

Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung der Ämter und der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung (Offenlage) gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

A	Behördennummer	Ämter-Bezeichnung	Offenlage			Datum der Stellungnahme(n)	Seite
			Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellung-		
		Beteiligte					
	60	Bauverwaltungsamt		x			
1	70	Die Stadtreiniger				05.12.2018	4
2	53	Gesundheitsamt - Hygienische Dienste	x			07.12.2018	5
3	71	Kassel Wasser	x			11.12.2018	6
4	62	Vermessung und Geoinformation	x			12.12.2018	7
5	40	Schulverwaltungsamt	x			14.12.2018	8
6	37	Berufsfeuerwehr Kassel	x			03.01.2019	9
7	67	Umwelt- und Gartenamt 6721 & 674	x			08.01.2019	10
8	66	Straßenverkehrs- und Tiefbauamt	x			09.01.2019	14
9	23	Liegenschaftsamt	x			15.01.2019	18
10	41	Kulturamt	x			31.01.2019	19
	IG	Kommunale Gesamtentwicklung			x		
	632	Bauaufsicht			x		
	633	Denkmalschutz			x		
		Wirtschaftsförderung Region Kassel GmbH			x		
	VF	Frauenbüro			x		

	Beteiligte	Offenlage			Datum der Stellungnahme(n)	Seite
		Anregung/Hinweis	Keine Anregung	Keine Stellung-		
B	Träger öffentlicher Belange					
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	x			28.11.2018	20
	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement		x		03.12.2018	
12	BUND-Landesverband Hessen e.V. Kreisverband Kassel	x			05.12.2018	22
13	Städtische Werke Netz+ Service GmbH	x			11.12.2018	23
14	Regierungspräsidium Kassel	x			11.12.2018	24
15	Zweckverband Raum Kassel	x			18.12.2018	28
	Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG		x		19.12.2018	
	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg		x		20.12.2018	
16	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	x			27.12.2018	29
17	NABU Kreisverband Kassel	x			28.12.2018	30
18	Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	x			05.01.2019	31
19	Umwelt- und Gartenamt (UNB und UWB)	x			07.01.2019	31
20	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel	x			10.01.2019	33
	Gemeinde Niestetal			x		
C	Private Stellungnahmen					
1	Oliver Schäfer, Rechtsanwalt in Vertretung für Hermann Riede Straßen und Tiefbau GmbH	x			07.01.2019	34
2	Prof. Ingrid Lübke	x			08.01.2019	35
3	Dipl.-Ing. Dr. Christian Presche, Arbeitskreises für Denkmalschutz und Stadtgestalt Kassel	x			08.01.2019	38

Offenlage

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 03. Dezember 2018 bis einschließlich 09. Januar 2019 im Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz zur Einsicht für jedermann aus. Es wurden drei private Stellungnahmen eingereicht.

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

Nachfolgend werden alle vorliegenden Stellungnahmen mit Abwägungsempfehlung dargestellt.

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
A	Ämter		
1	Die Stadtreiniger - 70 -	<p>Schreiben vom 05.12.2018</p> <p>Es bestehen von Seiten der Stadtreiniger Kassel keine Bedenken gegen o. g. Bebauungsplan, wenn nachfolgende Anforderungen für die Abfallentsorgung gewährleistet sind:</p> <p>Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter verweisen wir auf §18 unserer Abfallwirtschafts- und –gebührensatzung. Dieser regelt die Erreichbarkeit und baulichen Voraussetzungen der Restabfall- bzw. Bioabfallbehälterstandplätze. Die Behälter sollten von der Fahrbahn ausgeladen werden können.</p> <p>Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26 t bzw. Einzelachslast 11 t) ausgerichtet sein. Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4,0 m haben.</p> <p>Die Mindestmaße und -radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.</p> <p>Berücksichtigen Sie in Ihrer Gefährdungsbeurteilung auch:</p> <p>Beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges (anklappbare und nicht gefahrbringende Anbauteile, z. B. leicht klappbare Spiegel, sind ausgenommen) soll jederzeit ein Sicherheitsabstand zu allen Objekten von mindestens 0,5 m über die gesamte Rückfahrstrecke gewährleistet sein.</p> <p>Neuplanungen sind so zu gestalten, dass Rückwärtsfahrten für Abfallsammelfahrzeuge vermieden werden. Die Sicht durch die Rückspiegel nach hinten darf nicht behindert werden (z. B. durch Bäume, Äste, Strauchwerk).</p> <p>Die Rückspiegel sollen bei der Rückwärtsfahrt nicht angeklappt werden.</p>	<p>Die Informationen zur Anlage von Standplätzen für Abfallbehälter, die erforderliche Beschaffenheit des Fahrbahnunterbaus und verkehrlichen Anforderungen werden an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Überprüfung der Schleppkurven und der Sichtdreiecke ist mit Unterlagen vom 06.02.2015 nachgewiesen worden.</p> <p>Die Dimensionierung des östlichen Wendehammers wird an den Wenderadius eines dreiachsigen Müllfahrzeuges angepasst.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	Gesundheitsamt -53 -	<p>Schreiben vom 07.12.2018</p> <p>Zu dem oben genannten Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das oben genannte Gebiet ist durch hohe Lärmbelastungen geprägt. Um die Belange des Schallimmissionsschutzes im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, wurde 2015 durch den TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches hinsichtlich seiner Aussagen 2018 durch den Gutachter noch einmal bestätigt wurde.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden nicht zu den notwendigen Lärminderungseffekten führen. Daher werden im vorliegenden Entwurf nur passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 empfohlen.</p> <p>Entsprechend aktuellen Empfehlungen des Umweltbundesamtes (UBA) zum Thema "Verkehrslärm" vom 16.02.2016 sollten zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken 65 dB(A)tags beziehungsweise 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden (Minimalziel). Diese abgeleiteten Zielwerte aus der Lärmwirkungsforschung beziehen sich auf den Mittelungspegel außerhalb der Wohnung, um auch die Außenwohnbereiche zu schützen.</p> <p>Diese Minimalzielwerte für eine Wohnungsnutzung werden in dem geplanten Baugebiet überwiegend eingehalten. Im Bereich der Sandershäuser Straße werden diese Vorgaben nicht eingehalten. Daher sollen in diesen Teilbereichen nicht offenbare Fenster für Aufenthaltsräume von Wohnungen festgesetzt werden.</p> <p>Als mittleres Ziel zur Vermeidung erheblicher Belästigungen wird vom Umweltbundesamt die Unterschreitung eines Mittelungspegels außerhalb der Wohnung von 55 dB(A) tags beziehungsweise 45 dB(A) nachts empfohlen. Diese empfohlenen Mittelungspegel werden im vorliegenden B-Plan-Entwurf in Teilen des</p>	<p>Die textliche Festsetzung Ziffer 4.2 führt dazu, dass Fenster von Aufenthaltsräumen nicht offenbar entlang der Sandershäuser Straße und der Agathofstraße auszugestalten sind. Für die Belange der Bewohner wäre es daher wünschenswert, wenn im rückwärtigen Bereich des „Schallschattens“ Fenster geöffnet werden könnten. Durchgesteckte Wohnungen sind jedoch bei realistischer Betrachtung nicht umsetzbar, da die Gebäudetiefe des Riegels entlang der Sandershäuser Straße so groß ist, dass vernünftig belichtete Wohnungen dann nicht mehr realisierbar wären. Um aber gerade dem dringenden Wohnbedarf entgegen zu kommen, wird daher im Rahmen der Abwägung hingenommen, dass Aufenthaltsräume nur mit nicht offenbaren Fenstern geschaffen werden dürfen. Insofern überwiegt der Belang der Befriedigung von Wohnraumbedürfnissen dem Belang mittels geöffneter Fenster lüften zu können.“</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Plangebietes, insbesondere im geschützten Innenhof eingehalten. Somit kann angrenzend an den Bereich des geschützten Innenhofes von einer gesunden Wohnqualität ausgegangen werden, da hier auch ein Aufenthalt im Freien ohne erhebliche Lärmbelastigung möglich ist.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Da sich durch aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Sandershäuser Straße nicht die gewünschten Lärminderungseffekten erreichen lassen, wird in diesem Teil des Plangebiet entsprechend den zuvor genannten Anmerkungen das vom Umweltbundesamt empfohlene Ziel zur Vermeidung erheblicher Belästigungen nicht erreicht. Dennoch wird aus Sicht des Gesundheitsamtes dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgrund des hier vorgegebenen Baubestandes und der vorhandenen Lärmsituation zugestimmt.</p> <p>Allerdings sollten hier die Einhaltung der festgesetzten Vorgaben zur Schalldämmung von Außenbauteilen nach Fertigstellung von Wohngebäuden kontrolliert und gegebenenfalls nachträglich eingefordert werden.</p>	
3	KASSELWASSER - 71 -	<p>Schreiben vom 11.12.2018</p> <p>Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen seitens KASSELWASSER grundsätzlich keine Einwände. Hinsichtlich möglicher Anregungen aus dem Bereich der Wasserversorgung bitten wir direkt die Städtischen Werke Netz+ Service GmbH am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Wir halten eine Entwässerung ohne weitere private Rückhalteeinrichtungen für möglich, sofern nicht mehr versiegelte Flächen als bislang geschaffen werden. Wenn die im Entwurf der Begründung unter Punkt 8 angegebene Flächen nach Tabelle 2 eingehalten werden, wird eine Rückhaltung nicht erforderlich sein. Jegliche Maßnahmen zur Abflussverzögerung, wie z. B. Gründächer,</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>werden begrüßt.</p> <p>Ein Anschluss der Gebäude-, Freiflächen- und Straßenentwässerung zur Agathofstraße, bzw. Sandershäuser Straße wird grundsätzlich bevorzugt. Einzelne Gebäude können im Ausnahmefall auch in Richtung der Melsunger Straße/Großalmeroder Straße entwässert werden. Da die Erschließungsstraßen später öffentliche Verkehrsflächen werden, sind auch die dazugehörenden Kanäle öffentlich und entsprechend ins Eigentum von KASSELWASSER zu überführen. Die Kanäle sind gemäß den zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen (ZTV-KASSELWASSER, Stand 2012) nach dem Standard von KASSELWASSER auszuführen. Die Planung ist mit KASSELWASSER rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Wir bitten dies im städtebaulichen Vertrag entsprechend mit aufzunehmen und KASSELWASSER bei der Vertragsformulierung mit einzubeziehen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass für die konkret umzusetzenden Baumaßnahmen die Abwassersatzung und die Abscheidersatzung der Stadt Kassel gelten, entsprechende Anträge sind zu stellen.</p>	<p>Die Anregungen bezüglich der technischen Herstellung und der späteren Übereignung der Kanäle werden in den Städtebaulichen Vertrag unter § 6 Erschließung, Freiraumgestaltung und bodenordnende Maßnahmen eingefügt.</p> <p>Es ist nicht beabsichtigt weitere versiegelte Flächen als in der vorgelegten Bilanzierung zu schaffen. Bezüglich der Abflussverzögerung setzen die textlichen Festsetzungen unter Ziff. 5.4 und 5.5. bereits fest: „Dachflächen sind extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm.“ ...“Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht als Terrasse oder Verkehrsfläche genutzt werden, sind mit mindestens 50 cm Boden zu überdecken und als Vegetationsfläche herzustellen.“</p> <p>KASSELWASSER erhält den Städtebaulichen Vertrag vor der Beschlussfassung zur Stellungnahme.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
