung von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten) durchzuführen. Insbesondere dienen die Festsetzungen zum Erhalt und zur punktuellen Anpflanzung von Gehölzen (siehe 1.6.1) der Entwicklung eines Pufferstreifens, um die im Bereich des Gleisbettes vorkommende Art der Zauneidechse zu schützen. Diesbezügliche CEF-Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

### (3) Baumschutzsatzung

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

### (4) Bombenabwurfgebiet

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/ Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/ Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

### (5) Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte Marburg, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In die zu erteilende Baugenehmigung ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

### (6) DIN 4109:1989-11 (zu beziehen beim Beuth-Verlag, Berlin)

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tabelle 9. Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis  $S_{(W+F)} / S_G$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	- 1	- 2	- 3

$S_{(W+F)}$  : Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>  
 $S_{(G)}$  : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m<sup>2</sup>.

**(7) Durchführungsvertrag**

Zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. VIII/16 "Praxisgebäude Korbacher Straße 169" der Stadt Kassel besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Kassel und den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.

**(8) Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)**

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

**(9) Heilquellenschutzgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Kassel. Die Ver- und Gebote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**(10) Pflanzlisten**

**Laubbäume**

Ahorn (*Acer platanoides*)  
 Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*, *F. ornus*)  
 Eiche (*Quercus robur*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)  
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
 Ulme (*Ulmus lobel*)  
 Winterlinde (*Tilia cordata*)

**Laubsträucher**

Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Hasel (*Corylus avellana*)  
 Hundsrose (*Rosa canina*)  
 Weißdorn (*Crataegus mongyna*)  
 Hartriegel (*Cornus sanguinea*, *C. mas*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)  
 Holunder (*Sambucus spec.*)  
 Schneeball (*Viburnum spec.*)

**(11) Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)**

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**(12) Sichtfelder**

Die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrtsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche im Einmündungsbereich der Grundstückszufahrt auf die Korbacher Straße (K 36) sind von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau der K 36 freizuhalten.

**(13) Stellplatzsatzung**

Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der "Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)" der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung.

**(14) Versickerung von Regenwasser**

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung von Regenwasser wird von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Hierbei sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

**(15) Versorgungsleitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

**(16) Verwendung von Brennstoffen**

Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.

**(17) "Kunstwerk 7000 Eichen"**

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" nicht betroffen.





Praxisgebäude	(a) = II	GFZ 0,6
	(b) = III	
GRZ 0,2	FD	
(a) = GH 7,50 m		
(b) = GH 9,50 m		

**Flur 2**  
Gemarkung Nordshausen

**Flur 2**  
Gemarkung Oberzwehren

Kartgrundlage: buck Vermessung  
Stand: 08/2015

M 1:500  
(verkleinert)



Vorlage Nr. 101.18.210

29. August 2016  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“  
Teilaufhebung (Aufhebungsbeschluss)**

Berichtersteller/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufhebung (Teilaufhebung) des Bebauungsplans der Stadt Kassel Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“ wird zugestimmt.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil Harleshausen, er betrifft die Flächen einer geplanten Verlängerung der Helmarshäuser Straße. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am Stockweg“, im Osten und Westen durch das Geilebachtal, sowie die angrenzenden Flächen des allgemeinen Wohngebietes und im Süden durch die Helmarshäuser Straße begrenzt.  
Ziel der Planung ist es, die geplanten Straßenverkehrsflächen aufzugeben um den vorhandenen Gebietscharakter planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für eine dem allgemeinen Wohngebiet typische Ergänzungsbebauung zu schaffen.

Der Bebauungsplan wird in Teilen aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.“

**Begründung:**

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) sowie ein Übersichtsplan (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 14. Juli und 29. August 2016 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. IV/7 b  
„Ortskern Harleshausen“ Teilaufhebung  
(Aufhebungsbeschluss)**

**Begründung der Vorlage**

**Aufhebungsanlass**

Das Planungsgebiet für die Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“ ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche sollte für die ehemals beabsichtigte Verlängerung der Helmarshäuser Straße über den Geilebach hinweg bis zur nördlich liegenden Obervellmarer Straße sowie für eine Ortsumgehung in ost-westlicher Richtung mit Anschluss bis zur sogenannten Westtangente genutzt werden. Die Fläche durchquert das Geilebachtal in nord-südlicher Richtung. Und liegt in ost-westlicher Richtung als Trasse über dem Grünzug des Geilebaches.

