Kassel documenta Stadt
Stadtverordnetenversammlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Geschäftsstelle:
Hauptamt
Büro der
Stadtverordnetenversammlung
Sabine John
sabine.john@kassel.de
Telefon 0561 787 1226
Fax 0561 787 2182

Rathaus
Obere Königsstraße 8
34117 Kassel
W 224a

Behördennummer 115
Rechtshinweise
zur elektronischen
Kommunikation
im Impressum unter
www.kassel.de

34112 Kassel documenta Stadt

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

Kassel documenta Stadt

11. November 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur **44.** öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr lade ich ein für

Mittwoch, 18. November 2020, 17:00 Uhr,
Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel.

Während der Sitzung sind die Hygiene- und Abstandsregelungen einzuhalten, eine Mund-Nasen-Bedeckung ist zu tragen.

Schrift: Kassel 10 pt, Zeilenabstand: 14 pt, Dateiformat: pdf

Tagesordnung:

1. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung**
   "Dresdener Straße"
   (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1911 -

2. **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10**
   "Leuschnerstraße - Magazinhof"
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1912 -

3. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1913 -

4. **Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ (Aufstellungsbeschluss)**
   Vorlage des Magistrats
   Berichterstatter/in: Stadtbaurat Christof Nolda
   - 101.18.1914 -

5. **Höhe von Strafen bei Verstoß gegen die Baumschutzsatzung**
   Anfrage der Fraktion B90/Grüne
   Berichterstatter/in: Stadtverordneter Steffen Müller
   - 101.18.1844 -

6. **Interessenskonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Denkmalschutz**
   Anfrage der Fraktion B90/Grüne
   Berichterstatter/in: Stadtverordneter Steffen Müller
   - 101.18.1845 -

7. **Straßenbahntrasse nach Harleshausen**
   Anfrage der Fraktion B90/Grüne
   Berichterstatter/in: Stadtverordnete Eva Koch
   - 101.18.1865 -

8. **Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Kassel**
   Anfrage der AfD-Fraktion
   Berichterstatter/in: Stadtverordneter Michael Werl
   - 101.18.1868 -

9. **Lichtsignalanlagen auf der Wolfhager Straße**
   Anfrage der CDU-Fraktion
   Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dominique Kalb
   - 101.18.1892 -

10. **Wohnungsbau und Sozialquote**
    Anfrage der CDU-Fraktion
    Berichterstatter/in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach
    - 101.18.1902 -

11. Verkehrswende: A49 Neubau stoppen
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.1915 -

12. Breitensport fördern – zweite Eissporthalle in der Aue stoppen
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Mirko Düsterdieck
- 101.18.1922 -
(gleichzeitig im Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen)

13. Resolution „Kassel ist weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt“
Antrag der SPD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Dietmar Bürger
- 101.18.1924 -

14. Straßenbaustellen in Kassel
Anfrage der AfD-Fraktion
Berichterstatter/in: Stadtverordneter Michael Werl
- 101.18.1927 -

15. Sicherung des Gebäudeensembles in der Wilhelmshöher Allee 174
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.1942 -

16. Angespannter Wohnungsmarkt in Kassel
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke
Berichterstatter/in: Stadtverordnete Violetta Bock
- 101.18.1943 -

Mit freundlichen Grüßen

Dominique Kalb
Vorsitzender

Niederschrift
über die 44. öffentliche Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
am **Mittwoch, 18. November 2020, 17:00 Uhr**
im Sitzungssaal der Stadtverordneten, Rathaus, Kassel

Anwesende:

Mitglieder
Dominique Kalb, Vorsitzender, CDU
Sascha Gröling, 1. stellvertretender Vorsitzender, SPD
Eva Koch, 2. stellvertretende Vorsitzende, B90/Grüne
Judith-Annette Boczkowski, Mitglied, SPD
Dietmar Bürger, Mitglied, SPD
Mario Lang, Mitglied, SPD
Holger Augustin, Mitglied, CDU
Wolfram Kieselbach, Mitglied, CDU
Steffen Müller, Mitglied, B90/Grüne
Sven René Dreyer, Mitglied, AfD
Violetta Bock, Mitglied, Kasseler Linke
Volker Berkhout, Mitglied, Piraten (Vertretung für Matthias Nölke)
Dr. Bernd Hoppe, Mitglied, Freie Wähler (WfK) (Vertretung für Jörg Hildebrandt)

Teilnehmer mit beratender Stimme
Pasquale Malva, Vertreter des Ausländerbeirates

Magistrat
Dirk Stochla, Stadtrat, SPD
Christof Nolda, Stadtbaurat, B90/Grüne

Schriftführung
Sabine John, Hauptamt - Büro der Stadtverordnetenversammlung

Entschuldigt:
Heinz Gunter Drubel, Vertreter des Seniorenbeirates

Verwaltung und andere Teilnehmer/-innen
Manfred Merz, Bauverwaltungamt
Volker Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz
Dr. Georg Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt
Dr. Anja Starick, Umwelt- und Gartenamt

Tagesordnung:

1.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung "Dresdener Straße" (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)**	101.18.1911
2.	**Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof"**	101.18.1912
3.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)**	101.18.1913
4.	**Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ (Aufstellungsbeschluss)**	101.18.1914
5.	**Höhe von Strafen bei Verstoß gegen die Baumschutzsatzung**	101.18.1844
6.	**Interessenskonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Denkmalschutz**	101.18.1845
7.	**Straßenbahntrasse nach Harleshausen**	101.18.1865
8.	**Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Kassel**	101.18.1868
9.	**Lichtsignalanlagen auf der Wolfhager Straße**	101.18.1892
10.	**Wohnungsbau und Sozialquote**	101.18.1902
11.	**Verkehrswende: A49 Neubau stoppen**	101.18.1915
12.	**Breitensport fördern – zweite Eissporthalle in der Aue stoppen**	101.18.1922
13.	**Resolution „Kassel ist weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt“**	101.18.1924
14.	**Straßenbaustellen in Kassel**	101.18.1927
15.	**Sicherung des Gebäudeensembles in der Wilhelmshöher Allee 174**	101.18.1942
16.	**Angespannter Wohnungsmarkt in Kassel**	101.18.1943

Vorsitzender Kalb eröffnet die mit der Einladung vom 11. November 2020 ordnungsgemäß einberufene 44. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr, begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Zur Tagesordnung

Vorsitzender Kalb teilt mit, dass er die Tagesordnungspunkte

14 betr. Straßenbaustellen in Kassel, - 101.18.1927 –,
und
16 betr. Angespannter Wohnungsmarkt in Kassel, - 101.18.1943 -,

von der heutigen Sitzung absetzt, da die schriftlichen Beantwortungen noch nicht vorliegen.
Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

Vorsitzender Kalb stellt die so geänderte Tagesordnung fest.

1. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung "Dresdener Straße" (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1911 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet, welches im Norden durch die Dresdener Straße und im Westen und Süden durch die Sandershäuser Straße begrenzt wird, soll der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. (1) BauGB aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken an der Sandershäuser Straße im Stadtteil Bettenhausen.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP+FW+Piraten, WfK
Ablehnung: Kasseler Linke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung "Dresdener Straße" (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss), 101.18.1911, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Gröling

2. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof"
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1912 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" zwischen der Beethoven Development GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Niko Rotschedl und der Stadt Kassel wird zugestimmt."

Stadtbaurat Nolda gibt den von Stadtverordnete Bock, Fraktion Kasseler Linke, gewünschten Bericht. Eine ergänzende Erläuterung wird der Anlage beigefügt.

Stadtverordneter Gröling, SPD-Fraktion, stellt im Rahmen der Diskussion den folgenden Änderungsantrag für seine Fraktion.

➢ **Durch Änderungsantrag der SPD-Fraktion geänderter Antrag des Magistrats**

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" zwischen der Beethoven Development GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Niko Rotschedl und der Stadt Kassel wird zugestimmt."

Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße – Magazinhof" wird der § 8 (1) Satz 1 wie folgt geändert:

„Der Investor verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ~~in Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zur Sozialwohnungsquote vom 24.06.2019~~ mindestens 25 % der zu realisierenden Wohneinheiten (bezogen auf

die Anzahl) in den Teilgebieten MU 5-7 an Personen zur Selbstnutzung zu veräußern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne FDP+FW+Piraten, WfK
Ablehnung: Kasseler Linke, AfD
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem durch Änderungsantrag der SPD-Fraktion geänderte Antrag des Magistrats betr. Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof", 101.18.1912, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Augustin

3. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1913 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 ‚Leuschnerstraße - Magazinhof' wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen."

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, CDU, B90/Grüne, FDP+FW+Piraten, WfK
Ablehnung: AfD, Kasseler Linke
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" (Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung), 101.18.1913, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Müller

4. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau" (Aufstellungsbeschluss)
Vorlage des Magistrats
- 101.18.1914 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Planungsrechts an die geplante Entwicklung zum Campus Waldau. Ziel und Zweck der Planung ist es, den Standort der Grundschule Waldau mit weiteren Bildungs- und Sozialeinrichtungen (Familienzentrum, Kita, Lernwerkstatt und Hort) zu erweitern und städtebaulich zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) liegt unter den vorgegebenen 20.000 m² und umfasst die Flurstücke 326/2, 326/3, 326/4, 330/2 sowie 331/1 der Flur 2."

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: einstimmig
Ablehnung: --
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag des Magistrats betr. Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ (Aufstellungsbeschluss), 101.18.1914, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dreyer

5. Höhe von Strafen bei Verstoß gegen die Baumschutzsatzung
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.18.1844 -

Anfrage

Die Baumschutzsatzung sieht unter § 12 (2) vor, Geldbußen in einer Höhe von bis zu 100.000 € bei Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 28 des HAGBnatSchG zu verhängen.

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Verstöße gegen die Baumschutzsatzung wurden in den letzten fünf Jahren pro Jahr festgestellt?
2. Wie hoch ist die durchschnittliche Geldbuße bei einem Verstoß gegen die Baumschutzsatzung in den letzten fünf Jahren?
3. Wie hoch ist die höchste, wie hoch die niedrigste Geldbuße in den letzten fünf Jahren?
4. Gibt es bereits Rückmeldungen über die Wirksamkeit der veränderten Baumschutzsatzung?

Die schriftliche Beantwortung wurde mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Es gibt keine weiteren Nachfragen.

Vorsitzender Kalb erklärt die Anfrage für erledigt.

6. Interessenskonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Denkmalschutz
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.18.1845 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie geht die untere Denkmalschutzbehörde mit Fragen von Photovoltaikanlagen auf Dächern unter Denkmalschutz um?
2. Gibt es festgelegte Kriterien für Entscheidungen in solchen Fällen?

3. In welchen Fällen wurden Photovoltaikanlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden ermöglicht? Wir bitten um die Darstellung eines Beispiels.
4. In welchen Fällen wurden die Anlagen nicht ermöglicht? Wir bitten um die Darstellung eines Beispiels.
5. Wie werden die Planer*innen von Photovoltaikprojekten über den Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes informiert?

Die schriftliche Beantwortung wurde mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Weitere Nachfragen werden von Stadtbaurat Nolda und Herrn Mohr, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz, beantwortet.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

7. Straßenbahntrasse nach Harleshausen
Anfrage der Fraktion B90/Grüne
- 101.18.1865 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Bearbeitungsstand der Machbarkeitsstudie?
2. Wie viele Varianten wurden geprüft? Wie unterscheiden sich die Varianten?
3. Gibt es eine Vorzugsvariante?
4. Wurde das Thema integrierte Stadtteilentwicklung in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt?
5. Wie wird die Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) erfolgen?
6. Welches sind die nächsten Schritte für die Umsetzung?
7. Wann werden die Ortsbeiräte informiert?
8. Wann erhalten die Stadtverordneten die Ergebnisse der Studie?
9. Wie ist der Ablauf der Beschlussfassung in den politischen Gremien geplant?

Die schriftliche Beantwortung wurde mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Weitere Nachfragen werden von Stadtrat Stochla beantwortet.

Nach Beantwortung durch Stadtrat Stochla erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

8. Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Kassel
Anfrage der AfD-Fraktion
- 101.18.1868 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele gewerbliche Liegenschaften befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Kassel oder einer städtischen Gesellschaft und werden nicht bzw. nur teilweise genutzt?

2. Wie viele gewerblich genutzte Liegenschaften befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Kassel oder einer städtischen Gesellschaft, bei denen Miet- bzw. Pachtverträge in den nächsten 2 Jahren auslaufen und von den derzeitigen Nutzern voraussichtlich nicht verlängert werden?

3. Welche Gesamtflächen umfassen die unter 1. und 2. aufgeführten Liegenschaften?

4. Gibt es ein zentrales Register, in dem sämtliche gewerblichen Liegenschaften im Gebiet der Stadt Kassel aufgeführt sind mit Angaben der Größe, der verfügbaren Nutzfläche und der derzeitigen Nutzung?

5. Falls 4. unzutreffend wäre: Sieht der Magistrat die Möglichkeit, ein solches Register anzulegen und hierzu die erforderlichen Angaben von den jeweiligen Eigentümern einzufordern?

6. Falls 4. zutreffend wäre: Wie viele gewerbliche Liegenschaften, die sich in privatem Eigentum befinden, werden derzeit nicht bzw. nur teilweise genutzt und stehen daher für Betriebe, die entsprechende Flächen suchen, zur Verfügung?

Die schriftliche Beantwortung wurde mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Die weiteren Nachfragen werden von Stadtbaurat Nolda beantwortet.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

9. Lichtsignalanlagen auf der Wolfhager Straße
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.18.1892 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

1. Sind die Lichtsignalanlagen (LSA) für Fußgänger über die Wolfhager Straße im Bereich Rothenditmold und Harleshausen steuerungstechnisch mit den LSA der nahegelegenen Knoten koordiniert?

2. Wenn ja, erfolgt diese Koordination verkehrsabhängig?

3. Welche Möglichkeiten einer Optimierung mit dem Ziel der Verbesserung des Verkehrsflusses und einer umweltschonenderen Verkehrsabwicklung sieht der Magistrat in diesem Bereich?

Die schriftliche Beantwortung wurde mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Stadtrat Stochla und Herr Dr. Förster, Straßenverkehrs- und Tiefbauamt, beantworten weitere Fragen.

Nach Beantwortung durch Stadtrat Stochla erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

10. Wohnungsbau und Sozialquote
Anfrage der CDU-Fraktion
- 101.18.1902 -

Anfrage

Wir fragen den Magistrat:

Am 24.06.2019 hat die Kasseler Stadtverordnetenversammlung die Einführung einer fünfundzwanzigprozentigen Sozialwohnungsquote beschlossen. Welche Auswirkungen ergeben sich daraus für Kassel in der Entwicklung von Baugenehmigungen der vergangenen Jahre, bezogen auf Wohneinheiten:

1. vom 01.07.2016 – 30.06.2017
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen

2. vom 01.07.2017 – 30.06.2018
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen

3. vom 01.07.2018 – 30.06.2019
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen

4. vom 01.07.2019 – 30.06.2020
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen?

Die schriftliche Beantwortung wurde mit der Einladung versandt und wird der Niederschrift als Anlage beigefügt. Weitere Nachfragen werden von Stadtbaurat Nolda beantwortet.

Nach Beantwortung durch Stadtbaurat Nolda erklärt Vorsitzender Kalb die Anfrage für erledigt.

11. Verkehrswende: A49 Neubau stoppen
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.1915 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Stadt Kassel setzt sich über den Hessischen und Deutschen Städtetag für einen sofortigen Rodungs- und Baustopp der A49 zwischen Neuental und der A5 ein.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: Kasseler Linke, WfK
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD
Enthaltung: FDP+FW+Piraten
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Verkehrswende: A49 Neubau stoppen, 101.18.1915, wird **abgelehnt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Bock

12. Breitensport fördern – zweite Eissporthalle in der Aue stoppen
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.1922 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Vor einer vertraglichen Bindung für den geplanten Neubau einer zweiten Eishalle am Standort Giesewiesen werden folgende Punkte umgesetzt:

1. Standortuntersuchungen für einen Neubau einer Eissporthalle
2. Erstellung eines Finanzkonzepts mit allen erkennbaren Kosten
3. Umzug der aktuellen Nutzer*innen der Sportflächen erst, wenn dauerhafte Ersatzflächen nutzbar sind

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: Kasseler Linke
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne
Enthaltung: AfD, FDP+FW+Piraten, WfK
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke betr. Breitensport fördern – zweite Eissporthalle in der Aue stoppen, 101.18.1922, wird **abgelehnt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dr. Hoppe

13. Resolution „Kassel ist weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt“
Antrag der SPD-Fraktion
- 101.18.1924 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Wir fordern den Magistrat auf, sich bei der Landesregierung und dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen dafür einzusetzen, dass Kassel im Sinne von §556d Absatz 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Hessischen Mieterschutzverordnung als „angespannter Wohnungsmarkt“ definiert wird und für Kassel weiterhin die Mietpreise bei Mietbeginn begrenzt werden (Mietpreisbremse), eine verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren gilt und eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent.

Stadtverordneter Bürger, SPD-Fraktion, begründet den Antrag seiner Fraktion.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: SPD, B90/Grüne, AfD, Kasseler Linke, WfK
Ablehnung: CDU
Enthaltung: FDP+FW+Piraten
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Dem Antrag der SPD-Fraktion betr. Resolution „Kassel ist weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt“, 101.18.1924, wird **zugestimmt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Berkhout

14. Straßenbaustellen in Kassel
Anfrage der AfD-Fraktion
- 101.18.1927 -

Abgesetzt

15. Sicherung des Gebäudeensembles in der Wilhelmshöher Allee 174
Antrag der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.1942 -

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Block Wilhelmshöher Allee, Huttenstr., Herkulesstr. und Berlepschstr. wird durch die Stadt Kassel ein Bebauungsplan aufgestellt.
Ziel ist die Sicherung des historischen Gebäudemixes mit einer begrünten und baumbestandenen Innenfläche.
Zur Sicherung wird eine Satzung über eine Veränderungssperre unverzüglich der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr fasst bei
Zustimmung: Kasseler Linke
Ablehnung: SPD, CDU, B90/Grüne, AfD, FDP+FW+Piraten, WfK
Enthaltung: --
den

Beschluss

Der Stadtverordnetenversammlung wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Antrag der Fraktion Kasseler Linke, betr. Sicherung des Gebäudeensembles in der Wilhelmshöher Allee 174, 101.18.1942, wird **abgelehnt.**

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Lang

16. Angespannter Wohnungsmarkt in Kassel
Anfrage der Fraktion Kasseler Linke
- 101.18.1943 -

Abgesetzt

Ende der Sitzung: 18:20 Uhr

Dominique Kalb
Vorsitzender

Sabine John
Schriftführerin

Vorlage Nr. 101.18.1911

2. November 2020

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung "Dresdener Straße" (Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Für das Gebiet, welches im Norden durch die Dresdener Straße und im Westen und Süden durch die Sandershäuser Straße begrenzt wird, soll der Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) 1. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 30 Abs. (1) BauGB aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken an der Sandershäuser Straße im Stadtteil Bettenhausen.

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird zugestimmt. Er soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.“

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlage 2), die textlichen Festsetzungen (Anlage 3), eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung (Anlage 4) und die Faunistische Habitatpotentialanalyse (Anlage 5) sind beigefügt.

Der Ortsbeirat Bettenhausen hat die Vorlage in seiner Sitzung am 29. Oktober 2020 behandelt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 30. September 2020 und 2. November 2020 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung (Aufstellungsbeschluss und Offenlegungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund veränderter Nutzungsnachfragen beabsichtigt die BRUNSCH & MEYER Grund und Boden AG die zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung ihrer Gewerbegrundstücke an der Sandershäuser Straße, Stadtteil Bettenhausen.
Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. B VII/7 (in Kraft seit 28.05.1969) als Industriegebiet festgesetzt. Da diese Festsetzung nicht mehr den faktischen und geplanten Nutzungen im Gebiet entspricht, soll der Bereich südlich der Dresdener Straße und westlich der Sandershäuser Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der weiteren gewerblichen Entwicklung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 zu ändern.
Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken an der Sandershäuser Straße, Stadtteil Bettenhausen.

Plangebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Kasseler Stadtteil Bettenhausen, südlich der Dresdener Straße und westlich der Sandershäuser Straße. Er ist ca. 3,91 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 81/17, 81/18, 81/19, 81/20, 81/21, 81/22, 81/11 und 82/2 sowie die Straßenparzellen Flurstücke Nr. 86/26 tlw., 86/27 tlw., 86/28 tlw., 103/7 tlw. und 107/42 tlw., alle in der Flur 1, Gemarkung Bettenhausen.
Im Änderungsbereich liegen die bebauten Grundstücke der BRUNSCH & MEYER Grund und Boden AG und das nordwestliche bebaute Grundstück der Fa. Mann, sowie angrenzende Teilbereiche der Dresdener Straße.

Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) als Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand ausgewiesen, sowie im Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverband Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung vom 10.12.2016) als Gewerbliche Bauflächen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes dargestellt. Eine Abweichung vom Regionalplan Nordhessen oder eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.
Das derzeitige Planungsrecht richtet sich nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B VII/7 (rechtskräftig seit 28.05.1969), in dem der Änderungsbereich als Industriegebiet festgesetzt ist, so dass auf dieser Grundlage die Weiterentwicklung bzw. Nahverdichtung von

Gewerbegrundstücken nicht genehmigungsfähig wäre. Damit soll zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 geändert werden.

Planverfahren
Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird von der Stadt Kassel durchgeführt. Beabsichtigt ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß der § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahren sind gegeben (wie z.B. Lage innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, Nachverdichtungsmaßnahmen, Festsetzung einer Grundfläche < 20.000 m², keine Betroffenheit von FFH- und Natura 2000-Gebieten). Die Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt durch ein qualifiziertes und unabhängiges Planungsbüro.

gez.
Mohr

Kassel, 27. August 2020

Stadt Kassel

Stadtteil Bettenhausen

Bebauungsplan Nr. VII/7 (E)
"Dresdener Straße"
1. Änderung

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB)

Begründung

- ENTWURF -

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

PLANUNGSBÜRO pwf

Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Stand: 28. Juli 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ... 6
2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB ... 6
3 UVP- BELANGE ... 7
4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB ... 7
5 DAS PLANGEBIET ... 8
6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN ... 9
6.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ... 9
6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) ... 9
6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 ... 9
6.4 Überschwemmungsgebiet ... 9
6.5 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel ... 9
6.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung ... 10
6.7 Angrenzende Bebauungspläne ... 11
6.8 Bestehendes Planungsrecht ... 11
6.9 Altlasten / Altflächen ... 12
6.10 Bauverbotszone ... 13
6.11 Bombenabwurfgebiet ... 13
6.12 Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler ... 13
7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE ... 14
7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung ... 14
7.2 Untersuchung der Umweltbelange ... 14
7.3 Eingriffsregelung ... 16
8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES ... 16
8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise ... 16
8.2 Erschließung ... 17
8.3 Grünordnung ... 17
8.4 Örtliche Bauvorschriften ... 17
8.5 Hinweise ... 17
9 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) ... 17
10 VER- UND ENTSORGUNG ... 17
11 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ ... 18

Anlage: Faunistische Habitatpotentialanalyse vom 30. März 2020

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund veränderter Nutzungsnachfragen beabsichtigt die BRUNSCH & MEYER Grund und Boden AG die zeitgemäße bauliche Weiterentwicklung bzw. Nahverdichtung ihrer Gewerbegrundstücke an der Sandershäuser Straße, Stadtteil Bettenhausen.

Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. B VII/7 (in Kraft seit 28.05.1969) als Industriegebiet festgesetzt. Da diese Festsetzung nicht mehr den faktischen und geplanten Nutzungen im Gebiet entspricht, soll der Bereich südlich der Dresdener Straße und westlich der Sandershäuser Straße als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der weiteren gewerblichen Entwicklung ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 zu ändern.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken an der Sandershäuser Straße, im Stadtteil Bettenhausen.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Bettenhausen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 7)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Die überbaubare Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung umfasst insgesamt ca. 15.578 m², sodass der vorgenannte Wert nicht erreicht werden kann.

Das Vorhaben unterliegt damit weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

- **Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung**

Die Entscheidungsgründe den Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen; andererseits besteht ein Interesse an einer zügigen Entwicklung der Plangebietsflächen. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird von der Stadt Kassel durchgeführt.

- **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren / Offenlegungsbeschluss**

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am ……2021 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB, den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13A BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie den Offenlegungsbeschluss fasst.

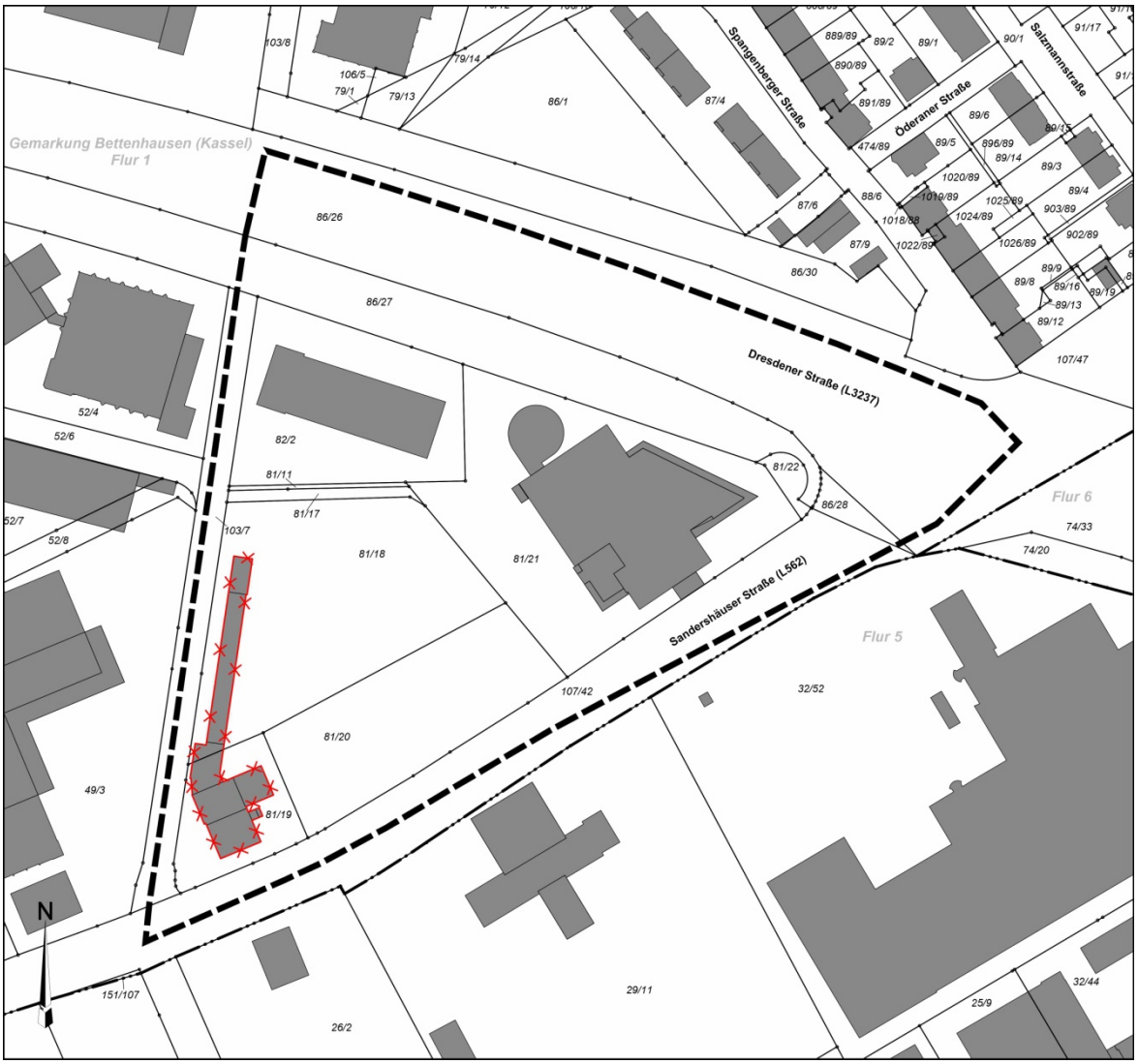
- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Öffentliche Auslegung**

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum …….. 2021 vorgesehen.

5 DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich im Kasseler Stadtteil Bettenhausen, südlich der Dresdener Straße (L 3237) und westlich der Sandershäuser Straße (L 562). Es ist ca. 3,91 ha groß und umfasst die Flurstücke Nr. 81/17, 81/18, 81/19, 81/20, 81/21, 81/22, 81/11 und 82/2 sowie die Straßenparzellen Flurstücke Nr. 86/26 tlw., 86/27 tlw., 86/28 tlw., 103/7 tlw. und 107/42 tlw., alle in der Flur 1, Gemarkung Bettenhausen.
Die Flächen des Änderungsbereiches grenzen allseitig an Teilflächen der vorhandenen Straßen (Dresdener Straße, Sandershäuser Straße).

Abb. 1: Geltungsbereich der 1. Änderung mit Darstellung der für den Abbruch vorgesehenen Gebäude (o.M.)



Der größte Teil des Plangebietes ist überbaut bzw. versiegelt, lediglich in Randbereich der bebauten Grundstücke sind Grünflächen und Laubbäume vorhanden. Im Norden verläuft entlang der Dresdener Straße (L3237) eine öffentliche Grünfläche mit straßenbegleitenden Laubbäumen (Beuys-Bäume). Die Grünfläche ist Teil der Bauverbotszone entlang der Dresdener Straße.

Als Hochbauten befinden sich im Änderungsbereich gewerblich genutzte ein- bis sechsgeschossige Hochbauten (Autohandel, Kfz-Werkstatt, ehemaliges Hotel mit Nebengebäuden).

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* dargestellt. Eine Abweichung vom Regionalplan Nordhessen oder eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* innerhalb eines *Überschwemmungsgebietes* dar. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes; eine Änderung oder redaktionelle Berichtigung des FNP ist nicht erforderlich.

6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 140 *Zentraler Bereich der Fuldaniederung*. In der Karte Realnutzung des Landschaftsplans ist das Plangebiet als *Gewerbe- und Industriefläche* und ein schmaler Streifen entlang der Dresdener Straße als *Begleitgrün* ausgewiesen. Die im Gebiet vorhandenen Straßen sind als *Verkehrsfläche*, z.T. mit Baumallee (Dresdener Straße) dargestellt.

6.4 Überschwemmungsgebiet

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung vorhandenen Straßenflächen (Sandershäuser Straße und Dresdener Straße mit straßenbegleitender baumbestandener Grünfläche) sowie westliche Teilflächen des GE1 und ein südlicher kleiner Teilbereich im GE3 befinden sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Losse (siehe Abb. in der Planzeichnung); das Abflussgebiet der Losse wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Grundstücksflächen gelten die Vorgaben des § 78 und § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG); diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln und auf Bauantragsebene zu beachten. Für Neubauten, Anpflanzungen etc. ist ein Retentionsraumausgleich zu erbringen und eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Stadt Kassel einzuholen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis "Überschwemmungsgebiet" aufgenommen.

Darüber hinaus ist ein Großteil des Änderungsbereiches in den Risiko- und Gefahrenkarten des Hochwasserrisikomanagementplanes als *HQ10 Überflutungsfläche hinter Verwallungen* und im *HQextrem* (= Hochwasserereignis mit geringer, mittlerer und hoher Wiederkehrzeit) dargestellt. Hierzu wurde von der Oberen Wasserbehörde (OWB) des RP Kassel mitgeteilt, dass eine Neuberechnung für die Abgrenzung des *HQ10 und HQextrem* derzeit noch aussteht.

6.5 Belange des Klimaschutzes der Stadt Kassel

Die Umsetzung des integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Kassel wurde von der Stadtverordnetenversammlung im November 2012 beschlossen. Hierin sind Handlungsziele festgelegt, wie die Stadt ihren Verpflichtungen im Klimabündnis sowie in den Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO2-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in

Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger sowie den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO_2-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen).

Im August 2019 hat sich die Stadt Kassel mit Beschluss der Stadtverordneten zu den Zielen des Pariser Klimaabkommens bekannt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 klimaneutral zu sein und eine 100%ige dezentrale Versorgung mit erneuerbaren Energien zu realisieren. Dazu will die Stadt künftig jede Entscheidung der kommunalen Selbstverwaltung auf ihre Vereinbarkeit mit diesem Ziel hin überprüfen.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung wird die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken planungsrechtlich geregelt. Eine Konkretisierung energetischer Konzepte sowie einer gebäudebezogenen Ver- und Entsorgung von Energie liegt gegenwärtig nicht vor, ist jedoch im Rahmen eines jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird darüber hinaus auf die ohnehin geltenden, gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hingewiesen.

Hinweis

Gegenwärtig befindet sich das Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude (GEG) in der Ressortabstimmung und hat zum Ziel, die Beschlüsse des Wohngipfels für bezahlbares Bauen und Wohnen, das Energieeinsparungsgesetz, die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ohne wesentliche materielle Änderungen zusammenzuführen.

6.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) ist Kassel mit angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Luftreinhalte- und Aktionsplan werden unter Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

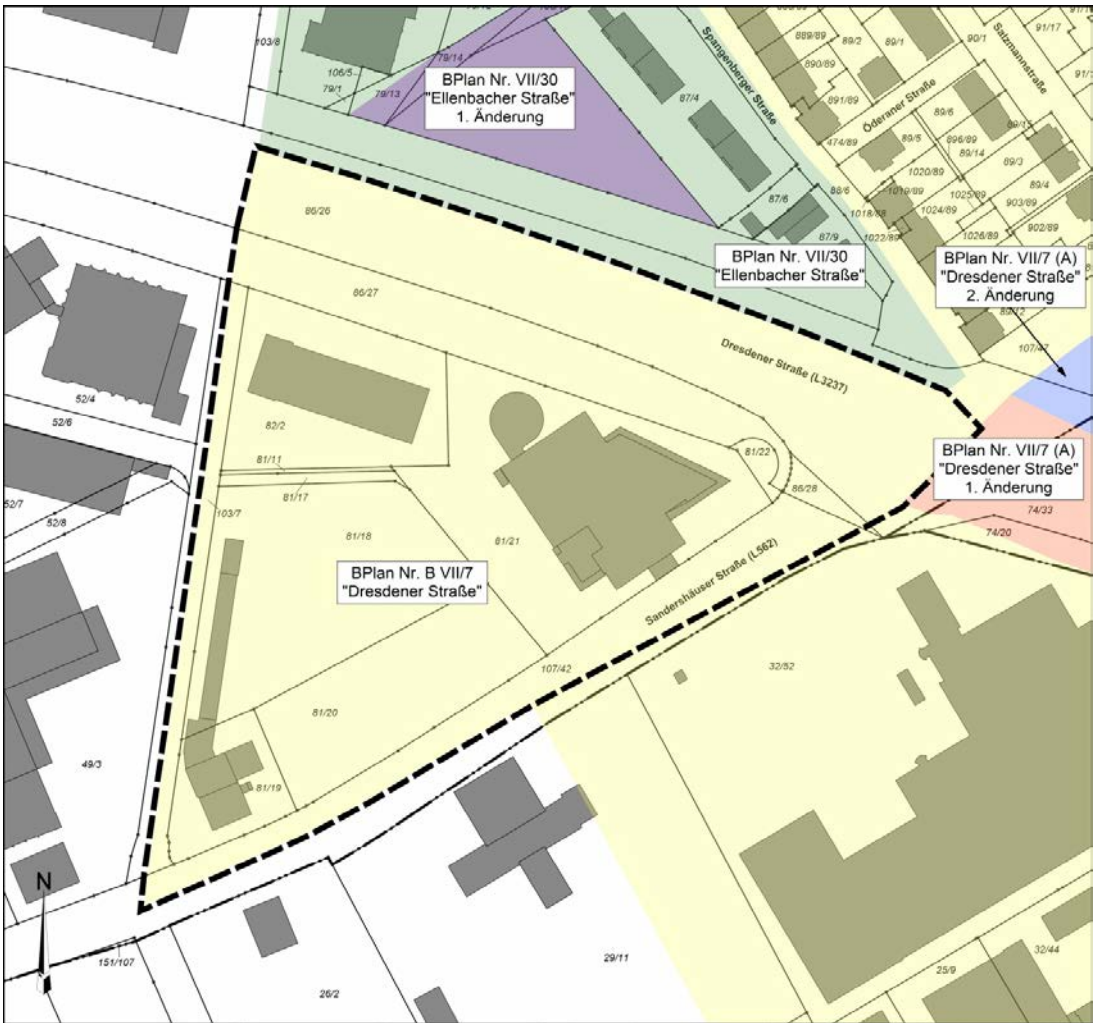
Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung von Gewerbegrundstücken das primäre Ziel. Da das bisherige Planungsrecht eine industrielle Nutzung der Grundstücke festschreibt, geht durch die Änderung in ein Gewerbegebiet – auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts - keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs einher, so dass nicht von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen ist. Die Dresdener Straße (L3437) ist anbaufrei, daher wird die zukünftige Erschließung weiterhin - wie bisher - nur über die *Sandershäuser Straße* erfolgen.

6.7 Angrenzende Bebauungspläne

Im angrenzenden Nahbereich sind folgende rechtskräftige Bebauungspläne (s. nächste Seite) vorhanden:

- im Norden der Bebauungsplan Nr. VII/30 "Ellenbacher Straße" (in Kraft seit 18.03.1977, festgesetzt als Industriegebiet, Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet) und dessen 1. Änderung (in Kraft seit 29.04.2015, festgesetzt als Mischgebiet);
- im Nordosten der Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) "Dresdener Straße" 1. Änderung (in Kraft seit 30.08.2006, festgesetzt als Gewerbegebiet, Gewerbegebiet emissionsarm, Besonderes Wohngebiet) sowie der Bebauungsplan Nr. VII/7 (A) "Dresdener Straße" 2. Änderung (in Kraft seit 19.03.2008, festgesetzt als Gewerbegebiet und Mischgebiet);
- im Osten der östliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B VII/7 (in Kraft seit 28.05.1969, festgesetzt als Industriegebiet).

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung mit Darstellung der angrenzenden Bebauungspläne (ohne Maßstab)



6.8 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 28.05.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 der Stadt Kassel und ist als *Industriegebiet* ausgewiesen. Als städtebauliche Kennwerte sind lediglich eine maximale *Grundflächenzahl von 0,7* und eine *Baumassenzahl von 9,0* festgesetzt sowie ein schmaler Strei-

fen entlang der Dresdener Straße als eine *von Bebauung freizuhaltende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"*. Die Sandershäuser Straße und Dresdener Straße sind als *Verkehrsflächen* ausgewiesen, wobei innerhalb der Dresdener Straße mittig eine *Grünfläche in öffentlicher Verkehrsfläche* dargestellt ist.

Da die Festsetzung als *Industriegebiet* im Plangebiet nicht mehr den faktischen und geplanten Nutzungen im Gebiet entspricht, soll der Bereich südlich der Dresdener Straße und westlich der Sandershäuser Straße als *Gewerbegebiet* ausgewiesen und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der weiteren gewerblichen Entwicklung der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 geändert werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung werden in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 "Dresdener Straße" vom 28.05.1969 außer Kraft gesetzt.

6.9 Altlasten / Altflächen

Mit Schreiben vom 08.08.2018 teilte das RP Kassel, Dez. Altlasten die im damaligen Datenbestand des zugehörigen Altflächen-Informationssystem (ALTIS) aufgeführten Eintragungen wie folgt mit.

Für die Flurstücke Nr. 81/11, 81/17, 81/18, 81/19, 81/20

1. ALTIS-Nummer:	*611.000.161-001.003*
Art der Fläche:	*Altstandort*
UTM/Nord:	*5684640,16*
UTM/Ost:	*32537091,32*
Adresse:	*Sandershäuser Straße 93*
Arbeitsname:	*Ehem. Autohof SVG, Mercedes*
Status:	*Sanierung (Sicherung) abgeschlossen*
Bemerkungen:	***Oberflächenversiegelung ist zu erhalten.***
	Nutzungsänderungen sind mit dem RP Kassel abzustimmen.
2. ALTIS-Nummer:	*611.000.161-001.243*
Art der Fläche:	*Altstandort*
UTM/Nord:	*5684606,21*
UTM/Ost:	*32537032,72*
Adresse:	*Sandershäuser Straße 93*
Arbeitsname:	*Parkfläche, ehem. Autohof SVG, Mercedes*
Status:	*Adresse/Lage überprüft (validiert)*

*Mit Bescheid vom 12.08.2008 wurde die Altlastenfeststellung für das Grundstück vom RP Kassel unter der Bedingung aufgehoben, dass die vorhandene **Oberflächenversiegelung zu erhalten ist.** Außerdem sind **Nutzungsänderungen mit dem RP Kassel abzustimmen.***

Für die Flurstücke Nr. 81/21, 81/22

ALTIS-Nummer:	*611.000.161-001.231*
Art der Fläche:	*Altstandort*
UTM/Nord:	*32537182,66*
UTM/Ost:	*5684696,18*
Betriebe:	*Kfz-Instandhaltung Beetz*
Adresse:	*Sandershäuser Straße 101*
Max. WZ-Klasse:	*4*
Beginn/ende	*12/1993 - ?*
Status:	*Adresse/Lage überprüft (validiert)*

*Der Standort ist gemäß Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) in der Branchenklasse **3** eingeordnet, somit wird für diesen Standort ein **hohes (4)** Gefährdungspotential für die Umwelt abgeleitet. Weitere Angaben zu der vorstehenden Altfläche sind nicht in der Altflächendatei enthalten. Es liegen uns zu den Grundstücken und Betrieben keine weiteren Hinweise vor, die einen konkreten Altlastenverdacht begründen könnten.*

6.10 Bauverbotszone

Das Plangebiet wird größtenteils von der hier als freie Strecke klassifizierten Dresdener Straße (L 3437) und der Sandershäuser Straße (L 562) umgeben. Entlang der Dresdener Straße besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und baulicher Anlagen jeglicher Art.

Die Bauverbotszone wurde in der entsprechend der Vorort-Situation sowie gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 nachrichtlich übernommen. Durch die Festsetzung der Bauverbotszone als öffentliche Grünfläche wird die Errichtung von Hochbauten etc. innerhalb dieser Zone vermieden. Eine Errichtung von Zufahrten entlang der Landesstraße bleibt, entsprechend der rechtlichen Bestandssituation, unzulässig. Bauliche Eingriffe, welche keine Hochbauten darstellen (z.B. Stellplätze, Umfahrungen, Höhenmäßige Geländeveränderungen) bedürfen innerhalb der Bauverbotszone der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung. Die im östlichen Abschnitt der Bauverbotszone (Kreuzungsbereich Dresdener Straße/Sandershäuser Straße) gelegene Kfz-Ausstellungsfläche (Flurstück 81/22) ist bauordnungsrechtlich genehmigt.

6.11 Bombenabwurfgebiet

RP Darmstadt wird angefragt

6.12 Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung befinden sich innerhalb der Straßenparzelle Flurstück Nr. 86/26 (Dresdener Straße) 19 Beuys–Bäume (Quercus robur – Stieleichen mit Basalt-Stelen), die Teil des Kulturdenkmals "7000 Eichen - Stadtverwaldung statt Stadtverwaltung“, ein Kunstwerk des verstorbenen Künstlers Joseph Beuys, das im Rahmen der documenta 7 (1982) entstanden ist. Das Kunstwerk unterliegt als Kulturdenkmal dem Hessischen Denkmalschutz. Jeder Eingriff in das Gesamtkunstwerk bedarf der Abstimmung und Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde für Gartenkulturdenkmale und des Beirates 7.000 Eichen. Durch die vorliegende Änderungsplanung bleiben die unter Denkmalschutz stehenden Beuys-Bäume unversehrt.

Weitere Kultur-, Bau- und Sachdenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung nicht bekannt.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

7.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht abzustellen ist. Dabei ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. B VII/7 aus dem Jahr 1969 zur Eingriffsermessung heranzuziehen. Hierin ist der Änderungsbereich als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt; entsprechend der zu dieser Zeit gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) wäre des Weiteren eine 100 % Überbauung/Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. zulässig. Desweiteren sind neben den Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche entlang der Dresdener Straße mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, die von jedweder Bebauung freizuhalten ist.

Mit der vorliegenden 1. Änderung wird das Baugebiet geändert, die städtebaulichen Kennwerte – wie Grundflächenzahl und Baumassenzahl – sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen beibehalten. Durch die Anwendung der aktuellen BauNVO wird lediglich eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis 0,8 zugelassen, wodurch 20 % der Grundstücksflächen nun als Grünflächen herzustellen sind. Damit wird gegenüber des bestehenden Planungsrechts die Überbauungsoption unterschritten und die Grünflächenanteile erhöht. Zusätzlich werden vorhandene markante Laubbäume als zu erhalten festgesetzt und durch Neuanpflanzungen ergänzt, sowie die Begrünung von Hauptdächern vorgegeben. Damit sind die Umweltbelange gegenüber den Zulässigkeiten durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B VII/7 positiver zu bewerten, so dass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar sind.

<u>Schutzgut Fläche</u>

Der gesamte Änderungsbereiches ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B VII/7 als Industriegebiet ausgewiesen, und wird nun in ein Gewerbegebiet geändert. Damit wird den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen Rechnung getragen.

<u>Schutzgut Boden</u>

Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Eine Eingriffsreduzierung findet weiterhin durch die Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken statt. Zudem wurde in die Bebauungsplan-Änderung ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

<u>Schutzgüter Wasser und Klima/Luft</u>

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Losse. Die wasserrechtlichen Vorgaben sind zu beachten. Oberirdische Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Durch die Oberflächenversiegelungen ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der

Grundwasserneubildung gegeben. Da planungsrechtlich eine Oberflächenversiegelung durch Überbauung, Zufahrten etc. bis zu 100% der Grundstücksfläche bestand, sind durch die reduzierten Vorgaben der Änderungsplanung (Überbauung/Versiegelung bis 80%) keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass gegenüber der bisher planungsrechtlichen Zulässigkeit kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Des Weiteren führen die grünordnerischen Festsetzungen zu Anpflanzungen, Durchgrünung etc. zu einer Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Weitergehende Auflagen zum Schutze von Grundwasser erfolgen im Rahmen von Bauantragsstellungen.