4	Vermessung und Geo-information -62-	<p>Schreiben vom 12.12.2018</p> <p>1. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist ein fehlerhafter Eintrag enthalten. Die Straßenbenennung „Melsunger Straße“ ist nur südwestlich der Großalmeroder Straße vorhanden. Der auf dem Salzmannareal eingetragene Name „Melsunger Straße“ ist daher zu entfernen bzw. zu verschieben.</p> <p>2. Bei Realisierung einer Bebauung gemäß dem vorliegenden Plan ist die rechtzeitige Einleitung eines Benennungsverfahrens für ein oder zwei Straßennamen notwendig, da sonst z.T. keine Vergabe von Hausnummern möglich ist.</p>	<p>Der Karteneintrag ‚Melsunger Straße‘ wird entsprechend der Anregung verschoben, jedoch wird darauf hingewiesen, dass laut §1 des Städtebaulichen Vertrages geplant ist, die Melsunger Straße bis zur Agathofstraße zu öffnen. So beschränken sich die erforderlichen Benennungsverfahren auf die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen. Der Hinweis hierzu wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>3. Die Kartengrundlage ist von August 2012 (vii42_plana3.pdf) bzw. 06.05.2015 (vii42_plan.pdf) und insbesondere hinsichtlich des Gebäudebestandes nicht mehr aktuell.</p> <p>4. Die Grenzabstände der Baugrenzen und die Länge und Breite der Bauflächen sollten durch Maßeintragungen festgelegt werden.</p> <p>5. Aktualität der Rechtsgrundlage im vii42 _ fdt.pdf anpassen „Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (Hessisches Vermessungs- und Geoinformationsgesetz - HVGG -) vom 6. September 2007 (GVBl. 1 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)“</p>	<p>Die Kartengrundlage wird auf die aktuellste Version abgestimmt.</p> <p>Die Maße der Grenzabstände der Baugrenzen und die Länge und Breite der Bauflächen werden im Plan eingetragen.</p> <p>Die Aktualität der Rechtsgrundlage wird angepasst. Den Anregungen wird gefolgt.</p>
5	Schulverwaltungsamt - 40 -	<p>Schreiben vom 14.12.2018</p> <p>Das geplante Bebauungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Losseschule (fußläufig circa 800 Meter).</p> <p>Die Losseschule ist eine zweizügig geführte Grundschule. Sie verfügt derzeit über 11 Klassenräume, davon wird ein Raum als Fachraum genutzt. Die Schule teilt sich das Schulgelände mit der Förderschule Osterholzschole. Beide Schulen arbeiten in Kooperation zusammen und teilen sich bei Bedarf auch Räume, insbesondere im Bereich Ganztage.</p> <p>Die Osterholzschole wird in den kommenden Jahren schrittweise mit der im Stadtteil Oberzwehren befindlichen Pestalozzischule fusionieren, so dass die frei werdenden Räume im Gebäude der Osterholzschole von der Losseschule übernommen werden.</p> <p>Dadurch sind genügend Raumkapazitäten vorhanden, um in das Neubaugebiet zuziehende Kinder aufnehmen zu können.</p>	<p>Der Hinweis zu Anlage sicherer Schulwege wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass laut §6 des Städtebaulichen Vertrages die innere Erschließung des Areals und deren Anschlüsse an das öffentliche Straßenverkehrsnetz durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung (technisch und gestalterisch) mit der Stadt geplant werden. Die Erschließungsmaßnahmen dienen zum einen der inneren Erschließung des Salzmann Areals, zum anderen sollen sie auch die fuß- und radverkehrsläufige Durchquerung des Gebiets ermöglichen.</p> <p>Bei der Gestaltung der inneren Erschließung im Quartier ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass diese verkehrsberuhigt gestaltet wird und die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		Wir bitten darum, bei der Planung die Notwendigkeit sicherer Schulwege zu berücksichtigen.	
6	Feuerwehr - 37 -	<p>Schreiben vom 03.01.2019</p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht nehme ich zu vorliegender Planung wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehzufahrt). 2. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs freigehalten werden. 3. Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14090 auszulegen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen. 4. Um jederzeit die Durchfahrt von Feuerwehr- und Rettungsdienstfahrzeugen zu ermöglichen, sind die Raumprofile der Fahrstraßen und Aufstellflächen bis zu einer Höhe von 3,50m von Bewuchs frei zu halten. 5. Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100m sicher zu stellen. 	<p>Die Hinweise zu den brandschutztechnischen Anforderungen werden zur Abstimmung und Beachtung im Zuge der Realisierung an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>6. Einrichtungen für die Feuerwehr wie z.B. Hydranten und Einspeisevorrichtungen sind gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 und W 331 auszuführen und ständig von Bewuchs frei zu halten.</p> <p>7. Zur schnellen Orientierung der Einsatzkräfte der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind die Zufahrten zum neuen Wohngebiet mit Straßennamenschildern zu kennzeichnen, die zusätzlich mit den Hausnummern der von dort aus zu erreichenden Häusern gekennzeichnet sind.</p> <p>8. Die Objekte sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit Hausnummern zu versehen.</p>	
7	Umwelt- und Gartenamt - 67 -	<p>Schreiben vom 08.01. 2019</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Freiraumplanung</u></p> <p>Fehlanzeige</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Lärmschutz</u></p> <p>Ein wesentlicher Punkt der gesamten Planungen war, dass hier Wohnen ermöglicht werden sollte ohne dass die bestehenden Gewerbebetriebe in ihrem Bestand oder zukünftigen Planung eingeschränkt werden.</p> <p>Auf Seite 20 der Begründung wird ausgeführt, dass eine Pflegeeinrichtung mit Tages- und Kurzzeitpflege im Hauptgebäude an der Sandershäuser Straße angeordnet werden soll. Nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm, liegen die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten, die von Gewerbebetrieben eingehalten werden müssen, bei tagsüber 45 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bei 35 dB(A), also noch unterhalb der Werte für reine Wohngebiete.</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Diesem Konflikt wird dadurch begegnet, dass mit der textlichen Festsetzung 4.2 festgesetzt wird, dass entlang der Sandershäuser- und Agathofstraße in den schraffierten Bereichen keine im bestimmungsgemäßen Gebrauch offenbare Fenster zulässig sind und damit nach TA Lärm kein Immissionsort gegeben ist.</p> <p>Diese textliche Festsetzung muss den Betreibern und Investoren der Pflegeeinrichtung und des Hotels eindeutig bewusst sein. Ebenso den Planern, da anzunehmen ist, dass die benachbarten Gewerbetreibenden massiv gegen eine Ansiedlung einer Pflegeeinrichtung vorgehen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Schraffur in dem uns vorliegendem Bebauungsplan, Bearbeitungsstand 03. Mai 2018, für den Bereich, in denen keine offenbaren Fenster für Aufenthaltsräume zulässig sind (vgl. Festsetzung 4.2) ist nicht oder kaum zu erkennen. Diese sollte stärker herausgehoben werden. • Textliche Festsetzung 4.1 Die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, ist geändert worden. Die aktuelle Fassung ist DIN 4109, Januar 2018. <p>Wir schlagen vor, den Text unter Punkt 4.1 wie folgt zu ändern:</p> <p>„Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, erfüllt werden.</p> <p>Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung [61, Ziffer 7.1 der DIN 4109-1 vom Januar 2018.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1: Bereich der Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI4, MIS und MI 6</p>	<p>Stellungnahme Abteilung Lärmschutz:</p> <p>In der Planfassung vom 14.08.2018 ist die Verdeutlichung der Schraffur bereits erfolgt.</p> <p>Der Anregungen bezüglich der textlichen Festsetzungen 4.1. wird gefolgt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Lärmpegelbereich III, mit Ausnahme der in der ... Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3</p> <p>Lärmpegelbereich II</p> <p>Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung [32] mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung [33] zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018- 01, Punkt 4.4.1."</p> <p>Entfallen kann im Punkt 4.1 der textlichen Festsetzung: „Die resultierenden, erforderlichen bewerteten ... " bis einschließlich ... Wand- Fensterkombinationen sind Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.“</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Grünflächen</u> Fehlanzeige</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Umweltplanung</u> Bzgl. der textlichen Festsetzung 5.4 Dachbegrünung wiederholen wir die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 09.06.2015, da die bisherigen Formulierungen beibehalten wurden: Unter Punkt 5.4 Dachbegrünung (S.4 des Entwurfs) bitten wir um Begrenzung der ausgenommenen Flächen durch Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten auf max. 20 % der gesamten Dachfläche. Diese Begrenzung soll sicherstellen, dass eine hinreichende mikroklimatische Ausgleichswirkung der Dachbegrünung erzielt wird.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Stellungnahme Abteilung Umweltplanung Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Die Begrenzung, der unter Punkt 5.4 Dachbegrünung ausgenommenen Flächen durch Dachterrassen, Vordächer, Glasflächen sowie Flächen für technische Aufbauten auf max. 20 % der gesamten Dachfläche wird ergänzt, die Ausnahme für Photovoltaikanlagen und Anlagen der Solarthermie entfernt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Im Bereich von Photovoltaikanlagen und Anlagen der Solarthermie ist eine Dachbegrünung sogar zur Erhöhung des Leistungsgrades angeraten. Wir bitten den Ausnahmetatbestand nicht festzulegen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebiets im Überwärmungsgebiet gemäß Klimafunktionskarte sowie der vorgesehenen Überschreitung der Grundflächenzahlen in den Bereichen MI 2, WA 2 und WA 3 sollten als Maßnahme mit ausgleichender Wirkung Fassadenbegrünungen festgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere den Teilbereich MI 2. Es sollte Ziel sein, geschlossene Fassadenteile vollständig zu begrünen.</p> <p>An verschiedenen Stellen wird in den Entwurfsunterlagen darauf hingewiesen, dass mit der Unteren Naturschutzbehörde/ Stadt Kassel abgestimmt Aktualisierungen der faunistischen Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien erfolgen müssen und diese im Frühjahr/ Sommer 2018 durchgeführt werden. Sollten die genannten Kartierungen entsprechend in 2018 durchgeführt worden sein, ist nicht verständlich, warum die Ergebnisse nicht in die Unterlagen und somit in die Planung aufgenommen worden sind. Sind die Kartierungen erst für das Jahr 2019 vorgesehen, sind die entsprechenden Stellen in der Begründung zu korrigieren.