Bei dem Bebauungsplan Nr. IV/7 b „Ortskern Harleshausen“ aus dem Jahr 1975 besteht zukünftig für das der Aufhebung unterliegende Areal kein Planungsbedarf mehr. Die in der Gebietsabgrenzung enthaltenen Flächen sind überwiegend Grünflächen als Teil des Geilebachgrünzug. Im Bereich der Verlängerung Helmarshäuser Straße bis zum Geilebachgrünzug liegen Flächen im städtischen Eigentum, die gemäß § 34 Baugesetzbuch nach Art und Maß der bestehenden Umgebung als Bauflächen entwickelt werden können. Hierfür liegt dem Liegenschaftsamt das Angebot eines Interessenten vor, eine Bauvoranfrage wurde gestellt.

Die ursprüngliche Planungsabsicht des Straßenbaus wurde im Laufe der vergangenen Jahrzehnte nicht länger verfolgt. So wäre heute bereits der Anschluss an die östlich liegende Westtangente nicht mehr möglich, da auch diese Planung aufgegeben wurde. Die Ortsumgehung Harleshausen ist ebenfalls kein verfolgtes Planungsziel der Stadt Kassel, diese Trassenführung wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplan 2009 nicht mehr dargestellt und der Bau eines Kindergartens, westlich des Plangebiets liegt schon heute auf der ursprünglich vorgesehenen Straßenverkehrsfläche. Der Geilebachgrünzug ist eine wichtige Grünverbindung und Frischluftleitbahn, er ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Lediglich die Verlängerung der Helmarshäuser Straße als Verbindung zur Obervellmarer Straße ist noch im Flächennutzungsplan dargestellt. Jedoch wurde auch diese Planung nicht konkretisiert. Mit dem Beschluss vom 17.03.2008 stimmten die Stadtverordneten gegen den Ausbau der Helmarshäuser Straße und verwarfen somit den Planungsansatz der Verlängerung der

Straße endgültig. Im „Verkehrsentwicklungsplan 2030“ aus 2015 ist diese Planung nicht mehr enthalten.

Der Bebauungsplan wird in Teilen aufgehoben, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt für das Plangebiet zukünftig nach § 34 Baugesetzbuch.

#### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nördlich der Helmarshäuser Straße im Stadtteil Harleshausen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße „Am Stockweg“, im Osten und Westen durch das Geilebachtal, sowie die angrenzenden Flächen des allgemeinen Wohngebietes und im Süden durch die Helmarshäuser Straße begrenzt.