Schutzgüter Flora und Fauna

Die im Änderungsbereich vorhandenen markanten Laubbäume, die öffentliche Grünfläche entlang der Dresdener Straße sowie die in den Straßenflächen vorhandenen Beuys-Bäume, Gehölzflächen und Grünflächen werden durch zeichnerische Festsetzungen erhalten. Ergänzend hierzu werden die Neuanpflanzung von Laubbäumen innerhalb der Grundstücke, die Begrünung von 20 % der Grundstücksflächen sowie die Begrünung der Hauptdächer vorgegeben. Hierdurch erfolgt gegenüber den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Aufwertung der Flächen für Flora und Fauna. Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in die Flora kann im Hinblick auf die vorhandene naturräumliche sowie anhand der vorgenannten festgesetzten grünordnerischen und Naturschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Zur Absicherung der faunistischen Belange wurde eine Habitatpotentialanalyse vom Kasseler Büro naturkultur GbR im März 2020 erarbeitet, welche der vorliegenden Begründung im Anhang beigefügt ist. Als Fazit teilt der Gutachter Folgendes mit:

> *Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze ein hohes Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter** in den Gehölzen im Westen des Planungsraumes und in den Bäumen des Kernbereichs.*
>
> *Wenn die Zugänge zum Inneren des Hotelgebäudes verschlossen werden, entfällt das festgestellte Quartierpotential für diesen Bereich für **Gebäudebrüter und Fledermäuse**. Bezogen auf die **Fassade** des Hotels ist Quartierpotential für **Gebäudebrüter** vorhanden. Um eine Nutzung auszuschließen, sollte eine geringe Anzahl von drei bis vier Ausflugsbeobachtungen von Mitte Mai bis Mitte Juni durchgeführt werden. Eine Nutzung der restlichen Anbauten und Garagen von Fledermäusen und Vögeln ist aufgrund des baulichen Zustands anzunehmen. In diesem Zusammenhang ist festzulegen, in welchem Gesamtumfang für Ausgleich für den Verlust von Quartieren zu sorgen ist, wenn die Ausflugsbeobachtungen am Hotel abgeschlossen sind. Eine fledermauskundliche Untersuchung zur Sommerzeit kann entfallen. Es sind die Schonzeiten für Fledermäuse und Vögel vom 28./29. Februar bis zum 30. September einzuhalten, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. **Abrissarbeiten** müssen in dem Zeitraum dazwischen begonnen werden. In dem Fall ist sicherzustellen, dass kein Fledermauswinterquartier in den Nebengebäuden vorhanden ist. Hierfür sollten **ab Mitte September bis Ende Oktober** zwei Ausflugs- und zwei Schwärmkontrollen durchgeführt werden, um diesen Sachverhalt auszuschließen.*
>
> *Nach Umsetzung der empfohlenen Untersuchungen, müssen die aus den Ergebnissen abgeleiteten Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Verhinderung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nach § 44 BNatSchG erfolgen.*

Die empfohlenen Untersuchungen werden durch den Gutachter im Zeitraum September bis Oktober 2020 durchgeführt. Der zu erbringende artenschutzrechtliche Ausgleich ist im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Änderungsplan aufgenommen.

Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von Hochbauten innerhalb eines faktisch bereits bestehenden Gewerbegebietes. Es handelt sich um einen stark anthropogen überformten Siedlungsbereich, umgeben

von bebauten Flächen und Verkehrsflächen, sodass keine besonders schützenswerten Landschaftsbestandteile betroffen sind.
Der Änderungsbereich befindet sich - mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen - in Privatbesitz und wird auch weiterhin wie bisher der allgemeinen Öffentlichkeit als Kundschaft zur Verfügung stehen. Durch die Änderung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet ist keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturdenkmal sind die innerhalb der Straßenparzelle der Dresdener Straße vorhandenen 19 Beuys-Bäume zu nennen. Eine Beeinträchtigung durch die Änderungsplanung ist nicht gegeben; die zwischen dem Gewerbegebiet und den Beuys-Bäumen festgesetzte öffentliche Grünfläche wirkt als Pufferstreifen und wird weiterhin beibehalten, so dass von keiner Beeinträchtigung des Kunstwerkes auszugehen ist.

Weitere Kulturdenkmal und/oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden. Archäologische Fundstätten bzw. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

7.3 Eingriffsregelung

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

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Sinne der Zielsetzung einer zeitgemäßen baulichen Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung der im Änderungsbereich bisher als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen, werden die Grundstücke als Gewerbegebiet mit den entsprechend der Baunutzungsverordnung zulässigen städtebaulichen Kennwerten festgesetzt. Hierdurch werden die faktisch bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen beibehalten und durch eine weitere Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungen ergänzt.

Zur Vermeidung standortunverträglicher Nutzungen werden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken, die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 Tankstellen sowie und nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos udg.) ausgeschlossen.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Lagen wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, welche zentrenrelevante Sortimente verkaufen, unzulässig sind, sowie auch zur Vermeidung standortunverträglicher Nutzungen Bordelle und bordellartige Betriebe.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, und eine abweichende Bauweise festgesetzt, um auch Gewerbebauten über 50 m Länge, aber unter Wahrung der seitlichen Abstandsflächen, zuzulassen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung- ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO werden eingehalten. Die Festsetzungen ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten und lassen zugleich eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sichern die Bestandsgebäude mit weiteren Spielräumen für Erweiterungsbauten. Entlang der Sandershäuser Straße wurde ein straßenorientiertes Baufeld vorgegeben, um den Straßenraum durch die Gebäudefassaden städtebaulich zu fassen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Teilgebieten wurden an den Bestandsgebäuden sowie an zukünftigen, dem Standort entsprechenden Höhenentwicklungen orientiert. Während im GE1 und GE3 ein zukünftiger Spielraum in der Höhenentwicklung berücksichtigt wurde, war im GE2 die Bestandshöhe des städtebaulich prägenden "Mercedes"-Gebäudes mit max. ca. 25,5 m für die nur unwesentlich höher festgesetzte Gebäudehöhe von 26 m maßgeblich, um eine städtebaulich vertretbare Betonung der Ecksituation an der Dresdener Straße/Sandershäuser Straße aufrechtzuerhalten.

Bei Errichtung von Hochbauten an der Grundstücksgrenze sind die Bestimmungen zu Abstandsflächen nach § 6 Hessischer Bauordnung zu berücksichtigen.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt weiterhin ausschließlich über die Sandershäuser Straße (L 562) sowie deren Nebenstraße im westlichen Geltungsbereich, die dementsprechend als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Zufahrten auf die Dresdener Straße sind weder vorhanden noch geplant.

8.3 Grünordnung

Die im Änderungsbereich vorhandenen markanten Laubbäume sind zu erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt. Die öffentliche Grünfläche entlang der Dresdener Straße wird als Einbindung sowie auch als Pufferstreifen zwischen Gewerbegebiet und den Beuys-Bäumen beibehalten. Diese grünordnerische Maßnahme war in Verbindung mit der Freihaltung der Bauverbotszone bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Der langfristige Erhalt der vorhandenen wie auch der neu anzupflanzenden Laubbäume dient neben der Einbindung des Grundstücks, und der Abgrenzung zu den Straßen gleichermaßen der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen.

8.5 Hinweise

Die im Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) 1. Änderung aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, Leitungsrecht etc..

9 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Sanderhäuser Straße. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlichen Kfz-Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken untergebracht. Besucherstellplätze können innerhalb der vorgesehenen Gewerbeflächen angeboten werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich an der Sandershäuser Straße die Bushaltestelle *Am Sälzerhof*.

10 VER- UND ENTSORGUNG

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

Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme sowie der maximal mögliche Einsatz regenerativer Energien ist vorgesehen und erfolgt in Abstimmung mit den Städtischen Werken AG Kassel.

11 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Der ca. 3,91 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VII (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet - **GE1** - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,7) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis max. GRZ 0,8 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) *(6 Laubbäume)*	 ca. ca. ca.	 2.727 m² 390 m² 779 m²	
Baugebiet, gesamt			**3.896 m²**

Gewerbegebiet – **GE2** - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,7) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis max. GRZ 0,8 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) *(10 Laubbäume)*	 ca. ca. ca.	 5.137 m² 734 m² 1.468 m²	
Baugebiet, gesamt			**7.339 m²**

Gewerbegebiet – **GE3** - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,7) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis max. GRZ 0,8 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) *(14 Laubbäume)*	 ca. ca. ca.	 7.714 m² 1.102 m² 2.204 m²	
Baugebiet, gesamt			**11.020 m²**

Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	13.153 m²	
Verkehrsflächen, gesamt			**13.153 m²**

Öffentliche Grünfläche	ca.	3.649 m²	
Grünflächen, gesamt			**3.649 m²**

Gesamt	**39.057 m²**

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel, den

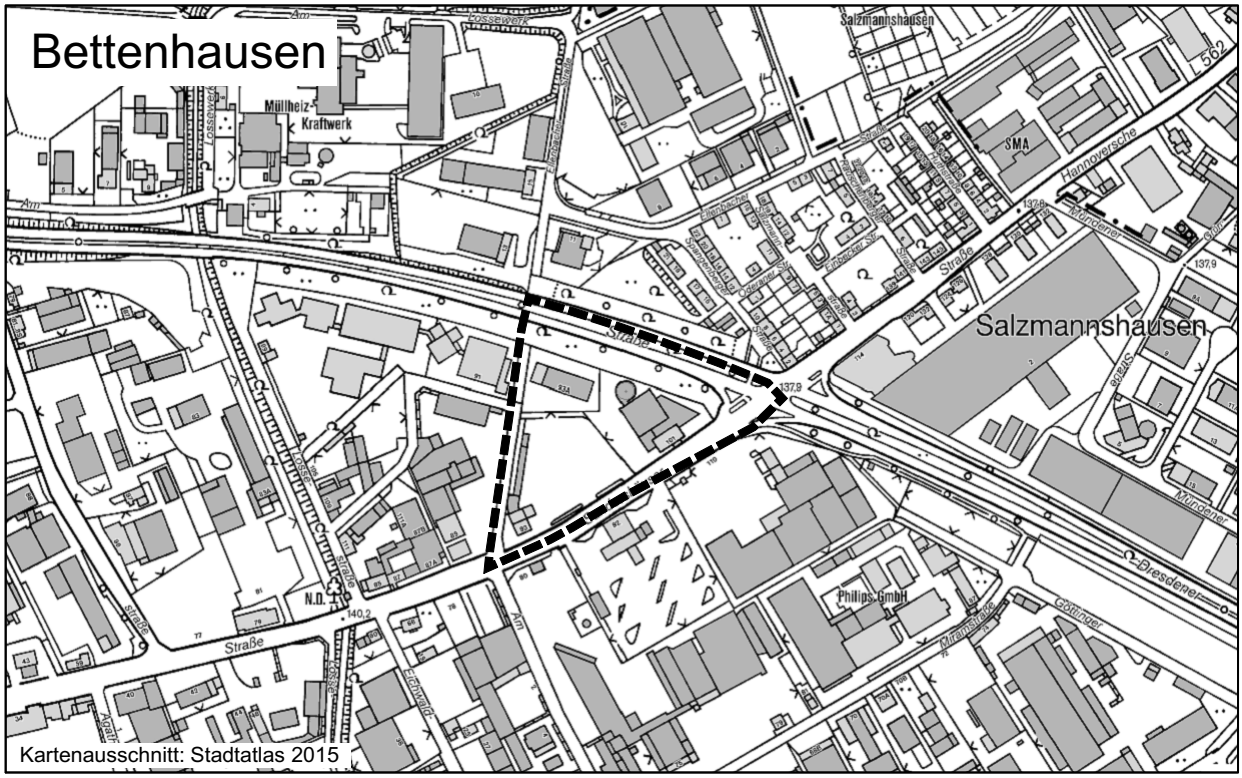
Sonja Rühling

Aufstellung:

Kassel documenta Stadt
Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, den

Volker Mohr



Bebauungsplan

Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße"
1. Änderung

- ENTWURF -

Maßstab: 1 : 1.000	Datum: **28.07.2020**

PLANUNGSBÜRO pwf

Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Kassel documenta Stadt

Stadtplanung,
Bauaufsicht
und Denkmalschutz

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Allgemeines

Mit Inkrafttreten der des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) "Dresdener Straße" 1. Änderung treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B VII/7 vom 28.05.1969 außer Kraft.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (Teilgebiete) gemäß § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete (**GE1** bis **GE3**) dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Ebenfalls ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken und Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos udg.).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ
0,7

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (**GE1,GE2,GE3**) wird die maximale Grundflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird bis zu einer max. Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

GFZ
(2,4)

Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die maximale Geschossflächenzahl wird im **GE3** auf 2,4 festgesetzt.

BMZ
9,0

Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 21 BauNVO)
Die maximale Baumassenzahl wird im **GE1** und **GE2** auf 9,0 festgesetzt.

GH

Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten festgesetzt auf
12 m im **GE1**
26 m im **GE2**
20 m im **GE3**
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energienutzung um bis zu 1,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Sandershäuser Straße (OK Gehweg / Mischfläche) an der Grenze des Baugrundstückes; angesetzt wird die Mitte der straßenseitigen Fassade, gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut bzw. Attika. Bei Eckgrundstücken bemessen sich die max. Gebäudehöhen nach dem Mittel beider Straßen.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Gewerbegebiet (**GE1**,**GE2**,**GE3**) wird die abweichende Bauweise festgesetzt; sie entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass hier auch Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Anpflanzung von Laubbäumen

Die im Plan zeichnerisch dargestellten anzupflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Von der festgesetzten Lage der Laubbäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Erhaltung von Laubbäumen

Die im Plan als zu erhalten dargestellten Laubbäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume sind gleichartig (Baumart), in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 16-18 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

1.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.8 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

81/21 **Flurstücksnummer**

5 **Vermaßung in Metern**

Bauverbotszone (s. Hinweise)

Gebäude (Bestand)

139,73 **Höhenpunkt in Meter über NHN Bestand (siehe Hinweise)**

B B **Beuys-Bäume - Gesamtkunstwerk '7000 Eichen' (siehe Hinweise)**

H **Bushaltestelle (Bestand)**

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

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

2.2.1 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.2.2 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.3 Erhaltung sonstiger Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Die innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhandene sonstige Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 8 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, die als Terrasse dienen sowie notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

3.1.2 Für die Fassaden- und Dachgestaltung ist die Verwendung von reflektierenden, spiegelenden Materialien unzulässig; ausgenommen hiervon sind vertikale Anlagen regenerativer Energien (wie Fassaden-PV-Anlagen).

3.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

3.2.1 Im Gewerbegebiet sind mind. 20% der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.2.2 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von StU 14-16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laubsträucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene sowie zeichnerisch als anzupflanzende Laubbäume sowie für Stellplätze nachzuweisende Laubbäume sind anrechenbar.

3.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.3.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Stätte der Leistung zulässig und müssen der im Gebiet dargebotenen Leistung dienen.

3.3.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

3.3.4 Die Errichtung von Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3237, bedarf gem. § 23 Abs. 2 HStrG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel).

4. HINWEISE

Altlasten
In der Altflächendatei des Landes Hessen sind lt. Auskunft des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1 für die Flurstücke Nr. 81/11, 81/17, 81/18, 81/19, 81/20 sowie 81/21 und 81/22 Altstandorte im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) eingetragen. Die detaillierten Eintragungen sind dem Kap. 6.9 Altlasten der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) Dresdener Straße 1. Änderung zu entnehmen.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.
Ergänzend sind die Ergebnisse der vorliegenden Habitatpotentialanalyse des Büros naturkultur GbR vom 30.03.2020 zu beachten sowie die empfohlenen Untersuchungen im Zeitraum September bis Oktober 2020 durchzuführen. Abschließend ist der zu erbringende artenschutzrechtliche Ausgleich im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Bauverbotszone
Entlang der Dresdener Straße (L 3237) ist gemäß § 23 (1) HStrG eine Bauverbotszone nachrichtlich übernommen. In der Bauverbotszone dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
Für die innerhalb der Bauverbotszone vorhandene Kfz-Aufstellfläche (Flurstück 81/22) liegt eine Genehmigung vor.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Bombenabwurfgebiet
RP Darmstadt wird angefragt.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind einzuhalten.

Leitungsrecht
Für das Flurstück Nr. 81/22 ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) zu Gunsten der Stadt Kassel sowie eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für die Städtischen Werke AG Kassel grundbuchlich gesichert.

Geländehöhe
Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen 137,14 m ü.NHN und 139,73 m ü.NHN.

Niederschlagswasser
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz).
Für die Versickerung von Niederschlagswasser (hierzu zählen auch Parkplatzflächen, die zum Beispiel mit Rasengittersteinen ausgebildet sind), ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdezernat 31.5 „Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe“ des Regierungspräsidiums Kassel bzw. Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel zu beantragen. Dem Antrag sind u.a. Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen, unter Berücksichtigung des Wasseranfalles, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens nach DWA Arbeitsblatt A 138 sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser nach DWA Merkblatt M 153, beizufügen.
Bei erfolgreicher Prüfung des Antrags und Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist eine Befreiung von der Anschlusspflicht bei KASSELWASSER zu beantragen.

Stellplatzsatzung
Die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Überschwemmungsgebiet der Losse
Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. VII/7 (E) 1. Änderung liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Losse. Dies betrifft die Sandershäuser Straße, die Dresdener Straße mit angrenzender öffentlicher Grünfläche sowie die westlichen Teilflächen des Gewerbegebietes - GE1 und ein südlicher kleiner Teilbereich im Gewerbegebiet - GE3 (siehe Abbildung in der Planzeichnung). Für die im Überschwemmungsgebiet liegenden Grundstücksflächen gelten die Vorgaben des § 78 und § 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Im Rahmen der Bauantragsstellung ist für Neubauten, Anpflanzungen etc. ein Retentionsraumausgleich zu erbringen und eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt einzuholen. Weitere Details sind dem Kap. 6.4 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. VII/7 (E) 1. Änderung zu entnehmen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Für Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Mineralöle, Altöle, Frostschutzflüssigkeiten aus Motorkühlern, Bremsflüssigkeiten und gebrachten Batteriesäuren) sind die Bestimmungen der § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten. Lageranlagen sind nach § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) rechtzeitig vor Inbetriebnahme dem FD Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel anzuzeigen.

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

Wasser- und Bodenschutz
Anlagen zum Umgang und Lagern von wassergefährdenden Stoffen (zum Beispiel Heizöltankanlagen) sind gemäß § 17 Anlagenverordnung (AwSV) zu errichten, zu betreiben und bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde der Stadt Kassel gemäß § 40 AwSV anzuzeigen.
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 WHG erlaubnispflichtig.

„Kunstwerk 7000 Eichen“
Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist von dem "Kunstwerk 7000 Eichen" betroffen.

Abgestimmt
mit dem Umwelt- und Gartenamt

Kassel, den

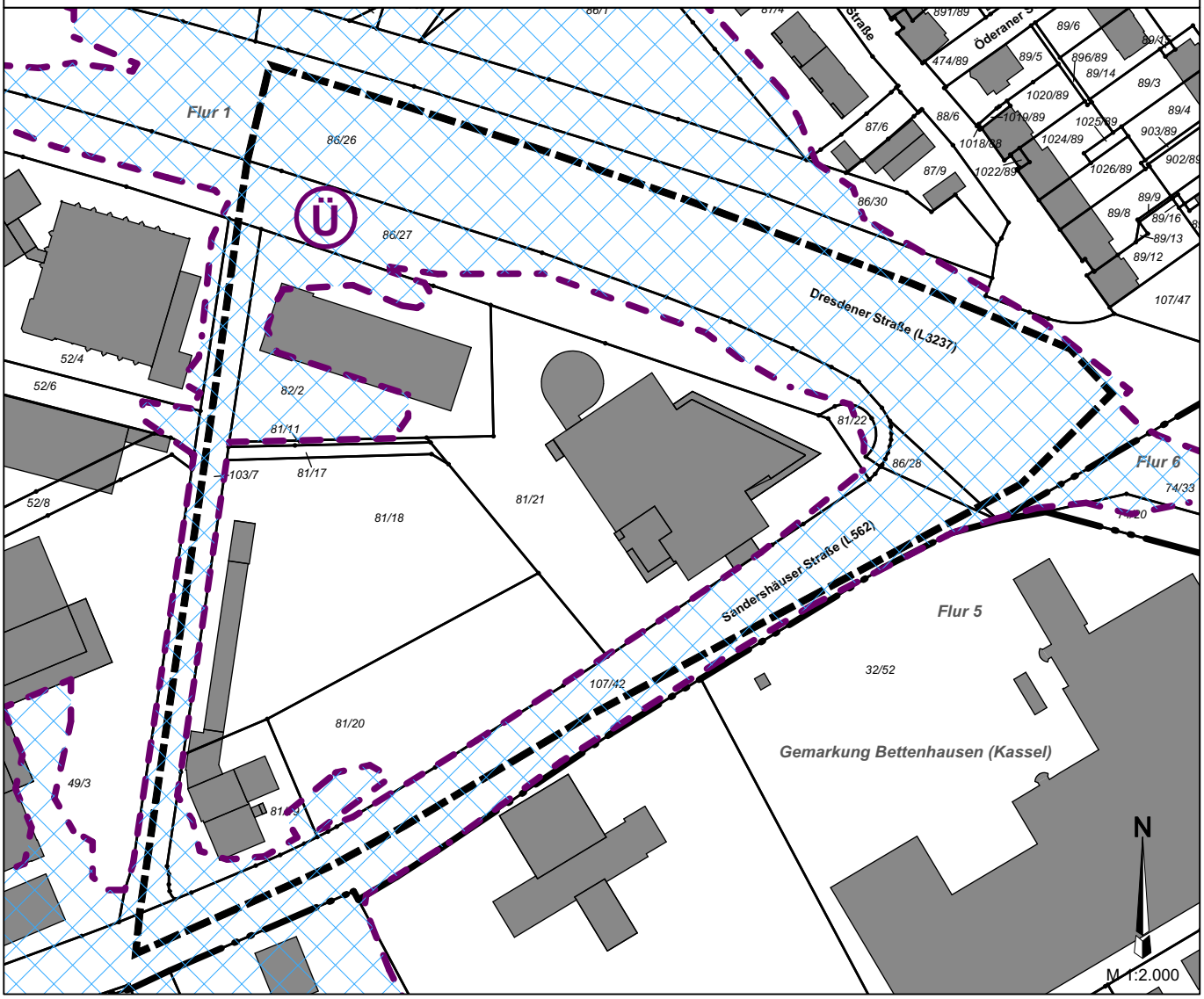
.....

Abgestimmt
mit dem Beirat 7000 Eichen

Kassel, den

.....

FESTGESETZTES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER LOSSE



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)..

Baunutzungsverordnung **(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 **(PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz **(BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Bundes-Immissionsschutzgesetz **(BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 253 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie **(Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG)** vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. I S. 314).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Planunterlagen hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte entstehenden Kartenwerk durch das Vermessungsbüro Mai (Zuständigkeit nach § 15 (2) Nr. 1 HVGG). Kassel, Vermessungsbüro Mai ..... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Aufgestellt, Kassel, Der Magistrat Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz .... Stadtbaurat Amtsleiter
Als Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB beschlossen von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel am . Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung ..... Stadtverordnetenvorsteher	Öffentlich auszulegen in der Zeit vom bis einschließlich . Kassel, Der Magistrat ..... Stadtbaurat
Hat öffentlich ausgelegen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie § 4a Abs. 4 BauGB vom bis einschließlich . Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom . Kassel, Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz ..... Technischer Angestellter	Der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Kassel, Die Stadtverordnetenversammlung ..... Stadtverordnetenvorsteher

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Kassel,

Der Magistrat

.....
Oberbürgermeister

Der von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist, gemäß § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt zu machen. Kassel, Der Magistrat ..... Oberbürgermeister	Der Satzungsbeschluss wurde bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Kassel Nr. vom . Der Bebauungsplan ist damit in Kraft gesetzt worden. Kassel, Der Magistrat ..... Stadtbaurat

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet		GE1		GE2		GE3	
Grund-flächenzahl	Bauweise	0,7	a	0,7	a	0,7	a
Bau-massenzahl	Geschoss-flächenzahl	9,0	-	9,0	-	-	(2,4)
max. Gebäudehöhe		12 m		26 m		20 m	

Flur 1, Gemarkung Bettenhausen (Kassel)
Kartengrundlage: Vermessungsbüro Mai
Stand: 02/2020

Geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/7 (E) „Dresdener Straße“ 1. Änderung

Faunistische Habitatpotentialanalyse, Gebäudekontrolle und faunistische Erhebungen

1. Ergebnisse

Auftraggeber: pwf – Planungsbüro
Fahrmeier, Rühling Partnerschaft mbB
Herkulesstraße 39
34119 Kassel

Auftragnehmer: naturkultur GbR
Dipl. Biol. P. Pfeiffer
Dipl. Biol. J. Stölzner
Dr. K. Schubert (Dipl. Biol.)

Anlage 5

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 2
1. Anlass und Zielsetzung 3
2. Potentialanalyse 4
3. Fazit der Potentialanalyse 11
4. Faunistische Erhebungen 13
4.1 Avifauna 13
4.1.1 Methodik: 13
4.1.2 Ergebnisse 13
4.1.3 Fazit Avifauna 16
4.2 Fledermäuse 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte. Untersuchungsraum Dresdener Straße. 4
Abbildung 2: Blick über den Grünstreifen an der Dresdener Straße. 5
Abbildung 3: Offener Kabelschacht an der Decke des Anbaus. 5
Abbildung 4: Offenes Kippfenster im Erdgeschoss. 6
Abbildung 5: Loch in der Wand im Anbau des Hotels. 6
Abbildung 6: Offenes Belüftungsrohr im Hotelanbau 7
Abbildung 7: Blick auf den Schornstein von der Dachluke aus. Im Hintergrund sieht man die Belüftungsschächte 7
Abbildung 8: Lüftungsschacht auf dem Flachdach des Hotels. 8
Abbildung 9: Blick in einen Belüftungsschacht von Innen. 8
Abbildung 10: Blick auf die Dachkonstruktion eines Nebengebäudes. 9
Abbildung 11: Blick auf den Zugang zu den Nebengebäuden. 9
Abbildung 12: Teilaufnahme des Dachbereichs der Nebengebäude 10
Abbildung 13: Ausschnitt der Garagenrückseite Blick aus Richtung der Nebenstraße Sandershäuser Straße. 10
Abbildung 14: Blick entlang der Garagen 11
Abbildung 15: Blick auf die Fassade des alten Hotelgebäudes 12
Abbildung 16: Diesjähriges Hausrotschwanznest im Nebengebäude. 14
Abbildung 17: Vorjahresnest und begonnene Nester im Nebengebäude auf einem Deckenträger. 14
Abbildung 18: Vorjahresnest auf einer Trägerkonstruktion im Nebengebäude 15
Abbildung 19: Zerstörtes/zerfallenes Altnest. 15

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Kassel beabsichtigt im Kasseler Stadtteil Bettenhausen im Umfeld des alten Mercedesstandortes eine Änderung des Bebauungsplans Nr. VII/7 (E) „Dresdener Straße“ vorzunehmen (Abb. 1). Das Kerngebiet ist 2,83 ha und inklusive des erweiterten Bereichs ca. 4,0 ha groß und liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils an der Grenze zu Niestetal. Es umfasst mehrere Flurstücke, welche in Tabelle 1 aufgeführt sind.

Tabelle 1: Übersicht der Flurstücknummern im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII/7.

Flurstücknummern
81-17
81-18
81-19
81-20
81-21
81-22
82-2
86-26
86-27
86-28
103-7
107-42

Im Zuge der Planung müssen unter anderem artenschutzrechtliche Belange für die Umnutzung des Areals berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere alte Gebäude und Gebäudeteile, die abgerissen werden sollen sowie Gehölze, Hecken und Grünflächen. Nach dem § 44 des BNatSchG sind alle wildlebenden Tiere und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützt. Ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nach dem BNatSchG soll vermieden werden. Der vorliegende Bericht gibt Informationen zum Habitatpotential im Planungsbereich zum Zeitpunkt der Begehung am 11.03.2020. Die Einschätzung des Potentials wurde vor Ort vorgenommen und anhand von Fotos festgehalten, die im Bericht enthalten sind. Abbildung 1 zeigt den Untersuchungsraum in der Dresdener Straße.

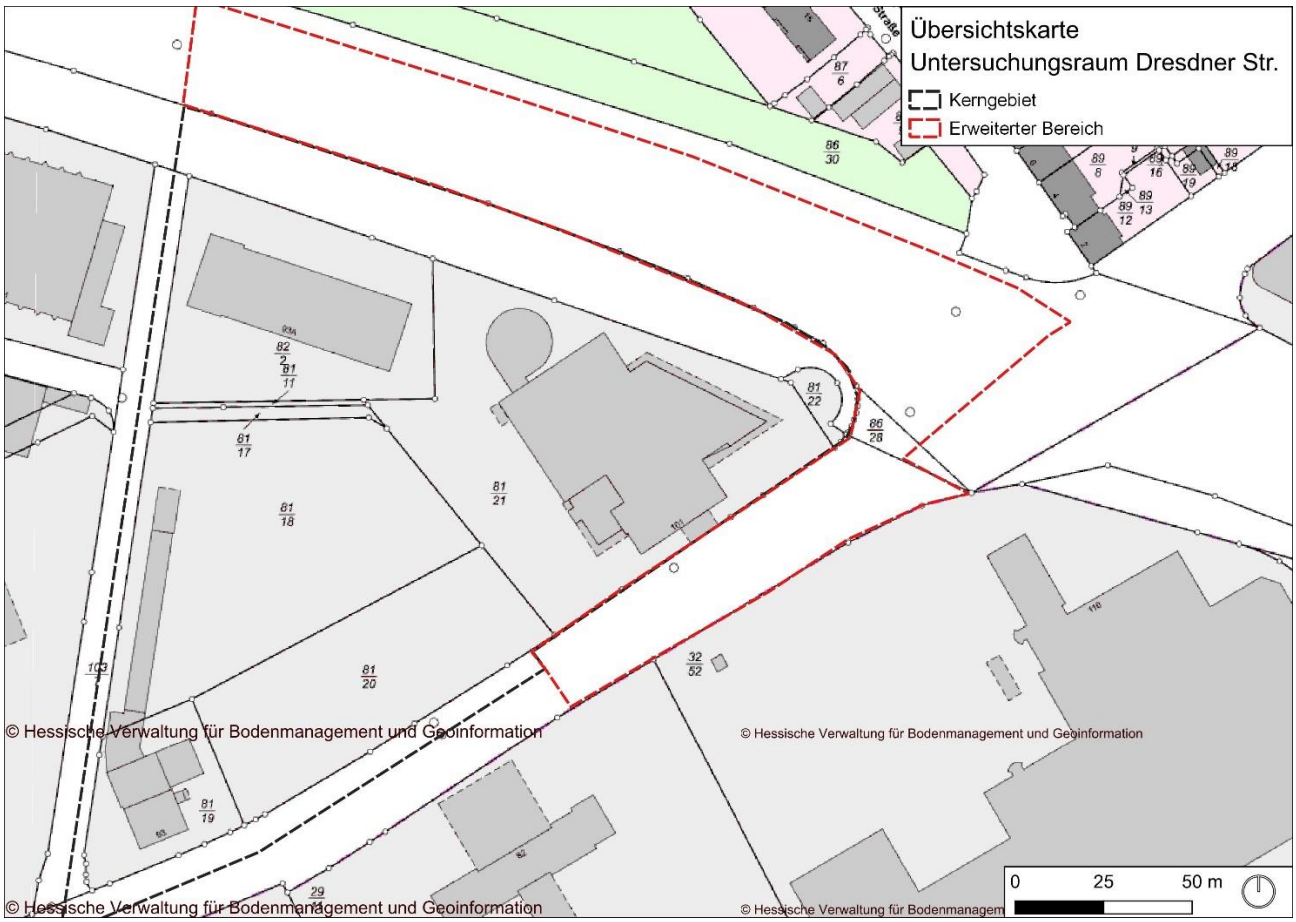


Abbildung 1: Übersichtskarte. Untersuchungsraum Dresdener Straße.

2. Potentialanalyse

Die Begehung wurde am 11.03.2020 durchgeführt. Das Areal liegt am nordwestlichen Ortsrand von Bettenhausen/Kassel an der Grenze zur Gemeinde Niestetal/Sandershausen. Der Kernbereich des Planungsraums ist nahezu vollkommen versiegelt. Am nördlichen Ende liegt ein ca. 25 m breiter Grünstreifen, der an die Dresdener Straße grenzt. Direkt entlang des Straßenverlaufs erstreckt sich eine Allee aus unterschiedlichen Baumarten (Abb. 2). Dieser Grünstreifen inklusive der Bäume soll unverändert bleiben. Die Gebäude auf den Flurtstücknummern 81-21 und 82-2 sind ebenfalls von der Planung nicht betroffen. Im Kerngebiet wurden Platanen (*Platanus* x *hispanicus*) als Schattenbäume angepflanzt. Sie bieten Freibrütern ein hohes Quartierpotential. Die Gebäude auf den Flurstücknummern 81-18 (alte Garagen) und 81-19 (Sandershäuser Str. 93, ehemaliges Hotel) sollen abgerissen werden. Das alte Hotel sowie die Anbauten stehen bereits seit einigen Jahren leer. Die Garagen wurden länger genutzt, stehen aber mittlerweile ebenfalls leer und sind gegen Fremdzugriff geschützt. Das Hotel bietet an mehreren Gebäudeteilen die Möglichkeit, dass Tiere in das Innere eindringen können (Abb. 3-6). Im Innenbereich ist nur das Erdgeschoß soweit verfallen, dass Tiere leicht Quartiere finden können. Insbesondere dort wo die Decke beschädigt ist, sind Zugangsmöglichkeiten für den Nestbau gegeben oder als Unterschlupf möglich. In den oberen Stockwerken ist der Zugang ins Innere ausschließlich über geöffnete Fenster möglich. Obwohl ein Zugang zu dem Hotel für Tiere, in dem Fall Fledermäuse und Vögel möglich ist, wurden keine Spuren

oder Hinweise für eine Nutzung des Innenbereichs von diesen Tiergruppen gefunden. Gleiches gilt für den Keller. Auch hier wurde keine Nutzung festgestellt. Es wurden vereinzelt ältere Mäuse- und Rattenkadaver gefunden. Quartierpotential ist wegen der Zugangsmöglichkeiten zum Gebäude gegeben. Wenn die Zugänge geschlossen werden, entfällt das Quartierpotential. Interessant als Quartiere für Fledermäuse sind die alten Belüftungsschächte und Schornsteine der Heizungsanlage (Abb. 7-9). Weder die Lüftungsschächte noch der Schornstein ließen nach der Inspektion eine Nutzung durch Fledermäuse vermuten. Es wurde kein Kot oder andere Hinweise vorgefunden.

Abbildung 2: Blick über den Grünstreifen an der Dresdener Straße.

Abbildung 3: Offener Kabelschacht an der Decke des Anbaus.

Abbildung 4: Offenes Kippfenster im Erdgeschoss.

Abbildung 5: Loch in der Wand im Anbau des Hotels.

Abbildung 6: Offenes Belüftungsrohr im Hotelanbau, der als Zugang zum Gebäudeinneren dienen kann.

Abbildung 7: Blick auf den Schornstein von der Dachluke aus. Im Hintergrund sieht man die Belüftungsschächte.

Abbildung 8: Lüftungsschacht auf dem Flachdach des Hotels.

Abbildung 9: Blick in einen Belüftungsschacht von Innen.

Abbildung 10: Blick auf die Dachkonstruktion eines Nebengebäudes.

Abbildung 11: Blick auf den Zugang zu den Nebengebäuden.

Abbildung 12: Teilaufnahme des Dachbereichs der Nebengebäude. Der Pfeil zeigt auf abgeplatzte/aufgebrochene Bauteile. Hinter solchen Öffnungen können sowohl Vögel als Fledermäuse Quartiere finden.

Abbildung 13: Ausschnitt der Garagenrückseite Blick aus Richtung der Nebenstraße Sandershäuser Straße. Die Fenster sind teilweise noch geöffnet oder aber defekt/zerschlagen.

Abbildung 14: Blick entlang der Garagen. Einige der Garagen sind zugestellt, um sie vor Fremdnutzung zu schützen.

Die angrenzenden Anbauten als auch die Garagen sind baulich in einem schlechten Zustand (Abb. 10-14). Sie bieten aufgrund ihrer offenen Bauweise oder aber durch eingeschlagene Fensterscheiben Zugang zu Inneren der Gebäude. Es ist davon auszugehen, dass der gesamte Dachbereich von Fledermäusen als auch von Vögeln genutzt wird. Die Fassade des Hotelgebäudes ist von außen nachträglich isoliert worden. Am Übergang zum Dach gibt es einen Vorsprung, an dem die Isolierung endet. Es ist nicht auszuschließen, dass dort Brutmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorliegen (Abb. 15). Entlang der abzweigenden Sandershäuser Straße stehen hinter den Garagen fünf Bäume, die ebenfalls hohes Quartierpotential für Freibrüter bieten. Das Quartierpotential ist für die Gruppe der Fledermäuse und Gebäudebrüter für die relevanten Außenbereiche generell als hoch einzustufen.

3. Fazit der Potentialanalyse

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Planungsraum Konflikte mit dem Artenschutz entstehen können. Auf dem betroffenen Areal gibt es bezogen auf die Gehölze ein hohes Habitatpotential für **Hecken- und Freibrüter** in den Gehölzen im Westen des Planungsraumes und in den Bäumen des Kernbereichs.

Wenn die Zugänge zum Inneren des Hotelgebäudes verschlossen werden, entfällt das festgestellte Quartierpotential für diesen Bereich für **Gebäudebrüter und Fledermäuse**. Bezogen auf die **Fassade** des Hotels ist Quartierpotential für **Gebäudebrüter** vorhanden. Um eine Nutzung auszuschließen, sollte eine geringe Anzahl von drei bis vier Ausflugsbeobachtungen von Mitte Mai bis Mitte Juni durchgeführt werden. Eine Nutzung der restlichen Anbauten und Garagen von Fledermäusen und Vögeln ist aufgrund des baulichen Zustands anzunehmen. In diesem

Zusammenhang ist festzulegen, in welchem Gesamtumfang für Ausgleich für den Verlust von Quartieren zu sorgen ist, wenn die Ausflugsbeobachtungen am Hotel abgeschlossen sind. Eine fledermauskundliche Untersuchung zur Sommerzeit kann entfallen. Es sind die Schonzeiten für Fledermäuse und Vögel vom 28./29. Februar bis zum 30. September einzuhalten, um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. **Abrissarbeiten** müssen in dem Zeitraum dazwischen begonnen werden. In dem Fall ist sicherzustellen, dass kein Fledermauswinterquartier in den Nebengebäuden vorhanden ist. Hierfür sollten **ab Mitte September bis Ende Oktober** zwei Ausflugs- und zwei Schwärmkontrollen durchgeführt werden, um diesen Sachverhalt auszuschließen.

Abbildung 15: Blick auf die Fassade des alten Hotelgebäudes. Der rote Pfeil zeigt auf den Spalt zwischen Flachdach und Isolierung, der sich rund um das Gebäude zieht.

Nach Umsetzung der empfohlenen Untersuchungen, müssen die aus den Ergebnissen abgeleiteten Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für die Verhinderung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nach § 44 BNatSchG erfolgen.

4. Faunistische Erhebungen

4.1 Avifauna

Im Rahmen der vorangegangenen Habitatpotentialanalyse vom 11.03.2020 wurde Quartierpotential für Gebäudebrüter in der Fassade des Hotels und für die Nebengebäude festgestellt. Zum Ausschluss eines Besatzes wurden zwei Begehungen durchgeführt. Detaillierte Information zu den Begehungsterminen sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: Begehungstermine und Witterungsdaten.

Datum	Uhrzeit von bis	Temperatur	Bewölkung	Niederschlag	Wind
28.05.2020	8:00 bis 12:00	18° C	2/8	1	2
13.07.2020	8:00 bis 12:00	20 ° C	1/8	1	1

4.1.1 Methodik:

Um den Besatz der Fassaden oder anderer Gebäudeteile auszuschließen wurde das ehemalige Hotel und die Nebengebäude mit einem Fernglas (Vergrößerung: 10x) für je vier Stunden beobachtet. Einflugmöglichkeiten in das große Hotelgebäude wurden nach der Begehung vom 11.03.20 verschlossen. Dabei handelte sich vornehmlich um gekippte Fenster oder Lüftungslöcher, die Tieren Zugang zum Inneren des Gebäudes ermöglicht hätten. Ein Besatz wurde während der Begehung im März nicht festgestellt und konnte somit nachfolgend ausgeschlossen werden Einflüge in die Nebengebäude wurden während der Sommererhebungen optisch verfolgt, um diesjährige Ruhestätten von Brutvögeln festzustellen. Gefundene Nester wurden fotografiert und auf Datenbögen notiert. Einflüge im Bereich der Hotelfassade wurden ebenfalls notiert und fotografisch dokumentiert.

4.1.2 Ergebnisse

Während der beiden Beobachtungstermine wurden keine Einflüge im Bereich der Hotelfassade erfasst. Das Hauptgebäude wird momentan nicht von Gebäudebrütern genutzt. Die Aktivität am Hauptgebäude war generell niedrig. Gelegentlich jagten Mehlschwalben über dem Gebäude, Ruhestätten der Art wurden jedoch nicht am Gebäude festgestellt.

Die sich anschließenden Nebengebäude sind nicht verschlossen. Hier wurden bei beiden Begehungen mehrfach Einflüge registriert. Es wurden vier Nester gefunden, wobei nur eines der diesjährigen Saison zuzuordnen ist. Die offenen Nebengebäude werden von momentan einem Hausrotschwanzpärchen (*Phoenicuros ochruros*) als Brutplatz genutzt (Abb. 16-19).

Abbildung 16: Diesjähriges Hausrotschwanznest im Nebengebäude.

Abbildung 17: Vorjahresnest und begonnene Nester im Nebengebäude auf einem Deckenträger.

Abbildung 18: Vorjahresnest auf einer Trägerkonstruktion im Nebengebäude

Abbildung 19: Zerstörtes/zerfallenes Altnest. Das Nest befindet sich ebenfalls auf einem Träger der Dachkonstruktion.

Darüber hinaus wurden Haussperlinge (*Passer domesticus*) im Bereich der Flachdächer erfasst, wobei aber Brutplätze nicht lokalisiert werden konnten. Es ist davon auszugehen, dass die Art im Bereich der Flachdächer unter der Bedachung oder aber in den gewerblichen/industriellen Gebäuden des westlich angrenzenden Gewerbeparks brütet.

Ruhestätten des Mauerseglers (*Apus apus*) wurden nicht festgestellt.

4.1.3 Fazit Avifauna

An/in der Fassade des ehemaligen Hotels in der Sandershäuser Straße 93 wurden **keine** Gebäudebrüter festgestellt. Beim Abriss des Hauptgebäudes ist **kein** artenschutzrechtlicher Konflikt zu erwarten.

In Bezug auf die Nebengebäude stellt sich die Situation anders dar. In den Gebäuden wurden Bruten/Ruhestätten nachgewiesen. Für den Verlust der Ruhestätten **muss** nach § 44 BNatSchG Ausgleich geschaffen werden. In der diesjährigen Saison wurden ein Hausrotschwanzpärchen und Haussperlinge als betroffene Gebäudebrüter nachgewiesen. Als Ausgleich sind **zwei Nistkästen** für Gebäudebrüter/Halbhöhlenbrüter und **ein Sperlingshotel** vorzusehen. Die Nistkästen für Gebäude-/Halbhöhlenbrüter können an Bestandsgehölze im direkten Umfeld angebracht werden. Das Sperlingshotel sollte im Dachbereich eines Gebäudes (Bestand/Neubau) befestigt werden. Aufgrund der Betroffenheit der Nebengebäude **sind** die Schonzeiten für die Avifauna vom 28./29. Februar bis 30. September einzuhalten. Ein Abriss der Gebäude muss außerhalb dieser Zeiten erfolgen. Gleiches gilt für die Entnahme betroffener Gehölze.

4.2 Fledermäuse

Im Rahmen der vorangegangenen Habitatpotentialanalyse vom 11.03.2020 wurde Quartierpotential für Fledermäuse für die Nebengebäude festgestellt. Zum Ausschluss eines Winterquartiers werden zwei Ausflugs- und Schwärmkontrollen durchgeführt. Die Begehungen sind für den Oktober geplant. Die Ergebnisse werden nach Abschluss der Erhebungen in den Bericht integriert.

Kassel, 26.08.2020

Dr. Kai Schubert (Dipl. Biol.)

Magistrat
- VI - / - 63 -

Kassel documenta Stadt

Vorlage Nr. 101.18.1912

16. November 2020

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof"

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Dem Abschluss des Städtebaulichen Vertrages nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof" zwischen der Beethoven Development GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Niko Rotschedl und der Stadt Kassel wird zugestimmt."

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1) und der Städtebauliche Vertrag mit seinen Anlagen (Anlage 2) sind beigefügt.

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 11. November 2020 und 16. November 2020 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Städtebaulicher Vertrag zum
Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof"

Begründung der Vorlage

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Ermöglichung von zukünftigen Nutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und von neuen Wohn- und Mischnutzungen.

Die derzeitige Eigentümerin beabsichtigt eine dieser Zielvorstellung entsprechende Entwicklung. Auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12 soll das Quartier „Magazinhof" mit einem Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazinhofs verwirklicht werden. Teil des Konzeptes ist auch die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben.

Außerdem sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhalt von vorhandenen Grünflächen und einer Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden.

Neben dem ca. 4,5 ha großen Magazinhof-Gelände (Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12, Eigentum des Investors) umfasst der, im Stadtteil Niederzwehren und teils im Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn gelegene insgesamt ca. 5,3 ha große Geltungsbereich, der im Norden von der Leuschnerstraße, im Westen vom Glöcknerpfad und im Osten sowie im Süden von der Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke Kassel-Frankfurt) begrenzt wird, folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99. Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, (alle Flur 24) und 49/6 (aus Flur 4) auch Teile der Flurstücke 49/7 und 70/11 aus Flur 4, 27/24, 61/8 und 50/53 aus Flur 3 sowie 126/22, 125/17, 16/18 aus Flur 24 und 184/41 aus Flur 22 im Geltungsbereich.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Grundstückseigentümer, welcher die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans in Abstimmung mit den von der Planung berührten Fachämtern übernimmt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte Planungsgemeinschaft vergeben.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit ihrem Beschluss vom 26. November 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof“ zugestimmt und damit das Planverfahren eingeleitet. Die Öffentlichkeit erhielt vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Zwei weitere Offenlagen fanden in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 sowie zwischen dem 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 statt.