</p> <p>Bevor keine aktuellen Ergebnisse vorliegen, sind aus unserer Sicht in jedem Fall die im Gutachten von BÖF (2014) genannten Bauzeitenbeschränkungen bzgl. der Artengruppen (vgl. dort Kap. 4) vollständig unter C. Hinweise aufzunehmen, auch um in jedem Fall zu gewährleisten, dass entsprechende Nebenbestimmungen bei Bedarf in die jeweiligen Baugenehmigungen aufgenommen werden.</p> <p>Bzgl. der Freiflächengestaltung - Notwendigkeit eines Freiflächenplans - verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 06.05.2015 zum damaligen Entwurf eines städtebaulichen Vertrags (vgl. auch Begründung Kap. 6.3, S. 21).</p>	<p>Der Anregung zur vollständigen Begrünung der geschlossenen Fassadenflächen in den WA 2 und WA 3 wird aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. Diese Maßnahmen widersprechen in ihrem gestalterischen Duktus einer Ensemblewirkung des Quartiers im Zusammenspiel mit dem Baudenkmal mit seiner stadt-bildprägenden Wirkung. Die Begrünung der Parkhausfassade an der Agathofstraße (MI 2) als Sondertypologie ist städtebaulich in Erwägung zu ziehen. Diese Anregung wird als Empfehlung an des Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Im Jahre 2018 wurden Faunistische Erfassungen und Artenschutzrechtliche Einschätzungen durchgeführt, deren Erarbeitung sich mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes überschneiden hat. Die faunistischen Erfassungen und artenschutzrechtlichen Einschätzungen, die nach der Offenlage fertiggestellt werden konnten, führen zu keinen wesentlichen Änderungen des Planungsergebnisses. Vielmehr zeigen sich die gefundenen Ergebnisse kongruent mit der offengelegten Planung.</p> <p>Die Ergebnisse liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor und werden in die endgültige Planversion übernommen. Dies betrifft insbesondere die aktuellen Bauzeitenbeschränkungen bezüglich der Artengruppen.</p> <p>Freiflächengestaltung: Der Anteil der künftigen Grundstücksfreiflächen ist in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Nr. 5.1 Grundstücksfreiflächen) geregelt. Grundlage für die Gestaltung ist das städtebauliche Konzept (Stand Februar 2015) des Architekturbüros ARCHIDEE, Karlsruhe. Im § 6 des Städtebaulichen Vertrages ist</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
			<p>vereinbart, dass für die zukünftige Gestaltung der Freiflächen parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans von Seiten des Vorhabenträgers ein Freiflächenplan zu erstellen ist, welcher mit der Stadt Kassel inhaltlich und vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen ist.</p>
8	<p>Straßenverkehrs- und Tiefbauamt - 66 -</p>	<p>Schreiben vom 09.01. 2019</p> <p>Nachfolgend nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplan Stellung mit der Bitte um Berücksichtigung:</p> <p>Bildliche Darstellung:</p> <p>Die Verkehrsfläche für die Zufahrt von der Sandershäuser Straße, wie sie auf Seite 13 der Begründung beschrieben ist, wird im ENTWURF des Planes nicht ersichtlich. Die Wegeführung des MIV von der Sandershäuser Straße auf dem Gelände ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.</p> <p>Im Bereich zukünftiger Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Gelände dürfen keine Stellplatzflächen auf gleicher Fläche vorgesehen werden.</p> <p>Die geplanten Stellplätze auf der Seite der Agathofstraße sind als Längsstellplätze anzuordnen. Es ist bei der Anordnung auf frei zu haltende Bereiche (bspw. Sichtbeziehungen) zu achten. Der Gehweg sollte aufgrund der beiden vorgesehenen Parkhauszufahrten zwischen Längsstellplätzen und der Fahrbahn der Agathofstraße beibehalten werden. Ein neuer Lageplan ist hierfür erforderlich. Mindestens zehn Stellplätze müssen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, um die an dieser Stelle entfallenen Längsparkplätze am Fahrbahnrand der Agathofstraße zu kompensieren.</p> <p>Es sind eine Halte- und Ladezone für die Pflegeeinrichtung und eine Halte- und Ladezone für das Hotel vorzusehen.</p>	<p>Die Formulierung in der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 5.2 Erschließung und Verkehr („Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Sandershäuser Straße und die Agathofstraße“) soll erläutern, dass das neue Quartier über die Agathofstraße an die Sandershäuser Straße als übergeordnetem Teil des Erschließungsnetzes anbindet. Eine direkte Anbindung des Quartiers an die Sandershäuser Straße ist nicht vorgesehen</p> <p>In den Anknüpfungen der Quartierserschließung an die Agathofstraße und die Grossalmeroder Straße sind keine Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Die Halte- und Ladezonen für das Hotel und die Pflegeeinrichtung sind in ihrer Lage abhängig von der künftigen Objektplanung und können in dieser Detailtiefe zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgesetzt werden.</p> <p>Die Lage der Müllsammelplätze und die Anforderungen an die Fahrbewegungen werden vom Vorhabenträger mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.</p> <p>Die Legende „Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung“ wird um den Zusatz „öffentliche“ ergänzt.</p> <p>Die erforderlichen PKW-Stellplätze werden nachgewiesen, Details werden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Der Hinweis zur technischen Ausführung des öffentlichen Geh-/Radwegs werden an den Vorhabenträger weitergegeben, die Belastung der Fläche mit Geh- und Fahrrechten (nur Fahrräder)</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Die Müllsammelplätze sind im gesamten Gebiet so anzuordnen, dass ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ausgeschlossen wird.</p> <p>Die dargestellten Wendeanlagen eignen sich ausschließlich zum Wenden von PKW. Müllfahrzeuge benötigen eine größere Dimensionierung (3-achsiges Müllfahrzeug = 15 m). Aus unserer Sicht erscheint der westliche Wendehammer nicht ausreichend dimensioniert. Der östliche Wendehammer wird vermutlich nur für PKW benötigt. Nur ein (Klapp-) Poller kann das Durchfahrtsverbot für alle übrigen Kfz ermöglichen. Dies ist mit den Stadtreinigern abzustimmen. In heute bereits öffentlichen Flächen sind die Zufahrten beim Straßenverkehrs- und Tiefbauamt schriftlich zu beantragen.</p> <p>Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung (Legende) ist um den Zusatz „öffentliche“ zu ergänzen.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Da sich im Umfeld des Standortes nur geringe Parkplatzkapazitäten im öffentlichen Verkehrsraum befinden und diese zusätzlich im Bereich des Wohngebietes liegen, ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder“ der Stadt Kassel (kurz: Stellplatzsatzung) zu beachten (ist bereits in den vorliegenden Festsetzungen enthalten). Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.</p> <p>Der öffentliche Geh-/Radweg muss mit einer befestigten Decke hergestellt werden. Dieser Weg muss durchgängig bis er an öffentliche Verkehrsflächen anschließt, mit einem Wegerecht für Fußgänger und Radfahrer versehen werden.</p> <p>Die Anzahl der Radabstellanlagen ist höher anzusetzen, als es die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel fordert. Entgegen den Angaben zur Anzahl der Fahrradabstellplätze der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel sind die objektspezifischen Werte aus den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR, Anlage</p>	<p>zu Gunsten der Allgemeinheit ist bereits festgesetzt und im Städtebaulichen Vertrag im Detail geregelt.</p> <p>Die Anzahl der Fahrradstellplätze erfolgt auf Basis der Stellplatzsatzung des Stadt Kassel. Bei der EAR handelt es sich expressis verbis um eine Empfehlung, die Begründung zur Anwendung im vorliegenden Fall ist innerhalb der Stellungnahme nicht formuliert.</p> <p>Die widersprüchliche Beschriftung zur Lage des Parkplatzes innerhalb der Begründung wird korrigiert.</p> <p>Der östliche Wendehammer wird in seiner Größe an die Wenderadien eines dreiachsigen Müllfahrzeuges angepasst.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag ist unter § 6 festgelegt, dass nach Fertigstellung die insgesamt etwa 2.330 m² großen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Teilflächen der Flurstücke 45/1, 45/3, 45/4, 66/2 und 406/42 (jeweils Gemarkung Bettenhausen, Flur 2) unentgeltlich an die Stadt Kassel übereignet werden. Der Hinweis auf den später zu schließenden Straßenausbauvertrag wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Im Städtebaulichen Vertrag ist außerdem festgelegt, dass bei der Gestaltung der inneren Erschließung im Quartier bei der Planung zu berücksichtigen ist, dass diese verkehrsberuhigt gestaltet wird und die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Hierdurch ist eine explizite Festsetzung als Verkehrsberuhigter Bereich nicht notwendig. Eine Verbreiterung der Straßenquerschnitte über 6,0 m ist innerhalb des detailliert abgestimmten städtebaulichen Konzepts, mit seinen Abstandsflächen, Baufeldern und Freiraumzonierungen das städtebaulich optimale Maß. Das Profil lässt überdies problemlos Begegnungsverkehr zu.</p> <p>Die Organisation des Lieferverkehrs wird im Rahmen der Objektplanung festgelegt.</p> <p>Die Empfehlung auf die Anwendung der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>B.2 anzuwenden. Bei Fahrradabstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte ist auf eine Überdachung und Sicherung der Fahrräder zu achten. Ein Angebot im Parkhaus oder in Eingangsnähe ist erforderlich. Auch eine ausreichende Anzahl öffentlicher, dezentraler, leicht zugänglicher und schnell ersichtlicher Radabstellplätze für Besucher und ggf. Kunden ist herzustellen.</p> <p>Damit die erforderliche Anzahl an Radstellplätzen auch rechtsverbindlich ist, muss in die textlichen Festlegungen des Bebauungsplanes unter „C. Hinweise, Stellplatzsatzung“ die Angabe wie folgt aufgenommen werden:</p> <p>Für den Radverkehr sind entgegen den Angaben zum Fahrradparken aus der der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel die objekt-spezifischen Werte aus den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR, Anlage B.2 anzuwenden.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die inhaltliche Beschreibung zur Lage des heutigen Parkplatzes auf Seite 12 (obere Reihe, rechtes Bild) stimmt nicht mit dem Lageplan (beispielsweise) auf Seite 14 überein. Die Beschriftung auf Seite 12 müsste statt „südwestlichen“ die Himmelsrichtung „süd-östlichen“ enthalten.</p> <p><u>Weiteres</u></p> <p>Es ist zu entscheiden, ob die Straßen auf dem Gelände in privater Hand bleiben oder öffentlich werden. Wir schlagen vor, die Verbindungsstraße von der Großalmeroder Straße zur Agathofstraße öffentlich zu machen und die beiden Stichstraßen in privatem Eigentum beizubehalten. Wenn Straßen öffentlich werden, ist für die Erstellung der öffentlichen Flächen mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt ein Straßenausbauvertrag abzuschließen, in dem geregelt wird, dass der Investor die Verkehrsflächen in Abstimmung mit der Stadt plant, finanziert und baut sowie die Übergabe nach Fertigstellung an die Stadt. Dies soll in dem angesprochenen Städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen werden.