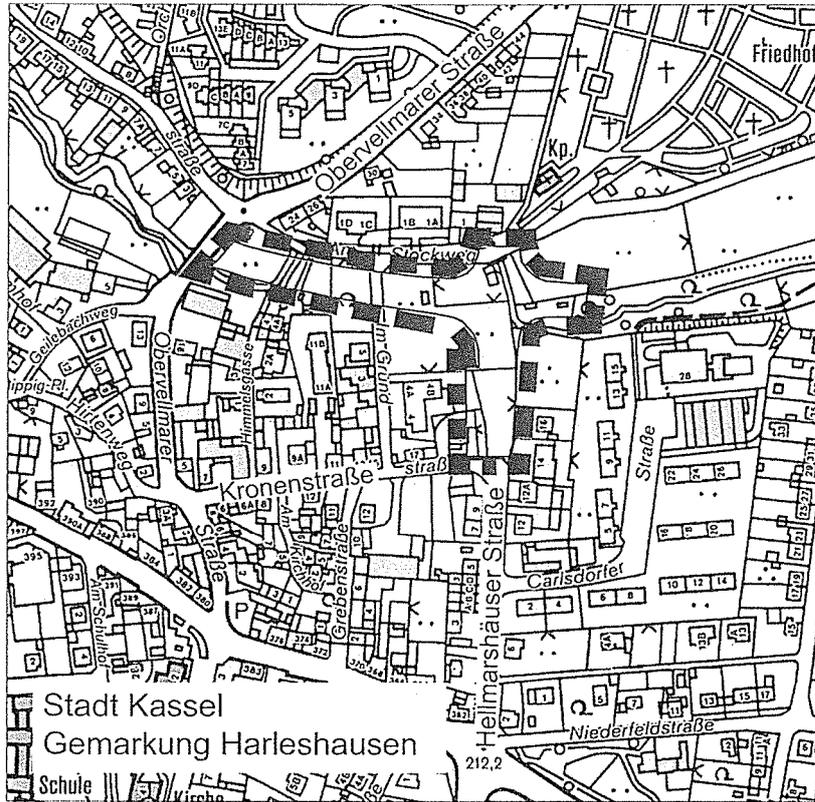
Die Flächen des Plangebiets sind zum größten Teil Grünflächen des Geilebachgrünzugs. Im Plangebiet werden zwei Baugrundstücke entstehen, die in Nutzung und Maß aus der umgebenden Bebauung des „allgemeinen Wohngebiet“ entwickelt werden können.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,85 ha.

gez.  
Mohr

Kassel, 29. Juni 2016

# Anlage zur Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. IV/7 B "Ortskern Harleshausen"



**Vorlage Nr. 101.18.211**

29. August 2016  
1 von 1

**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/52 „Holländische Straße / Eisenschmiede“  
(Aufstellungsbeschluss)**

Berichterstatter/-in:           Stadtbaurat Christof Nolda

**Antrag**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet zwischen Holländische Straße, Eisenschmiede, Bunsenstraße und Henkelstraße soll ein Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

Zielsetzung ist es, den vorhandenen Nutzungsmix aus Gewerbe, Handel und Wohnen gebietsverträglich weiter zu entwickeln.“

**Begründung:**

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

Der Magistrat hat in seiner Sitzungen am 29. August 2016 der Vorlage zugestimmt.

Bertram Hilgen  
Oberbürgermeister

## Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. V/52 „Holländische Straße / Eisenschmiede“ (Aufstellungsbeschluss)

### Begründung der Vorlage

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die städtebauliche Ordnung in dem bisher nur teilweise beplanten Baugebiet zwischen Holländische Straße, Eisenschmiede, Bunsenstraße und Henkelstraße wieder herzustellen und unterschiedliche Nutzungsanforderungen gebietsverträglich zu steuern.

Der seit dem 30. August 1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. V/9 „Holländische Straße, Mombachstraße, Rothfelsstraße“ deckt nur einen Teilbereich des Baublocks an der Eisenschmiede ab und soll durch diesen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne der aktuellen Baunutzungsverordnung angepasst werden.

Im Bereich einiger gewerblich geprägter Grundstücke an der Holländischen Straße, im Blockinnenbereich und an der Bunsenstraße haben sich unbefriedigende städtebauliche Verhältnisse entwickelt. Aktuelle Umnutzungsabsichten machen es erforderlich, planerisch ordnend zu wirken und das Mischgebiet weiter zu entwickeln.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans, der die Grundstücke mit Entwicklungsbedarf in seinen Geltungsbereich einbezieht, soll die städtebauliche Ordnung in dem heterogenen Baugebiet hergestellt und unterschiedliche Nutzungsanforderungen stadtteilverträglich im Sinne der Innenentwicklung gesteuert werden.