Städtebaulicher Vertrag

An die Aufstellung des Bebauungsplans wurde der städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB geknüpft, der zwischen der Stadt Kassel und der Eigentümerin abgeschlossen werden soll.

Grundlage des Vertrages ist die gemeinsame Absicht von Investor und Stadt, die als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal geschützten Gebäude des ‚Magazinhofes‘ zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

Der städtebauliche Vertrag dient darüber hinaus der vorbereitenden Regelung zur Umsetzung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen. Deshalb werden im Vertrag neben der Kostenübernahme des Planungsverfahrens durch die Grundstückseigentümerin die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet, die Errichtung des Quartiersparkhauses sowie die Realisierung des Lärmschutzwalles geregelt. Außerdem werden in den Vertrag insbesondere auch Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen aufgenommen.

Auch die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers bei der Einrichtung einer Querungsmöglichkeit im Straßenraum der Leuschnerstraße wird abgesichert.

Auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung werden in den Vertrag auch Regelungen zur Herstellung von einkommensgebundenen Wohnungen (Eigentum/Miete) aufgenommen.

Der Vertrag wurde durch das Rechtsamt geprüft.

gez.
Mohr

Kassel, 13. Oktober 2020

Städtebaulicher Vertrag
zum Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“

gemäß § 11 Baugesetzbuch

zwischen

der Stadt Kassel
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel
- vertreten durch den Magistrat -

- nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

der Beethoven Development GmbH
Beethovenstraße 5, 97080 Würzburg
- vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Niko Rotschedl -

- nachfolgend „Investor“ genannt -

- beide gemeinsam nachfolgend „Vertragsparteien“ genannt -.

Stand 14.10.2020

Präambel

Grundlage des Vertrages ist die gemeinsame Absicht von Investor und Stadt, die als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal geschützten Gebäude des ‚Magazinhofes‘ zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen. Der städtebauliche Vertrag wird geschlossen, um den Investor zur Kostentragung für die Ausarbeitung der Städtebaulichen Planung und den im Zuge des Bauleitplanverfahrens anfallender Arbeiten zu verpflichten.

Der städtebauliche Vertrag dient darüber hinaus der vorbereitenden Regelung zur Umsetzung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen.

§ 1
Gegenstand und Ziel

(1) Der Investor beabsichtigt, auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12, das Quartier „Magazinhof“ ein Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazinhofs zu verwirklichen. Teil des Konzeptes ist darüber hinaus die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben.

Das Vertragsgebiet umfasst ausschließlich das oben genannte Flurstück.
Der Investor ist Eigentümer der Fläche.

(2) Die Stadt hat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. VIII/10„Leuschnerstraße - Magazinhof“ eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtliche Absicherung für das Projekt zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben dem in Absatz 1 genannten Grundstück auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Investors befinden.
Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99. Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, 49/6 (alle Flur 24) auch Teile der Flurstücke 49/7 aus Flur 4, 50/53 aus Flur 3, 126/22 aus Flur 24 und 61/8 aus Flur 3 im Geltungsbereich.

(3) Voraussetzung für die Bearbeitung von Anträgen zur Erteilung von Genehmigungen für Abbruch, Umnutzung und Neubauvorhaben durch die Stadt ist die Vorlage von Sanierungs- und Finanzierungskonzepten für mind. 75% der zu erhaltenden Gebäudeteile der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (A-D, vgl. Anlage 2a) durch den Investor.

(4) Auf dem Magazinhof-Gelände ist eine gute soziale Durchmischung der Bewohner und ein entsprechender Wohnungsmix Zielsetzung.

§ 8 des Vertrages beinhaltet Verpflichtungen des Investors gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB zur Förderung und Sicherung des mit der Bauleitplanung verfolgten Ziels der Wohnraumversorgung. Zu diesem gesetzgeberischen Ziel i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zählt u.a. die Ermöglichung des Erwerbs angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen. Die Stadt Kassel verfolgt entsprechend die Ziele, kurzfristig vergünstigten Wohnraum zu schaffen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern.

(5) Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2007 (rechtswirksam seit dem 08.08.2009) stellt die Flächen als gewerbliche Baufläche und der südliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar und soll angepasst werden. Die Stadt Kassel beantragt die Änderung beim Zweckverband Raum Kassel.

§ 2
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

a) der Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und mit Darstellung der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (Anlage 1)

Das Vertragsgebiet stimmt mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht überein (vgl. § 1 Abs. 2).

b) der städtebauliche Entwurf in der Fassung vom August 2018 (Anlage 2a) sowie der Freiflächenplan in der Fassung vom September 2020 (Anlage 2b)

Der städtebauliche Entwurf bildet die planerische Grundlage für die Bebauungsplaninhalte. Es enthält u.a. die Bezeichnung der Bestandsgebäude (vgl. § 1 Abs. 4)

c) die Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung, Stand 18.09.2020 (Anlage 3)

d) der Übersichtsplan mit den bestehenden denkmalgeschützten Pflasterflächen (Anlage 4)

e) ein Muster-Antragsformular (Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung für die Förderung von Wohneigentum, Anlage 5).

§ 3
Denkmalschutz

(1) Der Investor verpflichtet sich, den historischen Bestand der denkmalgeschützten Gebäude (A-D) inklusive der Verladerampen grundsätzlich zu erhalten, zu sanieren und entsprechend der zukünftigen Nutzung um- und auszubauen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Gleiches gilt für die historischen Gleisanlagen und das Basaltpflaster auf dem Hof (Kennzeichnung in der Anlage 4). Die Gebäude sind in ihrem Raumeindruck/ ihrer Dimension und städtebaulichen Struktur erlebbar zu belassen und denkmalgerecht zu ertüchtigen. Mängel in der Bausubstanz, die zu weiteren Schäden führen könnten, sind durch den Investor, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, im Rahmen der Instandsetzungsarbeiten zu beheben.

(2) Der Investor verpflichtet sich, vor dem Beginn von Abbrucharbeiten im durch die Untere Denkmalschutzbehörde bereits freigegebenen Teil der denkmalgeschützten Sachgesamtheit eine Fotodokumentation zu fertigen und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu überlassen.

(3) Der Investor und seine Nachfolger im Eigentum sind gem. § 13 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) verpflichtet, die denkmalgeschützte Sachgesamtheit (Gebäude, Gleisanlagen, Erschließungsflächen mit Basaltpflaster) zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

(4) Die geltenden Vorschriften des Hess. Denkmalschutzgesetzes bleiben im Übrigen unberührt.

§ 4
Ausarbeitung der städtebaulichen Planung

(1) Die Stadt beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof" aufzustellen. Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die planungsrechtliche Absicherung für Folgenutzungen der historischen Gebäude des Magazinhofs und für neue urbane Wohn- und Mischnutzungen zu schaffen.

(2) Der Investor übernimmt entsprechend den technischen und verfahrensrechtlichen Vorgaben der Stadt und dem abgestimmten städtebaulichen Entwurf (Anlage 2a) die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans. Er verpflichtet sich zur Mitwirkung bei der Durchführung der Verfahrensschritte, zur Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, insbesondere für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und für die Durchführung der Bürgerbeteiligung sowie zu deren Auswertung und Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung soweit erforderlich. Die Stadt kann vom Investor die Erstellung und Vorlage weitergehender Gutachten, Untersuchungen und Ausarbeitungen fordern, die im weiteren Fortgang des Bebauungsplanverfahrens für die sach- und fachgerechte Ausarbeitung des Planes und insbesondere im Hinblick auf die Vorbereitung der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich werden.

(3) Der Investor verpflichtet sich, einen entsprechenden Planungsauftrag an ein qualifiziertes Planungsbüro zu vergeben. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass damit die NH Projektstadt bereits beauftragt wurde.

§ 5
Kostenträger

(1) Der Investor verpflichtet sich, die entstehenden Kosten für die Erstellung der Planunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu übernehmen und auf eigene Kosten bei der Durchführung aller Verfahrensschritte nach Maßgabe des Baugesetzbuches mitzuwirken.

(2) Die Mitwirkung bezieht sich auf die Bereitstellung der notwendigen Unterlagen, die Beteiligung der betroffenen Fachämter und Träger öffentlicher Belange, die Vorbereitung und Unterstützung der Durchführung und Auswertung der Bürgerbeteiligung sowie die Vorbereitung der Abwägung. Dies umfasst auch die Teilnahme an Sitzungen und Vorbereitungsgesprächen sowie die Protokollführung, soweit erforderlich.

(3) Kosten der gemeindlichen Bediensteten im Bauleitplanverfahren werden durch die Stadt getragen.

§ 6
Durchführung des Bebauungsplanverfahrens, Planungshoheit

(1) Die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt in Abstimmung mit der Stadt.
Die Durchführung des Aufstellungsverfahrens obliegt der Stadt.

(2) Die Leistungen des Investors zur Erarbeitung des Bebauungsplanes und zur Durchführung des Verfahrens berühren nicht die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt und ihrer Gremien. Die gemeindliche Planungshoheit und insbesondere die Aufgabe der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 7 BauGB verbleiben bei der Stadt.

(3) Die Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten sowie etwaiger Gutachterkosten, die sich durch die Einschaltung Dritter ergeben, erfolgt durch den Investor unabhängig vom Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Parteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Investors auf Aufstellung des Bebauungsplanes nicht besteht und auch durch diesen Vertrag nicht begründet wird (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Stadt ist dazu berechtigt, das Verfahren in jedem Stadium auszusetzen oder abzubrechen.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

(4) Die Stadt führt alle erforderlichen Verfahrensschritte durch und stellt hierbei die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften des Baugesetzbuches sicher, insbesondere die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und die Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB.

§ 7
Haftung der Stadt

(1) Für den Fall, dass der Bebauungsplan nicht von der Stadt beschlossen oder nicht rechtswirksam wird, kann der Investor keine Ansprüche gegenüber der Stadt geltend machen.

(2) Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Rahmen einer gerichtlichen Kontrolle herausstellt.

§ 8
Soziale Wohnraumförderung

(1) Der Investor verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB in Umsetzung des Stadtverordnetenbeschlusses zur Sozialwohnungsquote vom 24.06.2019 mindestens 25 % der zu realisierenden Wohneinheiten (bezogen auf die Anzahl) in den Teilgebieten MU 5-7 an Personen zur Selbstnutzung zu veräußern Die Erwerber müssen die Einkommensvoraussetzung nach den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen und der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI-Bank) – „Förderung Wohneigentum – Neubau" vom 18.06.2019 erfüllen.

Nach Ziffer 1.3. der Richtlinien darf das Einkommen der Haushalte die Einkommensgrenze des § 5 Absatz 1 Nr. 2 des Hessischen Wohnraumfördergesetzes (HWoFG) in der jeweils geltenden Fassung nicht überschreiten. Die Einkommensgrenze beträgt derzeit für einen Einpersonenhaushalt 24.807 € pro Jahr (= brutto ca. 36.500 Euro pro Jahr), für einen Zweipersonenhaushalt 41.722 € pro Jahr (= brutto ca. 59.600 Euro pro Jahr) und einem Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person in Höhe von 8.458 € (= brutto ca. 12.100 Euro pro Jahr). Bei Kindern erhöht sich die Einkommensgrenze um 650 Euro pro Jahr (= brutto ca. 920 Euro pro Jahr).

Maßgebend ist das anrechenbare Gesamteinkommen der Antragstellerin oder des Antragstellers und der zur Familie rechnenden Angehörigen nach §§ 6 und 7 Hessisches Wohnraumfördergesetz (HWoFG) in der jeweils gültigen Fassung, nämlich regelmäßig das Jahreseinkommen des vorausgegangenen Kalenderjahres.

Der Nachweis erfolgt durch Vorlage einer Bescheinigung des Bauverwaltungsamtes der Stadt Kassel zur Einhaltung der Einkommensgrenze (Wohnberechtigungsbescheinigung für Eigentumsprogramme, siehe Anlage 5).

Werden Wohnungen mit dem Ziel der Weitervermietung veräußert, sind diese nur auf die Quote anrechenbar, wenn die Anfangskaltmiete für die Dauer von mindestens 3 Jahren nach erstmaliger Vermietung einen Betrag von 8,00 €/qm-Wohnfläche und Monat nicht überschreitet und die Mieter die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr.2 des HWoFG nicht überschreiten. Der Erwerber ist vom Investor entsprechend vertraglich zu binden.

(2) Die jeweiligen Kaufverträge zwischen dem Investor und der Erwerberin/ dem Erwerber beinhalten zugunsten der Stadt ein grundbuchlich gesichertes Ankaufsrecht zum beim Ersterwerb geleisteten Kaufpreis innerhalb von 15 Jahren ab dem ersten Erwerb nach Maßgabe dieser Vereinbarung.

Das Ankaufsrecht kann von der Stadt ausgeübt werden, wenn die jeweilige Wohnung in diesem Zeitraum ohne Zustimmung der Stadt veräußert wird. Die Stadt wird ihre Zustimmung zu einer Veräußerung erteilen, wenn (i) die bzw. der vorgesehene Erwerberin/ Erwerber selbst berechtigt i.S.v von Abs. 1 ist oder (ii) im Falle der Weitervermietung die Anfangskaltmiete für die Dauer von mindestens 3 Jahren nach erstmaliger Vermietung einen Betrag von 8,00 €/qm-Wohnfläche und Monat nicht überschreitet. Die Werte sowohl des Einkommensnachweises gemäß Abs. 1 als auch des Kaufpreises des Ersterwerbs und der Anfangsmiete bei Weitervermietung werden gemäß den Entwicklungen des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland angepasst.

Verfahren

(3) Der Investor weist der Stadt Kassel spätestens nach Ablauf von 3 Jahren nach Baubeginn durch Vorlage der Kaufverträge und der Wohnberechtigungsscheine für das Hessische Eigentumsprogramm die vertragsgemäße Erfüllung der „Sozialwohnungsquote" nach.

(4) Die Anträge auf Wohnberechtigungsbescheinigungen sind von den Bewerbern beim Bauverwaltungsamt der Stadt Kassel zu stellen.

(5) Die Stadt bestätigt, dass im jeweils entsprechenden Umfang die Verpflichtung erfüllt worden ist und gibt die Sicherheit in der entsprechenden Höhe (siehe Abs. 8 - 9. „Laufzeit, Absicherung") frei.

(6) Stadt und Investor verpflichten sich, Interessenten in geeigneter Weise auf diese Möglichkeit des Erwerbs preisgünstigen Wohnungseigentums hinzuweisen. Die Möglichkeit der Einschaltung eines Vermittlers (z.B. Wohnungsmaklers) steht beiden Parteien auf eigene Kosten zur Verfügung.

Laufzeit, Absicherung

(7) Die Verpflichtung des Investors, die entsprechenden Wohneinheiten ausschließlich zu den vorbeschriebenen Konditionen anzubieten und zu veräußern, besteht drei Jahre ab der Anzeige des Baubeginns der zu erstellenden Wohnungsobjekte („Verpflichtungszeitraum"). Im Falle einer

schuldhaften Verzögerung der Baufertigstellung durch den Investor oder einer über das normale Maß hinausgehenden Bauzeit verlängert sich der Verpflichtungszeitraum entsprechend.

Die Parteien verpflichten sich die Praktikabilität und den Erfolg des Programms jeweils nach Ablauf des ersten und zweiten Jahres gemeinsam zu evaluieren und – soweit dies eine Seite für erforderlich ansieht – geeignete Modifikationen zu vereinbaren und umzusetzen.

(8) Für jede Wohneinheit, die innerhalb des Verpflichtungszeitraums nicht entsprechend der hier vereinbarten Konditionen veräußert werden kann, wird der Investor eine Ersatzzahlung von 10.000 € zahlen.

Die Stadt wird die Ersatzzahlung zweckgebunden im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung verwenden.

Zur Absicherung dieser Verpflichtung leistet der Investor eine entsprechende Sicherheit in Höhe von 10.000 € je Wohnung in Form einer Bürgschaft zwei Wochen nach der Erteilung der Baugenehmigung.

(9) Nach Ablauf dieses Verpflichtungszeitraums und – soweit die Zahlungspflicht gemäß vorstehend Abs. 8 entstanden ist – Nachweis der entsprechenden Ersatzzahlung(en), bestätigt die Stadt dem Investor, dass nunmehr alle Wohneinheiten im Wohnungsneubau in den Teilgebieten MU 5-7 frei vermarktet werden können.

§ 9
Bürgschaftsregelungen

(1) Der Investor verpflichtet sich zur Errichtung eines Parkhauses entsprechend dem Städtebaulichen Entwurf (Anlage 2a). Da der Baukörper für den Stellplatznachweis des Gesamtprojekts erforderlich ist und eine aktive Schallschutzmaßnahme darstellt, werden die Kosten für die Errichtung des Baukörpers (1,38 Mio. €) über eine Erfüllungsbürgschaft zugunsten des beauftragten Bauunternehmens abgesichert. Der Investor stellt sicher, dass die Bürgschaft so ausgestaltet ist, dass bei Wegfall des Vorhabenträgers die Stadt vom beauftragten Bauunternehmen die Fertigstellung des Baukörpers aus den Bürgschaftsmitteln verlangen kann.

(2) Es ist aufgrund der vorliegenden worst-case-Betrachtung des Verkehrslärms gegebenenfalls erforderlich auch zum Schutz der südlichen Bebauung (Teilflächen MU 5- MU 7) aktiven Lärmschutz umzusetzen. Daher verpflichtet sich der Investor innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich mit mind. 7 m Breite einen Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten bevor ein Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben innerhalb der Teilflächen MU 5 – MU 7 eingeleitet wird. Hierfür wird eine Bürgschaftshöhe von 200.000 € vereinbart.

Der Weitergabe der Errichtungs- und Bürgschaftsverpflichtung an den jeweiligen Rechtsnachfolger stimmt die Stadt hiermit zu.

(3) Der Investor hat für die in (1) und (2) bezeichneten Sicherheitsleistungen eine Bürgschaft bei einem in der Europäischen Union zugelassenen und anerkannten Kreditinstitut oder Kreditversicherer vorzulegen.

Die Bürgschaftserklärungen sind schriftlich und unter Verzicht auf die Einrede der Vorauslage (§ 771 BGB) abzugeben. Sie dürfen nicht auf bestimmte Zeit begrenzt, nicht bedingt und nicht widerruflich sein. Der Investor ist berechtigt, die Bürgschaften auf mehrere Teilbürgschaften aufzuteilen, sofern dabei die gesamte Bürgschaftssumme erreicht wird und die Teilbürgschaften jeweils die vorstehend genannten Anforderungen erfüllen.

Die in (1) und (2) bezeichneten Bürgschaften sind der Stadt spätestens vier Wochen nach der abschließenden rechtswirksamen Unterzeichnung dieses Vertrages vorzulegen. Die Stadt wird dem Investor das entsprechende Datum rechtzeitig vorher mitteilen.

(4) Die Verpflichtung zur Absicherung der Parkhaus-Errichtung durch Bürgschaft nach (1) entfällt, wenn sich das Parkhaus zum nach (3) vereinbarten Zeitpunkt bereits im Bau befindet und dessen zeitnahe Fertigstellung aus Sicht der Stadt gewährleistet ist.

Die Verpflichtung zur Absicherung der Lärmschutzwall-Errichtung durch Bürgschaft nach (2) entfällt, wenn sich der Lärmschutzwall zum nach (3) vereinbarten Zeitpunkt bereits im Bau befindet und dessen zeitnahe Fertigstellung aus Sicht der Stadt gewährleistet ist.

(5) Der Investor kann nach Erfüllung einzelner Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag jeweils in angemessenem Umfang eine teilweise Reduzierung der Bürgschaftssumme oder die Rückgabe einzelner Teilbürgschaften verlangen. Eine ersatzweise zu stellende neue Bürgschaft oder die verbleibenden Teilbürgschaften müssen ausreichen, um die verbleibenden Zahlungs- und sonstigen Leistungspflichten der Investoren, einschließlich möglicher Vertragsstrafen und Zahlungspflichten im Falle einer Ersatzvornahme, abzusichern. Die verbliebene Bürgschaft oder die verbliebenen Teilbürgschaften sind nach vollständiger Erfüllung aller sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen des Investors zurückzugeben.

(6) Die Vertragsparteien sind sich einig darüber, dass für die Umsetzung bzw. Herstellung und die Unterhaltung der im Quartier vorhandenen und als private Verkehrsflächen im Eigentum des Vorhabenträgers verbleibenden Erschließungsflächen keine Bürgschaft verlangt wird.

Der Umgang mit den im Zusammenhang mit der Sachgesamtheit stehenden historischen Verkehrsflächen (Basaltpflaster) regelt sich durch die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen (vgl. § 3).

§ 10
Regelungen zu Erschließung, Freiraumgestaltung und städtebaulichen Gestaltung, Artenschutz

(1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass im Laufe des Planungsverfahrens bzw. zur Realisierung insbesondere der Erschließungsmaßnahmen weitere vertragliche Regelungen auch im Hinblick auf die zeitliche und technische Umsetzung getroffen werden können (‚Kanal- bzw. Straßenausbauvertrag').

Neben den verkehrlichen und den infrastrukturellen Erschließungsfragen sind die Fragen zum Ausbau der privaten Verkehrsflächen, sowie die Fragen der künftigen Freiraum-/Außenanlagengestaltung und der Begrünungsmaßnahmen (ggfls. in einem separaten städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB) zu regeln.

(2) Die in Abs. 1 genannten Maßnahmen sind durch und auf Kosten des Investors vorzubereiten und durchzuführen.

(3) Der Investor verpflichtet sich die im Rahmen der Planung erforderlich werdenden Anpassungen im öffentlichen Straßenraum zur Grundstücksanbindung/-erschließung auf eigene Kosten und in Abstimmung mit dem Straßenverkehrs- und Tiefbauamt zu planen und baulich umzusetzen.

(4) Der Investor verpflichtet sich, sich an den Kosten für die Verbesserung der Verkehrssituation für Fußgänger an der Leuschnerstraße zu beteiligen, wenn die bauliche Umsetzung der Maßnahme in einem Zeitraum bis maximal 5 Jahre nach Wirksamwerden dieses Vertrages erfolgt.

Geprüft werden die Anlage einer Querungshilfe oder einer ungekoppelten Lichtsignalanlage. Die entsprechenden Kostenschätzungen belaufen sich zurzeit auf 60.000 bis 70.000 €.

Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der Kostenanteil des Investors sich auf die tatsächlichen Kosten bezieht und auf 70.000 € begrenzt ist. Die Planung und die bauliche Umsetzung erfolgen durch die Stadt – Straßenverkehrs- und Tiefbauamt.

(5) Der Investor verpflichtet sich, im Quartiersparkhaus 10 % der Kfz-Stellplätze mit Lademöglichkeiten für Elektro-Fahrzeuge auszustatten.

(6) Der Investor verpflichtet sich möglichst frühzeitig ein Entwässerungskonzept entsprechend den von KASSELWASSER vorgegebenen Randbedingungen auszuarbeiten.

(7) Der Investor verpflichtet sich, möglichst frühzeitig ein Brandschutzkonzept in Abstimmung mit der Feuerwehr zur inneren Erschließung auszuarbeiten.

(8) Der Investor verpflichtet sich, die Eintragung von im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder sonstigen Dienstbarkeiten ins Grundbuch entschädigungs- und entgeltfrei zu veranlassen und die Kosten für die Eintragung zu tragen.

(9) Der Investor verpflichtet sich, die jeweiligen Hochbauentwürfe für alle Teilbereiche im Beirat für Stadtgestaltung vorzustellen.

(10) Die zukünftige Fassade des Parkhauses (MU 8) soll auf Grundlage der Empfehlung des Beirates für Stadtgestaltung in Holz ausgeführt werden.

(11) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen im Umfeld bereits fertiggestellter Bauvorhaben bis spätestens in der ersten Pflanzperiode im Folgejahr umzusetzen. Gehölzpflanzungen, die dem naturschutzfachlichen Ausgleich dienen, sind spätestens in der ersten Pflanzperiode im Folgejahr nach Wirksamwerden dieses Vertrages umzusetzen.

(12) Der Investor verpflichtet sich, die im Bebauungsplan festgesetzten Nisthilfen an den Bestands- und Neubaugebäuden bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme anzubringen.

§ 11
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Der Investor verpflichtet sich, bei einem Verkauf des Grundstücks oder Teilen des Grundstücks die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Sofern der Investor seiner Weitergabeverpflichtung nach Satz 1 bei einem Verkauf nicht nachkommt und die Stadt die (restlichen) Planungs- und Bauarbeiten selbst durchführt oder durch einen Dritten durchführen lässt, verpflichtet sich der Investor die dafür anfallenden Kosten zu übernehmen.

§ 12
Schlussbestimmungen

(1) Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(2) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.

(3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

(4) Gerichtsstand ist Kassel.

Kassel, den

Kassel, den

Magistrat der Stadt Kassel

Investor

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Christof Nolda
Stadtbaurat

Niko Rotschedl
Geschäftsführer
Beethoven Development GmbH

beethovengruppe
Beethoven Development GmbH
Beethovenstraße 5
97080 Würzburg
Tel. +49 931 78 48 121
info@beethovengruppe.de
www.beethovengruppe.de

Volker Mohr
(-63-)

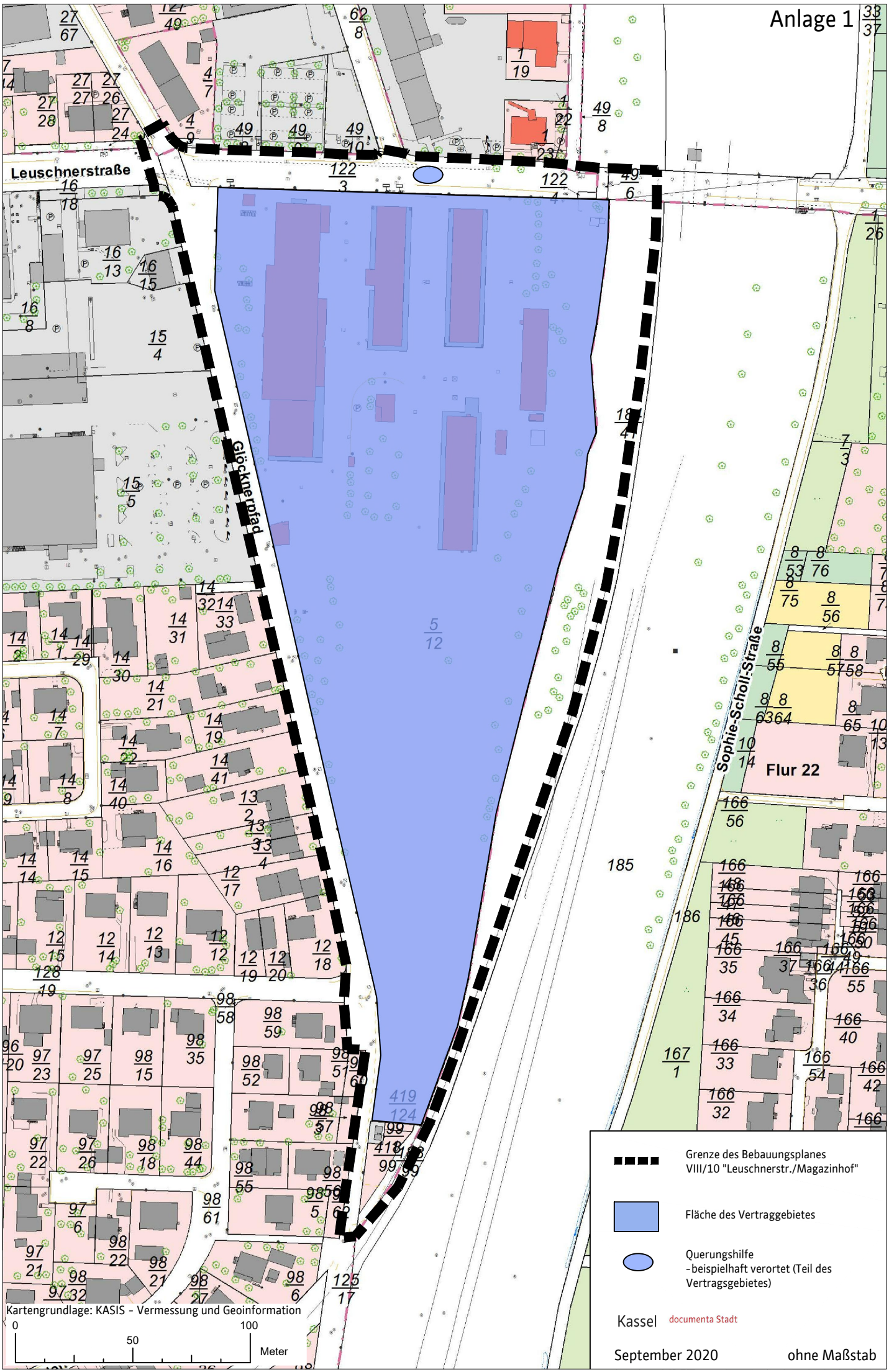
---

i.V.
Heiko Büsscher
(-631-)

Fabian Schäfer / Jochen Scharf
(-6312-)

Anlagen

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Vertragsgebietes und mit Darstellung der Grenzen des Bebauungsplan-Geltungsbereiches
2. Städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom August 2018 (Anlage 2a) + Freiflächenplan in der Fassung vom September 2020 (Anlage 2b)
3. Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Entwurfsfassung, Stand 18.09.2020
4. Übersichtsplan mit denkmalgeschützten Pflasterflächen
5. Muster-Antragsformular (Antrag zum Erwerb einer vergünstigten Eigentumswohnung)


Anlage 1
Leuschnerstraße
Glöcknerpfad
Sophie-Scholl-Straße
Flur 22
Grenze des Bebauungsplanes VIII/10 "Leuschnerstr./Magazinhof"
Fläche des Vertraggebietes
Querungshilfe
-beispielhaft verortet (Teil des Vertragsgebietes)
Kassel
documenta Stadt
September 2020
ohne Maßstab
Kartengrundlage: KASIS - Vermessung und Geoinformation
0
50
100
Meter

>> Städtebaulicher Entwurf

Legende

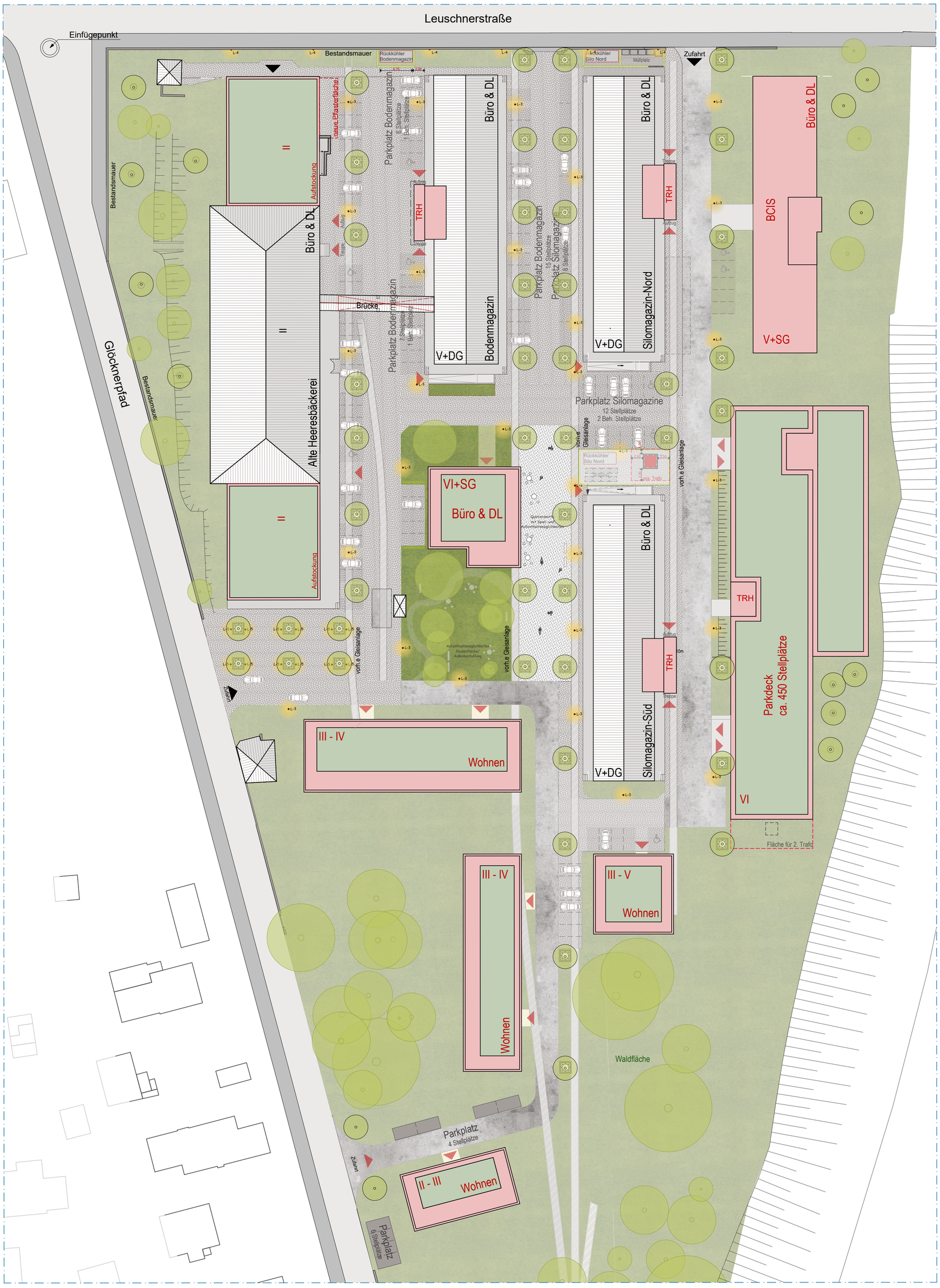
- Bestand
- Sockelgeschoss
- Neubau
- Erschließungsstraße
- Anliegerstraße
- Gehweg
- SSP Shared Space
- Platzbereich
- Begrünter Platzbereich
- Freiraum
- Straßenbegleitendes Parken
- Tiefgarage
- Poller
- Ein- Ausfahrt
- Gebäudeerschließung
- Parzellierung
- Gleiselemente
- Schallschutzwand
- Waldkante gem. Aufmaß
- Grundstück Beethovengruppe
- Baum Bestand
- Baum Entwurf
- Spielplatz
- BGF Brutto Grundfläche
- NF Nutzfläche

Maßstab 1: 1000
Stand: Aug. 2018

NH | ProjektStadt
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18 34117 Kassel Telefon: 0561 1001-0

Magazinhof Kassel



BAUM- UND PFLANZENARTEN

aus Pflanzliste z.B.:

#1	Fraxinus angustifolia ‚Raywood'
#2	Prunus serrulata ‚Pink Perfection'
#3	Acer campestre ‚Elsrijk'

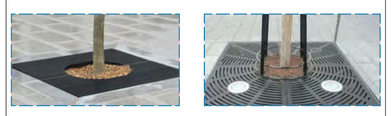
GRÜNORDNERISCHE FESTSETZNGEN

BAUMROSTE/ MIT BELEUCHTUNG

Von schlichter und zeitloser Ästhetik, mit einer runden Mittelöffnung, die visuell die Form des Baumstammes aufnimmt. Das Konstruktions-Prinzip des Baumrosts Boston, beruhend auf mechanisch verschweißtem Stahl, erlaubt eine große Auswahl an Standard-Dimensionen und an Übergrößen.

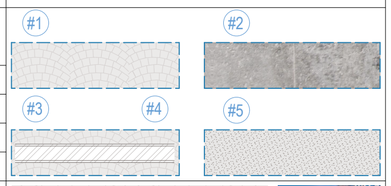
Seine Struktur aus Hochkant-Flachstahl bietet ein Verhältnis von Widerstandsfähigkeit zu Kosten, ohne Vergleich.

nur im Bereich Pflasterfläche



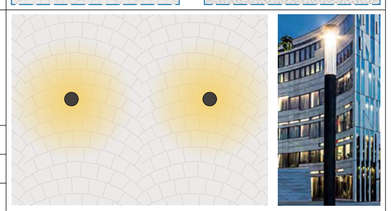
ZEICHENERKLÄRUNG

#1	Fahrbahn/Stellplatz, gepflaster (Naturstein aus Bestand
#2	Fahrbahn, asphaltiert
#3/#4	best. Gleisanlage bleibt erhalten
#5	wassergebundene Decke/ Radweg



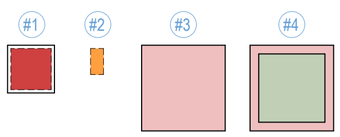
AUßENBELEUCHTUNG TRILUX

L-3	Steele
L-4	Wandleuchte
L-5	Bodeneinbauleuchte



ZEICHENERKLÄRUNG

#1	Trafostation
#2	Hausanschlussschrank (Baugröße 60x83cm)
#3	Neubau Gebäude
#4	Neubau Gebäude mit Gründach



SITZGELEGENHEIT

HOCHBEET IN CORTENSTAHL
MÜLLPLATZ

Ausführungsplanung 2020-09-10
Blattgröße 594 x 420

SCHOEPS & SCHLÜTER
Architekten GmbH
Tel +49(0)251 289 23 53-0 Fax +49(0)251 289 23 53-53
Mail info@schoeps-schlueter.de 3w www.schoeps-schlueter.de

AF_Lageplan
1:500

Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/10
„Leuschnerstraße-Magazinhof"

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen
Überarbeitung nach Offenlage

Stand: 18.09.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 8

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sowie dem Parken.

In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen in Teilen der sonstigen Gebäude, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schutz hinsichtlich des Verkehrslärms nachgewiesen werden kann.

In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, ,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.

Im Geltungsbereich sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

In den Teilgebieten MU 1- MU 7 sind in Vollgeschossen keine Kfz-Stellplätze zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig. Für darüberhinausgehende Nutzungen ist der Nachweis nach Maßgabe der TA Lärm zu führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50% und im Maximum bis zu einer GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen wie z.B. Vordächer, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Erker, Terrassen und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

2.2. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§§ 20 und 21a BauNVO)

Kellergeschosse oder Geschosse von Tiefgaragen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) unberücksichtigt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Seitenflügel dürfen an ihrem höchsten Punkt die Traufhöhe des Hauptflügels nicht überschreiten. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 3 und MU 8 werden eine Mindest- und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NHN-Höhen.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neubauvorhaben Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen dienen.

An den straßenseitigen Gebäudefassaden darf eine Sockelhöhe von maximal 1,0 m nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen, etwa Vordächern, Eingangsbereichen (Windfang), Treppen, Treppenhäusern und Aufzugsanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen, Erkern und Rettungswegen sowie bei baulichen Anlagen und Kellergeschossen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1 gilt die zeichnerisch festgesetzte Baulinie ab 1 m Höhe bezogen auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1. Verringerung Abstandsflächen

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 3, MU 4 sowie MU 8 wird abweichend von § 6 Hessische Bauordnung (HBO) das Maß der Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt.

Abweichend von Satz 1 ist zwischen den Gebieten MU 3 und MU 8 eine Abstandsfläche von 0,2 H zulässig.

Ausnahmsweise sind in der Abstandsflächenberechnung untergeordnete Fassadenabschnitte nicht zu berücksichtigen, wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und die resultierende Abstandsflächenüberschreitung < 1,00 m ist.

Die Abstandsflächen dürfen auch auf privaten Verkehrsflächen liegen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Stellplätze (St)

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

5.2. Tiefgaragen (TGa)

Tiefgaragen (TGa) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der als Tiefgarage (TGa) zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

5.3. Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen anzulegen.

5.4. Müllsammelplätze

Müllsammelanlagen sind in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete MU 1- 4 an geeigneter Stelle innerhalb der Baugrundstücksflächen und in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete MU 5- 8 an geeigneter Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in bestehenden baulichen Anlagen vorzusehen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Flächen ist nicht zulässig.

6.2. Geh- und Leitungsrecht (GL)

Die als Geh- und Leitungsrecht (GL) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6.3. Gehrecht (G)

Die als Gehrecht (G) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (PrSt)

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße" (PrSt) sind niveaugleich in der erforderlichen Breite herzustellen. Die privaten Verkehrsflächen sind der Ver- und Entsorgung sowie einer Nutzung durch die Allgemeinheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Der Fahrbahnunterbau ist auf eine Gesamtlast von 26 t bzw. auf eine Einzelachslast von 11 t auszurichten.

8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

8.1. Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser

Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage" gekennzeichneten Fläche ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 70 m³ herzustellen.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit KASSELWASSER ein hydraulischer Nachweis dafür erbracht werden kann, dass die Regenwasserabflussmenge durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen) verringert oder gedrosselt wird und damit ein Abweichen von der in Satz 1 festgelegten Kapazität für das festgesetzte Regenrückhaltebecken ermöglicht, kann die Größe des Regenrückhaltebeckens reduziert bzw. auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden.
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB gelten für die betroffene Fläche in diesem Fall die Festsetzungen für das Urbane Gebiet, Teilgebiet MU 7.

8.2. Flächen für Trafostationen

Im Bebauungsplan werden im Bereich des MU 1 (Silospeicher Süd) und im südlichen Bereich des Planungsgebiets, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanalage", Flächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation" festgesetzt.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Parkanlage

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dient dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis und ist dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

9.2. Kleingartenanlage

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage" ist vorwiegend der gärtnerischen Nutzung vorzuhalten.

Bauliche Anlagen sind bei einer Gartengröße bis zu 150 m² nur bis zu einer max. Grundfläche von 12 m² und bei einer Gartenfläche größer als 150 m² bis zu einer max. Grundfläche von 18 m² zulässig. Die Höhe wird durchgängig bei max. 3,5 m festgesetzt.

9.3. Waldsaum

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum" (WS) ist so zu bepflanzen, dass ein Übergang zwischen dem angrenzenden Baugebiet und dem Wald ausgebildet wird.

Die Bepflanzung ist gemäß Textlicher Festsetzungen 10.2 vorzunehmen.

9.4. Gehölzsaum

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum" (GS) ist so zu bepflanzen, dass ein Übergang zwischen dem angrenzenden Baugebiet und dem Böschungsbewuchs des Bahndamms ausgebildet wird.

Die Bepflanzung ist gemäß Textlicher Festsetzungen 10.2 vorzunehmen.

10. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1. Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume (Neuanpflanzung/Erhalt) sind als gemischte Baumpflanzungen bzw. Baumreihen, unter Verwendung der in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten standortgerechten Arten, herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen, ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Ein arttypischer Kronenaufbau ist zu erhalten.

Von den zeichnerisch festgesetzten, neuanzupflanzenden Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die Grundstruktur erhalten bleiben.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den nachfolgend genannten Baugebieten vorzunehmen:

- Urbanes Gebiet (MU) 2: 5 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 3: 3 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 6: 4 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 8: 4 Bäume

Soweit die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen umgesetzt werden, ersetzt diese Festsetzung die Vorgaben zu Anpflanzungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (vgl. Hinweis Nr. 10 „Stellplätze").

Im Urbanen Gebiet ist in Abhängigkeit des Pflanzstandorts zur Gebäudekante sowie zur Gebäudehöhe auf kleinere Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen.

Bäume sind als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen. Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 3,5 m, vorzugsweise durch Pflanzung von schmalkronigen Bäumen, zu gewährleisten.

Während der Baumaßnahmen ist zum Erhalt des Baumbestandes eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)

Über den Erhalt der vorhandenen Gehölze hinaus sind innerhalb der als PFL 1, PFL 2 und PFL 3 gekennzeichneten Flächen Heckenstrukturen flächendeckend in einem Umfang von

- 300 m² innerhalb der Fläche PFL 1,
- 150 m² innerhalb der Fläche PFL 2 sowie
- 50 m² innerhalb der Fläche PFL 3

herzustellen.

Die Bepflanzung hat zu 50 % als vorgezogene Ersatzmaßnahme zu erfolgen. Bei der Pflanzung sind die in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1. Waldfläche

Die Waldfläche mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum zu sichern.

11.2. Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse und Vögel unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Fledermäuse nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 – MU 6, sowie im MU 8 sind jeweils zwei Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Vögel nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung kann unter Beibehaltung der Gesamtzahl und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine andere Verteilung der Ersatzhabitate zwischen den vorgenannten Baugebieten (MU-Teilgebiete) erfolgen.

11.3. Überdeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen) überbaut sind, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen.

12. Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

12.1. Aktiver baulicher Schallschutz

Innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bezogen auf den Bereich mit mind. 7 m Breite entsprechend der Planzeichnung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten. Darüber hinaus ist auf der gesamten Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Errichtung eines Lärmschutzwalls und/ oder einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Begrünung des Lärmschutzwalls ist der Sukzession zu überlassen.

12.2. Passiver baulicher Schallschutz

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (KREBS + KIEFER FRITZ AG vom 17.07.2020) entnommen werden.

Eine Nachberechnung der Pegel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes und geänderter baulicher Randbedingungen ist nachträglich möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Bei den Neubauten im Plangebiet ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch entsprechende bauliche Vorrichtungen wie z. B. vorgelagerte Loggien, vorgelagerte Glasvorbauten oder andere sicherzustellen, dass überwiegend ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm in der Nacht bis höchstens 60 dB(A) bei mindestens einem Fenster von Schlafräumen vorliegt.

12.3. Nutzungsbezogener Schallschutz

Im Plangebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Für darüberhinausgehende Anlagen ist der Nachweis nach Maßgabe der TA Lärm zu führen.

KENNZEICHNUNGEN

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altstandort

Innerhalb der Fläche, die als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet ist, konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial aufgrund einer ehemaligen Nutzung als Tankstelle nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil, der Untergrund besitzt ein hohes Retentionsvermögen. Darüber hinaus wird in diesem Bereich ein unterirdischer Tank vermutet.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sollte innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4 m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort des ggf. vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Die Maßnahmen sollten unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht ordnungsgemäß entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung von Gebäuden (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachgestaltung

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 44 - 46° zulässig.

1.2. Traufhöhen

Im Urbanen Gebiet MU 2 müssen die Traufhöhen der Seitenflügel unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

2.1. Anordnung, Größe und Art

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur im Erdgeschossbereich der jeweiligen Gebäude zulässig.

An den zur Sachgesamtheit ‚Magazinhof' gehörenden Gebäuden (MU 1 + MU 2) sind Werbeanlagen nur unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange zulässig.