</p>	<p>(Garagenverordnung – GaVO) für das vorgesehene Parkhaus wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Überprüfung der Schleppkurven und der Sichtdreiecke ist mit Unterlagen vom 06.02.2015 nachgewiesen worden. Die Hinweise zur Ausgestaltung der Zu- und Ausfahrten zum öffentlichen Grund, zu den möglichen Konsequenzen aus der Nachbarschaft zu den Gewerbebetrieben, zu eventuellen Anpassungsarbeiten und der Errichtung einer Straßenbeleuchtung werden dennoch an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden wie im Einzelnen erläutert an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Bei der Gestaltung der Straßen im Quartier ist darauf zu achten, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Wir empfehlen, die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen. Zudem würde eine 6,00 m breite Verkehrsfläche keine Separation ermöglichen.</p> <p>Es soll dargestellt werden, wie der Lieferverkehr organisiert wird.</p> <p>Für das vorgesehene Parkhaus ist die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ (Garagenverordnung – GaVO) anzuwenden.</p> <p>Alle Zu- und Ausfahrten zum öffentlichen Grund sind so anzuordnen und auszugestalten, dass die freie Sicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu keiner Zeit durch Bewuchs oder andere die Sicht beeinflussende Dinge behindert wird. Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe sind dauerhaft von jeglicher Art von Sichthindernissen frei zu halten. Sichtbeziehungen sind durch die Freihaltung von Sichtdreiecken sicherzustellen (RASt 06, 6.3.9.3 Sichtfelder).</p> <p>Die nordöstliche Zufahrt von der Agathofstraße liegt direkt gegenüber den beiden Zufahrten der Firma Hübner GmbH & Co. KG. Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück der Firma Hübner GmbH & Co. KG werden die Zufahrten häufig durch wartende LKW blockiert sein. Straßenverkehrsbehördliche Lösungsmöglichkeiten bestehen hier nicht.</p> <p>Anpassungsarbeiten (Kreuzungsbereiche, Gehweganpassungen, Bordabsenkungen etc.), die zur Erschließung des Gebietes an öffentliche Verkehrsflächen notwendig werden, sind im Vorfeld beim Straßenbaulastträger zu beantragen. Die Kosten für die Anpassungsarbeiten und die zur verkehrlichen Erschließung notwendigen Veränderungen des derzeitigen Straßennetzes sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Der Bestand ist entsprechend zu dokumentieren.</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist in Abstimmung mit -6621- und den Städtischen Werken eine Straßenbeleuchtung auf Kosten des Investors zu errichten und nach Abnahme an die Städtischen Werke kostenneutral zu übergeben.</p>	
9	<p>Liegenschaftsamt - 23 -</p>	<p>Schreiben vom 08.01.2019</p> <p><u>1. Stellungnahme -23- zum Bebauungsplan:</u></p> <p>Unsere Stellungnahme vom 15. Juni 2015 wurde bei der Erstellung des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans übernommen. Insofern bestehen aus Sicht der Bodenordnung keine Einwände gegen den aktuellen Bebauungsplanentwurf.</p> <p>In dem aktuellen Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird der Investor nicht verpflichtet Verkehrsflächen an die Stadt Kassel zu übereignen (7.2 der Begründung) und GFL-Flächen zu sichern (7.6 der Begründung).</p> <p>Hierzu verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 16. Juli 2015 zum städtebaulichen Vertrag. Um die im Bebauungsplan vorgesehenen Verpflichtungen nachhaltig sicherzustellen, sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes der städtebauliche Vertrag oder der erforderliche Grundstücksübereignungsvertrag notariell beurkundet werden. Wir bitten -23- im weiteren Bebauungsplanverfahren und bei der Aufstellung des städtebaulichen Vertrages zu beteiligen.</p> <p><u>2. Anmerkungen:</u></p> <p>-23- wird bereits jetzt mit der Industrie Denkmal GmbH & Co. Objekt Salzmanngelände KG Kontakt aufnehmen und die erforderlich werdenden liegenschafts- und grundstücksbezogenen Regelungen erörtern. Dies ist notwendig, da für die öffentlichen Verkehrsflächen frühzeitig separate Flurstücke gebildet werden müssen. Ansonsten kann der Investor seine Grundstücke nicht gemäß Wohnungseigentumsgesetz aufteilen, ohne dass die Übertragung der Verkehrsflächen auf die Stadt Kassel erschwert wird.</p>	<p>Die Hinweise werden an die entsprechenden städtischen Stellen weitergegeben. Hinsichtlich der angesprochenen Grundstücksübereignung wurde der städtebauliche Vertrag bereits entsprechend ergänzt (Stand 19.12.2018).</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>-23- wird versuchen, den erforderlichen notariellen Grundstücks-übereignungsvertrag zum frühestmöglichen Zeitpunkt abzuschließen.</p>	
10	Kulturamt - 41 -	<p>Im vorliegenden Bebauungsplan finden sich in Bezug auf Kultur folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Kunstwerk 7000 Eichen wird vom Plan nicht berührt 2. Denkmalschutz: Die Anlagen der ehemaligen Salzmann-Fabrik sind als Sachgesamtheit aus künstlerischen, technischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal. 3. „Das „Entwicklungskonzept Kasseler Osten“ sieht folgende Ziele und Leitlinien für eine zukünftige Entwicklung vor, die in einem umfangreichen Maßnahmenkatalog münden. <p>Die „Reaktivierung / Entwicklung Salzmann-Ensemble“ ist eine Maßnahme im Handlungsfeld Städtebauliche Entwicklung, zu der folgendes ausgeführt wird:</p> <p>„Innenentwicklung durch Brachflächenaktivierung fördern, städtebauliche Aufwertung und Profilierung des Quartiers als gemischter Wohn- und Gewerbestandort:</p> <ul style="list-style-type: none"> • u. a. Förderung einer zeitnahen Entwicklung auf Grundlage einer städtebaulichen Potentialabschätzung (Abgrenzung von Nutzungsbereichen für Mischgebietsnutzung, Wohnen und gewerbliche Nutzung sowie Kultur und Dienstleistung) ...“ Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit den Zielsetzungen des Entwicklungskonzeptes.“ <ol style="list-style-type: none"> 4. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) <p>Zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, in dem ergänzende Regelungen zur Umsetzung des Bauvorhabens getroffen werden.</p> <p>Die hier genannten Punkte führen aus Sicht des Kulturamtes nicht zu nachteiligen Beeinträchtigungen.</p>	<p>Im Städtebaulichen Vertrag ist unter § 5 vereinbart, dass im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Flächen für Kulturschaffende aus der freien Szene und kulturelle Aktivitäten vorgesehen sind. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 1.000 m² Nutzfläche und ist in der Anlage zum Vertrag verortet. Voraussetzung ist jedoch, dass innerhalb von zwei Jahren ab Vorliegen der Baugenehmigung für das Gebäude MI 1 (Salzmannfabrik) Betreiber für eine kulturelle Nutzung gefunden werden, die bereit sind, eine Miete in Höhe von € 5,50 pro Quadratmeter und Monat zu bezahlen.</p> <p>Der Hinweis an die weitere Beteiligung des Kulturdezernats bzw. des Kulturamtes wird an die entsprechenden städtischen Stellen weitergegeben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Die in einer Gesprächsrunde mit -IV-, -41-, -63- und Herrn Ros- sing vorgestellten Pläne zur kulturellen Nutzung im Gebäudetrakt zur Sandershäuser Straße sollten im städtebaulichen Vertrag ge- regelt werden. Wir bitten das Kulturdezernat bzw. das Kulturamt an den diesbezüglichen Überlegungen und Abstimmungen wei- terhin zu beteiligen.</p>	

B	Träger öff. Belange		
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Schreiben vom 28.11.2018</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzuneh- men und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Tele- kom (siehe Anlage). Die Errichtung neuer Telekommunikationsli- nien durch Telekom ist Zurzeit nicht geplant. Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Te- lekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plan- gebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich stattfinden wer- den.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes so- wie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnah- men der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplange- biet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Brief- kopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Mo- nate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise zur rechtzeitigen Anzeige des Baubeginns, zur Be- achtung des Merkblattes "Merkblatt über Baumstandorte und un- terirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesell- schaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 und zur Sorgfalt bei der Bauausführung werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Eine zusätzliche textliche Festsetzung zur Sicherung der Trassen innerhalb der Gehwegflächen ist nicht notwendig, da dies gängi- gem Stand der Technik entspricht und die Telekom frühzeitig an der Planung beteiligt wird.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	
12	BUND-Landesverband Hessen e.V. Kreisverband Kassel	<p>Schreiben vom 07.01. 2019</p> <p>Der BUND Hessen e.V., vertreten durch den Kreisverband Kassel, bringt zu o.g. Entwurf des Bebauungsplans Nr. VII/42 folgende Anregungen vor.</p>	<p>Im Jahre 2018 wurden Faunistische Erfassungen und Artenschutzrechtliche Einschätzungen durchgeführt, deren Erarbeitung sich mit der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes überschneiden hat. Die faunistischen Erfassungen und artenschutzrechtlichen Einschätzungen, die nach der Offenlage fertiggestellt werden konnten, führen zu keinen wesentlichen Änderungen des</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>1. Es droht ein Abwägungsfehler im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB wegen der zu geringen Erhebungstiefe beim Artenschutz. Es fehlen aktuelle Untersuchungen zu Avifauna, Fledermäusen und Reptilien. Auf S. 16 der Planbegründung heißt es dazu: „Mit der UNB wurde abgestimmt, dass eine Aktualisierung der Untersuchungen zu Avifauna, Fledermäusen und Reptilien erfolgen muss. Diese wird im Frühjahr/Sommer 2018 durchgeführt“. Das ist erkennbar nicht geschehen, was einen Abwägungsausfall und damit einen Abwägungsfehler darstellt.</p> <p>Es wird nachstehend in der Planbegründung nur ausgeführt:</p> <p>„Die bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen aus 2014 lassen sich wie folgt zusammenfassen ...“ Zu neueren Ergebnissen aus 2018 findet sich nichts. Der Abwägungsfehler ist auch erheblich. In dem langen Zeitraum von 4 bis 5 Jahren von 2014 bis demnächst 2019 kann sich in dem unübersichtlichen Trümmergelände bei der genannten artengeschützten Tierwelt Entscheidendes verändern, was nach den Vorgaben der UNB als kompetenter Fachbehörde in Absprache mit den Planern selbst zeitnah untersucht werden muss. Es sind keine Gründe ersichtlich oder angegeben worden, weshalb darauf verzichtet werden könnte.</p> <p>2. Beim Denkmalschutz, der gerade beim Salzmann-Gelände ein wichtiger öffentlicher Belang ist, wird ohne jede Sachdarstellung und Begründung im Einzelnen nur darauf verwiesen, dass die Planung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt worden sei.</p> <p>Das ist ein ins Gewicht fallender Begründungsmangel. In der Sache fehlt damit eine Offenlegung der auf den Denkmalschutz bezogenen Planungsabsichten mit der Möglichkeit einer sinnvollen Stellungnahme für die Öffentlichkeit. Dabei handelt es sich um einen gewichtigen Bekanntmachungsmangel.</p>	<p>Planungsergebnisses. Vielmehr zeigen sich die gefundenen Ergebnisse kongruent mit der offengelegten Planung.</p> <p>Die Ergebnisse liegen der Unteren Naturschutzbehörde vor und werden entsprechend in die endgültige Planversion eingepflegt. Ein Abwägungsfehler bzw. Ausfall liegt damit nicht vor.</p> <p>Der Denkmalschutz ist kein von BUND zu vertretender öffentlicher Belang.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