gez.  
Mohr

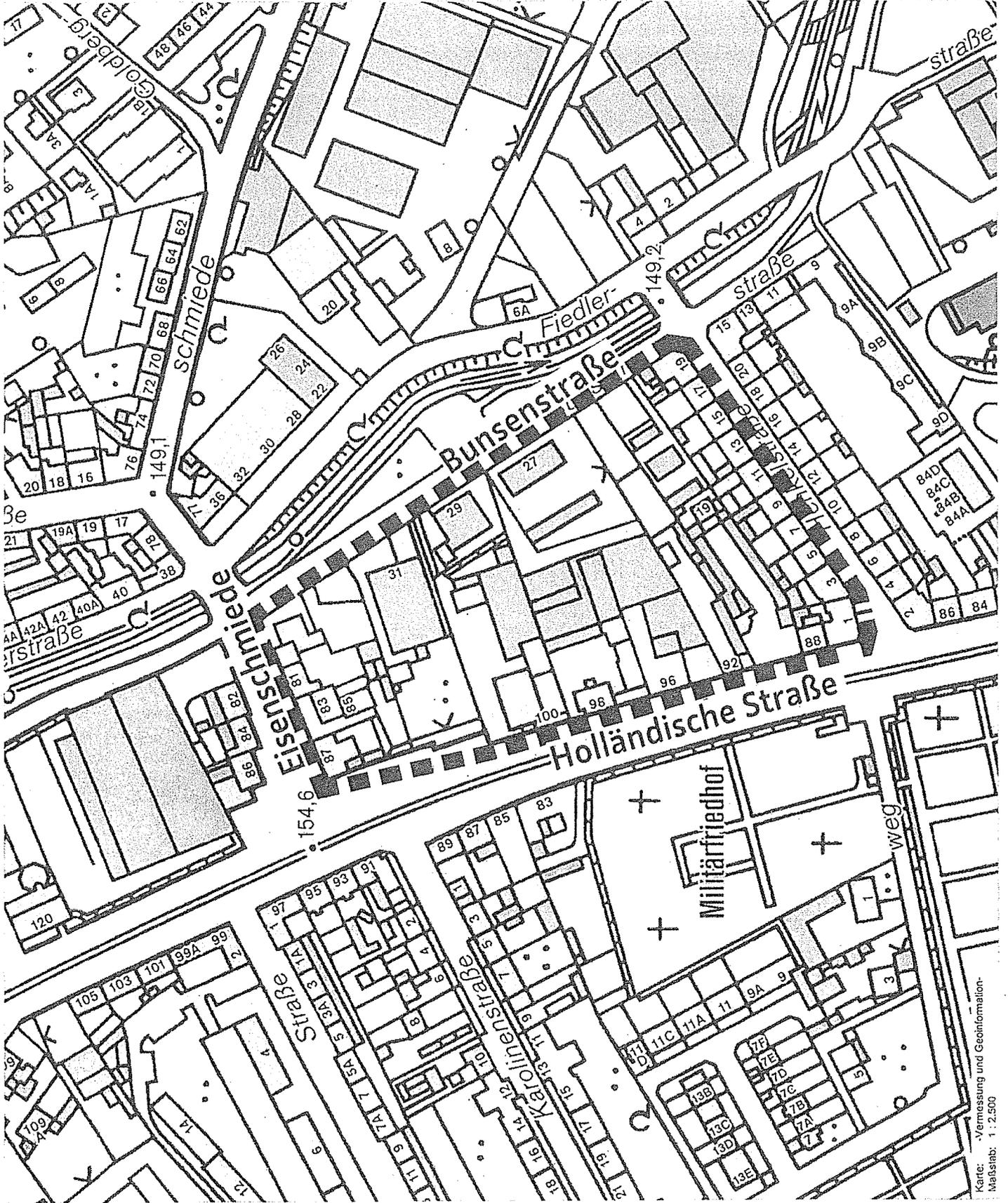
Kassel, 10. August 2016

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan  
Nr. V/52  
"Holländische Straße -  
Eisenschmiede"

Magistrat der Stadt Kassel  
Büro für Verkehr, Umwelt, Stadtentwicklung und Bauwesen

Stadtplanung und Bauaufsicht  
Kassel, August 2016



Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

**KASSELER LINKE**

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1266  
Telefax 0561 787 7130  
fraktion@Kasseler-Linke.de