An allen anderen Gebäuden dürfen einzelne Werbeanlagen jeweils eine Fläche von max. 5 m² und insgesamt je Gebäude eine Fläche von insgesamt max. 15 m² nicht überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich sind darüber hinaus zulässig:

- Maximal ein Fahnenmast je Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von 12 m² (6 m² je Seite), die max. Höhe beträgt 6,50 m und
- Maximal jeweils ein Werbepylon/Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m² (z.B. 6 m² je Seite) im Zufahrtsbereich an der Leuschnerstraße und am Glöcknerpfad auf das Privatgrundstück (Fläche des ehem. Magazinhofes), die maximale Höhe beträgt 6,50 m.

Im Falle einer Auskragung von Werbeanlagen in den Straßenraum ist ein lichter Abstand von der Oberkante des Gehwegs von mindestens 3 m einzuhalten.

Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zu den Öffnungs-/ Betriebszeiten zulässig.

3. Gestaltung von Fahrradstellplätzen (§ 91 Abs.1 Nr. 4 HBO)

Fahrradstellplätze sind witterungs- und diebstahlgeschützt sowie eingangsnah bzw. leicht zugänglich anzulegen.

Überdachungen von Fahrradstellplätzen im Bereich von Kfz-Stellplätzen dürfen die Sicht ein- und ausparkender Fahrzeuge nicht beeinträchtigen.

4. Begrünung von Gebäuden (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

4.1. Dachbegrünung

Flache oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen. Es muss ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht werden.
Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind verglaste Flächen/ Belichtungselemente, Flächen für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und/ oder Fahrstuhlüberfahrten sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

Der Anteil der Dachbegrünung darf für Dachterrassen um bis zu 25% und für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 15% reduziert werden.

5. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

5.1. Vegetationsflächen

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2 – MU 8 müssen die Baugrundstücke unter Einbeziehung der PFL 1-3 einen Grünflächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau besitzen. Diese Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

5.2. Befestigte Flächen

Die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind einheitlich und in einer hellen Farbgebung zu gestalten, sofern denkmalrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasserdurchlässige Befestigungen oder die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen sind vorzusehen, sofern wasserrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz

Der Magazinhof ist mit den Teilen Gebäude I, II, III, V (bereits abgerissen), VI und Pförtnerhaus einschließlich Grünanlagen als Sachgesamtheit gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211 ff., FFN 76-17) geschützt (Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV, Entwurf, Stand 14.06.2016).

Die genannten Gebäude sind in der Planzeichnung als Einzelanlagen gekennzeichnet. Sie sind unter Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.

Für entsprechende bauliche Maßnahmen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel Genehmigungen zu beantragen, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bearbeitet werden.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Auf dem ursprünglich militärisch genutzten Magazinhofgelände ist grundsätzlich von einer potenziellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten mehrere Bombentrichter infolge von Luftangriffen ermittelt werden. Es ist daher mit Bombenblindgängern zu rechnen, die unter Umständen mit Langzeitzündern versehen waren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass im Bereich des Löschteichs Kampfmittel entsorgt wurden.

Es besteht weiterhin Erkundungsbedarf, der im Vorfeld baulicher Maßnahmen erfolgen muss. Hierfür ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

2. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Alle Aushubmaßnahmen sind grundsätzlich durch einen Altlastengutachter zu begleiten.

Die im Plan beschriebene Sanierungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Bodenaustausch) ist mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 abzustimmen, eine Zustimmung nach BBodSchG ist erforderlich.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

3. Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 20 und 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem. §§ 20 und 21 HDSchG aufzunehmen.

4. Baumschutz

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für ggfls. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten auf privaten Grundstücken sind bei der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt entsprechend der derzeit gültigen Baumschutzsatzung Genehmigungen zu beantragen. Eine Genehmigung wird in der Regel erst im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt Schutzmaßnahmen für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Erhalt von Bäumen" festgesetzten sowie die unter der Baumschutzsatzung stehenden Bäume abzustimmen und für die Dauer der Bauzeit umzusetzen, um eine Beschädigung der Bäume, insbesondere der Starkwurzeln der vorhandenen Großbäume an der östlichen Grundstücksgrenze zu vermeiden.

Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß der DIN 18920 auszuführen. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

5. Abstand zu erdverlegten Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6. Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung - insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen - nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8. Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagwasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

9. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft

Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

10. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

11. Flächen für die Feuerwehr

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen als Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,5 m von Bewuchs freigehalten werden.
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 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
Die Gebäude sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.
Zur Löschwasserversorgung sind im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen Unterflurhydranten auf ausreichend dimensionierten Leitungen in einem Abstand von maximal 150 m zu installieren. Als Löschwassermenge sind 96 m³/h Wasser über einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

12. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstrecke (Schienenlärm) und zur Leuschnerstraße (Straßenlärm) in zweierlei Hinsicht als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen.
Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland als auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/10 Leuschnerstraße – Magazinhof‘ besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

14. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PFLANZLISTE

Größere Bäume

Carpinus betulus `Fastigiata`
Celtis australis
Eucommia ulmoides
Ginkgo biloba "Princeton Sentry"
Liquidambar styraciflua
Ostrya carpinifolia
Paulownia tomentosa
Phellodendron amurense
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus frainetto
Quercus petraea
Sophora japonica
Tilia tomentosa
Toona sinensis
Ulmus "Columnella"
Ulmus „New Horizon"
Ulmus "Sapporo Autumn Gold"
Zelkova serrata

Kleinere Bäume

Acer campestre
Alnus spaethii
Amelanchier arborea
Cercis siliquastrum
Fraxinus ornus
Koelreuteria paniculata
Maackia amurensis
Magnolia kobus
Parrotia persica
Populus tremula
Quercus hispanica "Wageningen"
Quercus ilex
Robinia "Casque Rouge"
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tetradium hupehensis
Tilia henryana
Tilia mongolica

Gehölze

Aronia melanocarpa
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Elaeagnus x ebbingei
Euonymus europaeus
Hedera helix „Arborescens"
Ilex aquifolium
Ligustrum ovalifolium
Lonicera xylosteum
Mahonia aquifolium
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Ribes aureum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa multiflora
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Legende

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Maß der baulichen Nutzung

Art	
GRZ bzw.GR	GFZ bzw.GF
Z	
DF	

Art der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
GR zulässige Grundfläche
GF zulässige Geschossfläche
III -IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze oder Gebäudehöhe in Metern NHN
SD Satteldach

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzungen bzw. mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Flächen für Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

St	Zweckbestimmung:	Stellplätze
TGa		Tiefgaragen

Flächen für den überörtlichen Verkehr

Bahnanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PrSt Zweckbestimmung: private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Umgrenzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
GL	Geh- und Leitungsrecht
G	Gehrecht

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für Versorgungsanlagen

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Regenrückhalteanlage

Trafostation

Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Kleingärten

WS Waldsaum

GS Gehölzsaum

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Grünordnerische Festsetzungen

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum

PFL Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche übernommene Darstellungen von Festsetzungen auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorschriften:

D Einzelkulturdenkmale gem. dem Hessischen Denkmalschutzgesetz

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

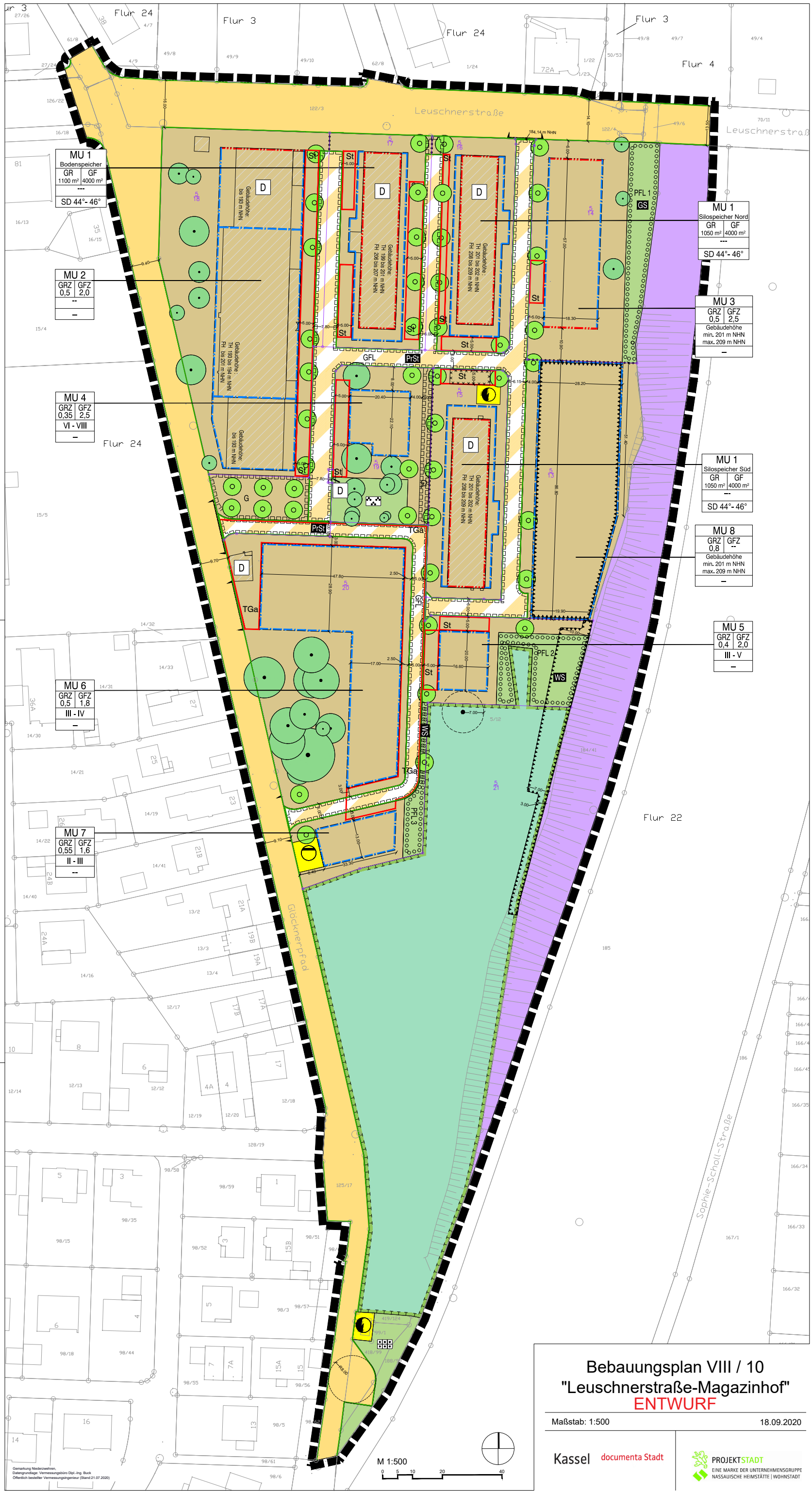
Flurstücksgrenze

z.B. 166/31 Flurstücksbezeichnung

Gebäude

neu beantragte Flurstücksgrenze (Zerlegungsantrag)

z.B. $\frac{5}{20}$ neu beantragte Flurstücksbezeichnung (Zerlegungsantrag)



Bebauungsplan VIII / 10
"Leuschnerstraße-Magazinhof"
ENTWURF

Maßstab: 1:500 | 18.09.2020

Kassel documenta Stadt

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Denkmalgeschützte Pflasterflächen

Kassel documenta Stadt

Maßstab: 1:1.000

N

Kartenauszug aus dem Kasseler Stadtinformationssystem - Vermessung und Geoinformation
Verwendung des Kartenauszugs nur in Erfüllung städtischer Aufgaben

Antrag
auf Bestätigung der Einkommensvoraussetzungen
nach § 5 des Hess. Wohnraumfördergesetz (HWoFG) in der derzeit gültigen Fassung

für Eigentumsmaßnahmen
(bitte in Druckschrift ausfüllen bzw. Zutreffendes ankreuzen)

Stadt Kassel
Bauverwaltungsamt
Obere Königsstraße 3
34117 Kassel

I. Antragsteller/in

Name	Vorname/n	geb. am
PLZ, Wohnort	Straße, Haus-Nr.	
Beruf	Staatsangehörigkeit	Tel. Nr. (für evtl. Rückfragen)
Familienstand: ☐ ledig ☐ geschieden	☐ verheiratet ☐ getrennt lebend seit: _____ (Bitte Nachweis vorlegen)	☐ verwitwet

II. Angaben zu weiteren Personen im Haushalt

Neben meiner Person gehören nachfolgende Angehörige zukünftig meinem Haushalt an:

lfd. Nr.	Name, Vorname	geb. am	Staatsangehörigkeit	Verwandtschaftsverhältnis zum Antragsteller	Familienstand
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

III. Persönliche Verhältnisse

Ich und/oder die oben aufgeführten Angehörigen gehören zu den nachstehend aufgeführten Personenkreisen:

☐ Schwerbehinderte* _____ % gültig bis _____ ☐ Personen über 60 Jahre
(Grad der Behinderung)

☐ Aussiedler, Flüchtling, Zuwanderer* ☐ Alleinerziehende ☐ Studierende*

☐ Junge Ehepaare* **verheiratet seit:** _____ ☐ Kinderreiche Familien
(bis 5 Jahre verheiratet und beide Ehepartner unter 40 Jahre alt)

☐ Schwangere* **Geburtstermin:** _____ ☐ Kinder ab 16 Jahre
(Schulbescheinigung beifügen)

*) Als Nachweis bitte eine entsprechende Bescheinigung beifügen.

IV. Einkommenserklärung (im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes - EStG)

Ich und / oder die vorseitig aufgeführten Haushaltsangehörigen verfügen über folgende Einkünfte:

lfd. Nr.	Name, Vorname	Art des Einkommens*	Jahreseinkommen (brutto)
1			€
2			€
3			€
4			€

*) **z. B.: Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit einschließlich Urlaubs- und Weihnachtsgeld, Versorgungsbezüge, Pensionen, Renten, Einkünfte aus Kapitalvermögen**, **Einkünfte aus selbständiger Arbeit, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (z. B. Mieteinkünfte), Lohnersatzleistungen, Unterhaltsleistungen und sonstiges Einkommen** (z.B. Ausbildungshilfe nach dem BaföG, Kinderzuschlag)

V. Ergänzende Angaben zur Ermittlung / Feststellung der Wohnberechtigung

(Belege bitte beifügen)

☐ erhöhte Werbungskosten in Höhe von _____ € (Nachweis durch aktuellen Einkommenssteuerbescheid)

☐ Unterhaltsverpflichtungen für _____

☐ eigenes Grundvermögen (z. B. Immobilie) _____ Wert _____ €

☐ sonstiges Vermögen _____ Wert _____ €

Mir ist bekannt, dass die erhobenen Daten automatisch gespeichert werden und die Vorschriften des Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetz und der Datenschutzgrundverordnung der Europäischen Union Anwendung finden. **Ich / Wir bestätigen hiermit**, dass uns die Datenschutzhinweise der Stadt Kassel – Bauverwaltungsamt – ausgehändigt und von uns zur Kenntnis genommen wurden.

Ich erkläre mich damit einverstanden, dass das Bauverwaltungsamt meine Daten gemäß der gesetzlichen Voraussetzungen verwendet. (siehe Hinweisblatt Datenschutz)

Ich erkläre, dass ich noch nicht im Besitz einer gültigen Bescheinigung über die Wohnberechtigung gemäß Wohnraumfördergesetz bin und dass ich bei keiner anderen Behörde im Geltungsbereich des Wohnraumfördergesetzes einen Antrag auf Erteilung einer solchen Bescheinigung gestellt habe.

Ich versichere, dass die vorstehenden Angaben richtig und vollständig sind. Mir ist bekannt, dass falsche Angaben zu einer strafrechtlichen Verfolgung führen können.

_____ _____

Ort, Datum Unterschrift - Antragsteller/in

Anlage zu TOP 2

Bauverwaltungsamt
- 60 -

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 25. NOV. 2020

Kassel, 16. November 2020
Herr Malz
Tel. 787-6265

Dezernat VI
Eing.: 19. Nov. 2020
Anl. .....

-101- über - VI -

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 18.11.2020

Tagesordnungspunkt 2
Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10
„Leuschnerstr. - Magazinhof
Vorlage des Magistrats -101.18.1912-

Hier: Ergänzende Erläuterung zur Aufnahme in das Protokoll

Das Magazinhofgelände befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtteil Süsterfeld-Helleböhn, in dem es zahlreiche Mietwohnungsbauvorhaben und -bestände gibt. In der stadtteilübergreifenden Betrachtung ist demnach eine Verbesserung des Angebots von Eigentumswohnungen nachvollziehbar.

Zur Realisierung der Gesamtbebauung des Magazinhofgeländes und der Erzielung einer sozialen Durchmischung des gesamten näheren Wohnareals wurde daher mit dem Investor eine Vereinbarung getroffen, die zu diesem Zeitpunkt geltende Sozialwohnungsquote von 25 % der zu erstellenden Wohneinheiten im geplanten Eigentumsmodell auf Haushalte, insbesondere Familien, mit Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des Hessischen Wohneigentumsprogramms („Hessendarlehen"), anzuwenden.

Die Einkommensgrenzen im Rahmen dieses Programms liegen etwa 50 % über denen für Geringverdiener nach dem Hessischen Wohnraumfördergesetz.

Grundlage der Vereinbarung ist die in § 8 Absatz 1 festgelegte Bestimmung, dass die entstehenden Eigentumswohnungen ausschließlich an Selbstnutzer innerhalb der o.g. Einkommensgrenze durch Nachweis eines speziellen Wohnberechtigungsscheines erfolgen sollte.

Nur für den Fall einer Weiterveräußerung einer auf die Sozialquote angerechneten Wohnung durch den Ersterwerber – in diesem Fall wird der Stadt über die Regelung des Vertrages ein grundbuchliches Vorkaufsrecht eingeräumt – wurde eine Bestimmung in § 1 Absätze 1 und 2 aufgenommen, wonach der Zweiterwerber entweder selbst die Einhaltung der Einkommensgrenzen nach dem Hessischen Wohneigentumsprogramm nachweist oder im Falle einer beabsichtigten Vermietung bestimmte Voraussetzungen bezüglich der begrenzten Miethöhe von 8 €/qm und der Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung für das Hessische Eigentumsprogramm durch die Mieter erfüllen muss.

Da diese Bestimmungen für alle Fälle einer Weiterveräußerung von auf die Sozialquote angerechneten Wohnungen innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren gelten, sieht die Regelung im Vermietungsfall eine Mietpreisbindung für die Dauer von mindestens 3 Jahren vor.

Manfred Merz

Vorlage Nr. 101.18.1913

16. November 2020

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof"
(Behandlung der Anregungen und Beschluss als Satzung)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung zum Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 ‚Leuschnerstraße - Magazinhof' wird zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen."

Begründung:

Die Begründung der Vorlage (Anlage 1), die Behandlung der Anregungen (Anlage 2), die Begründung zum Bebauungsplan Nr. VIII/10 (Anlage 3), die textlichen Festsetzungen (Anlage 4) und eine unmaßstäbliche Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Anlage 5) sind beigefügt.

Die Ortsbeiräte Niederzwehren und Süsterfeld-Helleböhn werden die Vorlage in ihrer Sitzung am 3. November 2020 behandeln. Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 11. November 2020 und 16. November 2020 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VIII/10 "Leuschnerstraße - Magazinhof"
(Behandlung der Anregungen und Beschlussfassung als Satzung)

Begründung der Vorlage

Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung sind die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die planungsrechtliche Ermöglichung von zukünftigen Nutzungen in den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und von neuen Wohn- und Mischnutzungen.

Die derzeitige Eigentümerin beabsichtigt eine dieser Zielvorstellung entsprechende Entwicklung. Auf dem Grundstück in der Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12 soll das Quartier „Magazinhof" mit einem Angebot für urbanes Wohnen und Arbeiten unter Einbeziehung und zum Erhalt der historischen Gebäude des Magazinhofs verwirklicht werden. Teil des Konzeptes ist auch die Realisierung von verschiedenen ergänzenden Neubauvorhaben.

Außerdem sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Erhalt von vorhandenen Grünflächen und einer Waldfläche im südlichen Bereich des Plangebiets sowie die angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen für einen möglichen Straßenausbau planungsrechtlich gesichert werden.

Vorrangige Ziele aus städtebaulicher Sicht sind der Erhalt und die Umnutzung der denkmalgeschützten und gebietsprägenden Bausubstanz (zwei Getreidesilos, Getreidebodenspeicher, Bäckereigebäude, Trafostation, Pförtnerhaus). Diese sollen überwiegend gewerblich genutzt werden. Im weiteren Verfahren sollen auch Rückbau- und Neubauoptionen für einzelne Teilbereiche geklärt werden. Nach aktuellem Planungsstand ist an der östlichen Grenze des Plangebietes im Bereich des bereits zurückgebauten denkmalgeschützten Garagengebäudes die Errichtung von zwei Neubauten geplant. Weitere Neubauten – insgesamt vier Wohngebäude – sollen im zentralen Bereich der Liegenschaft sowie am Glöcknerpfad entstehen.

Der integrierte Standort eröffnet die Chance, das in den vergangenen Jahren untergenutzte Gelände umzustrukturieren, um ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, welches sich durch ein möglichst breites und differenziertes Angebotsspektrum an gewerblichen Nutzungen und verschiedenen Wohnangeboten auszeichnet. Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bisherigen Sondernutzung mit langjährigem Leerstand und der notwendigen infrastrukturellen Anbindung besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Insgesamt sollen ca. 20.000 qm gewerbliche Flächen (Büro, Dienstleistungen, Archiv) sowie rund 10.000 qm Wohnfläche entstehen (ca. 130 Wohneinheiten).

Geltungsbereich

Das ca. 4,5 ha große, im Stadtteil Niederzwehren und teils im Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn gelegene, Plangebiet wird im Norden von der Leuschnerstraße, im Westen vom Glöcknerpfad

und im Osten sowie im Süden von der Bahntrasse (u.a. ICE-Strecke Kassel-Frankfurt) begrenzt.

Der insgesamt ca. 5,3 ha große Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben der Kernfläche des ehemaligen Magazinhofes (Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12) auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Investors befinden.

Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99. Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, (alle Flur 24) und 49/6 (aus Flur 4) auch Teile der Flurstücke 49/7 und 70/11 aus Flur 4, 27/24, 61/8 und 50/53 aus Flur 3 sowie 126/22, 125/17, 16/18 aus Flur 24 und 184/41 aus Flur 22 im Geltungsbereich.

Bestand und Planungsrecht

Der im Jahr 1939 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtete Magazinhof wurde nach dem Krieg u.a. bis in die 1990er Jahre als Bekleidungskammer der Bundeswehr genutzt. Bis auf wenige Teilnutzungen als Lager stehen die 2012 unter Denkmalschutz gestellten Gebäude seither leer. Im Jahr 2015 hat ein Investor das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben.

Im Flächennutzungsplan werden der nördliche Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der südliche Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Für das Plangebiet besteht gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen gelten gemäß § 34 BauGB bisher als „unbeplanter Innenbereich“. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung der Umstrukturierung der Gewerbeflächen zu gemischten Bauflächen aus Wohnen und Gewerbe sowie der Grünfläche angestrebt.

Das Plangebiet grenzt westlich an den Geltungsbereich des seit 26.04.1975 rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. VIII/28 „Leuschnerstraße, An der Turnhalle, Glöcknerpfad, Heinrich-Schütz-Allee“, der für die angrenzenden Flächen am Glöcknerpfad ein Misch- und ein Reines Wohngebiet festsetzt. Dieser Bebauungsplan soll im Bereich des Glöcknerpfades und im Kreuzungsbereich Leuschnerstraße ersetzt werden.

Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt Kassel durchgeführt.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch den Grundstückseigentümer, welcher die Ausarbeitung der erforderlichen städtebaulichen Planung zur Erstellung des Bebauungsplans in Abstimmung mit den von der Planung berührten Fachämtern übernimmt. Der Eigentümer hat einen entsprechenden Planungsauftrag an eine qualifizierte Planungsgemeinschaft vergeben.

Weil es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wurde das Verfahren entsprechend § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen hierzu sind gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gegeben. Insbesondere liegt die zulässige Grundfläche selbst bei Verwendung der Obergrenze (GRZ 0,8) im Rahmen des genannten Grenzwertes von 20.000m².

Weiterhin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Und das Plangebiet befindet sich nicht in einer als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Schutzfläche,

so dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sollen im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Beirat für Stadtgestaltung

In den Sitzungen des Beirates für Stadtgestalt am 15.10.2019 und 12.12.2019 wurden das Gesamtkonzept und einzelne Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert. Über die grundsätzliche Zustimmung hinaus hat der Beirat folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert:

- Erarbeitung eines zusammenhängenden Freiraumkonzeptes
- Weiterentwicklung Speichergebäude: einheitliche Gestaltung Treppenhausanbauten
- Weiterentwicklung Heeresbäckerei: Prüfung Geschossigkeit / Adressbildung
- Aufstockung der Parkhauskapazitäten zur Entlastung der Freiflächen
- Gestaltung Parkhaus: Holzfassade
- Stärkung des mittleren Neubaukörpers am Quartiersplatz („Holzgebäude“) > Erhöhung Geschossigkeit
- Stärkung und Klärung der Kubatur des Büroneubaus an der Leuschnerstraße
- Prüfung der städtebaulichen Figur im Bereich der Wohnungsneubauten

Beteiligung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Parallel hierzu wurden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Diskussion im Beirat für Stadtgestaltung und die hieraus resultierenden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, die Stellungnahmen und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Entwicklung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung haben an vielen Stellen zu einer Änderung der Planung geführt, so dass eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Die wesentlichen Punkte waren:

Art der baulichen Nutzung:

- Sondergebiet Parkhaus (SO-P) wird zum Urbanen Gebiet MU 8.
- In Teilbereichen Reduktion der max. zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe
- Zulässigkeit Wohnnutzung im Hinblick auf Lärmschutzaspekte geändert (allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig).

Maß der baulichen Nutzung

- Anpassung Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen unter Berücksichtigung geplanter Bauvorhaben sowie Empfehlungen des Beirates für Stadtgestaltung
- Teilgebiete MU 3 und MU 8: Festsetzung Mindesthöhe und maximale Gebäudehöhe

Überbaubare Grundstücksfläche

- Baufenster wurden so verkleinert bzw. verändert, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche keine Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt sind und für geschützte Bestandsbäume ein ausreichender Kronen- und Wurzelraum erhalten bleibt.

- Teilung Baufenster: zwischen MU 3 und MU 8 erfolgt eine Trennung (Baulinie bzw. Baugrenze) mit Bezug zur vorhandenen städtebaulichen Figur.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

- In die mögliche Unterschreitung der Abstandsflächen auf 0,3 H wird auch das Urbane Gebiet MU 8 einbezogen, zusätzlich wird Unterschreitung der Abstandsfläche zwischen MU 3 und MU 8 auf 0,2 H ermöglicht.

Private Grünflächen

- Die Festsetzung „Spielplatz“ wird durch die Festsetzung „Parkanlage“ ersetzt. Die Fläche wird zudem zugunsten einer „Platzfläche“ (an der Nord-Süd-Achse) reduziert.

Grünfestsetzungen

- Es wird ergänzt, dass die festgesetzten Bäume zu pflegen und ausreichend zu wässern sind und ein arttypischer Kronenaufbau erhalten werden soll.
- Die Anzahl und Verteilung der zeichnerisch und textlich festgesetzten Bestands- und zu pflanzenden Bäume wird verändert (der gemäß Satzung erforderliche Kompensationsbedarf von 32 Neupflanzungen wird mit 63 Neupflanzungen weiterhin deutlich erfüllt).

Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Die Schallschutzmaßnahmen werden nach passiven baulichen, aktiven baulichen und nutzungsbezogenen Schallschutzmaßnahmen untergliedert und verstärkt auf nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert.

Diese erneute Beteiligung war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen, musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Sie fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 statt. Wegen des Umfangs der Änderungen wurden wiederum alle von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und auch die durch § 4a Abs.3 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Beschränkung hinsichtlich der Auslegungsdauer wurden nicht umgesetzt.

Weil auch die erneute Beteiligung das Erfordernis für eine weitere Planänderung ausgelöst hat – maßgeblich hierfür insbesondere die Belange des Immissionsschutzes (verbindliche Festlegung des Lärmschutzwalles), die Aufnahme einer Regelung zu zentenrelevanten Sortimenten, die Präzisierung der Festsetzung zu Baulinie/Baugrenze (Begrenzung der Abweichungsmöglichkeiten), die Präzisierung der Festsetzung zur Unterschreitung der Abstandsfläche, wurden die von den Änderungen betroffenen Stellen erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Parallel hierzu fand vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 nach form- und fristgerechter Bekanntmachung auch eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Städtebaulicher Vertrag

Es ist vorgesehen, über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen in einen städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen werden soll.

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags, der zwischen Grundstückseigentümer und Stadt geschlossen werden soll. Er regelt unter anderem die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet, die Errichtung des Quartiersparkhauses sowie die Realisierung des Lärmschutzwalles.

Darüber hinaus sollen in den Vertrag insbesondere auch Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Auch die finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers bei der Einrichtung einer Querungsmöglichkeit im Straßenraum der Leuschnerstraße soll abgesichert werden.

Weiterhin sollen auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung in den Vertrag Regelungen zur Herstellung von einkommensgebundenen Wohnungen (Eigentum/Miete) aufgenommen werden.

gez.
Mohr

Kassel, 15. Oktober 2020

Stadt Kassel

Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße - Magazinhof“

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

Stand: 19.10.2020

Inhalt

Vorbemerkung

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

- Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses erhielt die Öffentlichkeit vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 erstmals die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

- 1. Offenlage: Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Parallel hierzu wurden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- 2. Offenlage: Die Diskussion im Beirat für Stadtgestalt und die hieraus resultierenden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, die Stellungnahmen und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Entwicklung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung haben zu einer Änderung der Planung in vielen Punkten geführt, sodass eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Diese war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Sie fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 statt. Wegen des Umfangs der Änderungen wurden wiederum alle von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und auch die durch § 4a Abs.3 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Beschränkung hinsichtlich der Auslegungsdauer wurden nicht umgesetzt.

- 3. Offenlage: Weil auch die erneute Beteiligung das Erfordernis für eine weitere Planänderung ausgelöst hat, wurden die von den Änderungen betroffenen Stellen erneut um eine Stellungnahme gebeten. Parallel hierzu fand vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 auch eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

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

Behandlung der Anregungen und Hinweise

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

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

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

Anregungsgebende Institution (Reihenfolge nach Beteiligungsliste)	Ziffer	Datum	Anregungen	Stellungnahme zur Behandlung der Anregungen und Beschlussvorlage
Vermessungstechnischer Innendienst 62	**1**	**03.07.2019**	Zum o.a. Bebauungsplan hat -62- keine Bedenken. 1.1 Für die Erschließungsstraßen ist ein Straßenbenennungsverfahren durchzuführen. Eine Hausnummerierung kann erst nach Abschluss dieses Verfahrens durchgeführt werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Er hat jedoch keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und ist ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte (vgl. auch 1.2).
		19.08.2020	1.2 Zum o.a. Bebauungsplan hat -62- keine Bedenken. Hinweise: Zur klaren Auffindbarkeit der Adressen wäre eine Straßenbenennung der Erschließungsstraßen sinnvoll, der Investor lehnt dies aber ab. Die Hausnummern wurden bereits nach der Leuschnerstraße und dem Glöcknerpfad vergeben.	**Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.** Er hat jedoch keine planungsrechtliche Bedeutung und ist ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Wie richtigerweise dargestellt wurden die ‘Postanschriften‘ bereits auf der Grundlage der Nutzungsgliederung der Leuschnerstraße (gewerblicher Schwerpunkt) und dem Glöcknerpfad (Schwerpunkt Wohnnutzung) vergeben.
Baugenehmigung und Bauberatung 63205	**2**	**27.8.2020**	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen 2.1 Festsetzung Nr. 1.1 Urbanes Gebiet Für Einzelhandelsbetriebe sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Somit wäre z.B. ein Kiosk nicht möglich. Der BPL sollte einen gewissen Prozentsatz an zentrenrelevanten Sortimenten zulassen.	**Dem Hinweis wird gefolgt.** Die textliche Festsetzung 1.1. wird im Sinne der Stellungnahme so ergänzt, dass Anteile an zentrenrelevantem Einzelhandel (max. 200 m² VKF für den gesamten Geltungsbereich) zulässig sind: „In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig: ▪ Geschäfts- und Bürogebäude, ▪ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m²

				für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, … In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig: ▪ Wohngebäude, ▪ Geschäfts- und Bürogebäude, ▪ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, … In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig: ▪ Wohngebäude Ausnahmsweise zulässig sind: ▪ Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, ▪ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, ▪ Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

			BauGB und des Stadtverordnetenbeschlusses zur Umsetzung des iKKK. Der vorliegende B-Plan ist damit rechtlich unzulässig. Es wird empfohlen, für das Plangebiet einen Fachbeitrag Energie zu erstellen.	Programmen „100 Kommunen für den Klimaschutz“ und „100 % Erneuerbare Energie Regionen“ nachkommen und den CO_2-Ausstoß bis 2030 um 31,3 % gegenüber 2009 reduzieren kann. Ein Handlungsfeld dabei ist die „Energieoptimierte Planung und energetische Verbesserung von Wohn-, Gewerbe- und Industriegebieten“. Neben der Berücksichtigung energetischer Aspekte in der Bauleitplanung bzw. über Festsetzungen im Bebauungsplan zählen hierzu auch die Aufnahme von Klima- und Energiezielen (z.B. Passivhaus-Niveau, KfW-Förderniveau) in städtebauliche Verträge sowie in Verträge für Grundstücksverkäufe mit privaten Bauleuten. Im Hinblick auf die Verringerung der Abhängigkeit von Importen fossiler Energieträger und den Klimaschutz, sind Gebäude im besten Falle so zu errichten und zu betreiben, dass sie mit möglichst geringem Primärenergiebedarf vornehmlich aus heimischen Quellen auskommen und geringe CO2-Emissionen aufweisen. Es gilt das Prinzip, den Energiebedarf durch Effizienzmaßnahmen wie Verbrauchsminimierung, intelligente Verteilung und verlustarme Produktion gering zu halten und den verbleibenden Anteil durch Energieträger zu decken, die möglichst heimischen Ursprungs sind und keinen fossilen Kohlenstoff enthalten. Gesetzliche Mindestvorgaben hierfür sind die aktuellen Grenzwerte der EnEV (Energieeffizienz) und das EEWärmeG (Energieeffizienz/fossil-C-freie Energieerzeugung aus heimischen Quellen). Die energetische Ausstattung der Neubauvorhaben ist über die gesetzlichen Mindestvorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

			Kanalisation anschließt. Es ist nachzuweisen, dass die vorhandenen Einleitmengen in die öffentliche Kanalisation auch zukünftig nicht überschritten werden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Reduzierung der Abflussspitzen auf dem Gelände vorzusehen. Soll das vorhandene Leitungssystem im nördlichen Teilbereich auch zukünftig betrieben werden, ist außerdem zu beachten, dass KASSELWASSER folgende Nachweise vorzulegen sind: • Vorlage eines detaillierten Kanalbestandplanes • Nachweis der Dichtheit der Leitungen - gegebenenfalls ist eine Sanierung vorzunehmen • Hydraulischer Nachweis der Grundstücksentwässerungsanlage	Schon die Entwurfsfassung 07/2020 enthielt an mehreren Stellen der Begründung entsprechende Textbausteine. Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren (Entwässerungsantrag) zu erbringen.

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

		10.08.2020	8.3 Seitens KASSELWASSER bestehen keine Einwände gegen die geänderten und ergänzenden Teile des Bebauungsplanes Nr. VIII/ 10 „Leuschnerstraße - Magazinhof' vom 24.07.2020. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 10.11.2016 und 01.07.2019.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Die Stadtreiniger	**9**	**6.08.2020**	9.1 Für das Anlegen von Standplätzen für Abfallbehälter wird auf § 18 der Abfallwirtschafts- und Gebührensatzung verwiesen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtliche Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte.
			9.2 Der Fahrbahnunterbau muss auf die Belastung der Entsorgungsfahrzeuge (Gesamtlast 26t bzw. Einzelachslast 11t) ausgerichtet sein, Die Fahrbahn muss eine Breite von 3,5 m und eine Durchfahrtshöhe von 4 m haben.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Entsprechende Vorgaben wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) unter 7.1 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.
			9.3 Die Mindestmaße und –Radien der Schleppkurvenprüfung für ein 3-Achs-Müllfahrzeug müssen eingehalten werden.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Die Schleppkurven wurden bei der Erstellung der Planzeichnung berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

				Anmerkung: Der Baukörper innerhalb des MU 3 wird jedoch nicht mehr als aktive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, da sonst eine Festlegung der Baureihenfolge erfolgen müsste. Da jedoch der Baukörper des MU 3 ausschließlich auf die dahinterliegenden Büronutzungen Auswirkungen hat und dort – auch ohne abschirmende Wirkung des Baukörpers innerhalb des MU 3 – moderate Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen, erscheint es hier als nicht zwingend erforderlich, eine Festsetzung diesbezüglich zu treffen. Die für die Bestandsgebäude festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel sind bei dieser Betrachtung höher als Sie unter Berücksichtigung des Baukörpers im MU 3 wären. Dementsprechend führt die Vorgehensweise zu erhöhten Schallschutzanforderungen am Gebäude, was nach dem Bau des Bürogebäudes im MU 3 zu einem höheren Schallschutzniveau als öffentlich-rechtlich geschuldet führen würde. <u>Prozessvermerk</u> Auf der Grundlage des Schallschutzgutachten von Krebs&Kiefer (Stand 06.03.2020) wurden die ursprünglich definierten Schallschutzmaßnahmen SCH-M 1 – 5 gestrichen und im Rahmen der 2. Offenlage durch die Festsetzung von passiven baulichen und nutzungsbezogenen sowie optional auch aktiven Schallschutzmaßnahmen ersetzt. Im Ergebnis sollte ein ausreichender Schallschutz allein über passive Maßnahmen gewährleistet werden, aktive Schallschutzmaßnahmen wurden entsprechend nicht zwingend festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Regierungspräsidium Kassel – Abteilung Umwelt- und Arbeitsschutz Dezernat 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe	**15**	**02.07.2019**	15.1 Dezernat 31.5 weist vorsorglich darauf-hin, dass für eine Einleitung von Nieder-schlagwasser in ein Oberflächengewäs-ser oder das Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Nie-derschlagwasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten ist. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Bau-beginn (Telefon: 0561 106 – 3675) zu stellen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis hat keine direkte planungsrechtli-che Bedeutung und somit keine Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte. Entsprechende Hinweise sowohl zur temporä-ren als auch zur dauerhaften Wasserhaltung wurden bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) aufgenommen.
		17.08.2020	15.2 Aufgrund der aktuellen Arbeitsauslas-tung kann keine Stellungnahme erfol-gen.	**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
Regierungspräsidium Kassel – Naturschutz und Landschaftspflege	**16**	**14.06.2019**	Zur Vermeidung des Eintretens von Ver-botstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgend benannten Maßga-ben als Festsetzungen im Bebauungs-plan vorzusehen: 16.1 Für die gesamte Baumaßnahme ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) einzu-setzen. Die ÖBB überwacht und kontrol-liert die Umsetzung der Vermeidungs-, Artenschutz- und Pflanzmaßnahmen in Bezug auf die Übereinstimmung mit dem genehmigten Bebauungsplan und den naturschutzfachlichen Auflagen.	**Der Anregung wird gefolgt.** Im Sinne der Stellungnahme wurde bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) eine ökologi-sche Baubegleitung festgesetzt. Zusätzlich wird auf die DIN 18920 verwiesen.
			16.2 Gehölzfällungen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. und 28.02 eines Jahres vollzogen werden.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-men.** Die Hinweise haben keine direkte planungs-rechtliche Bedeutung und somit keine Auswir-kungen auf die Bebauungsplaninhalte.