13	Städtische Werke Netz + Service GmbH	<p>Schreiben vom 11.12. 2018</p> <p>Die Städtische Werke Netz+ Service GmbH hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis zur Freihaltung einer Fläche für eine Trafostation wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Eine Festsetzung im</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Wir machen Sie jedoch darauf aufmerksam, dass das Gelände von uns bisher noch nicht erschlossen ist. Bei der Erschließung ist eine Fttx-Verlegung vorgesehen. Evtl. muss für die Stromversorgung eine Transformatorstation errichtet werden. Hierfür sollte vorsorglich im B-Plan eine Fläche reserviert werden. Um die Ver- und Entsorgungsleitungen entsprechend den technischen Regeln unterbringen zu können, sollten die öffentlichen Verkehrsflächen hierfür ausreichend in Größe und Breite ausgelegt werden.</p> <p>Des Weiteren bitten wir darum, uns frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubinden.</p>	<p>Plan erscheint zu diesem Zeitpunkt nicht sinnvoll, da die Netzplanung ja erst in enger Abstimmung mit der Städtische Werke Netz+ Service GmbH erfolgen wird. Im Zuge dessen ist einvernehmlich ein geeigneter Standort festzulegen. Die Profile der öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den gängigen Standards ausgelegt.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
14	Regierungspräsidium Kassel	<p>Schreiben vom 19.12.2018</p> <p><u>Regionalplanerische Stellungnahme</u></p> <p>Nachdem der Zentralausschuss der Regionalversammlung am 03.07.2015 sowie die Oberste Landesplanungsbehörde am 10.07.2015 für die o. g. Bauleitplanung eine Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) zugelassen haben, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken mehr gegen Ihre Bauleitplanung.</p> <p>Die angestrebte Umwidmung einer ca. 3,5 ha großen bislang gewerblichen Baufläche in Misch- und Wohnbauflächen ist danach aus regionalplanerischer Sicht ohne Einschränkungen möglich; die Hinweise der beteiligten Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Abweichungsverfahren empfehle ich sachgerecht in Ihrer weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p><u>Grundwasserschutz, Wasserversorgung</u></p> <p>Der Geltungsbereich des o. a. Planungsvorhaben befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebietes.</p>	<p>Regionalplanung: Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Die Erforderlichkeit des ordnungsgemäßen Rückbaus des innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen ehemaligen Betriebsbrunnens und vorhandener Grundwassermessstellen ist in den vorliegenden Unterlagen ausreichend beschrieben. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes bestehen daher gegen das o. a. Planungsvorhaben auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p> <p><u>Altlasten, Bodenschutz</u></p> <p>Meine Stellungnahme vom 08.06.2015 behält ihre Gültigkeit und ist in wesentlichen Teilen bereits in den überarbeiteten Entwurf eingegangen.</p> <p><u>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Dezernates 31 .3 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den geplanten Bebauungsplan.</p> <p>Die o. a. Antragsunterlagen wurden für meinen Zuständigkeitsbereich nochmals auf der Grundlage der Verordnung über die Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Losse vom 08.06.2016, StAnz. Nr. 31, Seite 820 vom 01 .08.2016 durchgeführt.</p> <p>Die Auswertung der Daten aus den Berechnungen zur Feststellung des o. a. Überschwemmungsgebietes ergab folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das im Bebauungsplan beanspruchte Gelände liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Losse. - bei einem HQ100 und HQExtrem wird das Gelände teilweise überströmt. Als maßgebliche Wasserspiegellagenhöhe ist bei HQ100 die Höhe von 140,10 m ü. NN und bei HQExtrem die Höhe von 140,25 m ü. NN zu berücksichtigen. 	<p>Altlasten, Bodenschutz: Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz</p> <p>Der Hinweis zur Notwendigkeit der Retentionsraumkompensation wird zur Kenntnis genommen. Die Berechnung wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium nachgeholt. Die Hinweise zur Beschränkung bzw. dem Verbot bestimmter technischer Anlagen innerhalb des Hochwasserrisikogebietes werden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Anregung zur Festsetzung des Überschwemmungs- und des Risikogebietes gem. § 9 Abs. 6 a BauGB im B-Plan wird gefolgt. Die Begründung wird im entsprechenden Teil angepasst.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Bei dem beplanten Gebiet handelt es sich um einen Innenbereich. Daher greift das Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet im Außenbereich gern. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht. Gemäß § 78 Abs. 3 WHG haben Sie jedoch für den Teilbereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus bedürfen die baulichen Anlagen einer Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG. In diesem Zusammenhang ist zusätzlich der verlorengelassene Retentionsraum umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Im B-Plan ist deshalb abzuschätzen mit welchem Retentionsraumverlust zu rechnen ist und wie und wo dieser ausgeglichen werden kann.</p> <p>Auf Grund des zwischenzeitlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, der geänderten Rechtslage, sowie der geänderten Bauplanung ist meine Aussage in der Stellungnahme vom 12.05.2015, der Retentionsraumverlust sei vernachlässigbar, nicht mehr zutreffend. Die Durchführung der erforderlichen Berechnungen und der damit zusammenhängenden Datenermittlungen bitte ich frühzeitig mit mir abzustimmen.</p> <p>Darüber hinaus liegt das Gelände vollständig innerhalb des Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 Nr. 2 und § 78 c Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Im Risikogebiet sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden (§ 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG).</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist im Risikogebiet verboten; Ausnahmen sind unter bestimmten Umständen möglich. In dem Fall ist das Vorhaben der Wasserbehörde sechs Wochen vorher mit vollständigen Unterlagen anzuzeigen (§ 78c Abs. 2 WHG). Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.</p> <p>Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und das Risikogebiet soll gem. § 9 Abs. 6 a BauGB im B-Plan entsprechend gekennzeichnet werden. Der B-Plan ist entsprechend der vorstehenden Ausführungen zu berichtigen und zu ergänzen.</p> <p><u>Kommunales Abwasser, Gewässergüter</u></p> <p>Für den Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüter, bestehen aus Sicht des Dezernates 31 .5 in Bezug auf o. g. Vorhaben keine Bedenken.</p> <p><u>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe</u></p> <p>Für den Bereich industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, werden die Belange des Dezernates 31.5 in Bezug auf o. g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p><u>Stellungnahme Abteilung Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Bebauung des Areals zu Wohn- und Dienstleistungszwecken unter Einbeziehung des historischen Erbes. Von wesentlicher Bedeutung ist hierbei jedoch die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Gegebenheiten.</p>	<p>Kommunales Abwasser, Gewässergüter Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Stellungnahme Abteilung Naturschutz</p> <p>Die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Sommer 2018 von BÖF durchgeführt und haben sich aus technischen Gründen mit der Erarbeitung des Planentwurfes überschritten. Die faunistischen Erfassungen und artenschutzrechtlichen Ein-</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Diesbezüglich bitte ich um Vorlage des aktuellen faunistischen Gutachtens Frühjahr/Sommer 2018. Grundsätzlich sind bei Realisierung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Bereits im artenschutzrechtlichen Gutachten/ BÖF, Stand 16.10.2014 wurde das Salzmann-Areal als bedeutsamer Lebensraum mit überdurchschnittlichem Individuenreichtum an Wildbienen eingestuft und daher gesamtheitlich als artenschutzrechtlich hochwertig beurteilt. Im Innenhof der geplanten Bebauung könnte daher durch Festsetzung und dauerhaftem Erhalt ein „Sekundärbiotop für Wildbienen und andere Insekten“ entwickelt werden.</p> <p>Die Anlage einzelner Blühstandorte, das Anbringen von Nisthilfen (auch in die Fassaden), Kästen für Fledermäuse könnten den artenschutzrechtlichen Belangen zumindest teilweise Rechnung tragen.</p> <p>Alle übrigen Naturschutzbelange, insbesondere die Eingriffsregelung gem. §18 BNatSchG i.V. mit §1 a BauGB werden von der unteren Naturschutzbehörde vertreten.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält keine Aussagen nach anderen Rechtsvorschriften.</p> <p>Stellungnahme Abteilung Bergaufsicht Vom Dezernat Bergaufsicht zu vertretende öffentlich - rechtliche Belange des Bergbaus stehen dem Bebauungsplan Nr. VII/42 „Salzmann Areal“ in der Gemarkung Bettenhausen, nach Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen, nicht entgegen. Diese Stellungnahme schließt die Belange anderer Dezernate des Regierungspräsidiums Kassel nicht ein.</p>	<p>Schätzungen, die nach der Offenlage fertiggestellt werden konnten, führen zu keinen wesentlichen Änderungen des Planungsergebnisses. Vielmehr zeigen sich die gefundenen Ergebnisse kongruent mit der offengelegten Planung. Die Untersuchung wird zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Hinweis zur Einrichtung eines „Sekundärbiotops für Wildbienen und andere Insekten“ wird an den Vorhabenträger und die UNB zur Beachtung im weiteren Verfahren weitergegeben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Stellungnahme Abteilung Bergaufsicht Keine Abwägung erforderlich.</p>