**Vorlage Nr. 101.18.141**

6. Juni 2016  
1 von 2

## **Wohnbebauung neben dem Gerichtsstandort Goethestraße**

### **Antrag**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt, ein Bauleitplanverfahren nach § 30 BauGB für das an das Grundstück des ehemaligen Finanzamts in der Goethestraße angrenzende Grundstück Richtung Germaniastraße einzuleiten und per Bebauungsplan folgende städtebaulichen Ziele und Vorstellungen, die es von Seiten der Stadt gegenüber dem Land weiter zu entwickeln gilt, klar und präzise festzulegen:

- Eingeschränkte Schaffung von ebenerdigen Parkplätzen oder Parkgaragen
- Ermöglichung von Wohnbebauung

### **Begründung:**

Für den geplanten Umbau des ehemaligen Finanzamtes zu einem weiteren Justizzentrum in der Goethestraße ist bei der Abarbeitung des Stellplatzproblems auf dem angrenzenden unbebauten Grundstück eine verträgliche, angemessene städtebauliche Lösung anzustreben. Eine große Anzahl ebenerdiger Parkplätze sind ebenso wie Hoch- und Tiefgaragenlösungen mit baurechtlichen Mitteln unter allen Umständen zu unterbinden. Vielmehr ist sicherzustellen, dass sowohl in Bezug auf die Architekturqualität als auch auf die zukünftige Nutzung dieses Grundstücks städtische Interessen entsprechend Berücksichtigung finden. Der Plan soll die hohen städtebaulichen Ansprüche in Bezug auf das sensible Umfeld sicherstellen, er soll eine innovative, angepasste Lösung für den (minimierten) ruhenden Verkehr garantieren und gleichzeitig eine Wohnbebauung ermöglichen, die dem Bedarf an günstigem Wohnraum nachkommt.

Die verständlichen Interessen des Bauherrn (Land Hessen), an dieser Stelle Stellplätzen zu errichten, sind auf das absolut unerlässliche Minimum (Stellplätze für Behinderte und für Dienstwagen) zu beschränken. Für die Arbeitnehmer\*innen sind Jobticket-Lösungen vorzusehen.

2 von 2

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1294  
Telefax 0561 787 2104  
info@gruene-kassel.de  
www.GRUENE-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.18.153**

16. Juni 2016  
1 von 1

## **Fahrradvermietsystem Konrad**

### **Antrag**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, mit den Verhandlungspartnern DB Rent, AStA Kassel, KVG / NVV sowie ggf. weiteren Partnern Gespräche zu führen, mit dem Ziel, das Fahrradvermietsystem Konrad in den nächsten Jahren weiterzuführen.

### **Begründung:**

Konrad hat sich innerhalb kurzer Zeit zu einem Wahrzeichen Kassels entwickelt und weist im bundesweiten Vergleich sehr positive Zahlen hinsichtlich Ausleihvorgängen und Nutzerzahlen auf. Im Vorfeld der documenta 2017 und um den Zielsetzungen des Verkehrsentwicklungsplans gerecht zu werden, sollte sichergestellt sein, dass dieses erfolgreiche System weitergeführt wird.

Berichterstatter/-in:                      Stadtverordnete Eva Koch

gez. Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Die Liberalen im Rathaus

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3310  
Telefax 0561 787 3312  
info@fdp-fraktion-kassel.de  
www.FDP-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.18.158**

21. Juni 2016  
1 von 1

**RegioTrams in der Königsstraße**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird aufgefordert, die KVG zu veranlassen, dass mit dem nächsten regulären Fahrplanwechsel künftig keine RegioTrams mehr durch die Königsstraße fahren.

**Begründung:**

Erfolgt mündlich.