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

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

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

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

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

			Gebäudebrütende Arten, wie z.B. Mausersegler und Turmfalke in die Gebäude zu integrieren. Dies kann bereits in der Bauphase geschehen. Unter http:/ jwww.schwegler-natur.de/vogelschutz/ werden verschiedene Angebote von Fassadeneinbaunisthilfen aufgezeigt. Diese sind gerade in Bezug der energetischen Gebäudebeschaffenheit sehr geeignet. Bitte unterrichten Sie uns über den Sachstand im weiteren Verfahren. Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Hinblick auf Fledermäuse und Vögel basiert auf den Aussagen den Artenschutzgutachtens. Im Sinne der Anregung wurde in die textlichen Festsetzungen unter 11.2 ‚Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate‘ bereits zur Entwurfsfassung (Stand 07/2020) ergänzend aufgenommen, dass die Abstimmung zur Umsetzung der Ersatzhabitate mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen hat. Hierbei können dann auch ergänzende ggfls. auch aktuellere Erkenntnisse berücksichtigt werden.
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	**21**	**17.07.2019**	Zum B-Plan VIII/ Leuschner Str. Magazinhof nehme ich im Auftrag für die BVNH wie folgt Stellung. 21.1 Mit dem B-Plan ist beabsichtigt in einem Innerstädtischen Gebiet die Fläche, welche versiegelt ist sowie für Bebung genutzt wird zu verdoppeln. Betroffen sind innerstädtische Ruderal- und Gehölzflächen, deren Charakter offensichtlich so naturnah ist, dass sie in den Gutachten und Begründung als Wald angesprochen werden. Wälder sind Habitate, die eine lange Entwicklungsphase benötigen, somit leicht durch Störungen beeinträchtigt werden, die ebenfalls eine lange Regenerationsphase benötigen. Daher aus unserer Sicht eine vertiefente UVP angebracht. Die Verdopplung der versiegelten Fläche (geschätzt, da nicht ausgewiesen)	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Beim Plangebiet handelt es sich um eine zum größten Teil versiegelte innerstädtische Siedlungsfläche. Dem Gebot der Innenentwicklung zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung folgend hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Die Frage nach dem Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei der Wahl der Verfahrensart geprüft worden. Das Ergebnis wird in der Begründung dargestellt (Kap. 2). Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine von baulichen Anlagen überlagerte Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Da sich die überbaubare Grundfläche unterhalb der 20.000 m² beläuft, ist eine vertiefende Umweltprüfung nicht notwendig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Privat 3	**31**	**08.07.2019**	Bekanntermaßen nehmen wir in dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren die Interessen der Beethoven Development GmbH, Beethovenstraße 5 a, 97080 Würzburg, wahr. Unsere Mandantin ist als Eigentümerin der wesentlichen Grundstücke im Planbereich planbetroffen. Namens und im Auftrage unserer Mandantin nehmen wir zu dem derzeit ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. VIII/10 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Stellung:	
			<u>Zu den Textlichen Festsetzungen</u> <u>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</u> 31.1 Textliche Festsetzung Ziffer 1.1 - Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) mit den Teilgebieten MU1 - MU7 In Ziffer 1.1 der Textlichen Festsetzungen wird für die Teilgebiete des MU festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² nur dann zulässig sein sollen, wenn dort kein „zentrenrelevantes Sortiment" angeboten wird. Die derzeitige Fassung der Festsetzung könnte zu unbestimmt sein. In dem Bebauungsplan könnte daher eine Definition des zentrenrelevanten Sortiments oder eine Bezugnahme	**Der Anregung wird gefolgt**. Die Textliche Festsetzung wurde bereits für die 2. Offenlagefassung (Stand 07/2020) entsprechend der Anregung um einen Verweis auf das Zentrenkonzept des ZRK 2015 ergänzt. Im weiteren Planungsverlauf mit einer erneuten Beteiligung wurde in Abstimmung mit dem ZRK dann entschieden, auch ein gewissen Anteil an zentrenrelevantem Einzelhandel zuzulassen, da sonst z.B. auch kleinteilige den Standort bereichernde Nutzungen wie beispielsweise ein Kiosk nicht möglich wären. Die textliche Festsetzung 1.1. wird daraufhin so ergänzt, dass Anteile an zentrenrelevantem Einzelhandel (max. 200 m² VKF für den gesamten Geltungsbereich) zulässig sind: „In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig: • Geschäfts- und Bürogebäude,

			auf ein bestehendes Einzelhandelskonzept mit entsprechender Definition aufgenommen werden.	• Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, … In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig: • Wohngebäude, • Geschäfts- und Bürogebäude, • Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, • Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, … In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig: • Wohngebäude Ausnahmsweise zulässig sind: • Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, • Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,

				• Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.“ Die in geringem Umfang ergänzte Öffnung für zentrenrelevante Sortimentsteile ermöglicht kleinteilige Angebote, die der Lebendigkeit des Quartiers zugutekommen können, ohne die vorhandene Versorgungsinfrastruktur im Nahbereich des Magazinhofes zu gefährden.
			31.2 Textliche Festsetzung Ziffer 1.2 - Sondergebiet Parkhaus (SO-P) Satz 2 des Festsetzungsentwurfs ist aus unserer Sicht zu streichen. Dort heißt es, dass der Baukörper des Sondergebiets eine schallabschirmende Wirkung gegenüber Schienenverkehrslärm erzielen muss. Systematisch sind entsprechende Vorgaben ausschließlich unter Textlicher Festsetzung Ziffer 11 zu regeln, weil sie nicht die Art der baulichen Nutzung betreffen. Dagegen sollte aus unserer Sicht - entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung - ausdrücklich in der Festsetzung festgehalten werden, dass im Sondergebiet Parkhaus die Errichtung eines Parkhauses zulässig ist.	**Der Anregung wird gefolgt.** Die Systematik der Festsetzungen ist – der Anregung folgend – bereits mit Entwurfsfassung 07/2020 neu sortiert worden. Im Zuge der Überarbeitung für die Entwurfsfassung 07/2020 ist das ‚Sondergebiet Parkhaus‘ in eine weitere Teilfläche ‚Urbanes Gebiet‘ überführt worden. Die neue Festsetzung als MU 8 lässt auch die Nutzung durch ein Parkhaus zu. Die Festlegung von Gebäudehöhen (min./max.) für die beiden östlichen Baufelder MU 3 und MU 8 erfolgt vornehmlich aus städtebaulichen Gründen. Die damit verbundene Lärmschutzwirkung ist eine Folge und bedarf keiner gesonderten Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 24. Die Errichtung des Parkhauses wird im Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

				muss mindestens der bisherige Abstand zwischen Baugrenze und der als Wald deklarierten Fläche beibehalten werden.
			31.16 Zu erhaltenden Bäume im MU 3, 4 In den Teilgebieten MU 3, 4 befinden sich Bäume bzw. deren Kronen in dem durch eine Baugrenze definierten Baufenster. Die Erhaltungsbedürftigkeit sollte nochmals überprüft werden.	**Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.** Die Baufenster wurden bereits im Zuge der Ausarbeitung der Entwurfsfassung 07/2020 in ihren Abmessungen so reduziert, dass innerhalb der überbaubaren Flächen keine Bestandsbäume mehr festgesetzt sind.
			<u>Zeichnerischen Festsetzung der Verkehrsflächen</u> 31.17 Es ist noch zu klären, ob es sich um öffentlich gewidmete, in ihrer Widmung entsprechend beschränkte Verkehrsflächen auf privatem Grund handelt oder um „echte" Privatstraßen. Davon abhängig müssten ggf. noch Abgrenzungen unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen in die Planzeichnung eingetragen werden („Knödellinien“). Auch für die Regelungen zu den Abstandsflächen ist die Bestimmung erforderlich.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Sie wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die interne Erschließung weiterhin als ‚private Verkehrsfläche‘ vorgesehen ist.
			31.18 Die Funktion der Verkehrsflächen als innere Erschließung der zulässigen Nutzungen einschließlich notwendiger Ver- und Entsorgungsverkehre, Notfallfahrzeuge u. ä. sollte entsprechend beschrieben werden.	**Der Anregung wird gefolgt.** Im Sinne der Anregung und als Ergebnis der Beteiligung wurden bereits mit der Entwurfsfassung 07/2020 folgende Festsetzungen als 7.1 aufgenommen: „Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ (PrSt) sind niveaugleich in der

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

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

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

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

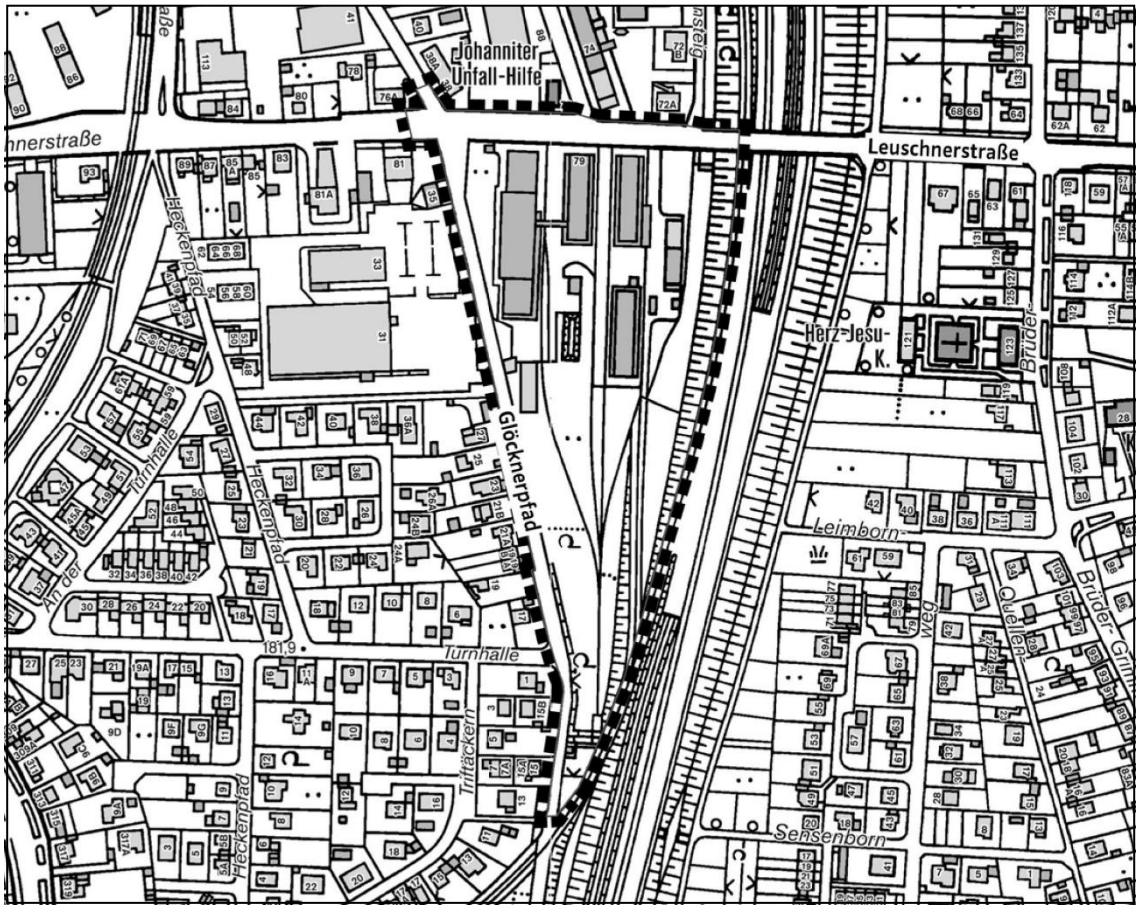
Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handelskammer Kassel		09.07.2019	25.08.2020
Wirtschaftsförderung Region Kassel		05.07.2019	25.08.2020
Die Stadtreiniger Kassel (Eigenbetrieb)		03.07.2019	
Städtische Werke Netz + Service GmbH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

Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/10
„Leuschnerstraße-Magazinhof"

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 19.10.2020



Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/10

„Leuschnerstraße-Magazinhof“,

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: 19.10.2020

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Bearbeitung
WOHNSTADT
Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

Dipl.-Ing. Clemens Exner
M. Sc. Elisabeth Jeckel
M. Sc. Marvin Coker
Dipl.-Ing. Andreas Schachenmayr

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSANLASS 1

2. PLANVERFAHREN 3
2.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen 4
2.2 Aufstellungsbeschluss, Information der Öffentlichkeit 5
2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB 5
2.4 Beirat für Stadtgestalt 5
2.5 Erneute Offenlagen im Sommer 2020 und im Herbst 2020 6
2.6 Beschlussfassung 6
2.7 Städtebaulicher Vertrag 6

3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 7

4. RECHTSVERHÄLTNISSE 9
4.1 Planungsrecht 9
4.2 Regionalplan Nordhessen 9
4.3 Flächennutzungsplan 10
4.4 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne 10
4.5 Siedlungsrahmenkonzept 11
4.6 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren 11
4.7 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan 12
4.8 Klimafunktionskarte 12
4.9 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse 14

5. HEUTIGE SITUATION 16
5.1 Historie des Standorts 16
5.2 Städtebauliche Situation 16
5.3 Aktuelle Nutzungen 18
5.4 Erschließung und Topographie 18
5.5 Ver- und Entsorgung 19
5.6 Boden - Altlasten und Kampfmittel, Bergbau 19
5.7 Naturräumliche Situation 21
5.8 Eigentumsverhältnisse 23

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 24
6.1 Bebauungskonzept 24
6.2 Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet 25
6.3 Verkehrskonzept 26
6.4 Ver- und Entsorgungskonzept 27
6.5 Grün- und Freiraumkonzept 27

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG UND ORDNUNG ... 30
7.1 Siedlungsentwicklung ... 30
7.2 Ortsbild ... 30
7.3 Nutzungskonflikte ... 31
7.3.1 Gewerbelärm ... 31
7.3.2 Verkehrslärm ... 31
7.4 Verkehr ... 32
7.5 Ver- und Entsorgung ... 33
7.6 Geologie und Boden ... 34
7.7 Wasserhaushalt ... 35
7.8 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz ... 35
7.9 Kleinklima und Luftschadstoffe ... 36
7.10 Stadt- und Landschaftsbild ... 37

8. PLANUNGSALTERNATIVEN ... 38
8.1 Nichtdurchführung der Planung ... 38
8.2 Nutzungsbeschränkung oder Verlegung des Planvorhabens auf Alternativstandorte ... 38

9. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS ... 39
9.1 Art der baulichen Nutzung ... 39
9.2 Maß der baulichen Nutzung ... 41
9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche ... 41
9.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche ... 42
9.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse ... 42
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 43
9.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ... 45
9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten ... 45
9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 46
9.7 Verkehrsflächen ... 47
9.8 Versorgungsanlagen ... 47
9.9 Private Grünflächen ... 48
9.9.1 Parkanlage ... 48
9.9.2 Kleingartenanlage ... 48
9.9.3 Waldsaum ... 49
9.9.4 Gehölzsaum ... 49
9.10 Grünfestsetzungen ... 49
9.10.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume ... 49
9.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL) ... 51
9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 52
9.11.1 Waldfläche ... 52
9.11.2 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate ... 52
9.11.3 Überdeckung von Tiefgaragen ... 53
9.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... 53
9.13 Tabellarische Übersicht der einzelnen Baugebiete ... 56
9.14 Pflanzliste ... 57
9.15 Kennzeichnungen ... 58
9.15.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ... 58

9.16 Örtliche Bauvorschriften 59
9.16.1 Gestaltung von Gebäuden 59
9.16.2 Gestaltung von Werbeanlagen 59
9.16.3 Gestaltung von Fahrradabstellanlagen 60
9.16.4 Begrünung von Gebäuden 60
9.16.5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen 60

10. STÄDTEBAULICHER VERTRAG 61

11. STÄDTEBAULICHE WERTE 62

12. ANHANG 63

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Magazinhof stellt ein ca. 4,5 ha großes ursprünglich militärisch genutztes Gebiet in Kassel-Niederzwehren dar. In Zusammenhang mit der militärischen Bedeutung der Stadt Kassel im Zweiten Weltkrieg wurde er zwischen 1939 und 1940 als Ersatzverpflegungsmagazin errichtet. Bis in die 1990er Jahre erfolgte eine Nutzung als Bekleidungskammer der Bundeswehr, anschließend dienten Teilbereiche des Magazinhofs als Lagerflächen. Bestimmendes Bild des Areals sind inzwischen Leerstände in dem seit 2012 aus denkmalpflegerischen Gründen als Sachgesamtheit geschützten Baubestand.

Im Jahr 2015 erfolgte durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben der Verkauf der Liegenschaft an einen Investor. Die Beethoven Development GmbH aus Würzburg verfolgt als neue Eigentümerin des Magazinhofs das Ziel, das Areal zugunsten einer Mischnutzung zu gestalten. In Abstimmung mit der Stadt Kassel soll hierdurch das untergenutzte Gelände in gut erschlossener Lage städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die gebietsprägende Bausubstanz, bestehend aus zwei Getreidesilos, einem Bodenspeicher, einem Bäckereigebäude und einem Pförtnerhaus, soll erhalten und durch Neubebauung ergänzt werden. Weiterhin ist der Erhalt einer Trafostation im Süden des Plangebiets erforderlich. Vorgesehen ist die Entstehung eines urbanen, gemischt genutzten Gebiets, welches sich insbesondere aus einem möglichst differenzierten Spektrum gewerblicher Nutzungen und verschiedener Wohnangebote zusammensetzt. Der Standort im Innenbereich Kassels eröffnet die Chance, ein attraktives Quartier mit urbanen Qualitäten für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln und zeitgleich den kulturhistorisch bedeutsamen Baubestand zu bewahren.

Weiterhin sollen möglichst viele, auf dem Gelände vorhandene Grünstrukturen mit ihrem Baumbestand sowie die im südlichen Bereich vorhandene Waldfläche erhalten werden. Die angrenzenden Straßen sollen als öffentliche Verkehrsflächen gesichert werden. Im Innern des Plangebiets soll ein Netz von privaten Straßen und Wegen für die Nutzung durch die Allgemeinheit entstehen beziehungsweise möglichst gemäß dem ursprünglichen Erscheinungsbild als gepflasterte Flächen gesichert werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes, der bisherigen Sondernutzung mit langjährigem Leerstand und der notwendigen infrastrukturellen Anbindung besteht ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Wegen der Lage im Innenbereich Kassels und mit einer Grundfläche von unter 20.000 m² ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen.

Die der Planaufstellung zugrundeliegenden Gutachten und Untersuchungen können – ebenso wie die bei einigen textlichen Festsetzungen zugrunde gelegten DIN-Normen - bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" werden folgende zwischen Planungsträger und den von der Planung berührten Fachämtern der Stadt Kassel abgestimmten Ziele und Zwecke verfolgt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung von Planungsrecht zugunsten einer urbanen und verkehrsarmen Mischnutzung
- Erhalt und Umnutzung der Kulturdenkmale
- Aktivierung von innerstädtischen Nachverdichtungspotenzialen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und demnach keine Neuausweisung von Flächen am Siedlungsrand
- Behebung eines städtebaulichen Missstands und Sicherung der Funktionsfähigkeit des Quartiers infolge eines jahrelangen Leerstands innerhalb des Plangebiets
- Realisierung eines vielfältigen gewerblichen Angebots
- Erweiterung des Kasseler Wohnraumangebots
- Erhalt der vorhandenen Waldfläche und des schutzwürdigen Baumhains
- Sicherung der Durchquerbarkeit des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr

2. Planverfahren

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Planung dient die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" der gemäß Gesetzgeber vorrangig zu erfolgenden Innenentwicklung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zielt nach § 13a Abs. 1 BauGB auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung ab.

Die Lage des Plangebiets im Innenbereich der Stadt Kassel eröffnet die Möglichkeit, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, wenn durch ihn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 53.017 m². Er steht in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen.

Folgende Berechnung belegt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich ist:

Größe des Geltungsbereichs		53.017 m²
Größe der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen	-	11.895 m²
Größe der Waldfläche	-	9.415 m²
Größe der Bahnanlagen	-	5.100 m²
Größe der (private) Grünflächen	-	2.081 m²
Größe der Versorgungsanlagen	-	196 m²
maßgebende Baugebietsflächen	=	24.330 m²

Im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße–Magazinhof werden in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich bebaubare Flächen festgesetzt, die nach §19 BauNVO um 50% bis zu einem Wert von GRZ 0,8 überschritten werden dürfen. Der Tabelle können die einzelnen Werte entnommen werden.

Baugebiet	**Größe**	**Festgesetzte überbaubare Fläche**	**Überschreitung GRZ (§ 19 BauNVO)**	**Theoretisch bebaubare Fläche incl. Nebenanlagen**
MU 1 Bodenspeicher	2.029 m²	Baulinie: GR 800 m² Baugrenze: GR 1.100 m²	0,8	1.623 m²
MU 1 Silospeicher Nord	1.758 m²	Baulinie: GR 800 m² Baugrenze: GR 1.051 m²	0,8	1.406 m²
MU 1 Silospeicher Süd	1.880 m²	Baulinie: GR 800 m² Baugrenze: GR 1.054 m²	0,8	1.504 m²
MU 2 Heeresbäckerei	5.906 m²	GRZ 0,5	0,75	4.430 m²
MU 3	2.358 m²	GRZ 0,5	0,75	1.769 m²
MU 4	1.337 m²	GRZ 0,35	0,53	709 m²
MU 5	881 m²	GRZ 0,4	0,6	529 m²
MU 6	4.582 m²	GRZ 0,5	0,75	3.437 m²
MU 7	656 m²	GRZ 0,55	0,8	525 m²
MU 8	2.943 m²	GRZ 0,8	0,8	2.354 m²
	24.433 m²			**18.285 m²**

Die zulässige Grundfläche liegt somit unter dem im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m².

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist als vereinbar mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beurteilen. Das Plangebiet selbst dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Konfliktsituationen zu benachbarten Bauflächen infolge einer fehlenden räumlichen Trennung zwischen schutzbedürftigen und störanfälligen Nutzungen sind nicht gegeben. Das Urbane Gebiet ist demnach vereinbar mit den gemischten Bauflächen, die im Norden an die Leuschnerstraße und im Nordwesten an den Glöcknerpfad anschließen. Im Südwesten sowie im Osten grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet. Eine Abfolge der Plangebiete entsprechend der BauNVO wird somit eingehalten. Darüber hinaus findet eine Differenzierung der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets statt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird demnach vorwiegend für gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen gesichert, während eine Wohnnutzung in dem betreffenden Bereich aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Demgegenüber sind die vor Immissionen weitestgehend geschützten Bereiche im Süden des Plangebiets für das Wohnen vorgesehen. Anderweitige Nutzungen können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, sodass von keiner Belastung durch Gewerbelärm auf das angrenzende Reine Wohngebiet westlich des Glöcknerpfades auszugehen ist.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer als FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet ausgewiesenen Schutzfläche, sodass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Vorhaben zugelassen, die gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit durchweg gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden abgesehen. Weiterhin wird der Bebauungsplan ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Durch Ausweisung eines Urbanen Gebiets weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

2.1 Ermittlung der Umweltauswirkungen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eine von baulichen Anlagen überlagerte Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Entsprechend der vorgesehenen Überbaubarkeit im Plangebiet beläuft sich die rechnerisch überbaubare Grundfläche auf rund 18.285 m² (siehe Kapitel 2. „Planverfahren"), sodass von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen wird. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird aufgrund der festgesetzten zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² nicht erforderlich.

Nichtsdestotrotz ist unter Berücksichtigung des zeitweisen Leerstands der Bestandsbebauung sowie der brachgefallenen Flächen des Magazinhofs von einer sukzessiven Entstehung eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen auf dem Gelände sowie in den Gebäuden auszugehen. Um eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Umweltschutzgüter zu verhindern und um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag beauftragt. Das Ingenieurbüro Christoph Henke, Witzenhausen, nahm in diesem Zusammenhang eine Untersuchung des Areals vor, bei welcher Brutvögel und Fledermäuse, Reptilien sowie Höhlenbewohner erfasst wurden. Weiterhin fand eine Befragung ortskundiger Naturschutzvertreter und Vertreter von Fachbehörden durch das Ingenieurbüro statt.

Eine detaillierte Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist im Kapitel 7.8 „Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz" aufgeführt. Die genannten Artenschutzmaßnahmen wurden als Festsetzungen in den Inhalt des Bebauungsplans aufgenommen.

Weiterhin wurden die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen hinsichtlich der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestehenden Lärmbelastung untersucht. Maßgebliche Schallquellen stellen die im Norden an das Plangebiet angrenzende Leuschnerstraße sowie der Schienenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bahntrassen dar. Durch das Ingenieurbüro KREBS+KIEFER FRITZ AG, Darmstadt, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und hierbei für das Vorhaben erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Kapitel 7.3 „Nutzungskonflikte" sowie der zugehörigen Unterkapitel aufgeführt. Zur Gewährung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

In einem Ämtergespräch am 08.11.2016 wurden verschiedene Planungsvarianten vorgestellt und diskutiert. Die vorgebrachten Belange der einzelnen Fachämter wurden in die städtebauliche Planung eingearbeitet und am 27.04.2017 die überarbeitete Vorzugsvariante den Fachämtern vorgestellt. In dieser Runde wurden die Inhalte der hiernach folgenden Bauleitplanung grundsätzlich abgestimmt. Die am 27.04.2017 formulierten Anforderungen der einzelnen Ämter wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

2.2 Aufstellungsbeschluss, Information der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26. November 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2019 zusammen mit dem Hinweis bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen informieren kann.

Die Öffentlichkeit erhielt vom 04.03.2019 bis zum 08.03.2019 die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde vom 03.06.2019 bis einschließlich 12.07.2019 durchgeführt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung im offiziellen Bekanntmachungsblatt der Stadt Kassel vom 23.05.2019.

Parallel hierzu wurden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2.4 Beirat für Stadtgestalt

In den Sitzungen des Beirates für Stadtgestalt am 15.10.2019 und 12.12.2019 wurden das Gesamtkonzept und einzelne Bauvorhaben vorgestellt und diskutiert. Über die grundsätzliche Zustimmung hinaus hat der Beirat folgende Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert:

- Erarbeitung eines zusammenhängenden Freiraumkonzeptes
- Weiterentwicklung Speichergebäude: einheitliche Gestaltung Treppenhausanbauten
- Weiterentwicklung Heeresbäckerei: Prüfung Geschossigkeit / Adressbildung

- Aufstockung der Parkhauskapazitäten zur Entlastung der Freiflächen
- Gestaltung Parkhaus: Holzfassade
- Stärkung des mittleren Neubaukörpers am Quartiersplatz („Holzgebäude") → Erhöhung Geschossigkeit
- Stärkung und Klärung der Kubatur des Büroneubaus an der Leuschnerstraße
- Prüfung der städtebaulichen Figur im Bereich der Wohnungsneubauten

2.5 Erneute Offenlagen im Sommer 2020 und im Herbst 2020

Die Diskussion im Beirat für Stadtgestalt und die hieraus resultierenden Empfehlungen für die weiteren Planungsschritte, die Stellungnahmen und Anregungen im Zuge der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die weitere Entwicklung der städtebaulichen und hochbaulichen Planung haben zu einer Änderung der Planung in vielen Punkten geführt, sodass eine erneute Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde (§ 4a Abs. 3 BauGB).

Diese war zunächst im Frühjahr 2020 vorgesehen musste jedoch bedingt durch die Corona-Pandemie verschoben werden. Sie fand dann unter Berücksichtigung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Zeit zwischen dem 27.07.2020 und dem 28.08.2020 statt. Wegen des Umfangs der Änderungen wurden wiederum alle von der Planung betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt und auch die durch § 4a Abs.3 BauGB gegebenen Möglichkeiten zur Beschränkung hinsichtlich der Auslegungsdauer wurden nicht umgesetzt.

Weil auch die erneute Beteiligung das Erfordernis für eine weitere Planänderung ausgelöst hat, wurden die von den Änderungen betroffenen Stellen erneut um eine Stellungnahme gebeten. Parallel hierzu fand vom 21.09.2020 bis einschließlich 09.10.2020 nach form- und fristgerechter Bekanntmachung auch eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

2.6 Beschlussfassung

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kassel hat in ihrer Sitzung am XX.XX.XXXX zusammen mit dem Beschluss über die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2.7 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan wird zwischen der Stadt Kassel und der Beethovengruppe als Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der über das Planungsrecht hinausgehende Regelungen enthalten wird (vgl. Kapitel 10).

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von ca. 4,5 ha überwiegend im Stadtteil Niederzwehren und berührt im nördlichen Bereich an der Leuschnerstraße auch den Stadtteil Süsterfeld/Helleböhn.

Das Magazinhof-Gelände schließt auf seiner Ostseite an die Bahnflächen mit den tief in das Gelände eingeschnittenen Gleisanlagen an, die die Entwicklungsmöglichkeiten für die Fläche maßgeblich mitbestimmen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Parzellengrenze der Leuschnerstraße (Flurstücke 122/3, 122/4, 49/6)
- im Osten sowie im Süden durch die westliche Parzellengrenze der Bahntrasse (Flurstück 185)
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze des Glöcknerpfads (Flurstück 125/17)

Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Stadt

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst neben der Kernfläche des ehemaligen Magazinhofes (Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstück 5/12) auch Flächen, die sich nicht im Eigentum des Investors befinden.

Dabei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Niederzwehren, Flur 24, Flurstücke 99/1, 419/124, 418/99 und 188/99.

Zusätzlich liegen im Bereich des Glöcknerpfades ein Teil des Flurstücks 125/17 und im Bereich der Leuschnerstraße neben dem Flurstücken 122/3, 122/4, (alle Flur 24) und 49/6 (aus Flur 4) auch Teile der Flurstücke 49/7 und 70/11 aus Flur 4, 27/24, 61/8 und 50/53 aus Flur 3 sowie 126/22, 125/17, 16/18 aus Flur 24 und 184/41 aus Flur 22 im Geltungsbereich.

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Im Zuge der Weiterführung des Projekts ist eine Zergliederung der Magazinhof-Liegenschaft geplant. Die zukünftigen Grundstückszuschnitte wurden bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

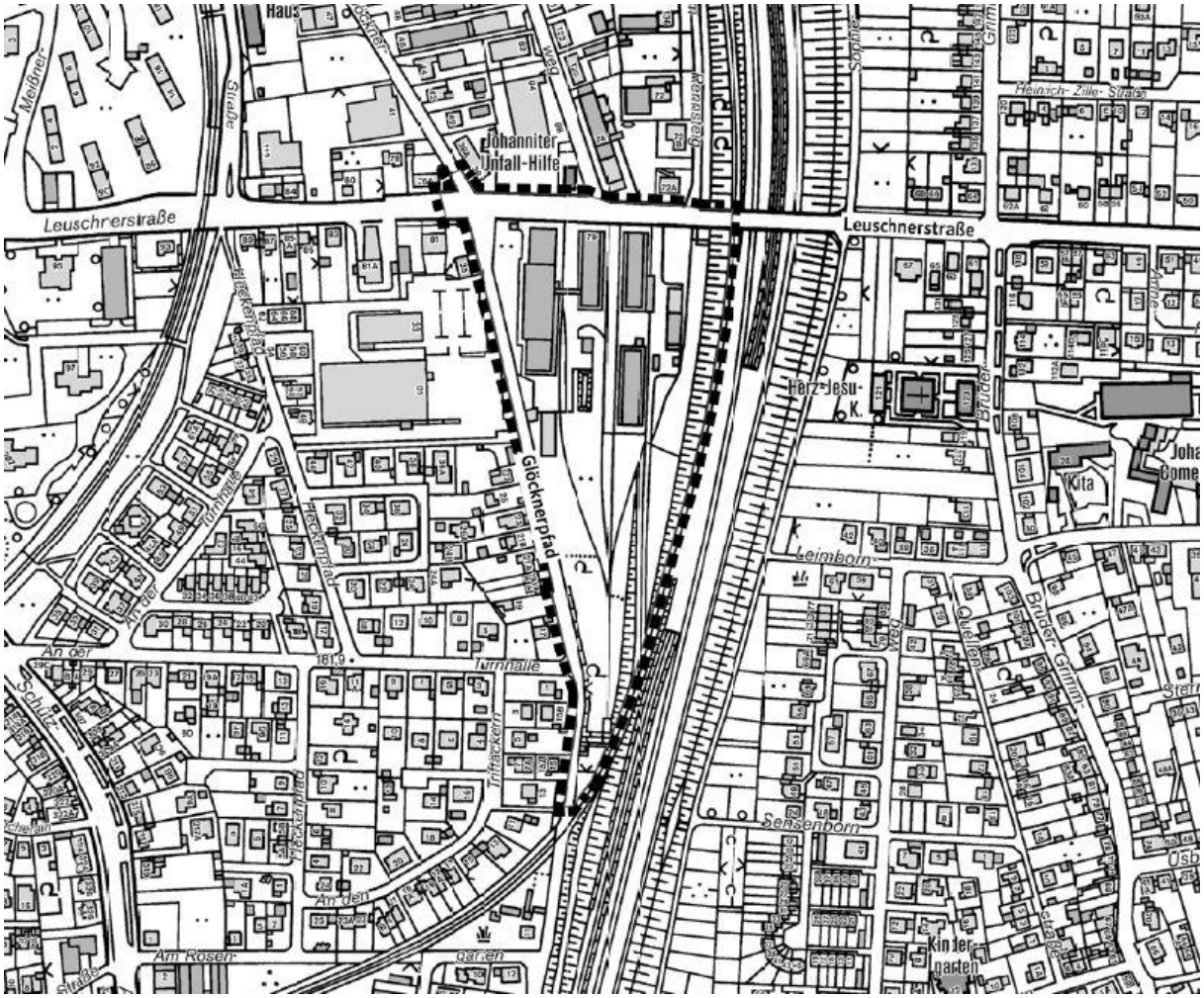


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Planungsrecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich in planungsrechtlicher Hinsicht um einen unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Um den Standort für Wohn- und gewerbliche Nutzungen entwickeln zu können, muss der planungsrechtliche Rahmen entsprechend vorgegeben werden. Das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans ergibt sich aus der Größe des Plangebiets, der bisherigen Sondernutzung sowie aus der notwendigen infrastrukturellen Anbindung der Fläche.

4.2 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 sind das Plangebiet sowie die westlich angrenzende Fläche als „Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt. Die im Norden verlaufende Leuschnerstraße ist als „sonstige regional bedeutsame Straße Bestand", die im Osten sowie im Süden angrenzende Schienenverkehrstrasse als „Fernverkehrsstrecke Bestand" gekennzeichnet.

Der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" somit Rechnung getragen. Die beabsichtigte Nutzungsänderung zugunsten eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des Plangebiets entspricht weiterhin den Festlegungen des Regionalplans. Bestehende Verkehrsflächen bleiben erhalten.

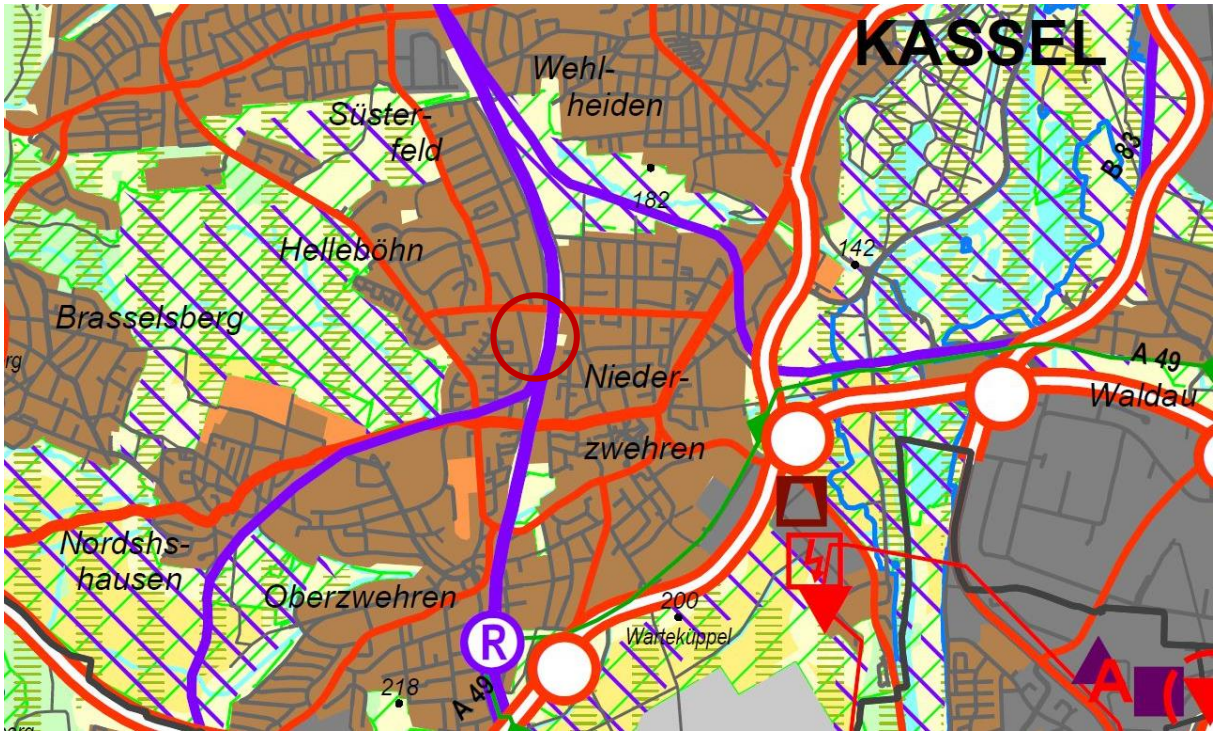


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2010 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt als vorbereitende Bauleitplanung den nördlichen Teilbereich des Plangebiets, der durch die Bestandsbebauung des Magazinhofs geprägt ist, als gewerbliche Baufläche dar. Die im Süden hieran anschließende Waldfläche ist als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Durch die beabsichtigte Ausweisung als Urbanes Gebiet ist die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben. Dennoch besteht im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf den nördlichen, baulich geprägten Bereich des Plangebiets im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mit einer dem Maßstab entsprechenden genaueren Abgrenzung als Festsetzung im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" übernommen.

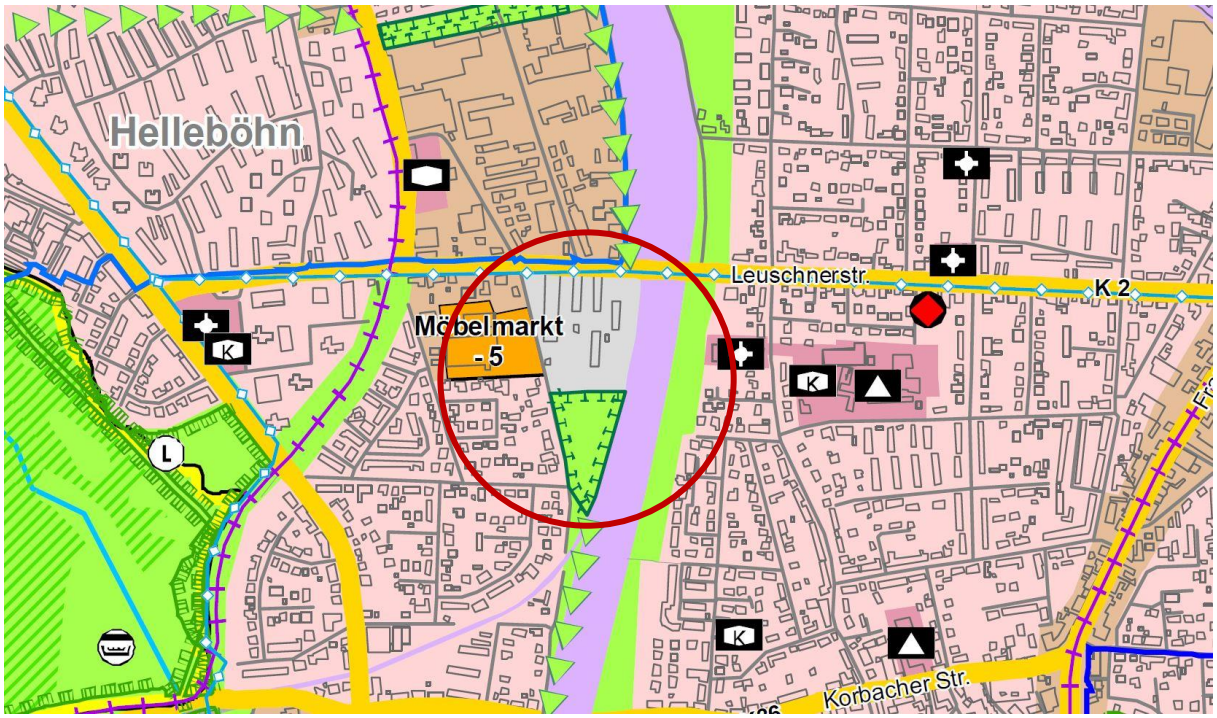


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

4.4 Angrenzende rechtsgültige Bebauungspläne

An die westliche Grenze des Plangebiets dieses Bebauungsplans grenzt unmittelbar der seit dem 26. April 1975 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. VIII/28 „Leuschnerstraße, An der Turnhalle, Glöcknerpfad, Heinrich-Schütz-Allee" an.

Der bestehende Bebauungsplan reicht bis zur Straßenmitte der Leuschnerstraße und des Glöcknerpfads. Im nordöstlichen Teilbereich ist eine Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt. Im Westen beinhaltet der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Nutzungen. Die dazwischenliegenden Baugebiete wurden als Reine Wohngebiete (WR) gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst einen heterogenen Baubestand, der von gewerblich genutzten Solitären, Einfamilienhausbebauungen in offener Bauweise über Reihenhäuser bis hin zum Geschosswohnungsbau reicht. Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend vielfältig und regelt die Zulässigkeit von zwei bis sechzehn Vollgeschossen, Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und 0,5 und Geschossflächenzahlen zwischen 0,5 und 1,2.

Eine Überlagerung des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. VIII/28 erfolgt im Bereich des Glöcknerpfads sowie im Kreuzungsbereich Leuschnerstraße, um gegebenenfalls erforderliche mit dem Gesamtvorhaben im Zusammenhang stehende Maßnahmen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenräume über den städtebaulichen Vertrag regeln zu können. Der bestehende Bebauungsplan wird in den namentlich genannten Bereichen ersetzt. Angestrebt wird auch die eindeutige und vollständige Zuordnung der Verkehrsflächen „Glöcknerpfad" und „Leuschnerstraße".

4.5 Siedlungsrahmenkonzept

Das Siedlungsrahmenkonzept 2015 des Zweckverbands Raum Kassel trifft Aussagen zu den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung im Verbandsgebiet. Aus einem Beschluss der Verbandsversammlung vom 15. März 2006 sind unter anderem die Innenentwicklung und eine verstärkte Mischnutzung zur Herstellung kurzer Wegebeziehungen sowie der Schutz von Natur- und Landschaftsräumen als allgemeine Grundsätze und Ziele hervorgegangen.

Für Wohn- und Gewerbenutzungen bedeutet dies, dass diese flächensparend in gemischt genutzten Strukturen organisiert werden sollen. Gering genutzte Flächen sowie Baulücken sollen im Sinne eines Flächenrecyclings bevorzugt vor der Neuausweisung von Baugebieten am Siedlungsrand für die Herstellung von Wohnraum und Arbeitsstätten weiterentwickelt werden. Darüber hinaus wird die Verantwortung der Verbandskommunen in Bezug auf die Herstellung von Wohnraum für Haushalte verschiedener Einkommensschichten hervorgehoben.

Die geforderte Innenentwicklung dient nicht nur einer Verkürzung der Wege für Menschen, Güter und Dienstleistung und somit einer Minderung der Verkehrsbelastung, sondern vermindert in besonderem Maße den Druck zur Siedlungserweiterung auf landwirtschaftliche Grün- und Erholungsflächen am Siedlungsrand. Angestrebt wird in diesem Sinne eine Wiedernutzung bestehender und brachliegender Flächenpotenziale innerhalb des Siedlungsgebiets.

Die Ziele und Grundsätze des Siedlungsrahmenkonzepts bilden einen wichtigen Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung und wurden inhaltlich in den Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" übernommen.

4.6 Kommunaler Entwicklungsplan Zentren

Der Kommunale Entwicklungsplan Zentren 2015 des Zweckverbands Raum Kassel zielt auf funktionierende Nahversorgung im Verbandsgebiet ab, bei der Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs und ergänzende Dienstleistungen möglichst wohnortnah vorgehalten werden sollen. Maßgeblich ist eine fußläufige Erreichbarkeit der genannten Einrichtungen für möglichst viele Bewohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" liegt im Einzugsgebiet mehrerer, in nordwestlicher Nachbarschaft gelegener Lebensmittelanbieter mit mehr als 150 m² Verkaufsfläche sowie Discountern[1]. Er befindet sich außerhalb ausgewiesener zentraler Versorgungsbereiche des Zweckverbands.

[1] vgl. Zweckverband Raum Kassel: KEP-Zentren 2015. Karte Erreichbarkeit der Nahversorgung. Kassel 2014.

Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten, urbanen Quartiers entstehen sowohl Wohnnutzungen, die von einer fußläufigen Erreichbarkeit von Versorgungs- und Arbeitsstätten in ihrer näheren Umgebung profitieren als auch gewerbliche Nutzungen, die wiederum zu einer Förderung der Nahversorgung im Quartier beitragen. Wegen der integrierten und gut erschlossenen Lage des Plangebiets im Innenbereich der Stadt Kassel entspricht die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planung den Entwicklungszielen des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren. Den Entwicklungszielen wird zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Umfeld des Quartiers gefolgt, in dem begrenzende Vorgaben zum Umfang möglicher Verkaufsflächen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

4.7 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 sind die Siedlungsflächen nicht dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan trifft somit keine Aussage zum Plangebiet.

Der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel formuliert Maßnahmen zur Waldfläche im südlichen Teilbereich des Plangebiets. Das übergeordnete Siedlungsgebiet Süsterfeld/Helleböhn wird allgemein als Bereich charakterisiert, der in Teilen bereits über einen hohen Versiegelungsgrad mit Tendenz zur Überwärmung verfügt. Weiterhin werden die schmalen Grünzonen entlang der Bahntrasse als Grünverbindungen innerhalb der Siedlungen hervorgehoben. Die genannte Charakteristik wird durch den Landschaftsplan bei der Leitbild-/Zielformulierung aufgegriffen, indem etwa eine Weiterentwicklung als gut durchgrünter Siedlungsraum mit guter wohnungsnaher Freiraumversorgung sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Grünverbindungen in ihrer Funktion als Biotop und für den klimatischen Ausgleich anvisiert werden.

Dem durch Vegetation bestimmten südlichen Plangebietsbereich ordnet der Landschaftsplan auf Grundlage der Leitbilder Maßnahmen der Kategorie „Schutz- und Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich" zu. Für die mit der Nr. 10361 versehene Entwicklungsfläche werden folgende Maßnahmen formuliert:

> „Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes zwischen südlichem Glöcknerpfad und Bahntrassen als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum. Stabilisierung als hainartiger Gehölzbestand. Ausweisung als private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz (..) von Boden, Natur und Landschaft."

Den inhaltlichen Vorgaben des Landschaftsplans wurde im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" gefolgt und der vorhandene, vom Forstamt auch in seiner Abgrenzung als Waldfläche eingestufte, Gehölzbestand gesichert.

4.8 Klimafunktionskarte

Bedingt durch die topographische Lage Kassels innerhalb des Kasseler Beckens mit den umgebenden Randhöhen verfügt die Stadt insbesondere an windschwachen Tagen über einen reduzierten Luftaustausch. In baulich stark verdichteten Innenstadtlagen kann dies zu einer Überwärmung und, hiermit einhergehend, zu gesundheitsgefährdenden Situationen in Form von Hitzestress und einer erhöhten Luftbelastung führen. Um einer weiteren Überwärmung entgegen zu wirken, müssen Luftleitbahnen freigehalten werden, sodass in den Außenbereichen entstehende Kaltluft in das Stadtinnere transportiert werden kann. Eine Bebauung entsprechender Bereiche stellt eine Barriere dar, durch die wichtige Luftströmungen eingeschränkt werden können.

Die Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel 2009 definiert das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" überwiegend als Bereich mit Überwärmungspotenzial. Hierbei handelt es sich allgemein um baulich geprägte Bereiche, die über viel Vegetation in den Freiräumen verfügen. Im Nordwesten ist ein Teilbereich des Plangebiets als Überwärmungsgebiet

1 gekennzeichnet, welches sich durch eine dichte Bebauung bei gleichzeitig wenig Vegetation in den Freiräumen auszeichnet. Angrenzend an die Bahntrasse sowie im südlichen Plangebiet schließen Misch- und Übergangsklimate mit einem sehr hohen Vegetationsanteil an. Darüber hinaus verläuft östlich des Plangebiets entlang der Bahntrasse ein Überströmungsbereich in Nord-Süd-Richtung.

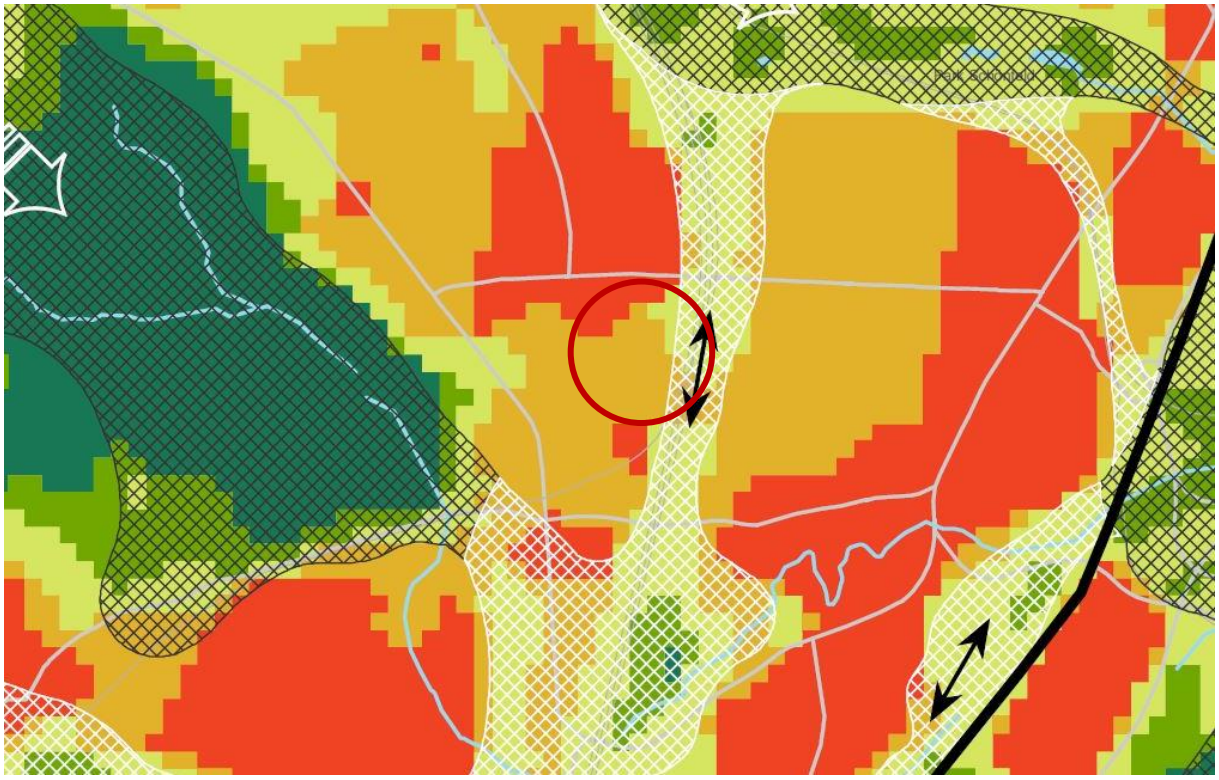


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel 2009 inkl. Kennzeichnung des Plangebiets

Die Klimafunktionskarte formuliert weiterhin Planungsempfehlungen für die Bauleitplanung. So sind für den nördlichen, baulich geprägten Bereich des Plangebiets, welcher durch die Klimafunktionskarte als Überwärmungsgebiet 1 kategorisiert wurde, die Schaffung von Vegetationsflächen und Grünfassaden, die Förderung von schattigen Bereichen im Freiraum sowie die in unmittelbarer Nachbarschaft anschließenden Strömungsrichtungen zu beachten. Eine Berücksichtigung der genannten Empfehlungen ermöglicht eine bauliche Verdichtung innerhalb des Überwärmungsgebiets.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets, der über ein Überwärmungspotenzial verfügt, sind ebenfalls die Strömungsrichtungen des benachbarten Überströmungsbereichs zu beachten. Auf dieser Grundlage ist eine Flächennutzungsänderung und bauliche Entwicklung innerhalb des Bereichs mit Überwärmungspotenzial möglich.

In den als Misch- und Übergangsklimate definierten Bereichen ist ebenfalls eine Flächennutzungsänderung möglich, wenn der Anteil an Vegetationsflächen hiernach nicht eingeschränkt wird. Darüber hinaus sind die Durchlüftungsbahnen des Überströmungsbereichs zu beachten sowie eine Vernetzung des lokalen Belüftungssystems zu fördern.