15	Zweckverband Raum Kassel	<p>Schreiben vom 18.12.2018</p> <p>Wir möchten auf unsere Stellungnahme vom 11.06.2015 hinweisen und sie aufrechterhalten.</p>	<p>Der Hinweis zur Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 11.06.2015 wird zur Kenntnis genommen. Diese steht dem Pro-</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Ergänzend möchten wir noch anmerken, dass für die Agathofstraße zwischen Leipziger Straße und Sandershäuser Straße eine Raddirektverbindung zwischen Helsa/Kaufungen und Kassel in der Machbarkeitsstudie (ZRK, Stand 11 /18) vorgesehen ist. Weiterhin wäre noch die Empfehlung den Einzelhandel nicht vollständig auszuschließen, sondern eine Beschränkung der Verkaufsfläche aufzunehmen. Ein Urteil des hessischen Verwaltungsgerichtshofs (4C 1272/10.N), indem ein B-Plan der Stadt Baunatal für ein Gewerbegebiet beklagt wurde, weil der Antragsteller einen Discounter bauen wollte, ergab folgende Regelung: „Ausnahmsweise können Nachbarschaftsläden zugelassen werden, wenn sie eine Verkaufsfläche von 400m² nicht überschreiten und nur Sortimente der Nahversorgung: Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren; Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) Zeitungen und Zeitschriften anbieten.“ Eine ähnliche Regelung sollte auch für das Salzmannareal gewählt werden, die Vorgaben könnten auch für einen Kioskbetrieb angewendet werden. Dies würde auch den Zielen des KEP-Zentren folgen.</p>	<p>jekt positiv gegenüber, weißt lediglich darauf hin, dass die beabsichtigte Nutzung nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht, sodass dieser nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB anzupassen ist.</p> <p>Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet ist grundsätzlich zulässig. Es wurde die Ausnahme gebildet, dass Lebensmitteleinzelhandel bis zu 400 m² Verkaufsfläche wiederum zulässig ist. Eine solche Festsetzung ist nur dann zulässig, wenn es sich um einen Betriebstyp handelt, der typischerweise in Kassel vorzufinden ist. Es bestehen berechnete Zweifel, dass in Kassel solche Betriebstypen bis zu 400 m² Verkaufsfläche existieren.</p> <p>Die Baunutzungsverordnung lässt nur eine typisierende Betrachtung zu, so dass nicht wie in einem Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel eine Beschränkung der Verkaufsfläche erfolgen darf.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
16	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	<p>Schreiben vom 27.12. 2018</p> <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
17	NABU Kreisverband Kassel Stadt und Land	<p>Schreiben vom 28.12.2018</p> <p>In Namen des NABU Landesverbandes Hessen möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Über die in den Planungsunterlagen beschriebenen Maßnahmen zum Naturschutz hinaus, werden zur Kompensation und Förderung der Tierwelt weitere Verbesserungen gefordert.</p> <p>a. Die in der Begründung zum B-Plan festgestellte noch ausstehende aktuelle Untersuchung zu den vorkommenden Tierarten ist in die Planung einzuarbeiten und zu berücksichtigen.</p> <p>b. Die bereits festgestellten Arten wie Turmfalke, Hausrotschwanz, Sperlinge, Fledermäuse und Wildbienen sind zu schützen und zu fördern. Sofern vorhanden Brut- und Wohnquartiere nicht direkt erhalten werden können, sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu treffen. Diese Maßnahmen sind insbesondere bei baulichen Änderungen im Sinne der Energieeinsparmaßnahmen rechtzeitig zu berücksichtigen.</p> <p>c. Insbesondere die hohen Gebäudestrukturen an der Sandershäuser Straße, sowie dem Kesselhaus mit dem hohen Turm, bieten gute Voraussetzung zur Förderung gebäudewohnender Arten (z.B. Mauersegler, Turmfalke, Fledermäuse). Entsprechende Nist-/Wohnhilfen werden hier ergänzend gefordert.</p> <p>d. Sofern der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauerbienen nicht ausgeschlossen werden kann, sind Ersatzmaßnahmen, z.B. durch Anlegen eines sog., „Insektenhotels“ zu schaffen.</p> <p>e. Bei der Umsetzung der noch offenen Pflanzliste wird empfohlen, vorzugsweise fruchte- und beerentragende Gehölze zu wählen. Bei anderen Gewächsen ist auf pollen- und nektarreiche Blütenpflanzen zur Förderung der Insektenwelt zu achten.</p> <p>Unter http://www.schwegler-natur.de/vogelschutz/ werden verschiedene Angebote von Fassadeneinbaunisthilfen aufgezeigt.</p>	<p>Im Jahre 2018 wurden Faunistische Erfassungen und Artenschutzrechtliche Einschätzungen durchgeführt, deren Ergebnisse sich kongruent mit der offengelegten Planung zeigen und entsprechend in die endgültige Planversion übernommen werden. Die Begründung wird in den entsprechenden Punkten angepasst. Mögliche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Diese sind gerade in Bezug der energetischen Gebäudebeschaffenheit sehr geeignet.</p> <p>Bitte unterrichten Sie uns über den Sachstand im weiteren Verfahren. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	
18	Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz	<p>Schreiben vom 05.01. 2019</p> <p>Die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz „HGON“ möchte zu bedenken geben, dass in diesem Gelände nach so langem Leerstand verschiedene Vögel ihre Brutplätze angelegt haben.</p> <p>Zu rechnen ist mit Haussperlingen, Bachstelzen, Hausrotschwänzen, Amseln, Tauben, Rauch- und Mehlschwalben, Mauersegler und auch mit Turmfalken. Um einen genauen Überblick zu bekommen sollte zwischen März und Juni ein Brutvogelmonitoring durchgeführt werden. Für Mauersegler evt. auch noch im Juli. Für wegfallende Nistmöglichkeiten sollte Ersatz, schon während der Umbauphase, geschaffen werden.</p>	<p>Im Jahre 2018 wurden Faunistische Erfassungen und Artenschutzrechtliche Einschätzungen durchgeführt, deren Ergebnisse sich kongruent mit der offengelegten Planung zeigen und entsprechend in die endgültige Planversion übernommen werden. Die Begründung wird in den entsprechenden Punkten angepasst. Mögliche Schutz- und Kompensationsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
19	Umwelt- und Gartenamt -67-	<p>Schreiben vom 07.01. 2019</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde</u></p> <p>In der Begründung, Ziffer 4.4 „Schutzgebiete“ sind Ausführungen zum Thema Überschwemmungsgebiet Losse enthalten. Wir regen an zu prüfen, ob der Wortlaut der erwähnten Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel im B-Plan zitiert werden kann, da diese offensichtlich Grundlegendes enthält bezüglich der baulichen Nutzbarkeit innerhalb des Überschwemmungsgebietes. In diesem Zusammenhang sollten im B-Plan konkrete Vorschläge gemacht werden, auf welche Weise die Anforderungen des in 07/2017 geänderten Wasserrechts (§§ 78ff. Wasserhaushaltsgesetz) erfüllt werden können, sofern diese erforderlich sind.</p>	<p>Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde</p> <p>In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wird eine Berechnung zur Retentionsraumkompensation nachgeholt. In diesem Zusammenhang wird auch eine Festsetzung des Überschwemmungs- und des Risikogebietes gem. § 9 Abs. 6 a BauGB im B-Plan vorgenommen. Die Begründung wird im entsprechenden Teil angepasst.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die Empfehlung zur Aufnahme von Hinweisen zum geänderten Wasserrecht und den rechtlichen Anforderungen der Versickerung von Niederschlagswasser gesetzt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Wir bitten an geeigneter Stelle einen Hinweis auf die rechtlichen Anforderungen der Versickerung von Niederschlagswasser aufzunehmen. Rechtsgrundlagen sind § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz WHG, § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG, § 55 Abs. 2 WHG. Demnach soll Niederschlagswasser versickert werden, wenn weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Ferner ist für jedes Grundstück, auf dem Niederschlagswasser versickert werden soll, eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen. Dies gilt auch für Stellplatzflächen, die zum Beispiel mittels Rasengittersteinen oder offenporigem Pflaster angelegt werden. Die DWA Merk- und Arbeitsblätter A138 und M153 sind zu beachten.</p> <p><u>Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde</u></p> <p>Zu Pkt. 5.4 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Unterpunkt „Fauna“: Bitte die Ergebnisse und Maßnahmen aus der abschließenden artenschutzrechtlichen Einschätzung (BÖF, Sept. 2018) in den Entwurf einarbeiten. Das gilt gleichfalls für die Pkte. 8.3, 8.7, Pkt. 12 und die textlichen Festsetzungen unter „C. HINWEISE“.</p> <p>Unterpunkt „Schutzgebiete und -objekte“: Bitte Hinweis ergänzen, dass die Bäume entlang der Sandershäuser Straße, im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches, ein nach § 13 HAGB-NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Allee) sind und für jegliche Veränderungen eine Genehmigung bei der UNB beantragt werden muss. Allgemein: Bitte die Anmerkungen aus der Stellungnahme TÖB vom 09. Juni 2015 einarbeiten.</p>	<p>prüft. Der Hinweis auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis von Versickerungsflächen wird an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Den Anregungen zur Einarbeitung der Ergebnisse und Maßnahmen aus der abschließenden artenschutzrechtlichen Einschätzung, zum Schutz der Bäume entlang der Sandershäuser Straße und der Einarbeitung der Hinweise aus der Stellungnahme TÖB vom 09. Juni 2015 wird gefolgt.</p> <p>Den Anregungen wird gefolgt.</p>
20	Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der	<p>Schreiben vom 10.01. 2019</p> <p>Das Vorhaben, das Salzmann-Areal für Wohnzwecke, Hotel und Dienstleistungen umzunutzen, begrüßen wir weiterhin ausdrück-</p>	<p>Unbestritten sind die Lärmimmissionen eine der größten Beeinträchtigungen für das neue Quartier. Ziel ist es jedoch, ein Konzept für ein innerstädtisches, urbanes und gemischt genutztes</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