Berichterstatter:                      Stadtverordneter Matthias Nölke

gez. Matthias Nölke  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.18.173**

25. Juni 2016  
1 von 2

## **KVG-Liniennetzreform**

### **Anfrage**

#### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hoch waren die Kosten zur Erstellung der KVG-Liniennetzreform?
2. Von welchen Kosten wurde beim Nachtverkehr im ersten Entwurf ausgegangen?
3. Wie hoch werden die Gesamtkosten für den Einsatz der AST beziffert?
4. Zu welchen Bedingungen und Konditionen werden Fahrten des AST vergeben?
5. Wie hoch werden die notwendigen Ressourcen zur Realisierung einheitlicher Reiseketten im gesamten Netz beziffert?
6. Wie hoch werden die Kosten für die Umsetzung ganztägig gleichbleibender Taktmuster beziffert?
7. Wie hat sich der Kostendeckungsgrad des ÖPNV in Kassel bezogen auf die KVG in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte angeben, welche Kosten und Einnahmen bei der Berechnung einfließen)?
8. Wie hat sich der Kostendeckungsgrad des ÖPNV in Kassel bezogen auf den NVV in den letzten zehn Jahren entwickelt (bitte angeben, welche Kosten und Einnahmen bei der Berechnung einfließen)?
9. Welche Schritte sind bei der Tarifstrukturreform im Rahmen des Optimierungsprojekts „mobil4kassel – KVG 2020“ bereits passiert und welche sind noch in Planung?
10. Wie hat sich das ÖPNV-Angebot an Wochenenden (getrennt nach Samstag und Sonntag) in der Überarbeitung gegenüber dem jetzigen Angebot verändert?
11. Welche Linien sind davon betroffen?
12. Auf welchen Strecken sind am Wochenende Ausweitungen geplant?
13. Inwiefern sind die Taktungen beim Umstieg von einem KVG - in einen NVV-Bus abgestimmt?
14. Wann hat der NVV seine Linien das letzte Mal grundlegend angepasst?
15. Sind Änderungen in deren Linienplan absehbar (wenn ja, wann)?

16. Wann ist in etwa die Inbetriebnahme der Haltestelle Freibad Harleshausen durch einen NVV-Bus geplant?
17. Wie setzen sich die Erlöse durch den Verkauf von Fahrkarten zusammen (aufgeschlüsselt nach Art der Tickets)?
18. Wie haben sich Erlössituation und Zusammensetzung in den Jahren 2010 – 2016 verändert?
19. Welche Förderprogramme zur Finanzierung des ÖPNV wurden auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene beantragt?
20. Wie ist der derzeitige Stand der geplanten Fortschreibung des Konsolidierungsvertrags mit der KVG?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.18.177**

29. Juni 2016  
1 von 1

**Ehrenmal in der Karlsaue**

**Antrag**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird aufgefordert zu prüfen, in welcher Weise das Ehrenmal in der Karlsaue in einen angemessenen und verkehrssicheren Zustand versetzt werden kann.

**Begründung:**

Das 1922 eingeweihte Ehrenmal in der Karlsaue befindet sich in einem baulich dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Mit Vertrag vom 27.09.1923 hat sich die Stadt Kassel gegenüber dem Preußischen Staat verpflichtet, für alle Zeiten die Anlage in einer „würdigen und angemessenen“ Form auf ihre Kosten zu unterhalten.

Berichterstatter/-in:                      Stadtverordneter Jörg Hildebrandt

gez. Dr. Norbert Wett  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.18.179**

4. Juli 2016  
1 von 2

## **Verkehrliche und finanzielle Aspekte der Parkgebühren**

### **Anfrage**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie hat sich die Auslastung der Parkplätze (getrennt nach Parkhäusern, bewirtschafteten und unbewirtschafteten Parkplätzen) in den Jahren vor und nach der Erhöhung der Parkgebühren im Sept 2014 entwickelt?
2. Wie haben sich die Fahrgastzahlen des Öffentlichen Nahverkehrs in den Jahren vor und nach der Erhöhung der Parkgebühren im Sept 2014 entwickelt?
3. Wie hoch ist die Kostendeckungsquote des motorisierten Individual Verkehrs (MIV) und ÖPNV in Kassel?
4. Wie sieht der Modal Split nach der Einführung der höheren Parkgebühren nach Sept 2014 aus?
5. Wie viele Punkte liegt der MIV Wert über dem Zielwert von 31-38 % des Modal Split für 2030?
6. Um wieviel Prozent haben sich die Parkgebühren in Kassel seit 2006 durchschnittlich erhöht?
7. Um wieviel Prozent haben sich die Fahrkartenpreise des ÖPNV in Kassel seit 2006 durchschnittlich erhöht?
8. Um wie viel Prozent haben sich in dieser Zeitspanne die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreise erhöht?
9. Wieviel Geld zahlt ein Gewerbetreibender im Durchschnitt für die Parkberechtigung für ein Auto im heutigen über die IHK ausgegebenen Abreißblock?
10. Wie viel würde eine fahrzeugbezogene Parkberechtigung pro Jahr kosten, wenn hierfür die Gebühren für alle Bezirke des Bewohnerparkens addiert würden?