Die Funktion des Überströmungsbereichs ist, wie aus den Empfehlungen der einzelnen Kategorien bereits hervorgeht, aufrechtzuerhalten und eine gegebenenfalls beabsichtigte bauliche Verdichtung an der Überströmungsrichtung zu orientieren.

Da der baulich geprägte und entsprechend in Teilen durch die Klimafunktionskarte als Überwärmungsgebiet 1 dargestellte nördliche Bereich des Plangebiets in seiner bisherigen Form erhalten bleibt, findet eine bauliche Verdichtung lediglich östlich und südlich der Bestandsbebauung statt. Die geplante

Bebauung verläuft längs des Überströmungsbereichs und gewährleistet durch eine offene Bauweise eine uneingeschränkte Luftströmung. Dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Vegetationsflächen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend den Empfehlungen der Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel Rechnung getragen. Weiterhin bilden auch Flächen mit Pflanzfestsetzungen, Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie die Vorschrift eines Mindestmaßes an Begrünung auf den Dachflächen der Neubauten einen Bestandteil des Bebauungsplans ab.

4.9 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Zu erhaltende sowie anzupflanzende Bäume sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Kassel zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung. Der Stellplatznachweis ist vorwiegend im Baugebiet MU 8 zu erbringen.

Sie gilt, soweit keine abweichenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, vornehmlich im Hinblick auf die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze (Kfz/Fahrräder).
Die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel werden aber durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Anpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen ersetzt. Innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen gelten also von der Satzung abweichend die durch den Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen.

Denkmalschutz

Ein Auszug aus der noch nicht veröffentlichten Denkmaltopographie der Stadt Kassel IV liefert eine denkmalpflegerische Einschätzung bezüglich des Baubestands auf dem Magazinhofgelände. Das Gebiet wurde demnach im Zuge des Ausbaus Kassels als Militärstandort im Zweiten Weltkrieg eingerichtet und diente als Proviantlager, dem sogenannten „Ersatzverpflegungsmagazin", sowie als Heeresbäckerei.[2]

Trotz Kriegsbeschädigungen ist der Magazinhof bis heute, bestehend aus den Getreidesilos I und II, Bodenspeicher III, Garage V und Bäckerei VI, erhalten. Im Jahr 1949 wurde das Gebäudeensemble durch ein Pförtnerhaus an der Hauptzufahrt ergänzt. Die ansonsten schmucklose Baugruppe verfügt darüber hinaus über ein großflächiges Sgraffito, welches die Giebelwand des Silos II einnimmt. Es zählt zu einem der wenigen erhaltenen Werke des Stuttgarter Akademieprofessors Rudolf Ehehalt und spiegelt in Form einer Ernteszene die Ideologie des nationalsozialistischen Regimes wider. Aufgrund von Witterungsschäden musste das Wandbild im Jahr 2014 provisorisch gesichert werden.[3]

Nach heutiger Einschätzung ist der Erhalt angesichts des Bauzustands der Fassade allerdings in Frage zu stellen. Da die Konservierung des Sgraffitos, trotz seiner kunsthistorischen Bedeutung, aufgrund der aus bauphysikalischer Sicht erforderlichen Gebäudesanierung kaum möglich erscheint, wurde es in den vom Umbau betroffenen Bereichen ausgebaut und gesichert.

---

[2] vgl. Wiegand, Thomas: Der Magazinhof – ein unbeliebtes Kulturdenkmal in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 10-17, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

[3] vgl. Obermann, Astrid: Zur Technik des Sgraffito am Magazinhof in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 18, 19, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

Die denkmalpflegerische Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass der Magazinhof in seiner Vollständigkeit einen nicht häufig ausgeführten Typ von Militärarchitektur aufweist. Die Gebäude I, II, III, V und VI sowie das Wiegehäuschen und das Pförtnerhaus werden daher als Sachgesamtheit als Kulturdenkmal aus architektur-, militär- und lokalgeschichtlichen Gründen bewertet. Seit 2012 sind das genannte Gebäudeensemble sowie das Sgraffito durch das Landesamt für Denkmalpflege unter Denkmalschutz gestellt. Die das Ensemble an der Leuschnerstraße begrenzende Mauer gehört nicht der denkmalgeschützten Sachgesamtheit an.

Zugunsten einer wirtschaftlichen Entwicklung des Magazinhofgeländes führten Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans jedoch zu der Einsicht, dass ein teilweiser Rückbau dennoch ermöglicht werden muss. Dies betrifft kleine, das Gebäudeensemble weniger prägende Nebengebäude wie das Garagengebäude sowie das Pförtnerhaus. Die Gebäude I, II, III und VI sind grundsätzlich zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.

Abbildung 6: Sachgesamtheit Kulturdenkmäler nach der Denkmalschutztopographie der Stadt Kassel IV

5. Heutige Situation

5.1 Historie des Standorts

Der Magazinhof entstand zwischen 1939 und 1940 im Zuge des Ausbaus Kassels als Militärstandort. Die Lage des Magazinhofs im Stadtteil Niederzwehren ist demnach auf die in der Nähe verorteten Kasernen im Süden und im Westen zurückzuführen. Als sogenanntes „Ersatzverpflegungsmagazin" diente er als Lagerfläche für Getreide und weitere Lebensmittel der Wehrmacht. Wichtiger Bestandteil des Magazinhofs sind zwei Getreidesilos, die zusammen etwa 10.000 Tonnen Getreide aufnehmen konnten. Des Weiteren verfügte das Areal über einen Bodenspeicher, eine Heeresbäckerei sowie über Nebengebäude wie ein Wiegehäuschen, ein Pförtnerhaus und eine Garage. Die logistische Bedeutung, die der Magazinhof als Proviantlager besaß, erforderte einen direkten Anschluss an den schienengebundenen Verkehr. Das Gelände grenzt daher direkt an die Eisenbahntrasse der HLB Basis AG (Strecke Kassel Wilhelmshöhe / Süd-Baunatal) an und verfügt bis heute über einen Abzweig der Bahnlinie auf das Grundstück. Die Bebauung ist mit Laderampen für Eisenbahnwaggons versehen, während der südliche unbebaute Teilbereich des Areals für das Rangieren der Waggons genutzt wurde.[4]

Die militärische Bedeutung der Stadt Kassel im Zweiten Weltkrieg bewirkte, dass diese sich zu einem zentralen Ziel alliierter Bombenangriffe herausbildete. Trotz Kriegsschäden ist der Magazinhof jedoch in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben. Eine Weiternutzung des Magazinhofs nach den Aufbauarbeiten des Zweiten Weltkriegs erfolgte zunächst für zivile Zwecke. Hiernach schloss bis 1994 eine Nutzung des Baubestands, insbesondere des ursprünglichen Bodenspeichers, als Bekleidungskammer für die Bundeswehr an. Im Jahr 2007 gab die Bundeswehr den Standort schließlich auf, weshalb der Magazinhof seither leer steht. In der Folge wurde der Baubestand dem Verfall preisgegeben, sodass das zweigeschossige Verwaltungsgebäude sowie das Wiegehäuschen aufgrund von Vandalismus-Schäden abgebrochen werden mussten. Das kunsthistorisch bedeutsame Sgraffito an der Giebelwand des Silos II konnte trotz der starken Beschädigung durch Witterungseinflüsse provisorisch gesichert werden.[5]

Wegen des nur selten ausgeführten Typs von Militärarchitektur des Dritten Reichs, erhielt der Magazinhof im Jahr 2012 Denkmalschutzstatus. 2015 erwarb die Beethovengruppe aus Würzburg als privater Investor das Areal von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Seither beabsichtigt diese in Form einer Sanierung des Baubestands und einer ergänzenden Neubebauung eine Revitalisierung des Magazinhofgeländes.

5.2 Städtebauliche Situation

Das nahezu dreiecksförmige Plangebiet besteht vorwiegend aus dem Areal des Magazinhofs, welcher etwa 4 ha von insgesamt 5,3 ha Plangebietsfläche vereinnahmt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist durch den ursprünglich militärisch genutzten Baubestand geprägt. Insgesamt setzt sich das Gebäudeensemble aus dem Bäckereigebäude (VI), dem hiermit durch einen Laufgang in Höhe des ersten Obergeschosses verbundenen Bodenspeichers (III), zwei Getreidesilos (I und II), einer Garage (V) sowie einem Pförtnerhaus zusammen. Aus der Bestandsbebauung stechen insbesondere die großvolumigen identisch dimensionierten vergleichsweise schlanken Lagerhäuser hervor, welche jeweils über fünf Voll- und zwei Dachgeschosse sowie Satteldächer verfügen. Sie sind parallel zur östlich verlaufenden Bahntrasse angeordnet, also giebelseitig zur Leuschnerstraße hin ausgerichtet. Im Gegensatz zum Getreidebodenspeicher mit regelmäßigen Fensterreihen weisen die Getreidesilos Fenster

[4] vgl. Wiegand, Thomas: Der Magazinhof – ein unbeliebtes Kulturdenkmal in Kassel. In: Denkmalpflege und Kulturgeschichte. Nr. 1/2015. S. 10-17, zit. nach: Wiegand, Thomas: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV. Entwurfsstand 2016.

[5] vgl. ebd.

nur in den Treppenhausbereichen auf, sodass die Fassaden ansonsten vollkommen verschlossen sind. Die Erdgeschossbereiche sind mit Laderampen und Vordächern versehen, welche rings um die Gebäude herum angeordnet sind.

Westlich der Lagergebäude und somit angrenzend an den Glöcknerpfad befindet sich das Bäckereigebäude mit deutlich größerer Gebäudetiefe. Es verfügt über ein Walmdach und ist im Kontrast zu den Lagergebäuden nur ein- bis zweigeschossig ausgeführt. Im Anschluss an die Bahntrasse sind, die ebenfalls mit Walmdach versehenen Garagen verortet, die über die Leuschnerstraße erschlossen werden (zwischenzeitlich bereits abgebrochen). Die Hauptzufahrt zum Gelände markiert das eingeschossige Pförtnerhaus, welches im Anschluss an den Glöcknerpfad etwa mittig des Magazinhofgeländes liegt.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind mit Basaltpflaster befestigt und werden durch geländeinterne Gleisanlagen durchkreuzt. Darüber hinaus verfügt insbesondere der unbebaute Teilbereich im Süden des Plangebiets über einen großflächigen Grünbestand mit zahlreichen Bäumen, heckenartigen Gehölzen und einer Waldfläche am südlichen Plangebietsrand. Der Baumbestand außerhalb der Waldflächen wurde 2017 erhoben und ist auf der Karte „Baumbestanderfassung" im Anhang dargestellt und hier zusätzlich auch tabellarisch aufbereitet. Topographisch bedingt ist das gesamte Gelände von einer Mauer umgeben.

Abbildung 7: Blick auf den Magazinhof und die nähere Umgebung aus westlicher Richtung (Bildquelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

Der Magazinhof befindet sich inmitten einer heterogenen, in den Nachkriegsjahrzehnten entstandenen Bebauungsstruktur. Nördlich der Leuschnerstraße schließen an das Plangebiet gemischte Bauflächen an, die sich aus niedriggeschossigen gewerblich genutzten Baukörpern sowie Geschosswohnungsbauten zusammensetzen. Im Westen grenzen an das Plangebiet ebenfalls durchmischte, heterogene Strukturen, bestehend aus Geschossbauten, Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gewerbehallen.

Einigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets sind große Parkplatzflächen vorgelagert. Erst in südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet ist ein homogenes Wohngebiet bestehend aus Einfamilienhausbebauung vorzufinden.

Der gesamte östliche Plangebietsrand wird durch die Bahntrasse Göttingen-Bebra (Personenfern- und Nahverkehr sowie Güterverkehr) begrenzt, die eine Barriere zur hieran anschließenden Wohnbebauung in Form einer Einfamilienhaussiedlung darstellt.

5.3 Aktuelle Nutzungen

Der Baubestand des Magazinhofs sowie die umgebenden Freiflächen wurden nicht mehr genutzt, seitdem die Bundeswehr den Standort im Jahr 2007 aufgegeben hatte. Die Gebäude sind somit seit über einem Jahrzehnt von Leerstand betroffen, aufgrund der verwendeten Betonbauweise allerdings in einem guten baulichen Zustand. Auf dem Gelände selbst fanden unterdessen Zwischennutzungen statt, darunter Eventveranstaltungen sowie eine zeitweise Nutzung als Verkaufsstätte eines benachbarten Lebensmittelmarktes, der aufgrund einer Sanierung seines Baubestands den Warenverkauf in Zelten auf den Freiflächen des Magazinhofs organisierte.

Die nähere Umgebung des Plangebiets stellt sich als gemischt genutztes Gebiet durch Wohn- und Gewerbenutzungen dar. Nördlich der Leuschnerstraße sind neben vereinzelten Wohngebäuden Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche Zwecke und sonstige Gewerbebetriebe vorhanden. Prägend für diesen Bereich sind darüber hinaus Einzelhandelseinrichtungen, die mit vorgelagerten Parkplatzflächen zur Leuschnerstraße und zur Eugen-Richter-Straße hin einen großen Flächenanteil vereinnahmen.

Westlich des Plangebiets, im Kreuzungsbereich der Leuschnerstraße mit dem Glöcknerpfad, setzt sich die Nutzungsmischung fort. In dem planungsrechtlich bereits als Mischgebiet gesicherten Bereich befinden sich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie eine Tankstelle. Ähnlich der an das Plangebiet im Norden angrenzenden Nutzungen, stellt der Einzelhandel auch hier einen zentralen Bestandteil dar. Die Geschäfte verfügen über solitäre Baukörper mit einem großflächigen Parkplatzangebot zum Glöcknerpfad hin. Südlich schließt hieran ein monofunktional als Reines Wohngebiet genutztes Baugebiet an.

Die östliche Umgebung des Plangebiets ist ebenfalls durch Wohnnutzungen sowie einer Anlage für kirchliche Zwecke geprägt. Durch die Barrierewirkung der Bahntrasse, die zwischen Plangebiet und der Nutzungen östlich des Plangebiets verläuft, steht dieser Teilbereich nicht direkt mit dem Plangebiet in Verbindung.

5.4 Erschließung und Topographie

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Leuschnerstraße und im Westen über den Glöcknerpfad. Durch die östlich und südlich angrenzende Bahntrasse der Deutschen Bahn ist eine Erschließung des Plangebiets von diesen Seiten her nicht gegeben.

Die Leuschnerstraße stellt als Hauptverkehrsstraße eine sehr gute Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Straßenverkehrsnetz sicher. Sie wird überwiegend durch den motorisierten Verkehr und in einem geringeren Umfang durch den Rad- und Fußverkehr genutzt. In etwa 200 m Entfernung westlich des Plangebiets trifft die Eugen-Richter-Straße als weitere Hauptverkehrsstraße auf die Leuschnerstraße. Dieser Kreuzungsbereich verfügt über einen Haltepunkt der Straßenbahnlinien 3 und 7. Der Bahnhof Wilhelmshöhe kann von hier in lediglich 8 Minuten und die Innenstadt in etwa 20 Minuten Fahrtzeit erreicht werden. Durch eine ungefähr 10-minütige Taktung ist das Plangebiet somit auch mit dem ÖPNV gut an andere Stadtteile Kassels und die Region angeschlossen.

Die Grundstücksfläche des Magazinhofs wird entlang der Leuschnerstraße sowie des Glöcknerpfads durch eine Mauer umgrenzt, was auf das topographisch tiefer liegende Gelände des Magazinhofs im Vergleich zur umliegenden Straßenverkehrsfläche zurückzuführen ist. Zum Süden des Plangebiets hin gleicht sich das Höhenprofil des Magazinhofgeländes an das des Glöcknerpfads an. Zufahrten auf das Gelände bestehen demgemäß an den Stellen, an denen ein niedrigeres Höhenprofil zu überwinden ist. Die Hauptzufahrt erfolgt über den Glöcknerpfad auf Höhe des Pförtnerhauses. Eine weitere Zufahrt, die der Erschließung der Garagengebäude auf dem Magazinhofgelände dient, befindet sich im Nordosten des Plangebiets mit Anschluss an die Leuschnerstraße. Die großen zusammenhängenden Basaltpflasterflächen sind niveaugleich und dienen der Erschließung im Innern.

Stellplatzflächen sind auf dem bestehenden Magazinhofgelände nicht vorhanden. Weiterhin verfügen auch die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen über keine baulich hergerichteten Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand. Die Stellplätze der umliegenden Nutzungen sind stattdessen auf den privaten Grundstücksflächen verortet.

5.5 Ver- und Entsorgung

Der nördliche, bereits bebaute Bereich des Plangebiets ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung voll erschlossen. Die derzeitige Versorgung des Bestands erfolgt über die vorhandenen Strom-, Gas- und Wasseranschlüsse der Leuschnerstraße. Die Entwässerung findet ebenfalls über die Leuschnerstraße statt. Eine Einleitung erfolgt hier in den Mischwasserkanal. Aufgrund des maroden Gesamtzustands ist davon auszugehen, dass die vorhandene Kanalisationsanlage baulich erneuert werden muss[6].

Im Glöcknerpfad sind zudem Leitungen für Strom und Wasser sowie ein Regenwasser- und Schmutzwasserkanal vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Liegenschaft soll das gesamte Plangebiet an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

5.6 Boden - Altlasten und Kampfmittel, Bergbau

Altlasten und Kampfmittel

Die vergangenen militärischen und gewerblichen Nutzungen des Magazinhofgeländes legen nahe, dass Verunreinigungen des Bodens sowie des Grundwassers erfolgt sein könnten. Das Altflächen-Informationssystem des Landes Hessen lieferte auf Anfrage zwar keine konkreten Eintragungen in Bezug auf Altflächen, schädliche Bodenverunreinigungen und Grundwasserschadensfälle, dennoch verwies das Regierungspräsidium Kassel unter Berücksichtigung der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung auf eine mögliche Altlastenrelevanz innerhalb des Plangebiets. Nach den vorliegenden Daten aus dem Gewerberegister waren in den Nachkriegsjahrzehnten eine Feinkostwarenfabrik, mehrere Speditionen, eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt inkl. Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen sowie ein Metallbauunternehmen auf dem Gelände ansässig. Zwischen 1950 und 1970 wurde zudem eine Tankstelle zwischen den Gebäuden Silo I und II betrieben.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Verwendung von umweltrelevanten Stoffen und dem möglichen Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund, wurde das Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH mit einer historischen Nutzungsrecherche beauftragt.

[6] Oppermann GmbH: Entwässerungskonzeption. Städtebauliche Quartiersentwicklung des ehemaligen Magazinhofes in Kassel, ST Niederzwehren. Vellmar 2017.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass unter Betrachtung der einzelnen stattgefundenen Nutzungen umweltrelevante Schadstoffe eingesetzt worden oder bei Produktionsprozessen angefallen sein könnten.[7]

Mit Hilfe von Sondierungen nahm das Fachbüro schließlich eine orientierende Erkundung vor, sodass potenziell belastete Bereiche hinsichtlich Schadstoffen im Bodenmaterial untersucht wurden. Im Ergebnis konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil. Zudem besitzt der Untergrund ein hohes Retentionsvermögen. Die Empfehlungen des Fachbüros zum weiteren Vorgehen bezüglich belasteter Teilbereiche sind in den Regelungsinhalt des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" eingeflossen.[8]

Alle Aushubmaßnahmen sind grundsätzlich durch einen Altlastengutachter zu begleiten. Die Aushubmaterialien sind nach abfalltechnischen Gesichtspunkten zu beproben und es ist unter Beteiligung der zuständigen Abfallbehörde den Analyseergebnissen entsprechend zu entscheiden, ob diese wieder eingebaut werden können oder entsorgt werden müssen.

Darüber hinaus besteht wegen der militärischen Nutzung eine potenzielle Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel in Folge von Luftangriffen oder aufgrund des militärischen Regelbetriebs. Zur Ermittlung tatsächlich vorhandener Kampfmittel wurde die Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH mit einer Kampfmittelvorerkundung beauftragt.

Gemäß Auswertungen des Fachbüros war der Magazinhof mehrere Male Ziel alliierter Luftangriffe in den Jahren 1944 und 1945. Es konnten mehrere Bombentrichter innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden, sodass noch heute mit Bombenblindgängern, welche mit Langzeitzündern versehen sein könnten, zu rechnen ist. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass zur Munitionsvernichtung Kampfmittel im Löschteich, südöstlich des Bäckereigebäudes, entsorgt wurden. Die Kennzeichnung einer Sicherheitszone von 50 m rund um die ermittelten Bombentrichter ergab, dass das gesamte Bauareal des Plangebiets als Sicherheitszone zu behandeln ist.[9]

---

[7] vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Historische Nutzungsrecherche zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

[8] vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

[9] vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.

Abbildung 8: Kennzeichnung ermittelter Bombentrichter (rot) sowie der Sicherheitszone (rosa). Der Standort des Löschteichs entspricht der Fläche mit der Nr. 26.

Aus Sicherheitsgründen besteht innerhalb des Plangebiets daher weiterer Erkundungsbedarf. Wie in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt, ist vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigungsdienst Hessen oder eine Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung zu konsultieren. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen. Ebenso ist bei baulichen Maßnahmen bezüglich des Löschteichs vorzugehen.

Bergbau

Das betroffene Gebiet ist von einem Bergwerksfeld überdeckt. Seitens der Bergaufsicht wurde daher empfohlen, den Bergwerkseigentümer, die Uniper Kraftwerke GmbH, Kleinengliser Straße 2, 34582 Borken im Verfahren zu beteiligen bzw. im Vorfeld nachfolgender Planungen einzubeziehen.

Die Uniper Kraftwerke teilte nach Auswertung des Grubensbildes mit, dass sich das Plangebiet im Braunkohle-Bergwerksfeld ‚Vereinigte Glückauf' befindet (Bergwerksberechtigung). Bergbau wurde im Bereich des Plangebiets aber bis heute nicht betrieben.

5.7 Naturräumliche Situation

Das Plangebiet setzt sich sowohl aus stark baulich geprägten Bereichen sowie aus Bereichen mit einem sehr hohen Vegetationsanteil zusammen. Es schließt an einen klimatisch bedeutsamen Überströmungsbereich an, welcher östlich des Plangebiets entlang der Bahntrasse verläuft und dazu dient, Kaltluft des Außenbereichs über Luftleitbahnen in das Stadtinnere zu transportieren.

Grundsätzlich können unterschiedliche Areale innerhalb des Plangebiets ausgemacht werden, darunter Rasenflächen ohne Gehölze zwischen Bestandsbebauung und Leuschnerstraße, Rasenflächen mit vereinzelten Bäumen westlich der Bebauung, ein gemischter Baumbestand mit unterstellten Gehölzen östlich der Bebauung sowie ruderale Wiesenflächen südlich der Bestandsbebauung. Weiterhin sind ein Baumhain im Anschluss an den Glöcknerpfad, südlich des Pförtnerhauses, und waldartige Strukturen

in der südlichen Spitze des Plangebiets vorhanden. Die Flächen zwischen den bestehenden Gebäuden sind im Gegensatz zu den umliegenden Freiflächen weitestgehend mit Basaltpflaster versiegelt.[10]

Der Baumbestand außerhalb der Waldflächen ist auf der Karte „Baumbestanderfassung" im Anhang dargestellt und hier zusätzlich auch tabellarisch aufbereitet.

Abbildung 9: Bestehende Versiegelung und Freiflächen
(Bildquelle: Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation)

Durch den insgesamt großen Grünbestand und die Vielzahl an Bäumen weist das Plangebiet eine stärkere Durchgrünung als die benachbarten Siedlungsgebiete auf. Insbesondere nördlich der Leuschnerstraße sowie im Bereich zwischen Leuschnerstraße und Glöcknerpfad führen gewerbliche Nutzungen und eine Vielzahl an Stellplatzflächen zu einer starken Versiegelungswirkung. Erst im Südwesten nimmt mit zunehmender Wohnnutzung der Anteil an begrünten Freiflächen zu. Im Osten grenzen außerhalb des Plangebiets an die Bahntrasse zunächst ein Baumbestand und darauffolgend Wiesen, die als Abstandsflächen zwischen emittierenden Bahnbetrieb und der Wohnnutzung fungieren.

Das jahrelange Brachliegen der Freiflächen des Magazinhofs führte dazu, dass die Natur sukzessiv Besitz von diesen Bereichen ergriffen hat.

[10] vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

Demgegenüber konnten im Rahmen von Begehungen keine Spuren von Lebensräumen innerhalb der Bestandbebauung festgestellt werden. Vielmehr haben sich die Gehölze des Plangebiets zu regelmäßigen Lebensräumen von besonders geschützten Arten entwickelt. Fledermäuse nutzen demnach die Gehölze entlang der Bahntrasse im Osten des Plangebiets sowie die Waldfläche im Süden als Tagequartiere für die Nahrungssuche. Darüber hinaus konnte das Vorkommen geschützter Vogelarten ermittelt werden, welche das Plangebiet ebenfalls zur Nahrungsbeschaffung und zum Brüten im südlichen Waldbereich aufsuchen. Bei den gesichteten Vogelarten handelt es sich hauptsächlich um in Siedlungen vorkommende Arten, wie Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz sowie verschiedene Meisenarten.[11] Im Rahmen der Beteiligung wurden seitens der Naturschutzverbände ergänzend auch der Mauersegler (vor Ort gesichtet) sowie als potenzielle Arten Mehl- und Rauchschwalben genannt.

5.8 Eigentumsverhältnisse

Ein Großteil der den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" umfassenden Flurstücke befindet sich in Privateigentum. Dies betrifft das Magazinhofgelände, welches im Jahr 2015 durch die Beethoven Development GmbH erworben wurde. Ebenfalls im Eigentum der Beethovengruppe befindet sich die im Süden an den Magazinhof anschließende Waldfläche.

Teile der Flächen sollen weiterveräußert werden.

In der südlichen Spitze des Geltungsbereiches werden weiterhin Flächen mit einbezogen, die sich im Eigentum der Städt. Werke AG (Flst. 99/1), der Hess. Landesbahn (Flst. 419/124 und 418/99) und der Stadt Kassel (Flst. 188/99) befinden.

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Leuschnerstraße und Glöcknerpfad liegen im Eigentum der Stadt Kassel.

[11] vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

6. Städtebauliches Konzept

Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf von 2018, Grundlage für die Entwicklung des ursprünglichen B-Planentwurfs (o. M.)

6.1 Bebauungskonzept

Das vorrangige Ziel für die bauliche Entwicklung des Magazinhofgeländes stellen der Erhalt und die Umnutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung dar. In diesem Sinne gilt es, den Magazinhof als baugeschichtlich bedeutsame Militärarchitektur zu sichern und gleichzeitig einen Imagewandel für das in der Bevölkerung als „Schandfleck" empfundene Gelände zu erzielen. Wie der durch jahrelangen Leerstand geprägte Magazinhof zeigt, erfordern auch die baulichen Hinterlassenschaften des Nationalsozialismus eine Auseinandersetzung der Gesellschaft mit ebenjenen Bauten. Unabhängig von der Unterschutzstellung des Magazinhofs durch das Landesamt für Denkmalpflege besitzt der Erhalt dieses authentischen Orts nicht nur für pädagogische Zwecke eine große Bedeutung. Insbesondere die bewusste Umnutzung der nationalsozialistischen Militärarchitektur zugunsten einer zivilen Nutzung durch eine demokratische Gesellschaft soll bei der Entwicklung des Magazinhofs im Vordergrund stehen.

Das Bebauungskonzept sieht aus diesem Grund den grundsätzlichen Erhalt bei nutzungsspezifischem Umbau der Silospeicher I und II, des Bodenspeichers III und des Bäckereigebäudes VI vor. Sie stellen die zentralen Elemente der ursprünglichen Funktion des Magazinhofs als Ersatzverpflegungsmagazin dar. Die Garagengebäude V am östlichen Plangebietsrand sind als untergeordnete Gebäude zu betrachten und können nur schwer einer Nachnutzung zugänglich gemacht werden. Durch das Landesamt für Denkmalpflege wurde aus diesem Grund bereits dem Abbruch der Garagengebäude zugestimmt und dieser auch umgesetzt.

Durch zwei Neubauten am östlichen Plangebietsrand und somit am ursprünglichen Standort der Garagengebäude sollen zwei wesentliche Funktionen für das Plangebiet realisiert werden: Hierunter zählt der Bau eines mehrgeschossigen Parkhauses, welches einen Großteil des entstehenden Stellplatzbe-

darfs aufnehmen soll, um so den Freiraum von einer übermäßigen Nutzung durch abgestellte Kraftfahrzeuge freizuhalten. Dieses soll sich in der Höhe an den benachbarten Silospeichern orientieren. Nördlich des Parkhauses ist ein sich ebenfalls an der Höhe der Nachbarbebauung orientierender Bauriegel in gleicher Nord-Süd-Ausrichtung wie das Parkhaus vorgesehen. Auch wenn vordergründig passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen zu können, fungieren beide Baukörper über ihre planungsrechtlich vorgesehene Nutzung hinaus als städtebaulicher Schallschutz, indem sie das Plangebiet gegenüber dem Verkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke abschirmen.

Über die Neubauten am östlichen Plangebietsrand hinaus ist auch südlich der Bestandsbebauung eine Ergänzung durch Neubauten vorgesehen. Die Konzeption der Nachverdichtung im Bestand folgt dem nationalen Nachhaltigkeitsleitbild der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung", sodass die für das Plangebiet bestehende Möglichkeit der flächeneffizienten Innenentwicklung genutzt wird. Die Neubauten nehmen die offene Bauweise der Bestandsbebauung auf und werden vorwiegend in einer Flucht mit dem längs zu den Bahntrassen angeordneten Bestand organisiert. Lediglich der zur Raumbildung südlich der Quartiersmitte quergestellte Baukörper weicht hiervon ab. Die offene Bebauungsstruktur und die überwiegende Ausrichtung der Bebauung in Nord-Süd-Richtung tragen dazu bei, den uneingeschränkten Luftstrom im östlich angrenzenden Überströmungsbereich nicht zu behindern. Hier können nach überschlägiger Ermittlung ca. 130 Wohneinheiten entstehen.

Insgesamt zielt das Bebauungskonzept auf eine aufeinander abgestimmte Einheit von Bestand und Neubauten ab, die der erforderlichen Urbanität für diesen Standort mit einer an die Bestandsbebauung angepassten Dichte gerecht wird. Die Höhenentwicklung der Neubauten orientiert sich daher ebenfalls am Bestand, wird auf Anregung des Beirates für Stadtgestalt an zentraler Stelle einen „Hochpunkt" entstehen lassen und nimmt ansonsten im Übergang zum südlichen Plangebiet leicht ab. Angestrebt wird ein an einen Campus angelehntes Gebäudeensemble, das durch die aufgelockerte Bauweise dennoch offen für das umliegende Quartier bleibt. Eine sich am Bestand orientierende Gestaltung der gesamten Freiflächen mit den großen zusammenhängenden Basaltflächen unterstützt diese Idee. Ziel ist es, eine Nachnutzung der Gebäude und Flächen des Magazinhofs zu befördern und potenziellen Bauherren hierfür die größtmöglichen Gestaltungsfreiheiten zu gewähren. Eine Fehlentwicklung in Form weiterer Leerstände soll hierdurch verhindert werden.

6.2 Nutzungskonzept: Urbanes Gebiet

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets soll auf dem Gelände des Magazinhofs eine Bebauung für unterschiedliche Funktionen an einem Ort ermöglicht werden. Die Potenziale, die der innerstädtische Standort für dieses Vorhaben bietet, können damit optimal ausgeschöpft werden: Durch den direkten Anschluss an die Leuschnerstraße ist das Plangebiet sehr gut erschlossen. Umgeben ist das Gebiet durch vielfältige Nutzungs- und Versorgungsstrukturen. Dem Leitbild der gemischten Stadt folgend zielt die Entwicklung des Magazinhofgeländes auf eine weitere Förderung dieser Nutzungsmischung ab.

Entgegen der jahrzehntelang gängigen Ausweisung von Gewerbenutzungen in separierten Gewerbegebieten ist aufgrund des Strukturwandels inzwischen eine Integration von bestimmten Gewerbenutzungen in der Stadt möglich und aufgrund verschiedenster Aspekte anzustreben. Die Emissionen gewerblicher Nutzungen sind vielfach so stark zurückgegangen, dass Gewerbe und Wohnen heute in räumlicher Nähe zueinander organisiert werden können. Durch die Gesetzgebung findet diese Entwicklung Ausdruck in der Möglichkeit, Urbane Gebiete ausweisen zu können, in denen nicht störendes Gewerbe in einem beliebigen Mischungsverhältnis mit Wohnnutzungen kombiniert werden kann. Hierdurch kann einer funktionalen Ausdünnung des innerstädtischen Raums entgegengesteuert werden. Darüber hinaus ist durch die Ausweisung gemischt genutzter Strukturen eine Verkehrsreduktion zu erwarten, da potenziell mehr Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad anstatt mit dem Auto zurückgelegt werden können. Die gute Anbindung des Plangebiets an das Netz des ÖPNV stellt eine gute Voraussetzung dar, um zu einer umweltfreundlichen Mobilitätsentwicklung beizutragen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Urbanen Gebiets erfordert in Teilen ein Abweichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser definiert das Magazinhofgelände gemäß seiner bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche. Im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme sollte eine monofunktionale gewerbliche Nutzung an diesem Standort jedoch nicht aufrechterhalten werden. Um die Wohnraumnachfrage in Kassel zu bedienen und in diesem Zusammenhang eine weitere Flächeninanspruchnahme am Siedlungsrand zu vermeiden, wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung durch Wohnnutzungen geschaffen.

Im Urbanen Gebiet können demnach sowohl gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen als auch Wohnnutzungen entstehen. Das Nutzungskonzept sieht eine grobe Unterteilung des Plangebiets hinsichtlich der Nutzungen im Norden und im Süden des Plangebiets vor. Der durch Bestandsbebauung geprägte Norden des Plangebiets soll überwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Neubauvorhaben im Süden des Plangebiets dienen hauptsächlich einer wohnbaulichen Entwicklung. Anlass für die Organisation einer horizontalen Nutzungsmischung sind Verkehrslärmimmissionen, mit denen das Plangebiet konfrontiert wird. Schutzbedürftige Wohnnutzungen sollen daher in den weniger durch Verkehrslärm der Leuschnerstraße sowie des Güterverkehrslärms der angrenzenden Bahntrassen belasteten Bereichen realisiert werden. Gewerbliche Nutzungen sind im Gegensatz zu Wohnnutzungen nur am Tage als schutzbedürftig zu betrachten und können durch die reduzierten Schallschutzanforderungen in den stärker belasteten Bereichen verortet werden. Dennoch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an den Baukörpern, die überwiegend für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, können darüber hinaus leichter und gezielter in den Neubauten hergestellt werden, als dies im Bestand der Fall ist. Die beschriebene Binnendifferenzierung gewährleistet zudem, dass das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet nicht durch die in Urbanen Gebieten allgemein erhöhten Grenzwerte hinsichtlich des gewerblichen Lärms belastet wird. Der Entstehung einer Konfliktsituation mit bereits bestehenden Nutzungen soll somit vorgebeugt werden.

Vorgesehen ist die Entstehung eines vielfältig durchmischten Baugebiets. Das Urbane Gebiet soll demnach die größtmögliche Offenheit gegenüber der Entstehung gewerblicher und wohnbaulicher Nutzungen sowie weiterer Nutzungen wahren. Mit dem Standort und der bestehenden Bebauung sind etwa wohnverträgliche Dienstleistungen, Büros oder Archivräume sowie in begrenztem Umfang auch Einzelhandel vereinbar. Darüber hinaus soll auch hinsichtlich des Wohnungsangebots eine Durchmischung gesichert werden. Einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgend wird im städtebaulichen Vertrag auch eine Quote zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum verankert.

6.3 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird durch öffentliche Straßenverkehrsflächen der Stadt Kassel im Norden von der Leuschnerstraße und im Osten vom Glöcknerpfad begrenzt.

Die Haupterschließung erfolgt über eine von der Leuschnerstraße ausgehende neue Stichstraße, die den nördlichen Teil des Plangebiets erschließt. Eine Anliegerstraße in Form einer Klammer erschließt - vom Glöcknerpfad ausgehend - die Wohngebäude im südlichen Teil des Plangebietes. Zudem erhält das Plangebiet eine zentrale von Nord nach Süd verlaufende Fuß- und Radwegeachse, die sich an den bestehenden Gleiskörpern der ursprünglichen gewerblichen Nutzung orientiert. Über die Regelungen im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kassel und der Beethovengruppe als Planungsträger werden die Erschließungsflächen als privat zu unterhaltende Verkehrsflächen mit einem Nutzungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt bzw. gesichert.

Das Verkehrskonzept beabsichtigt die Entstehung eines autoarmen Quartiers, indem die Fahrzeuge überwiegend im Parkhaus am östlichen Rand des Plangebiets bzw. in einer Tiefgarage im südlichen Plangebiet abgestellt werden (Kapazität Parkhaus: ca. 460 Stellplätze). Wunsch ist es, die Zahl der oberirdischen Kfz-Abstellmöglichkeiten soweit wie möglich zu begrenzen, um die Aufenthaltsqualität im Freiraum zu erhöhen und Möglichkeiten für eine Begrünung zu schaffen

Während für die Kfz-Stellplätze eine Konzentrierung auf das Quartiersparkhaus angestrebt wird, soll die Anordnung der erforderlichen Anzahl an Fahrradabstellplätzen am jeweiligen Bedarf der einzelnen Nutzungen ausgerichtet werden.

In Bezug auf das Thema Elektromobilität ist beabsichtigt, in den zugehörigen städtebaulichen Vertrag eine Regelung zur Herstellung von E-Lademöglichkeiten durch den Grundstückseigentümer/ Investor aufzunehmen (10 % der Kfz-Stellplätze im Quartiersparkhaus). Eine Regelungsmöglichkeit auf der planungsrechtlichen Ebene (mit Verpflichtung zur Umsetzung) besteht nicht.

6.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Statt des bestehenden Systems, in welchem die Ver- und Entsorgung vollständig über die Leuschnerstraße erfolgt, ist zukünftig eine Verteilung der Ver- und Entsorgung auf die Leuschnerstraße sowie den Glöcknerpfad vorgesehen. Für die Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Plangebiets wird der Strom-, Gas- und Wasseranschluss an die Leuschnerstraße beibehalten. Die Neubauten östlich der Getreidesilos erhalten ebenfalls einen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Leuschnerstraße. Demgegenüber werden die Neubauten südlich der Bestandsbebauung an den Glöcknerpfad angeschlossen. Das gesamte Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Übergabestation ist in Tiefgeschoss der Heeresbäckerei vorgesehen, die in ein Nahwärmenetz überleitet.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets wurde insbesondere die erforderliche Entwässerung (Niederschlagswasser/Abwasserbeseitigung) vertiefend betrachtet. Das durch das Ingenieurbüro Oppermann GmbH erarbeitete Entwässerungskonzept legt demnach nahe, dass eine Trennung des Entwässerungssystems in zwei Teilsysteme erfolgen soll, damit die abflusswirksame Fläche zum Mischsystem der Leuschnerstraße nicht überschritten wird. Die Einleitung in das Mischsystem der Leuschnerstraße kann für den Norden des Plangebiets nach baulicher Erneuerung bestehen bleiben. Die neu zu erschließenden Flächen im Süden des Plangebiets müssen dem Trennsystem des Glöcknerpfads zugeordnet werden. Um in diesem Bereich trotz des erhöhten Versiegelungsgrads einen natürlichen Oberflächenabfluss zu gewährleisten, ist die Umsetzung einer Regenrückhalteanlage mit einem Fassungsvolumen bis zu 70 m³ erforderlich.[12] Zur optimalen Unterstützung der Regenrückhaltung sollte z.B. die Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf den Dächern der Neubauten vorgesehen werden. Sofern die Dachbegrünung einen ausreichenden Regenrückhalt gewährt, kann die Größe der Regenrückhalteanlage ggf. verringert werden. Die erforderliche Prüfung erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren. Eine detaillierte Organisation der Ver- und Entsorgung muss schließlich im Rahmen der Bauausführung stattfinden.

6.5 Grün- und Freiraumkonzept

Auf Empfehlung des Beirates für Stadtgestalt wurde vom Büro von Schoeps & Schlüter ein zusammenhängender Freiflächenplan erarbeitet (siehe „Freiflächenplan" folgend und im Anhang).

Infolge einer Jahre andauernden Unternutzung konnten sich innerhalb des Plangebiets prägende Grünstrukturen entwickeln, die im Rahmen der Entwicklung der Fläche erhalten bleiben sollen. Der Baumhain am Glöcknerpfad, markante Einzelbäume sowie die Waldfläche im Süden des Plangebiets sind inzwischen als besondere Freiraumqualität des Plangebiets zu betrachten und sollen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden (siehe auch Karte „Baumbestanderfassung" im Anhang).

[12] vgl. Oppermann GmbH: Entwässerungskonzeption. Städtebauliche Quartiersentwicklung des ehemaligen Magazinhofes in Kassel, ST Niederzwehren. Vellmar 2017.

Teile der vorhandenen Grünstruktur können im Zuge einer weiteren Bebauung und Versiegelung des Plangebiets nicht erhalten werden. Dies betrifft insbesondere den gemischten Baumbestand mit darunterliegenden Gehölzen am östlichen Plangebietsrand im Übergang zur Böschung (Bahnanlagen). Gleichwohl sieht das Grün- und Freiraumkonzept bereits innerhalb des Plangebiets einen Ausgleich für die verlorengehenden Grünstrukturen vor. Hierzu zählen umfangreiche Baumpflanzungen, die unter anderem entlang der Erschließungsflächen erfolgen und das Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung durchziehen sollen. Weiterhin sind Strauchpflanzungen im Anschluss an die Bahntrassen sowie angrenzend an die Waldfläche vorgesehen. Im Vergleich zu den bestehenden Grünstrukturen führt das Grün- und Freiraumkonzept somit zur Entstehung eines größeren Umfangs an Gehölzen im Plangebiet. Die beabsichtigten Pflanzungen erfüllen nicht nur gestalterische Aspekte, indem ein weitgehend durchgrünter Raum als besonderes Erscheinungsbild des Plangebiets weiterentwickelt wird, sondern sind darüber hinaus entscheidend für die Umwelt- und Lebensqualität. Neben ihrer Funktion als Ausgleichs- und Erholungsraum für den Menschen tragen sie zur biologischen Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet bei. Trotz der durch das Bauvorhaben entstehenden Versiegelungswirkung zielt das Grün- und Freiraumkonzept insgesamt somit auf eine Qualifizierung der Grünstrukturen im Plangebiet ab.

Die Freiflächen, die zwischen der Bestandsbebauung des Magazinhofs ausgebildet werden, sollen als Erschließungsflächen erhalten bleiben. Aufgrund ihrer Dimensionierung sowie ihres Bezugs zur historischen Bebauung tragen Sie zum Erhalt der Identität des Planungsgebietes bei. Wesentliche Elemente, die im Kern den Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbildes dienen, sollen trotz umfangreicher erforderlicher Erschließungsarbeiten auch zukünftig vorzugsweise das in Bögen verlegte Basaltpflaster sowie Reste der Gleisanlagen sein. Eine Quartiersmitte wird zwischen den Urbanen Gebieten, Teilgebiete 1 (Silospeicher Süd) und 4 ausgebildet. Eine an den Quartiersmittelpunkt angrenzende Parkanlage trägt dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis Rechnung. Diese bietet die Möglichkeit für die Aufstellung von Spielgeräten für alle Zielgruppen. Weiter südlich im Gebiet besteht in Zusammenhang mit der Wohnnutzung und dem geschützten Baumhain darüber hinaus die Möglichkeit zur Integration eines Spielplatzes in angemessener Größe.

Die wesentlichen Elemente des Freiflächenplanes wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

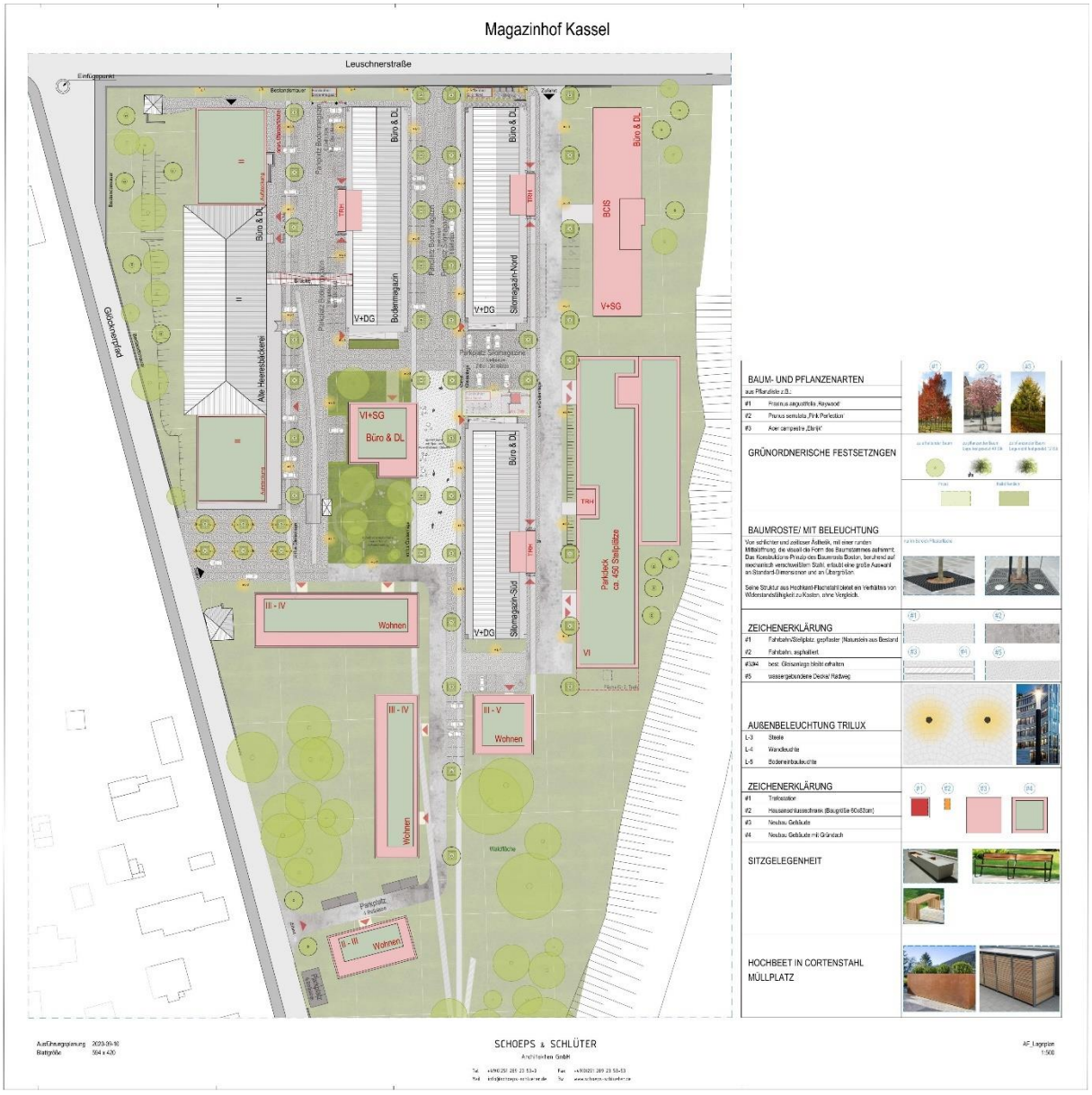


Abbildung 11: Freiflächenplan von 2020, Erstellt von Schoeps&Schlüter. Stand 10.09.2020.

7. Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Siedlungsentwicklung

Der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" dient der Innenentwicklung und somit einer sparsamen und effizienten Inanspruchnahme von innerstädtischen Flächen. Mit dem Ziel eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden werden die brach gefallenen Flächen des Magazinhofgeländes einer Wiedernutzung zugeführt. Die vorhandenen Flächenpotenziale sollen entgegen der ursprünglichen Nutzung als rein gewerbliche Fläche zu einer funktionsgemischten Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes ermöglicht der Bebauungsplan, dass Wohn- und gewerbliche Nutzungen im Plangebiet in einer räumlichen Nähe zueinander stattfinden können. Dem erhöhten Wohnraumbedarf, der gemäß Wohnungsmarktbericht 2017 für die Stadt Kassel ermittelt wurde, wird Rechnung getragen. Darüber hinaus gleicht sich durch die Herstellung einer funktionalen Durchmischung die Nutzungsstruktur des Plangebiets der bereits vorhandenen Nutzungsmischung entlang der Leuschnerstraße an.

Vorgesehen ist die Herstellung eines attraktiven Quartiers für Wohnen und Arbeiten, durch welches Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung sowie die Gesamtstadt generiert werden sollen. Bewohner der umliegenden Gebiete und Stadtteile profitieren somit von der Entstehung von Arbeits-, Versorgungs- oder Freizeiteinrichtungen in geringer räumlicher Entfernung, während die bereits vorhandene Infrastruktur durch eine Nutzungsintensivierung besser ausgelastet wird.

7.2 Ortsbild

Infolge des Leerstands sowie des Verfalls der Bestandsbebauung des Magazinhofgeländes, zeichnen sich städtebauliche Missstände in dem Quartier ab. Die Bausubstanz weist einen hohen Sanierungsbedarf auf, der einer Nachnutzung entgegensteht. Darüber hinaus zeigt die fehlende Nachfrage der Nutzung des Magazinhofs und insbesondere der Silos I und II als Getreidespeicher, dass seine ursprüngliche Funktion an diesem Standort nicht aufrechterhalten werden kann. Zusammenfassend gilt es somit die Substanz- und Funktionsschwächen des Gebiets zu beheben, um das Ortsbild nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Planrechtsschaffung auf dem Magazinhofgelände lässt durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gezielt vielfältige Nutzungsoptionen offen, sodass eine Nachnutzung der Flächen gesichert werden kann. Mit der beabsichtigten Nachnutzung geht eine Sanierung des Baubestands einher, sodass sowohl gewerbliche- als auch Wohnnutzungen potenziell im denkmalgeschützten Bestand realisiert werden können. Ergänzt wird die Bestandsentwicklung durch Neubauvorhaben, die überwiegend im östlichen und südlichen Bereich der Liegenschaft realisiert werden sollen. Zur städtebaulichen Anpassung an den denkmalgeschützten Baubestand ist für die Neubauten ebenfalls eine offene Bauweise vorgesehen. Gleichzeitig sollen die Neubauten einen Übergang zu den südwestlich angrenzenden Wohngebieten gewährleisten. Aus diesem Grund sollen die Baukörper zum Süden des Plangebiets hin kleiner werden und die Höhe der Neubauten abnehmen. Zur Förderung nutzungsgemischter Strukturen entsteht eine kompakte Bebauung innerhalb des Plangebiets, die kurze Wegebeziehungen gewährleistet. Gleichsam wird sich hierdurch die derzeitige Siedlungsdichte in einem moderaten Umfang erhöhen.

Durch die Entwicklung des Magazinhofgeländes wird eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung des Ortsbilds angestrebt. Der Erhalt der denkmalgeschützten Bestandsbebauung führt dazu, dass diese durch ihre Großmaßstäblichkeit weiterhin das Straßenbild der Leuschnerstraße prägen wird.

Ein hierzu „passender" Neubaukörper wird diese Abwicklung zukünftig im Übergang zum Bahngelände ergänzen und in diese Richtung abschließen (Empfehlung Beirat für Stadtgestalt). Umso wichtiger ist es, dass die Bausubstanz saniert und die Funktionsfähigkeit des Plangebiets wiederhergestellt wird, sodass sich der Magazinhof nicht weiterhin negativ auf das Ortsbild auswirkt.

7.3 Nutzungskonflikte

7.3.1 Gewerbelärm

Die Realisierung eines gemischt genutzten Gebiets führt zwangsläufig unterschiedliche Nutzungen mit unterschiedlichen Emissionen zusammen. Von gewerblichen Nutzungen ist demnach ein höherer Geräuschpegel zu erwarten, als dies etwa bei Wohnnutzungen der Fall ist. Zur Förderung einer verstärkten Innenentwicklung sowie zur Herstellung urbaner Strukturen ist es wichtig, dass verschiedenartige Nutzungen in nächster Nähe zueinander existieren können. Hinzu kommt, dass durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel emissionsarme Dienstleistungen und kleinere Betriebsgrößen ohnehin an Bedeutung gewinnen. Die Betriebsabläufe vieler kleiner und mittlerer Betriebe erweisen sich inzwischen als wohnverträglich, sodass die Gefahr von Konflikten zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen minimiert wird. Der Gesetzgeber berücksichtigt bei der Ausweisung der Gebietskategorie des „Urbanen Gebiets" dennoch, dass nur Gewerbebetriebe sowie Einrichtungen sozialer, kulturelle oder anderer Art zugelassen werden können, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Um trotzdem eine höhere Flexibilität bei der Durchmischung zu gewährleisten, hat die Bundesregierung eine Erhöhung der Richtwerte der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) in Bezug auf die neue Gebietskategorie des Urbanen Gebiets beschlossen. Demnach dürfen die gewerblichen Lärmemissionswerte am Tag bis zu 63 Dezibel (A) betragen. Sie sind hierdurch 3 Dezibel (A) höher als die Richtwerte der Gebietskategorie „Mischgebiet". Für die nächtliche Lärmbelastung durch Gewerbe werden die Richtwerte von maximal 45 Dezibel (A) der Kern-, Dorf- und Mischgebiete aufgegriffen.

Im vorgesehenen Urbanen Gebiet des Plangebiets ist im Vergleich zu den bisherigen Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung demnach eine erhöhte Geräuschbelastung durch gewerbliche Betriebe möglich. Die Entstehung von Konfliktsituationen innerhalb des Plangebiets kann ausgeschlossen werden, da einerseits eine Nutzungsgliederung in einem Rahmen erfolgt, den die Gebietskategorie zulässt und andererseits gewerbliche Nutzungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens hinsichtlich ihrer Lärmemissionen beurteilt werden. Die Summe aller von den Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen darf gemäß Emissionsrichtwerte der TA-Lärm die für Urbanen Gebiete definierte Belastungsgrenze nicht übersteigen.

Durch die räumliche Trennung des Plangebiets von den nördlich und östlich angrenzenden gemischt genutzten Gebieten, ist für diese Gebiete von keiner relevanten Belastung durch Gewerbelärm des Urbanen Gebiets auszugehen. Einer möglichen Beeinträchtigung des Reinen Wohngebiets im Südwesten soll durch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets vorgebeugt werden. Demnach ist für den südlichen Teilbereich des Plangebiets vorwiegend die Entstehung von Wohnnutzungen vorgesehen, die wiederum keine schallschutztechnischen Auswirkungen auf das Reine Wohngebiet westlich des Glöcknerpfades haben.

7.3.2 Verkehrslärm

Durch die am östlichen Plangebietsrand angrenzenden Bahntrassen besteht innerhalb des Plangebiets eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Güterverkehrslärm. Zudem ist der nicht technisch gesicherte Fußwegeübergang „Glöcknerpfad" über das Gleis der HLB Basis AG durch hörbare Signale gesichert. Aufgrund der Überlagerung der Lärmquellen ist jedoch davon auszugehen, dass die Beeinträchtigung durch diese Signaltöne im Kontext der geplanten Wohnnutzungen im Südteil des Gebiets zu

vernachlässigen ist. Hinzu kommt der Verkehrslärm, der durch die im Norden verlaufende Leuschnerstraße erzeugt wird.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung konnten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm an den zukünftig gewerblich genutzten Gebäuden im Bereich von $L_{r,Tag}$ = 48 … 66 dB(A) am Tag prognostiziert werden. Bei den Büro- und Dienstleistungsgebäuden (zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits Gegenstand konkreter Planungen) liegt ausschließlich eine Nutzung im Tagzeitraum vor, sodass die Pegel in der Nacht hier irrelevant sind. An den vorrangig zum Wohnen vorgesehenen Gebäuden, für die auch die Lärmbelastung im Nachtzeitraum relevant ist, werden Beurteilungspegel im Bereich von $L_{r,Tag}$ = 52 … 60 dB(A) / $L_{r,Nacht}$ = 53 … 64 dB(A) erreicht. Die Überschreitung der in Mischgebieten gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 beträgt demnach bis zu $\Delta L_{r,Tag/Nacht}$ = + 6 / + 14 dB(A). Die schalltechnische Untersuchung gelangt daher zu dem Ergebnis, dass geeignete Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet Anwendung finden müssen, um den Schallimmissionskonflikten auf der planungsrechtlichen Ebene in ausreichender Form Rechnung zu tragen.[13]

Von fachlicher Seite werden sowohl aktive Maßnahmen als auch passive Maßnahmen für erforderlich gehalten. Zum aktiven Lärmschutz im Bereich der Bestandsgebäude tragen die beiden langgestreckten Baukörper bei, die parallel zu den beiden Silogebäuden der Böschungslinie folgen sollen. Die Gutachter empfehlen, hierfür eine Mindesthöhe festzusetzen (mit der Überarbeitung des Bebauungspan-Entwurfes für die Offenlage (Stand 07/2020) wurden für die beiden Baufelder MU 3 und MU 8 aus städtebaulichen Gründen eine Mindesthöhe sowie auch eine Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe in den Festsetzungskatalog aufgenommen. Dies entspricht etwa 17 – 18 m bzw. 24 – 25 m bezogen auf das Geländeniveau).

Weiterhin schlagen die Gutachter die Errichtung eines Lärmschutzwalles vor. Im Bereich des sich an das geplante Parkhaus anschließenden Waldes soll zum Schutz der im Süden des Baugebietes ermöglichten Bebauung, die vorrangig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, ein – vorzugsweise begrünter – 3,50 m hoher Lärmschutzwall dort errichtet werden, wo der Baumbestand im Bereich einer vorhandenen Lichtung den erforderlichen Raum lässt. Der dafür in Frage kommende Abschnitt weist eine Länge von ca. 55 m auf – der Wall wird vor allem für das Urbane Gebiet MU 5 eine signifikante Verbesserung darstellen.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung und unter Berücksichtigung der konkreten Gebäudeplanung soll darüber hinaus eine Erweiterung des Walles durch eine sowohl in der Höhe ergänzende Wand als auch als Verlängerung vor allem in südlicher Richtung (Gesamtlänge dann rund 100 m) ermöglicht werden. Die maximale Höhe wird zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes auf 5 m begrenzt.

Ergänzend hierzu werden Vorgaben für passive – also gebäudebezogene - Schallschutzvorkehrungen formuliert, die ausgehend von der dokumentierten Lärmsituation dafür sorgen sollen, dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Potenzielle Nutzungskonflikte, die sich aus der Verkehrslärmbelastung für eine Wohn- und/oder Büronutzung ergeben, sollen damit auf ein vertretbares Mindestmaß reduziert werden.

7.4 Verkehr

Durch die mit der Aufstellung des Bebauungsplans einhergehende Nutzungsintensivierung innerhalb des Plangebiets ist grundsätzlich von einem erhöhten Verkehrsaufkommen insbesondere auf der Leuschnerstraße auszugehen, welches aber auch im räumlichen Kontext zu sehen ist. Im Nahbereich haben sich auch an anderer Stelle Veränderungen ergeben (Erweiterung EDEKA Rewe und ALDI) und

[13] vgl. Krebs+Kiefer Fritz AG: Schalltechnische Untersuchung. Vorhaben: Sanierung und Neubau von Gebäuden auf dem Gelände des ehemaligen Magazinhofs Kassel. Darmstadt 22.03.2018, aktualisiert am 6.3.2020 und am 17.07.2020

werden sich noch ergeben (JORDAN-Areal), die ebenfalls Auswirkungen auf die Verkehrssituation auf der Leuschnerstraße haben (werden).

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Entstehung einer Zufahrt abgehend von der Leuschnerstraße sowie eine Erschließungsspange mit Anschluss an den Glöcknerpfad vorgesehen (jeweils alle Verkehrsarten) und ein weiterer Anschlusspunkt an der Leuschnerstraße im Bereich der neu geplanten Fuß- und Radwege-Achse, die in Nord-Süd-Richtung auf dem Magazinhofgelände zukünftig eine attraktive Ergänzung im Wegenetz darstellen soll (nur Fußgänger und Radverkehr).

Die zusätzlichen Neuverkehre führen gemäß Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Oppermann zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses. Angelehnt an den städtebaulichen Entwurf und der angenommenen Nutzungsmischung, an welcher sich die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren, wurde an normalen Werktagen von 164 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch den bewohnerorientierten Verkehr, sowie von 703 zusätzlichen Kfz-Fahrten durch den gewerblich orientierten Verkehr ausgegangen.

Anschließend wurden die Auswirkungen der Neuverkehre auf den Knotenpunkt Leuschnerstraße / Glöcknerpfad, sowie hinsichtlich der Zufahrten zum Plangebiet untersucht. Für die neu entstehende Zufahrt zwischen Glöcknerpfad und Plangebiet wurde die Qualitätsstufe A ermittelt, weshalb die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer diesen Knotenpunkt gemäß Berechnungen nahezu ungehindert passieren kann. Auch im Knotenpunkt der Leuschnerstraße mit dem Glöcknerpfad ist in den Morgenstunden gemäß Qualitätsstufe B mit geringen Wartezeiten zu rechnen. Insgesamt werden die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme hier vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. In den Abendstunden ist von einer leichten Verschlechterung des Verkehrsflusses in diesem Bereich auszugehen, sodass eine Staubildung gemäß Verkehrsqualitätsstufe C zu erwarten ist. Diese stellt jedoch weder hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung dar. Im Knotenpunkt der Zufahrt zum Plangebiet über die Leuschnerstraße ist von dem höchsten Verkehrsaufkommen auszugehen. Sofern verkehrstechnisch die Möglichkeit geschaffen wird, die Leuschnerstraße sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung zu befahren, wird für die Morgenstunden die Verkehrsqualitätsstufe C und für die Abendstunden die Qualitätsstufe D angenommen. Abends ist beim Verlassen des Plangebiets über diesen Knotenpunkt daher mit höheren Wartezeiten zu rechnen. Der Verkehrszustand wird durch das sachbearbeitende Büro dennoch als stabil bewertet.[14]

Für die Berechnungen wurde angenommen, dass der Bewohnerverkehr über die Zu- und Ausfahrt des Glöcknerpfads erfolgt, während der gewerblich orientierte Verkehr die Zu- und Ausfahrt der Leuschnerstraße nutzt. Die Annahme stützt sich auf die im Plangebiet vorgesehene Binnendifferenzierung, nach welcher auf der Grundlage der geplanten Bebauungsplaninhalte und dem resultierenden als realistisch anzunehmenden Mischungsverhältnis Wohnnutzungen vorwiegend im Süden des Plangebiets entstehen sollen, während gewerbliche und andere Nutzungen vorwiegend im Norden des Plangebiets vorgesehen sind. Das Vorhaben führt demnach zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im und in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Mit der neuen Nord-Süd-Achse auf dem Gelände wird das Wegenetz sinnvoll ergänzt. Sowohl die Querung über die Leuschnerstraße (über den zugehörigen städtebaulichen Vertrag soll eine Beteiligung des Grundstückseigentümers/Investors geregelt werden) als auch die Weiterführung weiter nach Süden bieten sich für eine Fortführung an.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets vorhandene Infrastruktur muss durch die zusätzlich entstehende Bebauung ausgebaut werden. Für den südlichen Bereich des Plangebiets ist es demnach

[14] vgl. Ingenieurbüro Oppermann GmbH: Verkehrsuntersuchung Magazinhof. Bericht. Vellmar 2017.

erforderlich, eine leitungsgebundene Infrastruktur neu herzustellen und an das öffentliche System des Glöcknerpfads anzuschließen. Die im Norden bereits vorhandene Infrastruktur kann in ihrer bisherigen Dimensionierung zwar erhalten bleiben, muss aber gegebenenfalls baulich erneuert werden.

Das gesamte Plangebiet wird an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Gemäß Ver- und Entsorgungskonzept (vgl. Kapitel 6.4) wird eine an die Bebauung und Nutzung des Plangebiets angepasste Versorgung gewährleistet.

7.6 Geologie und Boden

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

In Bezug auf den vorsorgenden Bodenschutz handelt es sich beim Plangebiet um eine zum größten Teil versiegelte innerstädtische Siedlungsfläche. Dem Gebot der Innenentwicklung zur ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung folgend hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Die Sicherung der Waldfläche sowie die Innenentwicklung auf vorbelasteten und teilversiegelten Brachflächen stellen gegenüber der Erschließung neuer Bauflächen im Außenbereich wichtige Beiträge zum vorsorgenden Bodenschutz dar.

Schadstoff- und Gefährdungspotenzial

Auf Grundlage einer historischen Nutzungsrecherche und einer nachfolgenden orientierenden Erkundung konnte ermittelt werden, dass in einem Teilbereich des Magazinhofgeländes ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial vorliegt. Die belastete Fläche befindet sich zwischen den Getreidesilos I und II und ist auf eine frühere Nutzung durch eine Betriebstankstelle in diesem Bereich zurückzuführen. Darüber hinaus besteht die Option, dass sich in ebenjenem Bereich ein unterirdischer Tank befindet, in dem Benzin gespeichert wurde.[15]

Obwohl keine erhebliche Belastung des Bodens vorliegt, wird die betroffene Fläche als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass in diesem Bereich eine unversiegelte Fläche entsteht, in der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohn- und gewerblichen Nutzungen ein direkter Kontakt zwischen Menschen und der Bodenfläche zustande kommen kann. Zur Vorbeugung möglicher gesundheitsschädigender Beeinträchtigungen, ist daher ein Bodenaustausch inklusive einer Lokalisierung und Entsorgung des gegebenenfalls vorhandenen Tanks vorgesehen. Die Qualität des Bodens wird durch die Umsetzung des Planungsvorhabens somit verbessert und eine Gefährdung der in dem Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen ausgeschlossen.

Weiterhin konnte mittels einer Kampfmittelvorerkundung nachgewiesen werden, dass der Magazinhof aufgrund seiner militärischen Nutzung mehrere Male Ziel alliierter Luftangriffe war. Eine Luftbildauswertung zeigte mehrere Bombentrichter innerhalb des Plangebiets, sodass noch heute mit Bombenblindgängern auf dem gesamten Bauareal des Plangebiets zu rechnen ist. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass zur Munitionsvernichtung Kampfmittel im bestehenden Löschteich, südöstlich des Bäckereigebäudes, entsorgt wurden.[16]

Die geplanten bodeneingreifenden Maßnahmen innerhalb des Plangebiets müssen aus diesem Grund unter Einbeziehung des Kampfmittelräumdiensts Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbe-

[15] vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

[16] vgl. Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH: Kampfmittelvorerkundung. Auswertungsprotokoll. Beweissicherung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung. Estenfeld 2018.

seitigung erfolgen. Durch die Aufnahme des bestehenden Erkundungsbedarfs in die Hinweise des Bebauungsplans wird die Grundlage dafür geschaffen, das Plangebiet vor einer Nutzbarmachung von gegebenenfalls vorhandenen Bombenblindgängern sowie Kampfmitteln im Löschteich zu befreien.

7.7 Wasserhaushalt

Im Sinne der Innenentwicklung findet eine Nutzungsintensivierung und hiermit einhergehend eine zusätzliche Bebauung des Plangebiets statt. Gegenüber der Bestandssituation ist somit eine zusätzliche Bodenversiegelung erforderlich. Eine weitere Bebauung des Plangebiets beschränkt sich bei gleichzeitigem Erhalt der Waldfläche im Süden jedoch auf die Mitte und den Norden bzw. Nordosten des Plangebiets und führt in diesem Teilbereich zu einer maßvollen Versiegelung.

Demnach liegen die Grundflächenzahlen der Neubauvorhaben in den Teilflächen MU 3 – MU 7 zwischen 0,35 und 0,55 womit die für Urbane Gebiete zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO deutlich unterschritten werden. Lediglich die Grundflächenzahl für die Teilfläche MU 8 (Parkhaus) orientiert sich mit einer Festsetzung von 0,8 in der Nähe des Grenzwertes. Eine hohe Ausnutzung innerhalb der Baufläche MU 8 durch das Parkhaus ist ausgehend von der Grundstücksgeometrie (im Osten begrenzt durch die Böschungskante der Bahnanlagen) aufgrund des vorhandenen großen Bauvolumens (Bestandsgebäude) und des sich hieraus ergebenden hohen Stellplatzbedarfes aus den Nutzungen der Teilflächen MU 1 – 4 jedoch unabdingbar. Die Erschließungsflächen zwischen der Bestandsbebauung werden zur Verknüpfung mit den Neubauvorhaben im Süden und Osten des Plangebiets erweitert. Bei der Herstellung von Stellplatzflächen wurde die Verwendung eines versickerungsfähigen Materials, sofern dies möglich ist und denkmalrechtlich Belange dem nicht gegenüberstehen, in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Vorhandene Freiflächen in Zusammenhang mit dem großen Gehölzbestand im Plangebiet werden demgegenüber erhalten und weitere Freiflächen für Pflanzfestsetzungen gesichert. Zusammenfassend ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3', Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zugunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel. Die Festsetzung des Heilquellenschutzgebiets dient dem qualitativen und quantitativen Schutz der Heilquelle und soll diese vor Stoffeinträgen schützen.

Beschränkungen für die Planung ergeben sich hieraus nicht. Innerhalb der Schutzzone B2 wären lediglich Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen (beispielsweise für Erdwärmenutzung), genehmigungspflichtig. Eine Beeinträchtigung des Heilquellenschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

7.8 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Planungsvorhabens zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt. Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist. Weitere untersuchte Artengruppen sind nicht existenziell beziehungsweise im Sinne des Artenschutzgesetzes betroffen.[17]

[17] vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

Insbesondere die Waldfläche im Süden des Plangebiets wird durch Fledermäuse zur Nahrungssuche genutzt. Die vorgefundenen Fledermäuse zählen überwiegend zu den waldgebundenen Arten. Da die Waldfläche in ihrer bestehenden Form erhalten bleibt, wird die Nahrungssuche der Fledermäuse durch das Vorhaben nicht eingeschränkt. Der Gebäudebestand des Magazinhofs wird durch Fledermäuse im Rahmen von Jagdflügen angeflogen, jedoch nicht regelmäßig durch mehrere Tiere als Quartier genutzt. Durch den Wegfall einzelner Gehölze gehen jedoch wichtige Tagesquartiere der Fledermäuse verloren, die auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durch das Ausbringen künstlicher Fledermausquartiere ausgeglichen werden müssen.[18]

Für Vögel dient das Plangebiet sowohl zur Nahrungssuche als auch zum Brüten. Es konnten hauptsächlich Vogelarten nachgewiesen werden, die in Siedlungen sowie in deren Gehölzen vorkommen. Hierunter zählen die Arten Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Grünspecht, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz und verschiedene Meisenarten. Durch die Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz wurde im Rahmen der Abwägung zudem darauf hingewiesen, dass davon ausgegangen wird, dass auch Mauersegler sowie Mehl- und Rauchschwalben im Gebiet vorkommen. Die Nahrungssuche der Tiere wird durch das Vorhaben nicht eingeschränkt, da in der näheren Umgebung des Plangebiets verschiedene Ausweichflächen vorhanden sind. Darüber hinaus bieten die vorgesehenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet selbst ausreichende Möglichkeiten für die Nahrungssuche. Durch den Erhalt und die planungsrechtliche Sicherung der Waldfläche sowie des Baumhains am Rande des Glöcknerpfads bleiben zudem wichtige Brutbereiche bestehen. Im engeren Planungsraum hingegen gehen Brutmöglichkeiten verloren. Hier sind das Ausbringen von spezifischen Nistkästen sowie das Nachpflanzen von Heckenstrukturen zur Nutzung als Brutraum erforderlich.[19]

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gilt es daher, räumlich und funktionell zusammenhängende Ersatzhabitate für die genannten Tiergruppen zu schaffen und diese planungsrechtlich zu sichern. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zum Anbringen von Niststeinen und Nistkästen an die Gebäudestrukturen beziehungsweise zu erhaltende Gehölze sowie zur Nachpflanzung von ansonsten verloren gehender Heckenstrukturen. Darüber hinaus wurden bauzeitliche Regelungen sowie das Erfordernis einer ökologischen Baubegleitung in den Inhalt des Bebauungsplans aufgenommen.

Die festgesetzten Maßnahmen entsprechen den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Fachbeitrags und verhindern das Eintreten von Verbotstatbeständen. Sie werden als Pflanzfestsetzungen sowie im Rahmen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nistkästen) gesichert. Darüber hinaus finden zahlreiche Baumpflanzungen im Plangebiet statt, die den Umfang des bisherigen Baumvorkommens (siehe Karte „Baumbestanderfassung" im Anhang) übersteigen. Im Sinne der Biodiversität werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans vielfältige Vegetationsstrukturen im Plangebiet gefördert und Lebensräume für Tiere erhalten.

7.9 Kleinklima und Luftschadstoffe

Aufgrund der zurückliegenden gewerblichen Nutzung des Plangebiets verfügen die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden bereits über eine Versiegelung, die im Zuge der weiteren Entwicklung des Geländes ergänzt wird. Die hinzukommende Erschließung verläuft teilweise auf Flächen, die - etwa durch Schotter - schon einen gewissen Versiegelungsgrad besitzen.

Darüber hinaus findet eine Versiegelung auch auf baulich noch nicht vereinnahmten Flächen statt. Für den nördlichen Teilbereich des Plangebiets ist mit Realisierung der Planung somit von einer leicht erhöhten Verdunstung des Niederschlagswassers und infolgedessen von einer geringeren Kühlung der

[18] vgl. Henke, Christoph; Cloos, Torsten: Folgenutzung des ehemaligen Magazinhofs in Kassel. Artenschutzrechtliche Bewertung. Gertenbach, Spangenberg 2018.

[19] vgl. ebd.

Luft auszugehen. Für Bereiche mit einem hohen Versiegelungsgrad bedeutet dies allgemein, dass sie im Sommer von erhöhten Temperaturen betroffen sein können.

Einen Ausgleich für eine mögliche Überwärmung schaffen die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Gehölzen. Innerhalb des Plangebiets sind umfangreiche Grünstrukturen vorgesehen, die neben ihrer schattenspendenden Wirkung zur Gewährleistung der Wasserverdunstung beitragen. Weiterhin ist durch die Anordnung der Baukörper längs zur entlang der Bahntrassen verlaufenden Luftleitbahn eine ausreichende Belüftung des Plangebiets zu erwarten. Eine starke Beeinträchtigung des Kleinklimas kann unter Berücksichtigung der genannten Faktoren somit ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist in seiner derzeitigen Form nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Daher finden keine Verkehrsbewegungen auf dem Gelände statt. Durch die beabsichtigte Nutzungsintensivierung wird eine Erschließung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erforderlich. Trotz innerstädtisch integrierter Lage und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, werden neu entstehende Haushalte und gewerbliche Nutzungen sich auch mit dem Pkw fortbewegen und somit zu einer höheren Luftschadstoffbelastung im Plangebiet führen.

Zusätzliche Emissionen durch gewerbliche Produktionsprozesse sind durch die angestrebte Entwicklung nicht zu erwarten, da nur gewerbliche Nutzungen im Plangebiet entstehen werden, die mit dem Wohnen verträglich sind. Es ist daher überwiegend von bürobezogenen Nutzungen auszugehen.

7.10 Stadt- und Landschaftsbild

Zur Leuschnerstraße hin stellt sich das Plangebiet als städtisch geprägter Raum dar, der durch die großmaßstäblichen Baukörper des Magazinhofs vereinnahmt wird. Südlich und östlich der Bestandsbebauung nimmt der Vegetationsanteil deutlich zu. Die infolge der Unternutzung entstandenen Grünstrukturen lassen erkennen, dass es sich bei dem Magazinhof um eine brachgefallene Fläche handelt, von der die Natur allmählich Besitz ergreifen konnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt unter der Maßgabe der Innenentwicklung das Ziel, dem Plangebiet einen urbanen Charakter zu verleihen. Gleichzeitig sollen die das Gebiet prägenden Grünstrukturen als besonderes Merkmal und Qualität des Magazinhofgeländes erhalten werden. Gehölze, die in Teilbereichen aufgrund der ermöglichten Überbaubarkeit verloren gehen werden, werden durch Neuanpflanzungen in einem angemessenen Umfang ersetzt. Insgesamt führen die Festsetzungen zum Erhalt sowie zur Anpflanzungen von Bäumen dazu, dass ein größerer Umfang an Bäumen, als bisher vorhanden, im Plangebiet realisiert wird. Das „Grün" als markantes Merkmal des Magazinhofs bleibt hierdurch bestehen. Die Gliederung der Pflanzstandorte entlang von Erschließungsflächen führt zur Entstehung von Alleen, sodass das Landschaftsbild ein weniger natürlich geformtes, sondern vielmehr ein kulturell geprägtes Erscheinungsbild erhält.

Maßgeblich zum Stadt- und Landschaftsbild tragen darüber hinaus der Erhalt und die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudebestands bei, der aus der vorhandenen Bebauung der umliegenden Gebiete hervorsticht. In Kombination mit einer ergänzenden Neubebauung erhält das Plangebiet hierdurch eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung.

8. Planungsalternativen

8.1 Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist von einem weiterhin anhaltenden Leerstand der Bestandsbebauung auszugehen. Ein Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz kann ohne Planrechtschaffung nur schwer realisiert werden, da eine rein gewerbliche Folgenutzung bereits zum jetzigen Zeitpunkt baugenehmigungspflichtig ist. Insbesondere die Getreidesilos schränken durch ihre spezielle Bauweise und damit durch das Fehlen von Zwischendecken mögliche Nutzungsoptionen stark ein.

Den Innenentwicklungszielen der Stadt Kassel folgend eröffnet sich am Standort Magazinhof die Chance, ein attraktives Quartier für Wohn- und gewerbliche Nutzungen gleichsam zu entwickeln. Eine urbane Nutzungsmischung kann auf dem als nicht beplanter Innenbereich zu bezeichnenden Magazinhofgelände ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen nicht hergestellt werden. Unter Beibehaltung des gemäß Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten nördlichen Teilbereichs des Plangebiets wäre weiterhin von einem Leerstand auszugehen. Der Zerfall der Bestandsbebauung sowie die untergenutzten Freiflächen würden sich demgemäß weiterhin negativ auf das Ortsbild auswirken. Eine Nichtdurchführung der Planung stünde somit der Schaffung attraktiver Wohn- und gewerblicher Flächen entgegen und stellt daher keine Planungsalternative dar.

8.2 Nutzungsbeschränkung oder Verlegung des Planvorhabens auf Alternativstandorte

Eine Nutzungsbeschränkung innerhalb des Plangebiets käme einer Funktionstrennung gleich, in deren Folge das Plangebiet voraussichtlich in einer rein gewerblichen Nutzung verbleiben würde. Eine monofunktionale Entwicklung ist aufgrund einer Vielzahl von Faktoren, etwa der verkehrserzeugenden Wirkung sowie des erhöhten Flächenverbrauchs, kritisch zu beurteilen. Zudem ist durch eine Weiterentwicklung des Plangebiets als reines Gewerbegebiet von der Entstehung einer Konfliktsituation mit dem südwestlich angrenzenden Wohngebiet auszugehen.

Die innerstädtische Lage des Plangebiets erfordert, dass die Fläche einer Entwicklung entsprechend dem Leitbild der „urban gemischten Stadt" zugeführt wird. Durch die enge räumliche Kombination verschiedener Nutzungen kann eine hohe Dichte und dementsprechend eine „Stadt der kurzen Wege" realisiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind nutzungsgemischte Strukturen somit der Herstellung weiterer Monofunktionalität, wie sie sich in vielen Wohn- und Gewerbegebieten zeigt, vorzuziehen. Eine Nutzungsbeschränkung sowohl auf Wohnnutzungen als auch auf rein gewerbliche Nutzungen ist aufgrund des integrierten Standorts des Plangebiets somit auszuschließen.

Durch die Verlegung des Planvorhabens auf einen Alternativstandort kann der städtebauliche Missstand, der durch das untergenutzte Magazinhofgelände entsteht, nicht behoben werden. Innerstädtische Flächen, die für eine Nachverdichtung und im Zuge dessen eine urbane Nutzungsmischung in Frage kämen, sind in einem geringen Umfang auch an anderen Standorten in der Stadt Kassel vorhanden. Eine Sanierung und Folgenutzung der denkmalgeschützten Bestandsbebauung des Magazinhofs bliebe hierdurch jedoch aus. Die Freiflächen des Geländes würden weiterhin brachfallen.

Das Planvorhaben kann durch die gezielte Bestandsentwicklung somit nicht auf einen alternativen Standort verlegt werden.

9. Inhalte des Bebauungsplans

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" soll auf dem ehemals gewerblich genutzten Magazinhofgelände ein Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 8 planungsrechtlich gesichert werden. Der durch die Nutzungsintensivierung entstehende Mehrbedarf an Stellplatzflächen wird innerhalb des Baugebiets vorrangig durch ein Quartiersparkhaus aufgefangen, dessen Errichtung über Regelungen im zugehörigen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird, und darüber hinaus durch differenzierte (zeichnerische) Festsetzungen in den jeweiligen Teilgebieten untergebracht.

Gemäß der Zielsetzung innerhalb des Plangebiets, Nachverdichtungspotenziale zugunsten einer urbanen Nutzungsmischung zu realisieren, wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Das Urbane Gebiet stellt ein zusammenhängendes Gebiet dar, das sich vom Norden bis in die Mitte des Magazinhofgeländes erstreckt. Es dient allgemein dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auch Einzelhandel ist in begrenztem Umfang zulässig.

Die im Plangebiet bestehende Belastung durch Verkehrslärm der östlich angrenzenden Bahntrassen sowie der im Norden verlaufenden Leuschnerstraße erfordern, dass insbesondere schutzwürdige Wohnnutzungen an denjenigen Standorten im Plangebiet realisiert werden, die weniger von einer Schallbelastung betroffen sind. Für gewerbliche Nutzungen und andere Einrichtungen ist dagegen nur die Schutzwürdigkeit am Tag maßgeblich, sodass diese als Puffer zwischen lärmemittierenden Verkehrsnutzungen auf der einen Seite und empfindlichen Wohnnutzungen auf der anderen Seite verortet werden. Dennoch werden gemäß Kapitel 9.11 „Schallschutzmaßnahmen" für das Wohnen und das Arbeiten gleichermaßen gesunde Verhältnisse innerhalb des Plangebiets geschaffen.

Im Zuge einer Untergliederung des Plangebiets für Wohn- und anderweitige Nutzungen ist nicht nur eine Betrachtung der entstehenden Wohn- und Arbeitsqualitäten innerhalb des Plangebiets erforderlich, sondern auch eine Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf angrenzende Baugebiete. Wesentlich ist hierbei das im Südwesten an das Plangebiet angrenzende Reine Wohngebiet, das gemäß § 15 BauNVO eine Rücksichtnahme erfordert. Da mit Inkrafttreten der Gebietskategorie des Urbanen Gebiets eine Erhöhung der Emissionswerte des Anlagenlärms in Urbanen Gebieten erfolgt, sind Auswirkungen des Gewerbelärms auf benachbarte, schutzwürdigere Gebiete zu vermeiden.

Die bestehende Lärmproblematik sowie der für das Reine Wohngebiet zu gewährleistende Schutz vor Gewerbelärm setzen voraus, dass das Urbane Gebiet vorwiegend eine horizontale Nutzungsmischung erhält. Eine vertikale, also geschossweise Nutzungsmischung wird hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen. Sie ist in Form der Realisierung der als ausnahmsweise aufgeführten Nutzungen weiterhin möglich, sofern Wohn- und Arbeitsverhältnisse des Urbanen Gebiets selbst oder Wohnverhältnisse angrenzender Baugebiete hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets findet somit eine Binnendifferenzierung in die Teilgebiete MU 1 bis MU 8 statt. Die Teilgebiete unterscheiden sich gemäß der erläuterten Verkehrslärmproblematik und des Schutzes angrenzender Gebiete hinsichtlich der allgemein zulässigen bzw. der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang werden auch die Anforderungen an den passiven Schallschutz, in Abhängigkeit von den Nutzungsschwerpunkten und dem Lärmeintrag, gebietsweise festgesetzt.

- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8:
  Die zulässigen Nutzungen in den genannten Teilgebieten umfassen alle Nutzungen, die wegen ihrer überwiegenden Nutzung am Tag weniger schutzbedürftig sind als das Wohnen. Demgemäß sind in diesen Teilgebieten Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² (davon max. 100 m² mit zentrenrelvanten Sortimentsanteilen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen. Unter der Zielsetzung der Realisierung eines möglichst vielfältigen gewerblichen Angebots innerhalb des Plangebiets, wurden bis auf das Wohnen keine der nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

  Wenn im Baugenehmigungsverfahren jedoch nachgewiesen werden kann, dass für etwaig beabsichtigte Wohnnutzungen ein ausreichender Schallschutz geschaffen werden kann, ist zur Förderung eines kleinteilig gemischtgenutzten Gebiets auch das Wohnen in diesen Teilgebieten ausnahmsweise zulässig.

- Zulässige Nutzungen in dem Teilgebiet MU 4:
  Das Teilgebiet MU 4 stellt das zentral in der Mitte des Plangebiets liegende Teilgebiet dar. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht können durch die abschirmende Wirkung der angrenzenden Teilgebiete an diesem Standort sowohl gewerbliche- als auch Wohnnutzungen realisiert werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen spiegeln aus diesem Grund alle der in § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wieder, um eine möglichst vielfältige Durchmischung zu erzielen. Es sind daher Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 400 m² (davon max. 50 m² mit zentrenrelvanten Sortimentsanteilen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Teilgebiet MU 4 zulässig.

- Zulässige Nutzungen in den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7:
  Der an die Waldfläche und den Glöcknerpfad angrenzende Bereich des Plangebiets weist die geringste Lärmbelastung innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets auf. Die hier verorteten Teilgebiete MU 5, MU 6 und MU 7 sollen vorwiegend für das Wohnen gesichert werden, weshalb Wohngebäude hier als allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt werden. Sofern keine Beeinträchtigung durch anderweitige Nutzungen für das Wohnen im Urbanen Gebiet oder das angrenzende Reine Wohngebiet zu erwarten ist, können diese in Teilen der Wohngebäude ausnahmsweise zugelassen werden. Hierunter zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 200 m² (davon max. 50 m² mit zentrenrelvanten Sortimentsanteilen), Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Teilgebiete MU 5, MU 6 und MU 7 behalten somit trotz ausnahmsweise zulässiger Nutzungen die überwiegende Zweckbestimmung Wohnen. Die Qualitäten, die die ruhigere Lage dieser Teilgebiete für das Wohnen bereithält, werden somit zum Schutz des Wohnens gesichert.

Die Verkaufsflächen von Einzelhandelsbetrieben werden in allen Urbanen Teilgebieten - entsprechend ihrer Lage differenziert - begrenzt, um hierdurch die Entstehung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu verhindern. Da sich das Plangebiet gemäß des Kommunalen Entwicklungsplans Zentren 2015 nicht in einem durch den Zweckverband ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich befindet, wird in allen Urbanen Teilgebieten nur in geringem Umfang ein zentrenrelevantes Sortiment zugelassen. Eine dezentrale Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit größeren zentrenrelevanten Sortimentsanteilen könnte sich negativ auf zentrale Versorgungsbereiche auswirken, indem diese durch Kaufkraftabfluss geschwächt werden.

In allen Teilgebieten des Urbanen Gebiets werden die gemäß Gebietskategorie ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten als unzulässig erklärt. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich mit deren Erscheinungsbild als großtechnische Anlage, die sich nicht in die städtebauliche Struktur des Gebiets einfügt. Tankstellen sind somit weder mit der vorhandenen baulich-räumlichen Struktur der Bestandsbebauung, noch mit der vorgesehenen Neubebauung entlang des Glöcknerpfads vereinbar. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden. Nach langjährigem Leerstand des Magazinhofs soll die Schaffung eines attraktiven Standorts für Wohnen und Arbeiten eine Folgenutzung des Plangebiets sichern. Maßgeblich ist neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Gebietscharakter, der durch eine mögliche Ansiedlung von Vergnügungsstätten qualitativ abgewertet werden würden.

In den Teilgebieten MU 1- MU 7 sind in Vollgeschossen keine Kfz-Stellplätze zulässig, da die Unterbringung der notwendigen Stellplätze vorwiegend im MU 8 (Parkhaus) sowie straßenbegleitend und in der im MU 6 und teilweise im MU 7 vorgesehenen Tiefgarage erfolgt. Außerdem soll verhindert werden, dass sich in der Erdgeschosszone großflächige Stellplatzanlagen entwickeln, die mit dem Ziel ‚Schaffung einer attraktiven Außenraumgestaltung‛ meist nicht vereinbar sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll sich die Bebauungsstruktur an dem bestehenden, denkmalgeschützten Baubestand orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund vorwiegend durch die Grundflächenzahl oder die zulässige Grundfläche, durch die Festsetzung von Vorgaben für die Geschossigkeit oder die Höhe der baulichen Anlagen und durch die Geschossflächenzahl oder die zulässige Geschossfläche bestimmt.

Für die Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Gestalt des Quartiers ist zudem in Verbindung mit Neubauvorhaben eine überwiegend nicht ebenerdig erfolgende Organisation von Stellplatzflächen maßgeblich, sodass Festsetzungen zu Tiefgaragen Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung sind.

9.2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Zur Begrenzung der Grundstücksausnutzung setzt der Bebauungsplan entweder eine Grundflächenzahl oder im Bereich der denkmalgeschützten Hochbauten eine max. zulässige Grundfläche fest, die sich an dem Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche der bestehenden Baukörper bzw. an der vorhandenen städtebaulichen Dichte orientiert. Im Hinblick auf den Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bereich des Gebäudebestands nur geringfügige Erweiterungspotenziale vorgesehen. Die Ausnutzung erreicht mit Ausnahme der Parkhausfläche (MU 8) in keinem Fall die nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze für Urbane Gebiete.

Für ein städtebaulich einheitliches Gesamtbild orientiert sich die Grundflächenzahl der Neubauvorhaben an der Bestandsbebauung. Die Grundflächenzahl der Teilgebiete MU 3, MU 4, MU 5, MU 6 sowie MU 7 wurde daher entsprechend der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zwischen 0,35 und 0,55 festgesetzt. Im Teilgebiet MU 1 besteht zur Sicherung der Bestandskubatur der gebietsprägenden Silos sowie des Bodenspeichers, in Kombination mit der Festsetzung einer Baulinie, eine Grundfläche von 800 m². Im Teilgebiet MU 2 (Heeresbäckerei) wurde ebenfalls das Ziel verfolgt, den denkmalgeschützten Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,5 zu sichern.

Angesichts der insgesamt vergleichsweise geringen Grundfläche, die im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 bis MU 7, von baulichen Anlagen überdeckt werden kann, kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl beziehungsweise Grundfläche zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl mit Blick auf den Bodenschutz im

Allgemeinen in einem Umfang gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zu erwarten. Eine Überschreitung kann durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen an den Gebäuden sowie durch unterirdische bauliche Anlagen und Kellergeschosse erfolgen.

Die Grundflächenzahl von 0,8 im Teilgebiet MU 8 gewährleistet – relativ gesehen - ein höheres Maß für die bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche im Vergleich zu den anderen Teilgebieten. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass im Teilgebiet MU 8 ein über einen städtebaulichen Vertrag gesichertes Quartiersparkhaus planungsrechtlich ermöglicht werden soll, dessen Kapazität aufgrund der Empfehlungen des Beirates für Stadtgestalt zur ursprünglichen Entwurfsfassung - Stand 03/2019 (Vergrößerung der Bauvolumen MU 3 und MU 4 sowie Reduzierung der Stellplätze in den Freiflächen) nochmal erhöht wurde.

9.2.2 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl beziehungsweise der Geschossfläche erfolgt ebenfalls bestandsorientiert. Zum Süden des Plangebiets nimmt die Geschossflächenzahl ab, um anhand einer niedrigeren Geschossigkeit eine Anpassung an die kleinteiligere Bebauungsstruktur des angrenzenden Reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Für das Teilgebiet MU 1 wurde angelehnt an die Bestandsbebauung eine Geschossfläche von 4.000 m² und für das Teilgebiet MU 2 eine Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Die genannten Teilgebiete stellen die baulich dichteren Bereiche des Plangebiets dar, die durch ihre Lage an der Leuschnerstraße das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebiets nach außen hin prägen. Auch in den beiden – den nördlichen Bereich zu den Bahnanlagen abschirmenden – Baufeldern MU 3 (GFZ 2,5) und MU 8 (Festsetzung zur Gebäudehöhe) werden Kubaturen ermöglicht, die mit ihren Proportionen in den stadträumlichen Kontext mit den Bestandsvolumen passen und darüber hinaus eine entsprechende schallmindernde Wirkung gegenüber dem Schienenverkehrslärm entfalten können (vgl. auch zur Höhe baulicher Anlagen im nachfolgenden Kap.). Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 8, wird mit der Festsetzung einer absoluten Gebäudehöhe eine höhere Grundstücksausnutzung auch deswegen ermöglicht, um die Unterbringung der überwiegenden Stellplatzbedarfe im Quartier abzusichern.