	<p>Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel</p>	<p>lich. Trotz der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen entlang der Agathofstraße sehen wir das Konfliktpotential durch die heranrückende Wohnbebauung jedoch weiterhin als hoch an. Wir empfehlen daher, die Wohnbebauung entlang der Agathofstraße komplett auszuschließen.</p> <p>Aufgrund der geringen Platzverhältnisse (Straßenbreite) auf der Agathofstraße kommt es bereits heute zu einem hohen Rangieraufwand der LKW's. Die Emissionen, die durch den zu- und abfließenden Lieferverkehr entstehen, sind mit einer angrenzenden Wohnbebauung nicht zu vereinbaren. Die Geräuschs- und Geruchsbelästigungen aus dem direkt angrenzenden Werk 1 der Fa. Hübner sowie aus den umliegenden Gewerbebetrieben können zu Beschwerden der Anwohner führen. Gerade im Hinblick einer Drei-Schicht Fertigung bei einer 7-Tage Woche kann dies zu großen Belastungen führen.</p> <p>Auch wenn das Werk Bestandsschutz genießt, so bildet es nur den Status quo ab. Zukünftige Erweiterungen von genehmigungsfähigen Anlagen oder andere Nutzungsänderungen werden aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung anders beurteilt werden. Die zukünftige Entwicklung des Betriebs sehen wir daher als gefährdet. Ferner ist darauf zu achten, dass die Verkehrssituation im Bereich der Kreuzung Agathofstraße zu Sandershäuser Str. durch das steigende Fußgängeraufkommen nicht noch weiter verschärft wird, da es bereits heute in Stoßzeiten zu häufigen Verkehrsstockungen kommt. Dieser Punkt ist in dem aktuellen Konzept deutlich unterschätzt, da hier nur ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Wir empfehlen, die Gespräche mit den angrenzenden und umliegenden Gewerbebetrieben fortzusetzen, um zukünftigen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken.</p>	<p>Gebiet zu entwickeln. Hierzu ist die Wohnnutzung an der Agathofstraße als Fortführung und Abschluss der bestehenden Wohnbebauung ein unverzichtbares städtebauliches Element.</p> <p>Gleichwohl ist es Aufgabe des Gesamtkonzeptes einen fairen Ausgleich zwischen der heterogenen Nachbarschaft zu leisten. Für die Bereiche des Plangebietes, für die eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete nachts durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können, werden nicht öffenbare Fenster für Aufenthaltsräume von Wohnungen festgesetzt. Alternativ können diese Bereiche auch mit lärmtoleranten Nutzungen belegt werden.</p> <p>Durch diese passive Schallschutzmaßnahme entstehen keine relevanten Messpunkte im Sinne der TA Lärm, sodass Abwehrensprünge der zukünftigen Bewohner gegenüber den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden können.</p> <p>Der Anregung zum Ausschluss von Wohnbebauung an der Agathofstraße wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Kreuzungsbereich Agathofstraße/Sandershäuser Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches, gleichwohl wird der Hinweis auf eine genauere Betrachtung der Fußgängersituation an die entsprechenden Stellen weiter gegeben.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
C	Priv. Stellungnahmen		
1	Oliver Schäfer, Rechtsanwalt in Vertretung für Hermann Riede Straßen und Tiefbau GmbH	<p>Schreiben vom 07.01. 2019</p> <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit zeige ich die Vertretung der Hermann Riede Straßen und Tiefbau GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer Ulrich Linß und Christian Rösch, Sandershäuser Straße 44 - 48, 34123 Kassel, an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich sichergestellt.</p> <p>Namens und im Auftrage meiner Mandantin nehme ich Bezug auf die bereits getätigten Erörterungen im Jahre 2018.</p> <p>Im Vergleich zum Stand des Entwurfs des Bebauungsplanes im Jahre 2015 ist den berechtigten Belangen meiner Mandantin Rechnung getragen worden.</p> <p>Nur der guten Ordnung halber und vorsorglich nehme ich insoweit Bezug auf die Stellungnahme vom 19.06.2015 und weise darauf hin, dass nach wie vor die Asphaltmischanlage meiner Mandantin auf dem dortigen Betriebsgelände betrieben wird.</p> <p>Die Asphaltmischanlage wird und ist zuletzt in Zusammenarbeit mit dem Regierungspräsidium in Kassel an die neuesten gesetzlichen Vorgaben angepasst worden.</p> <p>Gleichwohl können Auswirkungen auf das Planungsgebiet und insbesondere dort geplante Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden. Das darf aber nach Realisierung des Planungsvorhabens nicht dazu führen, dass mit Beeinträchtigungen für den Betrieb der Asphaltmischanlage gerechnet werden muss.</p>	<p>Der Hinweis auf mögliche Auswirkungen auf das Planungsgebiet und insbesondere die dort geplante Wohnbebauung durch den Betrieb der Asphaltmischanlage wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die vorliegende Planung und die zwischenzeitlich getätigten Erörterungen stellen einen fairen Interessenausgleich zwischen Beteiligten dar.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
2	Prof. Ingrid Lübke	<p>Schreiben vom 08.01.2019</p> <p>Im Prinzip ist der Fortgang der Planungen zur Entwicklung und Umnutzung des Salzmann-Areals in Bettenhausen sehr zu begrüßen. Die Fassung des jetzt öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurfs fordert jedoch eine für das Salzmann-Projekt seit mehreren Jahren engagierte Planerin zu einigen kritischen Bedenken und Anregungen heraus. Sie beziehen sich insbesondere</p>	<p>Der erhaltene Baubestand der ehemaligen Salzmann-Fabrik ist im Bebauungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, festgesetzt. Der Bebauungsplan behandelt die Belange des Denkmalschutzes auf städtebaulicher Ebene; raum- oder gar bauteilscharfe Festsetzungen gehen über die Regelungstiefe des</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>auf die Festlegungen für die Umnutzung des denkmalgeschützten Backsteingebäudes. Denn der Neubau von unterschiedlichen Wohnungstypen und einer Parkgarage auf dem weiteren Gelände ist städtebaulich unbestreitbar sinnvoll.</p> <p>1. Mehrfach wird in der sehr ausführlichen Begründung für den B-Plan-Entwurf auf die besondere Bedeutung des denkmalgeschützten Baudenkmal Salzmann, wie „das denkmalgeschützte 2-flügelige und 4-geschossige Salzmann-Gebäude“ hingewiesen (5. 12, 5.18). Aber an keiner Stelle werden die Oberlichthallen, die einen Teil des Baudenkmal ausmachen, als besondere Merkmale dieses Industriedenkmal auch nur erwähnt, geschweige denn dargelegt, dass sie bei einer Umnutzung einer ganz besonderen Aufmerksamkeit bedürfen.</p> <p>2. Denn durch die Oberlichthallen im Nordflügel und die große Halle im Westflügel unterscheidet sich das Salzmann-Gebäude von vielen Industriedenkmalern aus der gleichen Epoche. Es ist also einmalig nicht nur für Kassel, sondern von überregionaler Bedeutung. Insbesondere die Oberlichthalle im Westflügel ist mit Ihrer Konstruktion, Größe und Raumqualität neben der Jahrhunderthalle in Breslau (Weltkulturerbe) eines der wenigen Beispiele der Ingenieurbaukunst in Eisenbeton vom Anfang des 20. Jahrhunderts (siehe Anlage 1). Spätestens seit dem Aufruf internationaler Experten, mit dem sich schon im November 2014 das Salzmann-Forum, das KAZ und der BOA an den Magistrat, die Stadtverordneten und die Öffentlichkeit in Kassel gewandt haben, sind die einmaligen bauhistorischen Werte von überregionaler Bedeutung in Politik und Fachwelt bekannt.</p> <p>3. Darum verwundert es sehr, dass als Nutzungen für die Oberlichthallen des Nordflügels und den gesamten Westflügel, der von der großen Oberlichthalle aus Eisenbeton gekrönt wird, Wohnnutzungen und ergänzende Nutzungen aus dem Bereich Beherbergungsgewerbe und Dienstleistungen (Begründung S. 18, 20, 23) vorgesehen sind. Nutzungen, die für diese Hallen nur begrenzt, wenn überhaupt geeignet sind. Denn sie können nur</p>	<p>Bauleitplanverfahrens hinaus. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Kassel jedoch mit dem Vorhabenträger verbindlich im Städtebaulichen Vertrag vereinbart; dass „die Sanierungs- und Modernisierungsplanungen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt werden müssen. Dieses gilt insbesondere für die architekturhistorisch besonders schützenswerten Oberlichtsäle im Dachgeschoss.“</p> <p>Des Weiteren hat die Stadt Kassel mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass im denkmalgeschützten Bestandsgebäude Flächen für Kulturschaffende aus der freien Szene und kulturelle Aktivitäten vorgesehen sind. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 1.000 m² Nutzfläche. Voraussetzung ist jedoch, dass innerhalb von zwei Jahren ab Vorliegen der Baugenehmigung Betreiber für eine kulturelle Nutzung gefunden werden, die bereit sind, eine Miete in Höhe von € 5,50 pro Quadratmeter und Monat zu bezahlen. In das weitere Verfahren wird das Kulturamt der Stadt Kassel eingebunden.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>umgesetzt werden, wenn die Hallen zugebaut, die Eisen- und Eisenbetonträger-Konstruktionen verkleidet und damit unsichtbar werden und die Konstruktion der Dachschrägen überwiegend zerstört wird.</p> <p>Warum nicht an Nutzungen für Kultur oder Kulturwirtschaft gedacht wird, bleibt besonders rätselhaft, nachdem viele Jahre das Salzmann-Gebäude als „Kulturfabrik Salzmann“ unterschiedlichen Künstlern und zeitweise dem Staatstheater mit Probebühnen und Werkstätten gedient hat.</p> <p>4. Diese Reduktion auf Wohn- und Gewerbenutzungen im denkmalgeschützten Altbau ist offensichtlich der Rahmenplanung des Vorhabenträgers geschuldet (Begründung S. 19). Es verwundert umso mehr, dass bei dieser Rahmenplanung, „die in mehreren Abstimmungsgesprächen mit Vertretern der Stadt Kassel weiter angepasst worden ist“ (Begründung S.19) wohl an die Erweiterung der Nutzung mit Pflegeeinrichtungen, aber nicht an Kulturinstitutionen gedacht wurde. Da „die geplanten Umbauten am Bestandsgebäude sowie die Rahmenplanung im Vorfeld intensiv mit den Denkmalschutzbehörden diskutiert und entwickelt wurden“ (Begründung S.21) ist zu vermuten, dass die Belange des Denkmalschutzes dem auf Wohnungsbau fokussierten Konzept und den ökonomischen Interessen des Investors untergeordnet wurden - ohne die Öffentlichkeit und den Denkmalbeirat angemessen zu informieren oder einzubeziehen.</p> <p>Zusammenfassend wird vorgeschlagen, die Zielsetzungen für die Nutzungen im Altbaubestand in Zusammenarbeit von Investor und Stadt so zu überarbeiten, dass für die Oberlichthallen ein denkmalpflegerisch verantwortliches Nutzungskonzept entsteht und dieses im B-Plan entsprechend abgesichert wird.</p> <p>Dazu sind in den textlichen Festlegungen des Bebauungsplan-Entwurfs Änderungen vorzunehmen, u.a.: unter 1.1.2 MI 1-Teilbereich A ist der Satz „sind Wohnungen nur im Dach- und Galeriegeschoss zulässig“ zu streichen, unter 1.3 Im MI 1-Teilbereich B ist der Satz „eine Wohnnutzung erst zulässig“ zu ändern in „ist</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>eine Wohnnutzung nur in den Geschossen unterhalb der Oberlichthalle zulässig", unter 3.2 sind die Ausnahmen zur Überschreitung der Baulinien zu erweitern mit Raum für Anbauten von Treppenhäusern und Fahrstühlen zur Erreichbarkeit der Hallennutzungen.</p> <p>Für die große Halle im Westflügel sollte eine kulturelle Nutzung gesucht werden. Dazu gibt es vielfältige Raumbedarfe in der Region Kassel, vom Kammermusiksaal bis zu Ausstellungsräumen und Werkstätten für Künstler. In der Kooperation von Stadt und Investor sollten sich für die ökonomischen Probleme Lösungen finden lassen, wie sie sich auch bei anderen Projekten bewährt haben, z.B. durch den Abschluss langfristiger Mietverträge.</p> <p>Weiterhin wird vorgeschlagen, den Denkmalschutz der Oberlichthallen im städtebaulichen Vertrag (Begründung S. 6) entsprechend der in diesem Brief dargelegten Argumente abzusichern. Ein bau kulturell verantwortetes Konzept für das Salzmann-Areal könnte zu einem wegweisenden Projekt für die Umsetzung der Charta für Baukultur in Kassel werden.</p>	