11. Wie viele Fahrzeuge von Gewerbetreibenden sind in Kassel und im Landkreis Kassel zugelassen, die für eine ganzjährig gültige Kasseler Parkberechtigung (Handwerkerparken) berechtigt sein könnten?

2 von 2

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann  
Fraktionsvorsitzender



Fraktion in der  
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 1294  
Telefax 0561 787 2104  
info@gruene-kassel.de  
www.GRUENE-Fraktion-Kassel.de

**Vorlage Nr. 101.18.186**

11. Juli 2016  
1 von 1

## **Einsatz von Elektrobussen im Kasseler Nahverkehr**

### **Anfrage**

### **zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Erfahrungen wurden beim Einsatz des Elektrobusses im Rahmen des Free-Projektes durch die KVG gewonnen?
2. Wie beurteilt der Magistrat vor dem Hintergrund dieser Erfahrungen die Einsatzmöglichkeit von Elektrobussen für den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Kassel?
3. Gibt es einen Erfahrungsaustausch mit anderen Städten, die bereits Elektrobusse einsetzen, z.B. Hannover oder Hamburg?

Fragesteller/-in:                      Stadtverordnete Eva Koch

gez. Dieter Beig  
Fraktionsvorsitzender

**Vorlage Nr. 101.18.203**

**Lärmschutz "Langes Feld"**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Derzeit wird das Gewerbegebiet „Langes Feld“ an die Bundesautobahnanschlussstelle Niederzwehren der BAB 49 angeschlossen. Der Bau der Erschließungsstraße erfolgt abweichend vom beschlossenen Bebauungsplan. Außerdem werden die Auffahrten und Abfahrten der Anschlussstelle in ihrer Linienführung geändert. Dadurch erhöht sich die Lärmbelastung der Anwohner erheblich.

Wir fragen den Magistrat:

1. Ist der Magistrat der Auffassung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden müssen?
2. Ist der Bau eines zusätzlichen Schallschutzes im Bereich der Anschlussstelle auf Grund der erheblich erhöhten Lärmbelastung für die Anwohner geplant?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

gez. Dr. Bernd Hoppe  
Fraktionsvorsitzender

Vorlage Nr. 101.18.205

9. August 2016  
1 von 1

**Liniennetzreform**

**Antrag**

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Entscheidung über die Liniennetzreform wird im Wege eines  
Vertreterbegehrens gemäß § 8b Abs. 1 Satz 2 HGO getroffen.

**Begründung:**

Berichterstatter/-in:           Stadtverordneter Dr. Bernd Hoppe

gez. Dr. Bernd Hoppe  
Fraktionsvorsitzender

**AfD**

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

Rathaus, 34112 Kassel  
Telefon 0561 787 3265  
Telefax 0561 787 3266  
stadtverordnete@ks.afd-hessen.de

26. August 2016  
1 von 1

**Vorlage Nr. 101.18.224**

**Betonverfüllung der Unterführung Rathauskreuzung**

**Anfrage**

**zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr**

Wir fragen den Magistrat:

Welchen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung sieht Herr Stadtbaurat Nolda als Zustimmung zur irreversiblen Verfüllung mit Beton der Unterführung unter der Rathauskreuzung an, ist in der entsprechenden Vorlage die Verfüllung und die Art der Ausführung ausdrücklich aufgeführt?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Sven Dreyer

gez. Sven R. Dreyer  
Stellv. Fraktionsvorsitzender