3	Dipl.-Ing. Dr. Christian Presche, Arbeitskreises für Denkmalschutz und Stadtgestalt Kassel	<p>Schreiben vom 08.01.2019</p> <p>Im Rahmen der Offenlegung des B-Plan-Entwurfs Stadt Kassel VW9 vom 3.12.2018. bis einschließlich 9.1.2017 übersende ich Ihnen in der Anlage eine Stellungnahme des Arbeitskreises für Denkmalschutz und Stadtgestalt Kassel.</p> <p>Wir freuen uns darüber, dass mit der geplanten ergänzenden Wohnbebauung auf dem Gelände eine gute ergänzende Nutzung auf den Weg gebracht wird, die den langfristigen Erhalt des Kulturdenkmals sichern kann; die Festlegungen, welche die einzigartige Abfolge der historischen Oberlichtsäle von überregionalem Rang betreffen, sehen wir dagegen mit großer Sorge (nachdem in der Lokalpresse noch im Sommer vom Erhalt der Säle zu lesen gewesen war). In der Stellungnahme gehen wir daher zunächst auf die entsprechenden textlichen Festlegungen und Be-</p>	<p>Der erhaltene Baubestand der ehemaligen Salzmann-Fabrik ist im Bebauungsplan als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, festgesetzt. Der Bebauungsplan behandelt die Belange des Denkmalschutzes auf städtebaulicher Ebene; raum- oder gar bauteilscharfe Festsetzungen gehen über die Regelungstiefe des Bauleitplanverfahrens hinaus. Ergänzend zum Bebauungsplanverfahren hat die Stadt Kassel jedoch mit dem Vorhabenträger verbindlich im Städtebaulichen Vertrag vereinbart; dass „die Sanierungs- und Modernisierungsplanungen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt werden müssen. Dieses gilt insbesondere für die architekturhistorisch besonders schützenswerten Oberlichtsäle im Dachgeschoss.</p> <p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p>

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>gründungen, auf den spezifischen Denkmalwert und auf Nutzungsfragen ein und schließen mit den daraus resultierenden Folgerungen.</p> <p>In der Hoffnung auf Lösungen, die sowohl einer langfristigen Nutzungsperspektive als auch dem charakteristischen, überregionalen Denkmalwert der Oberlichtsäle gerecht werden.</p> <p>Zu folgenden Stellen werden Einwände geltend gemacht:</p> <p>Textliche Festsetzungen, Nr. A.1.1.2: „Im MI 1 - Teilbereich A sind Wohnungen nur im Dach- und Galeriegeschoss zulässig.“</p> <p>in Kombination mit:</p> <p>Begründung, S. 21: „Die geplanten Umbauten am Bestandsgebäude sowie die Rahmenplanung insgesamt wurden im Vorfeld intensiv mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden diskutiert und entwickelt.“</p> <p>Und Begründung, Nr. 7.1, S. 23: „Wohnungen sind nur im MI 1 - Teilbereich B sowie in den Dach- und Galeriegeschossen des mit Teilbereich A zulässig. Für die Wohnungen in den Dach- und Galeriegeschossen ist eine Belüftung und Belichtung über den geplanten Lichthof möglich.“ [. ...] „Für das MI 2 an der Agathofstraße wird die Nutzung als Parkhaus, für dessen oberste Ebene auch die Nutzung als Fitnessstudio zugelassen wird, verbindlich geregelt.“</p> <p>Diese Festlegungen betreffen die drei Oberlichtsäle (vgl. Anlage 1), die in ihrer Abfolge den denkmalpflegerisch mit Abstand wertvollsten Teil der Fabrikgebäude ausmachen - ihren hohen überregionalen Wert bescheinigen zahlreiche namhafte Denkmalpfleger und Architekturhistoriker aus ganz Deutschland und darüber hinaus (vgl. Anlage 2).</p> <p>Während die historistische Außenarchitektur und selbst die Ausstattung der Verwaltungsräume vorwiegend nur für die regionale Geschichte und Baugeschichte von Bedeutung sind, als ein typisches Zeitzeugnis, sind die Oberlichtsäle ein unersetzliches Al-</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>Leistungsmerkmal - es gibt in Kassel nur noch wenige Baudenkmäler von einem derart hohen überregionalen baugeschichtlichen Rang. Denn die verschiedenen Dachkonstruktionen in Eisen/Holz und Beton, welche die großen stützenlosen Hallen ermöglichen, spiegeln die technische und gestalterische Entwicklung der Ingenieurskunst um 1910 in eindrucksvoller und einzigartiger Weise wider, und ihre unverdeckte, dekorose Sichtbarkeit ist bereits Vorbote der kommenden Moderne: Die Konstruktionen selbst prägen den Raumeindruck, ohne zusätzliches Ornament.</p> <p>Eine beidseitige, noch dazu zweigeschossige Unterteilung durch Wohnungen kann dem hohen Rang des Kulturdenkmals in keiner Weise gerecht werden (wie dieselben Fachleute ebenfalls bestätigen). Wenn Hallen, deren hoher Denkmalwert gerade in ihren sichtbaren, stützenlosen und raumprägenden Konstruktionen begründet ist, durch Einbauten weitgehend unterteilt werden sollen, muss bereits dies geradezu als denkmalpflegerischer Widerspruch in sich erscheinen. Zudem würden die entscheidenden Konstruktionen (aus Eisen sowie aus Eisenbeton) durch die geplante Unterteilung beidseitig nicht nur jeglicher Sichtbarkeit entzogen, sondern sie würden dabei durch den Einbruch großer Dachfenster auch wesentliche Substanzverluste erleiden:</p> <p>Dies betrifft im Hauptflügel (vgl. Anlage 1, Abb. 1, 3 und 4) die eisernen Auskrenzungen zur Aussteifung und das konventionelle Holzbalkendach der schrägen Dachflächen; im Seitenflügel (vgl. Anlage 1, Abb. 2, 5 und 6) die charakteristische Eisenbeton-Rippenkonstruktion der schrägen Dachflächen zwischen den Eisenbetonbindern, einschließlich der noch aus der Neugotik abgeleiteten Dreiecksfenster (der Fassadenarchitektur entsprechend); in der nordwestlichen Erweiterung von 1914 (vgl. Anlage 1, Abb. 7-9) betrifft es die in einem Zug glatt gegossenen schrägen Dachflächen.</p> <p>Der ablesbare Schritt von eisernen Auskrenzungen und hölzernen Dachsparren über Rippenkonstruktionen aus Eisenbeton zu durchgängigen Eisenbetonflächen ist aber als bautechnische Weiterentwicklung ebenso ein wichtiger Teil des Denkmalwerts</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>wie die großen raumprägenden Binder und Träger sowie die Sichtbarkeit der dekorlosen ingenieurmäßigen Konstruktionen. Allerdings bieten die historischen Emporen die Möglichkeit zu einer moderaten hofseitigen, zweigeschossigen Aufteilung unter Bewahrung des übrigen Hallencharakters.</p> <p>Die Abwägung der berechtigten Belange der Eigentümer bzw. Besitzer (gemäß § 9,1 HDschG) kann hier nur die Suche nach einer Nutzung, die die charakteristischen Eigenschaften des Baudenkmals aufgreift und sich zunutze macht, bedeuten - nicht das gewaltsame, aufwendige Anpassen der Bausubstanz an eine gewünschte, aber wenig geeignete Nutzung.</p> <p>So wird alternativ vorgeschlagen, bei geeigneter Schalldämmung der Decken den Oberlichtsaal über dem Seitenflügel z.B. für das geplante Fitnessstudio oder als kulturellen Veranstaltungsort zu nutzen, wobei die Einziehung einer zweiten Ebene an der Stelle der früheren Empore (vgl. Anlage 1, Abb. 2 und 6) sowohl zusätzliche Flächen als auch Nebenräume ermöglicht; die Oberlichtsäle über dem Hauptflügel unter Ausnutzung der hofseitigen Empore (vgl. Anlage 1, Abb. 1 und 3, Abb. 7) als Künstlerateliers/-wohnungen und -werkstätten (im hofseitigen Emporenbereich) sowie als Ausstellungsfläche und/oder als Versammlungs- und/oder Konzertraum (dies bes. in der Erweiterung von 1914, vgl. Anlage 1, Abb. 7-9).</p> <p>In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich an Baumwollspinnerei und Tapetenwerk in Leipzig erinnert, ebenso an die Idee einer documenta-Akademie, wie sie das documenta-Forum für Kassel vorgeschlagen hat (vgl. https://documentaforum.de/bodecentrum/) - für eine derartige Nutzung sind die Gebäude mit ihren lichttechnisch günstigen Oberlichtsälen sowie der hohen Tragfähigkeit der Decken ideal geeignet (auch kombinierbar mit möglicher Archivnutzung in den unteren Geschossen).</p> <p>Daraus ergeben sich folgende Änderungsvorschläge:</p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p>In den textlichen Festsetzungen ist der Satz Nr. A.1.1.2 „<i>Im MI 1 - Teilbereich A sind Wohnungen nur im Dach- und Galeriegeschoss zulässig.</i>“ zu streichen (betrifft den Luftraum der Oberlichtsäle).</p> <p>In A.1.3. ist zu ergänzen: „<i>Für die Wohnnutzung ausgenommen ist in MI 1 - Teilbereich B der Oberlichtsaal im westlichen Seitenflügel.</i>“</p> <p>In A.3.2.1 ist zu ergänzen: „<i>Im MI 1 - Teilbereich B ist im Falle einer zusätzlich nötigen Erschließung der Oberlichtsäle eine Überschreitung der Baulinie für Treppenhäuser und Aufzüge zulässig.</i>“</p> <p>In der Begründung sind in Nr. 1, Planungsanlass, die Sätze „<i>Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Salzmann-Fabrik in Kassel-Bettenhausen ist die Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sowie deren Ergänzung durch Neubauten zu einem Wohnquartier. Einzelne Gebäudeteile sollen zudem gewerbliche Nutzungen beinhalten.</i>“ zu ergänzen zu:</p> <p>„<i>Ziel und Zweck der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich der ehemaligen Salzmann-Fabrik in Kassel-Bettenhausen ist die Umnutzung und Entwicklung der vorhandenen, denkmalgeschützten Gebäudesubstanz, um den Erhalt des charakteristischen Denkmalwerts langfristig zu sichern, sowie die Ergänzung durch Neubauten zu einem Wohnquartier. Einzelne Gebäudeteile sollen zudem gewerbliche und kulturelle Nutzungen beinhalten.</i>“</p> <p>In Nr. 4.4 ist der Satz „<i>Die Anlagen der ehemaligen Salzmann-Fabrik sind als Sachgesamtheit aus künstlerischen, technischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal.</i>“ Zu ergänzen zu: „<i>Die Anlagen der ehemaligen Salzmann-Fabrik sind als Sachgesamtheit aus künstlerischen, technischen, baugeschichtlichen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein Kulturdenkmal. Hervorzuheben sind die Oberlichtsäle,</i></p>	

	Eingeber	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
		<p><i>die Ausstattungen der Verwaltungsräume und die technischen Einrichtungen mit historischer Dampfmaschine im Kesselhaus.“</i></p> <p>In Nr. 7.1 ist der Satz <i>„Wohnungen sind nur im MI 1 – Teilbereich B sowie in den Dach- und Galeriegeschossen des MI 1 - Teilbereich A zulässig.“</i> zu ändern in: <i>„Wohnungen sind nur im MI 1 – Teilbereich B zulässig.“</i> Ebd. ist der Satz <i>„Für die Wohnungen in den Dach- und Galeriegeschossen ist eine Belüftung und Belichtung über den geplanten Lichthof möglich.“</i> ist zu ändern in: <i>„In den Oberlichtsälen ist für hofseitig eingebaute Räume (im Bereich der früheren und bestehenden Emporen) eine Belüftung und Belichtung über die Oberlichtsäle selbst möglich.“</i></p> <p>Zu ergänzen ist ebd. außerdem: <i>„Für eine Nutzung der Oberlichtsäle als Ausstellungsflächen, Versammlungsflächen, Künstlerateliers und -werkstätten oder als Fitnessstudio sind an den Zwischendecken zu den darunterliegenden Geschossen geeignete Schallschutzvorkehrungen zu treffen.“</i></p> <p>Im Fall, dass der Oberlichtsaal im Seitenflügel nicht als Veranstaltungsort, sondern als Fitnessstudio genutzt werden soll, ist ebd. der Satz <i>„Für das MI 2 an der Agathofstraße wird die Nutzung als Parkhaus, für dessen oberste Ebene auch die Nutzung als Fitnessstudio zugelassen wird, verbindlich geregelt.“</i> zu ändern in: <i>„Für das MI 2 an der Agathofstraße wird die Nutzung als Parkhaus verbindlich geregelt.“</i> Entsprechend in Nr. 1, Planungsanlass.</p>	