In den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 sind angesichts einer angestrebten nach Süden hin in der Tendenz abnehmenden Bebauungsdichte dagegen geringere Geschossflächenzahlen von 2,5 bis 1,6 festgesetzt. Die vorgenannten Werte liegen ebenfalls jeweils unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für Urbane Gebiete.

Bei der Geschossflächenermittlung sind gem. § 20 BauNVO nur die Flächen in Vollgeschossen (maßgeblich ist die Definition in der Hessischen Bauordnung) anzurechnen.

Da durch Kellergeschosse keine erhebliche Nutzungsintensivierung zu erwarten ist, dürfen diese bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl beziehungsweise der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

9.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl Vollgeschosse

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen auf der einen Seite der Sicherung der Gebäudekubatur der gebietsprägenden Bestandsbebauung. Auf der anderen Seite kann hierdurch eine zusätzliche schallabschirmende Wirkung gegenüber dem Eisenbahnverkehrslärm erreicht werden.

Innerhalb des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 1, wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 201,00 m bis 202,00 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Firsthöhe von 208,00 m bis 209,00 m über Normalhöhennull (NHN) die Höhenentwicklung der Einzeldenkmale Bodenspeicher sowie Silospeicher Nord und Süd geschützt. Im Zusammenhang damit wird die Gestaltung der Dachlandschaft auf der Grundlage von § 91 HBO vorgegeben (Satteldach, 44 - 46° Dachneigung, siehe Kapitel 9.15.2). Bei einem eventuellen Verlust der Bestandsbebauung kann hierdurch das durch die großmaßstäbliche Bebauung der Speichergebäude geprägte Ortsbild erhalten werden. Gleichwohl sind angesichts einer

Sanierung und eines an neue Nutzungen angepassten Umbaus der Gebäude im Teilgebiet MU 1 Überschreitungen der Trauf- und Firsthöhen durch untergeordnete Bauteile möglich. Zusätzlich zum Erhalt der Einzeldenkmale stellt die Sicherung einer Folgenutzung ein wesentliches Ziel zur Aufstellung des Bebauungsplans dar, sodass etwaige Abweichungen von der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe gewährt werden können.

Im Teilgebiet MU 2 werden für den Hauptbaukörper und die Gebäudeflügel aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, um den Charakter der baulichen Grundstruktur zu erhalten (vgl. ergänzend hierzu auch 9.16.1).

In den Teilgebieten MU 3 und MU 8 ist die Höhe der baulichen Anlagen als Mindesthöhe (201m ü NHN) und als Höchstmaß (209m ü NHN) der Oberkante der baulichen Anlagen festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhe den prägenden Bestandsgebäuden anpasst und ihre Funktion als zusätzlicher Schallschutz entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen für die dahinterliegenden Flächen im Plangebiet übernimmt (Lärmschatten). Die Mindest- und Höchstmaße werden als NHN-Höhen im Bebauungsplan festgesetzt. Ausgehend von einer Geländehöhe, die sich zwischen 184 m und 185 m üNHN bewegt, ergibt sich eine Gebäudehöhe von mindestens 16 m – 17 m (Orientierung an der Trauflinie der beiden gegenüberliegenden Silogebäude); die maximale Gebäudehöhe wird auf 24 m – 25 m (Orientierung an der Firstlinie der beiden Silogebäude) begrenzt.

In allen anderen Baugebiets-Teilflächen (MU 4 bis MU 7) wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption und im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Dichte begrenzt. Der Baukörper im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, soll im Kontext der umgebenden Bestandsgebäude eine größere Höhe ausbilden und somit einen städtebaulichen Hochpunkt bilden. Deshalb wurde auf Anregung des Gestaltbeirates die Anzahl der Vollgeschosse auf VI - VIII erhöht.

Lebendige Quartiere leben von einem räumlichen Bezug der Gebäudenutzungen und dem umgebenden Stadtraum, dies ermöglicht Austausch und soziale Kontrolle. Um diesen Bezug zwischen den Erdgeschossnutzungen und den Erschließungsflächen zu gewährleisten, darf an den straßenseitigen Gebäudefassaden eine Sockelhöhe von maximal 1,0 m nicht überschritten werden.

Tiefgaragen

Um die städtebauliche Gestalt des Plangebiets nicht durch eine Vielzahl oberirdisch abgestellter Kraftfahrzeuge zu beeinträchtigen, soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Bau von Stellplätzen in Tiefgaragen gefördert werden. Während der Stellplatznachweis für die durch den Bestand geprägten Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 sowie der „Neubaufläche" MU 4 des Urbanen Gebiets überwiegend im MU 8 (Quartiers-Parkhaus) erfolgen wird, sollen Stellplatzflächen in den „Neubau-Teilgebieten" MU 5 bis MU 7 vorwiegend unterirdisch geschaffen werden. Gemäß § 21a BauNVO dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Vollgeschosse in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 die Geschosse von Tiefgaragen daher unberücksichtigt bleiben. Der Entstehung von Tiefgaragen wird hierdurch ein gewisser Spielraum eingeräumt.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts vorwiegend bestandsorientiert festgesetzt – auch die Neubaukörper folgen der streng orthogonalen Anordnung. Dadurch kann auch der stadtklimatischen Situation Rechnung getragen werden (Berücksichtigung Luftleitbahn, Strömungsrichtung).

Die zeichnerische Begrenzung wird meist durch Baugrenzen definiert. In denjenigen Bereichen, in denen die Bestandskubatur aufgrund ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung gesichert werden soll, kom-

men auch Baulinien zum Einsatz. Die markanten Einzelgebäude des Magazinhofs, bestehend aus Bodenspeicher, Silospeicher Nord und Süd erhalten somit bestandsumrandend eine Baulinie, die sich an der Außenkante der aufsteigenden Hauptbaukörper orientiert. Die den Gebäuden vorgelagerten Rampenanlagen liegen somit außerhalb der Baulinie und werden aber über den Bestandsschutz hinaus über ergänzende Baugrenzen gesichert. In Verbindung, mit der für das Teilgebiet MU 1 festgesetzten Grundfläche wird gewährleistet, dass nach einem eventuellen Verlust der Bestandsbebauung diese in ihrer ursprünglichen Kubatur wiederhergestellt wird bzw. werden kann.

Mit Hilfe von Baulinien wird auch die Bauflucht, an welcher sich der giebelseitig zur Leuschnerstraße hin ausgerichtete Bodenspeicher, der Silospeicher Nord sowie die Heeresbäckerei orientieren, aufgegriffen. Zur Einhaltung eines einheitlichen Gestaltungsbilds soll sich der Neubau des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 3, ebenfalls an dieser Bauflucht orientieren, sodass auch hier eine Baulinie in gleichem Abstand zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Durch eine weitere Baulinie im südlichen Bereich des MU 3 wird zudem die Länge des Bestandsgebäudes (Silospeicher Nord) aufgegriffen. Hierzu wird das Baufenster innerhalb des MU 3 im Süden durch eine Baulinie auf Höhe des südlichen Giebels des Silospeichers Nord begrenzt.

Im übrigen Urbanen Gebiet, den Teilgebieten MU 4 bis MU 8, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4 wird die Baugrenze nördlich und südlich bis an schützenswerte Bäume und im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, bis an die schützenswerte Baumgruppe westlich des Baufensters herangeführt. Da hier noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, wird auf der Bebauungsplanebene geregelt, dass ein Schutz der betroffenen Bäume durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Baumaßnahme zu erfolgen hat. Um dies sicherzustellen wird eine ökologische Baubegleitung festgesetzt.

Ausgehend von der vorhandenen Erschließungsstruktur ergeben sich hierdurch einzelne Baufenster, die eine aufgelockerte Bebauung, angepasst an die Bestandsbebauung, ermöglichen. Die Lage der Baufenster orientiert sich an den Erschließungsflächen, um in Kombination mit der festgesetzten Geschossigkeit urbane Straßenräume innerhalb des Plangebiets auszubilden.

Im Hinblick auf eine angemessene Flexibilität bei der nachfolgenden Ebene der Gebäudeplanung wird ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile für die Fälle ermöglicht, in denen die Länge der entsprechenden Bauteile in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfasst und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.

Ein **Vortreten** in geringfügigem Ausmaß bei Neubauten liegt vor, wenn die vortretenden Bauteile im Verhältnis zum Gesamtbauvorhaben nicht nennenswert ins Gewicht fallen und sie von der Baumasse her untergeordnet sind. Wenn das Bauteil jedoch dazu dient, weitere Flächen für die zulässige Hauptnutzung zu gewinnen oder die Gebäudedimension auszudehnen, liegt keine Geringfügigkeit mehr vor. Untergeordnete Gebäudeteile können z.B. sein: Werbeanlagen, Hauseingangsstufen und deren Überdachung oder Vorbauten wie Erker und Balkone.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen infolge der Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude kann etwa durch Vordächer, Laderampen, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen, Erker und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO) zugelassen werden.

Ein **Zurücktreten** in geringfügigem Ausmaß liegt z.B. bei architektonischen Gliederungen der Fassade durch Schlitze, Rücksprünge oder Loggien vor.

Entsprechend § 23 (5) BauNVO wird zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung und Nutzung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können. Von einer Einschränkung wird hier abgesehen, weil die durch die Gebäudesubstanz vorgegebene Baustruktur ausreichend dominant erscheint, um die in ihrem Volumen meist deutlich untergeordneten – aber aus funktionalen Gründen erforderlichen – Nebenanlagen ‚zu verkraften‛.

9.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Aufgrund der großdimensionierten Speichergebäude des Magazinhofs bestehen innerhalb des Plangebiets gute Voraussetzungen dafür, im Rahmen einer Nachverdichtung einen urbanen Stadtraum entstehen zu lassen. Die Höhe der Bestandsbebauung wurde zur Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse in den Teilgebieten MU 4 bis MU 7 des Urbanen Gebiets als Orientierungsmaß aufgegriffen und nimmt zum Süden des Plangebiets hin ab. Insbesondere in denjenigen Bereichen, in denen Flächen mit Bestandsbebauung und Flächen für Neubauvorhaben im Plangebiet aneinandergrenzen, kann die gemäß Hessischer Bauordnung definierte Abstandsfläche von 0,4 H voraussichtlich nicht eingehalten werden. Abweichend von den Vorgaben der Hessischen Bauordnung wird deshalb auf der Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (11) HBO im Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" in den Teilgebieten MU 1, MU 3, MU 4 und MU 8 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche mit 0,3 H festgesetzt.

In Anlehnung an die in der Hessischen Bauordnung für gewerbliche Bauflächen definierte Abstandsfläche (§ 6 Abs. 5 HBO) wird darüber hinaus zwischen den Gebieten MU 3 und MU 8 eine Verringerung der Abstandsfläche auf 0,2 H ermöglicht. Ausgehend von der – bereits zum jetzigen Zeitpunkt feststehenden - Nutzung als Parkhaus auf der einen und als reines Bürogebäude auf der anderen Seite erscheint diese Unterschreitung vertretbar und wirkt sich positiv auf den Lärmschutz in Bezug auf die dahinterliegenden Gebäude aus. Sollte in diesen Baugebieten eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung realisiert werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass der notwendige Sozialabstand gewährleistet wird.

Ein Abweichen von der Hessischen Bauordnung um bis zu 0,2 H ist angesichts der Entstehung des Gebietscharakters „Urbanes Gebiet", das zur Erfüllung seines Nutzungszwecks auch eine gewisse bauliche Dichte erfordert, als angemessen zu betrachten. Trotz geringerer Abstandsflächen und somit einer dichteren Bebauung, kann durch die Festsetzung der Baufenster dennoch eine ausreichende Belüftung und Belichtung des Plangebiets sichergestellt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Weil untergeordnete Fassadenabschnitte regelmäßig keine signifikanten Beeinträchtigungen hervorrufen, wenn sie in die Abstandsfläche hineinragen, wird eine entsprechende Ausnahmeregelung in den Bebauungsplan aufgenommen (nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und die resultierende Abstandsflächenüberschreitung < 1,00 m), die sich an die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (§ 6 Abs. 6 HBO) anlehnt.

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen dürfen die Abstandsflächen auch auf diesen liegen. § 6 (2) Nr.1 HBO greift hier nicht, weil die hierin getroffene Regelung sich ausschließlich auf öffentliche Flächen bezieht. Da es sich im vorliegenden Fall um Privatstraßen handelt, bedarf die Inanspruchnahme der Verkehrsflächen für den Abstandsflächennachweis gegebenenfalls ergänzend aber auch privatrechtlicher Regelungen.

Die Bestimmungen des vorbeugenden Brandschutzes werden durch die Regelungen nicht tangiert. Die Möglichkeiten zur Reduzierung des Abstandsflächennachweises können weiterhin nur dann in Anspruch genommen werden, wenn die Belange der Feuerwehr nicht betroffen sind. Dies ist in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu gewährleisten bzw. zu prüfen.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten

Um die Freiflächen des Plangebiets von Stellplatzflächen zu entlasten und möglichst freizuhalten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen. Ein Großteil des Stellplatznachweises für das Urbane Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird im Teilgebiet

MU 8 erfolgen. Weiterhin ist zum größten Teil innerhalb des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 6, eine Fläche zur Anlage von Tiefgaragen (TGa) festgesetzt, in welcher überwiegend der Stellplatznachweis für die Teilgebiete MU 5 bis MU 7 erfolgen soll. Weitere Tiefgaragen können unterirdisch oder als Kellergeschosse, jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, angelegt werden. Sofern Kfz-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden sollen, darf dies nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit dem Zusatz „Stellplätze" (St) geschehen.

Die Entstehung eines Parkhauses im MU 8 wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags als Voraussetzung für die im nördlichen Plangebiet entstehenden Nutzungen gesichert. Weiterhin werden durch die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen die Voraussetzungen zur Entstehung von Stellplätzen im südlichen Plangebiet geschaffen.

Grundsätzlich sind Fahrradstellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel erforderlich und nachzuweisen. Für die Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze sind die Werte der „Empfehlungen des ruhenden Verkehrs" (EAR), Anlage B.2 zugrunde zu legen. Basierend auf dem städtebaulichen Entwurf und dessen Nutzungskonzept wird ein Bedarf von ca. 260 Fahrradstellplätzen für die im südlichen Bereich geplanten Wohnnutzungen benötigt. Für die im nördlichen Bereich anschließenden gewerblichen Nutzungen wird zudem überschlägig mit einem weiteren Bedarf von ca. 100 Fahrradstellplätzen gerechnet. Eine genaue Festlegung der Anzahl der Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Baugenehmigungsebene. Dabei sollen die Stellplätze witterungs- und diebstahlgeschützt, ebenerdig, eingangsnah bzw. leicht zugänglich vorgesehen werden. Die genauen Standorte der Stellplätze können erst auf Ebene der Baugenehmigungen festgelegt werden. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die Fahrradabstellplätze unter Beachtung der Vorgaben zur Gestaltung von Fahrradabstellanlagen gemäß der Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen herzustellen sind, die ab 01.11.2020 in Kraft tritt.

9.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Gewährleistung der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der Ver- und Entsorgung der einzelnen Baugebiete, werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) festgesetzt. Die als private Verkehrsflächen gesicherten Erschließungsflächen sollen der Mobilität der Allgemeinheit dienen – sie sollen als öffentlich nutzbare Räume hergestellt werden. Insbesondere für den Fuß- und Radverkehr gewährt das Plangebiet hierdurch eine hohe Durchlässigkeit und trägt zur Entstehung kurzer Wegebeziehungen für den nichtmotorisierten Individualverkehr bei.

Im Plangebiet überwiegen die Geh-, Fahr und Leitungsrechte (GFL), die auf den privaten Straßenverkehrsflächen verlaufen. Sie stellen die Haupterschließung innerhalb des Magazinhofgeländes sicher. Da Kfz-Abstellplätze in einem dem Vorhaben entsprechenden Umfang bereits im MU 8, den festgesetzten Stellplatzflächen (St) sowie den Flächen für Tiefgaragen (TGa) hergestellt werden können, sind sie zur Entlastung der Freiflächen nicht innerhalb der Flächen zulässig, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) belegt werden.

In der zentralen Achse des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung zudem ergänzend ein Gehrecht (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger. Das Geh- und Leitungsrecht verbindet an dieser Stelle die privaten Straßenverkehrsflächen.

Weiterhin wird die Fläche südlich der Heeresbäckerei zur Ausbildung einer Platzsituation mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Potenziellen Konflikten zwischen den über Leitungsrechte vorgegebenen Leitungstrassen und neuen Baumstandorten wird vorgebeugt - sie können auf der Ebene der Ausführungsplanung gelöst werden. Mit dem in Textfestsetzung 10.1 aufgenommenen Satz 4 enthält der Bebauungsplan eine Regelung, die einen gestalterischen Spielraum bei der Verortung von Baumpflanzungen offenlässt.

9.7 Verkehrsflächen

Entlang der nördlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs verlaufen öffentliche Straßenverkehrsflächen, über welche die Zufahrten auf das Magazinhofgelände erfolgen sollen. Die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dient vorwiegend der Bestandssicherung. Ihre Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht darüber hinaus, dass ergänzende Regelungen in den zugehörigen Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden können. Dies betrifft insbesondere eine Regelung zur Kostenbeteiligung an einer Querungsstelle in der Leuschnerstraße.

In der Südspitze des Plangebiets wird zum Zwecke der Flächensicherung zeichnerisch eine Wendeanlage für Entsorgungsfahrzeuge der Stadtreiniger als ‚Straßenverkehrsfläche' festgesetzt.

Die privaten Erschließungsflächen schließen gemäß gekennzeichneter Einfahrtbereiche an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Magazinhofgeländes an. Kraftfahrzeuge können das Gelände von der Leuschnerstraße sowie über den Glöcknerpfad befahren. Die Erschließungsflächen auf dem Magazinhofgelände werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße" (PrSt) gesichert, sodass diese durch private Bauträger hergestellt und unterhalten werden. Durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit (siehe Kapitel 9.5 „Geh-, Fahr- und Leitungsrechte") wird ein öffentlicher Charakter des Plangebiets dennoch aufrechterhalten, die Durchquerbarkeit sichergestellt und das Plangebiet auch für Dritte zugänglich gemacht.

Zur Gewährleistung der Befahrbarkeit durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge sind die Fahrbahnbreiten auf der Grundlage der Planzeichnung herzustellen. Weiterhin ist der Fahrbahnunterbau – insbesondere bei der Neuerstellung von Verkehrsflächen - auf eine Gesamtlast von 26 t beziehungsweise auf eine Einzelachslast von 11 t auszurichten, um eine funktionierende Infrastruktur sicherzustellen. Im Bereich der vorhandenen Verkehrsflächen (Basaltpflaster) kann unter Berücksichtigung der historischen Nutzung und dem damit verbundenen Schwerlastverkehr davon ausgegangen werden, dass diese Voraussetzungen gegeben sind.

Damit Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall schnell die Gebäude erreichen können, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sollen die Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen als Bewegungsflächen hergestellt werden, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Dabei sollen die Zufahrten bis zu einer Höhe von 3,50 m von Bewuchs freigehalten werden. Abweichungen in Bezug auf die brandtechnischen Anforderungen sind in Abstimmungen mit der Feuerwehr möglich. Weitere Regelungen bezüglich brandschutztechnischer Anforderungen werden unter den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen unter Punkt 11. „Flächen für die Feuerwehr" geregelt.

9.8 Versorgungsanlagen

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 4 – MU 7, ist zur Sicherstellung eines geregelten Abflusses die Errichtung einer Regenrückhalteanlage erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebiets kann grob in zwei Teilbereiche untergliedert werden. Hiernach erfolgt die Entwässerung des Urbanen Gebiets, Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 8 über das bereits vorhandene Entwässerungssystem. Das hieran im Süden anschließende Baugebiet, bestehend aus den Teilgebieten MU 4 bis MU 7, erhält ein vom Norden des Plangebiets separiertes Entwässerungssystem. Um hierfür einen geregelten Abfluss zu gewährleisten, ist eine Regenrückhaltung erforderlich, die in der mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage" festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen erfolgen soll. Angesichts der vorgesehenen Versiegelung innerhalb des Plangebiets handelt es sich bei der Regenrückhalteanlage um ein Becken mit einem Volumen von mindestens 70 m³.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit, die Größe des Regenrückhaltebeckens zu reduzieren oder ganz auf ein Regenrückhaltebecken zu verzichten, sofern anderweitig eine Regenrückhaltung bzw. Abflussdrosselung z.B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen nachgewiesen werden kann. Hierfür ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Abstimmung mit KASSELWASSER erforderlich. Wenn ein hydraulischer Nachweis ergibt, dass die Regenrückhaltung anderweitig erfolgen kann, darf der Umfang des Regenrückhaltebeckens reduziert beziehungsweise auf das Regenrückhaltebecken verzichtet werden. Um für den Fall, dass eine Nutzung der Fläche zu Zwecken der Abwasserbeseitigung nicht mehr erforderlich ist, eine Folgenutzung der Fläche zu sichern, wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB festgesetzt, dass diese in ein Urbanes Gebiet, Teilgebiet MU 7, übergehen kann.

Flächen für Trafostationen

Im Bebauungsplan werden zwei Flächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation" festgesetzt.

Neben der bereits im Bestand vorhandenen Trafostation im Süden des Plangebiets wird eine weitere Fläche im Bereich des MU 1 (Silospeicher Süd) zeichnerisch festgesetzt. Grundlage für die Bemessung der Fläche sind vorlaufende Abstimmungen mit den Städtischen Werken.

9.9 Private Grünflächen

9.9.1 Parkanlage

Die Festsetzung der Freifläche südlich des Urbanen Gebiets ‚Teilgebiet MU 4, als „Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" erfolgt an zentraler Stelle im Quartier und dient dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis. Mit der Ausweisung als ‚Parkanlage' (in der Entwurfsfassung 03/2019 noch mit Zweckbestimmung ‚Spielplatz') wird dem Ziel Rechnung getragen, im zentralen Bereich eine gemeinschaftlich nutzbare Fläche mit einem Angebot für alle Nutzergruppen anzubieten. Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" wird zudem ein höherer Schutz bezogen auf die Qualität der bestehenden Grünfläche (mit Bäumen umstandenes Feuerwehrlöschbecken) verbunden.

Die Reduzierung der als „Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten Fläche (im Vergleich zur Entwurfsfassung 03/2019) ist der Weiterführung der Planung geschuldet. Der überarbeitete Freiflächenentwurf sieht zwischen dem MU 4 und dem MU 1 (Silospeicher Süd) eine platzartige Aufweitung mit Orientierung zur zentralen Verbindungsachse vor, die für gastronomische - und damit das Quartier belebende - Zwecke genutzt werden soll (befestigte Platzfläche für eine multifunktionale Nutzung). Eine Verkleinerung der Grünfläche ist zur optimalen Nutzung der Erdgeschosszone erforderlich. Die betroffene Teilfläche ist auch im Bestand versiegelt.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit für die Aufstellung von Spielgeräten für Zielgruppen aller Art.

Die sich alternativ anbietende Festsetzung eines Spielplatzes für die Teilgebiete MU 5 bis MU 7 wird nicht für erforderlich angesehen, da wohnungsnahe Kleinkindspielflächen innerhalb dieser Teilgebiete angelegt werden können. Insbesondere das Teilgebiet MU 6 erscheint unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumhains für die Anlage einer Spielplatzfläche geeignet – eine zeichnerische Festlegung würde den Gestaltungsspielraum jedoch unverhältnismäßig einschränken und erscheint daher nicht sinnvoll.

9.9.2 Kleingartenanlage

Der Fortbestand der in der Südspitze des Plangebiets befindlichen Kleingartenanlage wird durch die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage" gesichert. Die weiterführenden Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben für andere Kleingartenflächen im Stadtgebiet und berücksichtigen die insgesamt kleine Flächengröße.

9.9.3 Waldsaum

Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldsaum" soll ein Übergangsbereich von den Baugebieten MU 5, MU 6 und MU 7 mit der hier perspektivisch entstehenden Wohnbebauung zur angrenzenden Waldfläche gärtnerisch entwickelt werden.

Die Bepflanzung ist gemäß Begründung 10.2 vorzunehmen. Sie bildet unter Berücksichtigung der Standortbedingungen die Grundlage für nachhaltige neue Heckenstrukturen. In Verbindung mit den Anpflanzungsbindungen dienen diese Flächen als vorgezogene Ersatzmaßnahme (Artenschutz) u.a. mit ihrer Umweltnützlichkeit auch der Kompensation der Eingriffe in die vorhandenen Gehölzbestände.

9.9.4 Gehölzsaum

Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum" soll analog zu den ‚Waldsaum-Flächen' ein Übergangsbereich vom Baugebiet MU 3 zum angrenzenden Böschungsbewuchs entlang der Bahnstrecke gärtnerisch entwickelt werden.

Die Vorgaben zur Bepflanzung und die damit abgesicherte Qualität für Umwelt und Natur entsprechen den unter 10.2 getroffenen Aussagen.

9.10 Grünfestsetzungen

Aus ökologischen und grüngestalterischen Gründen trifft der Bebauungsplan Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Grünstrukturen. Zur Minimierung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf das Kleinklima und zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes sollen schutzwürdige Grünstrukturen erhalten sowie neue geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, den durch Vegetationsstrukturen geprägten Charakter des Magazinhofs als besondere Qualität des Plangebiets zu sichern.

9.10.1 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Das Plangebiet weist eine Reihe schutzwürdiger Bäume auf, die durch Festsetzungen zum Erhalt der jeweiligen Bäume (zeichnerisch) gesichert werden. Es handelt sich bei dem erhaltenswerten Baumbestand um ältere Bäume, die das Landschaftsbild des Plangebiets aufgrund ihrer Größe maßgeblich prägen und zur Biodiversität im Plangebiet beitragen. Baumarten, Stammumfang und Kronendurchmesser können der Karte „Baumbestandserfassung" im Anhang entnommen werden.

Der Verlust von Bäumen, die aufgrund der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen nicht erhalten werden können, soll durch Baumpflanzungen an anderen Standorten im Plangebiet ausgeglichen werden. Die für das Ortsbild zukünftig prägenden Einzelbäume bzw. Baumreihen werden als anzupflanzende Bäume im Planbild zeichnerisch festgesetzt. Sie dienen neben ihrer ökologischen Funktion stadtgestalterischen Aspekten, indem sie begleitend zu den Erschließungsflächen angepflanzt werden sollen. Die entstehenden Alleen führen zwischen den Bestandsbaukörpern entlang und reichen bis in die südlichen, für Neubauvorhaben vorgesehenen Bereiche des Plangebiets.

Westlich des Urbanen Gebietes, MU1 (Silospeicher Nord und Süd) sind, im bisher baumlosen Bereich, 18 Neupflanzungen in einem Abstand von 15 m zeichnerisch festgesetzt. Ergänzende Baumpflanzungen gerade vor den Gebäuden Bodenmagazin (Westseite) und Silospeicher Nord (Ostseite) sind hier nicht möglich, da auch eine gewisse Anzahl von Stellplätzen erforderlich ist.

Zusätzlich zu den zeichnerisch festgelegten Standorten werden für einzelne Baugebiete textlich Festsetzungen zur Anzahl der anzupflanzenden Bäume getroffen, ohne dass diese in der Planzeichnung

verortet sind. Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2, MU 3 und MU 6, dienen diese ebenfalls der Kompensation der erforderlichen Fällung geschützter Bestandsbäume. Im MU 3 ist straßenbegleitend eine Stellplatzfläche festgesetzt, bei der die Lage einzelner Stellplätze der Gestaltungsfreiheit der Bauherren unterliegen soll.

Die Festsetzungen zu den anzupflanzenden Bäumen sehen vor, dass die Stellplatzflächen durch Bäume gegliedert werden.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene umfangreiche Artenliste berücksichtigt sowohl die Anforderungen, die sich aus den übergeordneten allgemeinen Folgen des Klimawandels sowie den speziellen Standortbedingungen ergeben (hoher Versiegelungsgrad vor allem im nördlichen Teil des Plangebiets > hitze- und trockenheitstolerante Arten) als auch die originären naturschutzfachlichen Interessen (Erhalt und Förderung der natürlichen vegetation/Artenschutz > einheimische Arten).

Für die im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4, anzupflanzenden Bäume ist aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der angrenzenden Erschließungsflächen auf die kleineren Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen. Für alle Baugebiete gilt allgemein, dass die anzupflanzenden Baumarten hinsichtlich ihrer Standortanforderungen mit dem Pflanzstandort vereinbar sein und ein ausreichendes Lichtraumprofil, insbesondere für die Durchfahrt von Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen, gewährleisten müssen. Die Durchfahrtshöhe muss daher bei mindestens 3,5 m liegen. Zur Erhöhung der Biodiversität und zur Erzielung eines vielfältigen Erscheinungsbilds sollten zudem gemischte Baumpflanzungen beziehungsweise Baumreihen gemäß Pflanzliste hergestellt werden.

Sowohl die zu erhaltenden als auch die anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten oder, im Falle eines Abgangs, gleichwertig zu ersetzen.

Von den ursprünglich im Plangebiet außerhalb der Waldflächen kartierten 91 Bestandsbäumen inkl. der solitären Eiche (Nr. 93) waren 62 Bäume gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Entsprechend der festgesetzten Baufenster können im Rahmen der Planung davon 30 Bäume erhalten werden. Von den 29 nicht geschützten Bäumen können darüber hinaus 4 erhalten bleiben. Die abgängigen 32 geschützten Bäume sowie die 25 nicht geschützten Bäume werden durch 63 Neupflanzungen ersetzt.

Zur Reduzierung der Gesamtanzahl der Bäume gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 (Stand 1. Offenlage) kommt es, da die in der Baumübersicht als „verschiedene Gehölze" unter den Nummern 80 und 81 aufgezählten Flächen als Bäume in die Baumbilanz mit einbezogen wurden. Zudem stellte sich im Zuge der Anpassung und Konkretisierung des Bebauungsplanes nach der ersten Offenlage unter Berücksichtigung der weitergeführten Planungen (Hochbau, Erschließung, Freiflächen) heraus, dass insgesamt 2 schützenswerte Bäume mehr als in der Entwurfsfassung 03/2019 dargestellt erhalten werden können. Bei den nicht schützenswerten Bäumen hingegen kann 1 Baum weniger erhalten werden. Die Neupflanzungen umfassen gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 insgesamt 5 Bäume weniger, da im Zuge der Bauprojektkonkretisierungen diese Bäume nicht sinnvoll gepflanzt werden können. Aufgrund eines weiteren Bestandsbaums, welcher gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 erhalten werden kann, werden gegenüber der Entwurfsfassung 03/2019 insgesamt 4 Bäume weniger festgesetzt.

Die gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Kompensation sieht aber 31 Neuanpflanzungen mehr als erforderlich vor.

In der Baumgruppe im Urbanen Gebiet, Teilfläche 6, gibt es eine gemäß Baumschutzsatzung nicht geschützte Vogelkirsche (Nr. 92). Da sie die Baumgruppe mitprägt, soll sie möglichst erhalten werden und wird dementsprechend als Bestandsbaum festgesetzt. Sollte sich im Rahmen eines Bauprojektes erweisen, dass der Wurzelraum des Baumes nachhaltig geschädigt wird, kann dieser Baum ebenfalls gefällt werden, da die Kompensation wie erläutert 31 Baumpflanzungen mehr als erforderlich vorsieht.

	Bestandsbäume 2017 vor Einleitung Planverfahren		Bestandsbäume 2020 gem. Baumaufmaß 19.3.2020, bereits abgezogen noch zu fällende Bäume (BCIS, Parkhaus)		Neuan-pflanzungen zeichnerisch	Neuan-pflanzungen textlich	Zeichnerisch festgesetzte Bestandsbäume		Summe Bäume Bestand + Planung
Stand 1. Offenlage Stand 20.03.2019	91 Bäume (inkl. Eiche Baum-Nr. 93)		-		36	32	33		101
	davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume					davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume	
	62	29					28	5	
Erneute Offenlage (aktueller Entwurf, 28.05.2020)			34 Bäume		47	16	34		97
			davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume			davon geschützte Bäume	davon nicht geschützte Bäume	
			30	4			30	4	

Abbildung 12: Übersicht zur Baumbilanzierung, Stand 01.07.2020

Baugebiet	Bäume insgesamt	Zeichnerisch festgesetzt	Textlich festgesetzt
MU 1 (Bodenspeicher)	5	5	
MU 1 (Silo Nord)	6	6	
MU 1 (Silo Süd)	6	6	
MU 2 (Bäckerei)	18	13	5
MU 3 (BCIS)	7	4	3
MU 4 (Wood Cube)	3	3	
MU 5 (WILMA)	3	3	
MU 6 (WILMA)	5	1	4
MU 7 (WILMA)	3	3	
MU 8 (Parkhaus)	7	3	4
Summen:	**63**	**47**	**16**

Abbildung 13: Verteilung der Bäume nach Baugebieten, Stand 01.07.2020

9.10.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)

Im Zuge der Nutzungsintensivierung des Plangebiets, werden Gehölzstrukturen insbesondere am östlichen Rand des Plangebiets verloren gehen. Aus Sicht des Artenschutzes ist hierdurch eine Gefährdung von Brutvögeln gegeben, denen die bestehenden Gehölzstrukturen als Brutstätten dienen. Da Ausweichmöglichkeiten in der näheren Umgebung des Plangebiets nur in einem geringen Umfang zur Verfügung stehen und somit nicht alle Reviere verlagert werden können, müssen für Gebüschbrüter Ausweichmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets geschaffen werden. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum Nachpflanzen von Heckenstrukturen, die sich auf insgesamt drei Flächen im Plangebiet verteilen. Die festgesetzten Maßnahmen müssen in der auf die Entfernung der Gehölze bzw. Gebäude folgenden Brutsaison wirksam sein. Angelehnt an die bisherigen Standorte der Gehölzstrukturen, werden die Flächen PFL 1, PFL 2 und PFL 3 östlich der Baugebiete bzw. mit Anschluss an die vorhandenen Wald- bzw. Gehölzbestände ausgewiesen.

Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Heckenstrukturen in einem Umfang von insgesamt 500 m² nachzupflanzen. Es sind die in der Pflanzliste des Bebauungsplans aufgeführten Sträucher - angepasst an die im Plangebiet vorkommenden Arten wie Heckenbraunelle, Grasmückenarten, Rotkehlchen und Zaunkönig - zu verwenden und zum Schutz der Gebüschbrüter dauerhaft zu erhalten.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten eine dauerhafte Sicherung der Funktion der Waldfläche. Darüber hinaus dienen sie dem Ausgleich der für geschützte Fledermäuse und Vögel verloren gehenden Nistmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets und somit der Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.

9.11.1 Waldfläche

Der Erhalt der im Süden des Plangebiets befindlichen Waldfläche stellt eine wichtige Zielsetzung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. VIII/10 „Leuschnerstraße-Magazinhof" dar. Hierbei wird den inhaltlichen Vorgaben, die der Landschaftsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel bezüglich der Fläche formuliert, gefolgt. Als „Schutz- und Entwicklungsfläche im Siedlungsbereich" ist es für die Waldfläche demnach erforderlich, diese in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischen Ausgleichsraum, faunistischen Lebensraum sowie als extensiv nutzbaren Freiraum zu sichern. Ihre Funktion wird mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" planungsrechtlich gesichert.

Der Fortbestand der durch die Waldfläche verlaufenden Gleisanlagen stellt keinen Widerspruch zur Funktion der Fläche als „Schutz- und Entwicklungsfläche" dar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass diese sich im Laufe der Jahre selbst zu relevanten Lebensräumen für Flora und Fauna entwickelt haben dürften.

Dies gilt auch für die die Waldfläche überlagernde Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 9.12), deren zeichnerische Abgrenzung mit dem heutigen Baumbestand abgeglichen wurde. Mit der ergänzenden Festsetzung, dass Wallflächen der Sukzession zu überlassen sind, wird langfristig die Integration in den Waldbestand vorbereitet. Es ist davon auszugehen, dass mit der möglichen Geländemodellierung eine größere Vielfalt an Standortqualitäten und in der Folge auch Lebensraumpotenzialen geschaffen wird.

9.11.2 Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate

Da durch das Vorhaben gemäß Kapitel 7.8 „Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz" eine Beeinträchtigung der Tiergruppen Fledermäuse und Avifauna zu erwarten ist, werden Festsetzungen zur Sicherung des Plangebiets als Lebensraum für die genannten Tiergruppen getroffen. Die Festsetzungen beinhalten das Anbringen von Nistkästen beziehungsweise Niststeinen für Fledermäuse sowie das Anbringen von Nistkästen für spezifische Vogelarten. Sie basieren auf den Untersuchungsergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags. Die durch den Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen entsprechen den artenschutzrechtlichen Empfehlungen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Um das Untersuchungsgebiet ganzheitlich als Lebensraum zu erhalten, werden die durchzuführenden Maßnahmen gleichmäßig auf die Baugebiete verteilt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bauliche Veränderungen wie Abbrüche und Renovierungen (insbesondere der Dachbereiche und Außenfassaden) sowie die Entfernung von Gehölzen nicht während der Nutzungsphase durch Fledermäuse und Vögel erfolgen dürfen. Die genannten Umbauten und Abholzungen sind daher nur im Winterhalbjahr, von Oktober bis Februar, und außerhalb der Brutsaison von Vögeln durchzuführen. Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG einzuhalten. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Artengruppe Fledermäuse

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 – MU 6, sowie im MU 8 sind jeweils 2 Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- In allen gekennzeichneten Gebieten darf der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung v.a. der Dachbereiche sowie die Entfernung von Gehölzen nur im Winterhalbjahr, also außerhalb der Phase der Nutzung der Fledermäuse, erfolgen.

Artengruppe Vögel

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- In allen gekennzeichneten Gebieten dürfen der Abriss von Gebäuden, eine Renovierung der Außenfassaden sowie die Entfernung von Gehölzen nur außerhalb der Brutsaison erfolgen.

Im Sinne einer höheren Flexibilität kann die tatsächliche Anbringung der Nist- und Brutkästen durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert und damit der Bruterfolg erhöht werden. Hierbei könnten dann ggfls. auch ergänzende bzw. aktuellere Erkenntnisse berücksichtigt werden.

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme soll zusätzlich auch im Städtebaulichen Vertrag fixiert werden (1 Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme).

Im Sinne eines Monitorings wird angestrebt, hierfür eine Regelung außerhalb des Planverfahrens – ggfls. auch unter Einbeziehung der fachlichen Kompetenz externer Verbände - zu finden

9.11.3 Überdeckung von Tiefgaragen

Sowohl aus stadtgestalterischen Aspekten als auch aufgrund ihrer positiven klimatischen Auswirkungen und der Effekte für die Drosselung des Regenwasserabflusses, sind Tiefgaragen die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen) überbaut sind, mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen. Von der Überdeckungs- und Bepflanzungspflicht sind ebenfalls eventuell entstehende Terrassenflächen, welche den Gebäuden zuzuordnenden sind, ausgeschlossen. Die Festsetzung dient der Qualifizierung der grünen Freiflächen.

9.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb des Plangebiets liegt durch die Nähe zu den östlich angrenzenden Schienenverkehrswegen sowie durch die im Norden verlaufende Leuschnerstraße eine Verkehrslärmbelastung vor. Mögliche Konflikte, die sich hierdurch mit den vorgesehenen Nutzungen des Urbanen Gebiets abzeichnen, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen und so weit wie möglich bereits auf der planungsrechtlichen Ebene zu lösen. Grundlage für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen bildet eine auf Basis des städtebaulichen Entwurfs in Auftrag gegebene schalltechnische

Untersuchung von KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018, aktualisiert am 6.3.2020 und am 17.07.2020, die gleichsam die notwendigen Schallschutzmaßnahmen formuliert. In der zuletzt vorgelegten Fassung des Gutachtens wird herausgearbeitet, dass ein ausreichender Schallschutz über die Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen gewährleistet werden kann.

9.12.1 Aktiver baulicher Schallschutz

Für die nördlichen Baufelder der Bestandsgebäude – in der konkreten Gebäudeplanung ausschließlich Büronutzung - wirkt sich die festgesetzte Mindestgebäudehöhe für die Teilgebiete MU 3 und MU 8 (auch in Verbindung mit Regelung zu einer verminderten Abstandsfläche) schallmindernd aus. In diesen Gebäuden (Bestand und Neubau) ist wiederum eine Wohnnutzung nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann (vgl. Textfestsetzung 1.1).

Der in der Planung verstärkt für eine Wohnnutzung vorgesehene südliche Bereich erfordert wegen des damit verbundenen höheren Schutzanspruchs einen von der Baustruktur losgelösten aktiven Lärmschutz. In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Mindesthöhe von 3,5 m über Oberkante Gelände gemäß Planzeichnung festgesetzt und eine ergänzende Lärmschutzwand bis zu einer Gesamthöhe des Lärmschutzbauwerks von 5 m über Oberkante Gelände ermöglicht. Auch die Kombination der Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Lärmschutzwall ist möglich. Die Gesamtlänge des Bauwerkes kann damit bis auf rund 100 m verlängert werden, wenn dies erforderlich wird.

Die Gesamthöhe von Lärmschutzbauwerken (als Wall, als Wand oder als Wall-Wand-Kombination) wird auf max. 5 m Höhe über Oberkante Gelände begrenzt, um zu starke Eingriffe in das durch den Wald geprägte Landschaftsbild zu vermeiden.

Die Geometrie der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen leitet sich aus den natürlichen Gegebenheiten im Planungsgebiet ab. So greift die mindestens 7 m breite und ca. 55 m lange Teilfläche im nördlichen Bereich die Geometrie der bestehenden Lichtung auf. Südlich und nördlich wird die Fläche entsprechend schmaler, da sich in südlicher Richtung der Wald verdichtet und nördlich lediglich eine Verbindung zum MU 8 ermöglicht werden soll.

Der Lärmschutzwall wird im Kontext mit den umgebenden Waldstrukturen der natürlichen Sukzession überlassen. Dies dient zum einen einer naturnahen Einbindung des Bauwerks in die umgebende Grünstruktur. Zum anderen werden Lärmquellen, die nicht gesehen werden können, von den Betroffenen als nicht so störend wahrgenommen.

Abbildung 14: Luftbild des Planungsgebietes mit Lage der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.12.2 Passiver baulicher Schallschutz

Weil nicht sichergestellt ist, dass die festgesetzten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz einen den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Lärmschutz gewährleisten, werden ergänzend auch passive gebäudebezogene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein entsprechender Nachweis ist unter Berücksichtigung der gutachterlich ermittelten Außenlärmpegel im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen basieren auf den Vorgaben der DIN 1409-1 „Schallschutz im Hochbau" und gewährleisten durch die entsprechende bauliche Qualität der Außenbauteile beziehungsweise durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen, dass schutzbedürftige Räume ein ausreichend hohes Bau-Schalldämm-Maß erhalten.

Allgemein gelten im Plangebiet folgende resultierende Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile, insb. von Außenwänden, Fenstern, Türen, Rollladenkästen, Lüftern und sonstigen Einrichtungen:

- erf. R'w,ges, Tag/Nacht des Außenbauteils für Wohnungen: 38 … 43 dB
- erf. R'w,ges, Tag des Außenbauteils für Büroräume u. ä. Nutzungen: 32 … 36 dB

Der Nachweis kann auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von KREBS+KIEFER FRITZ AG vom 22.03.2018, aktualisiert am 6.3.2020 und am 17.07.2020 erbracht werden. Die Untersuchungen können bei der Stadt Kassel eingesehen werden.

Neben der Möglichkeit, die Gebäudehülle entsprechend auszubilden und eine geeignete Lüftungstechnik zu verwenden, werden durch Textfestsetzung auch eine auf die Lärmproblematik abgestimmte Grundrissgestaltung oder die Hinzunahme anderer architektonischer Mittel (abschirmende bauliche Lösungen vor der Fassade) mit dem Ziel eingefordert, gesunde Wohnverhältnisse – hier vor allem bezogen auf den Nachtschlaf – sicherzustellen.

9.12.3 Nutzungsbezogener Schallschutz

Die Festsetzung zum nutzungsbezogenen Schallschutz dient einem verträglichen Nebeneinander von den im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen. Durch die Festsetzung soll eine große Bandbreite von Nutzungen ermöglicht werden, indem lärmintensivere Nutzungen durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegenüber sensibleren Nutzungen im Gebiet abgeschirmt werden.

9.13 Tabellarische Übersicht der einzelnen Baugebiete

Baugebiet	Größe	Maß der baulichen Nutzung	Über-schreitung GRZ (§ 19 BauNVO)	Anzahl Vollgeschosse	Gebäudehöhe	Dachform Pflanzbindungen
MU 1 Bodenspeicher	2.029 m²	GR 800 m² (Baulinie) GR 1.100 m² (Baugrenze) GF 4.000 m²	0,8	--	TH 199-201 m NHN FH 206-207 m NHN	Satteldach 45° --
MU 1 Silospeicher Nord	1.758 m²	GR 800 m² (Baulinie) GR 1.051 m² (Baugrenze) GF 4.000 m²	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° --
MU 1 Silospeicher Süd	1.880 m²	GR 800 m² (Baulinie) GR 1.054 m² (Baugrenze) GF 4.000 m²	0,8	--	TH 201-202 m NHN FH 208-209 m NHN	Satteldach 45° --
MU 2 Heeresbäckerei	5.906 m²	GRZ 0,5 GFZ 2,0	0,75	--	--	-- --
MU 3	2.358 m²	GRZ 0,5 GFZ 2,5	0,75		Gebäudehöhe min. 201 NHN max. 209 NHN	-- PFL 1
MU 4	1.337 m²	GRZ 0,35 GFZ 2,5	0,53	VI-VIII		-- --
MU 5	881 m²	GRZ 0,4 GFZ 2,0	0,6	III-V		-- PFL 2

MU 6	4.582 m²	GRZ 0,5 GFZ 1,8	0,75	III-IV		-- --
MU 7	656 m²	GRZ 0,55 GFZ 1,6	0,8	II-III		-- PFL 3
MU 8	2.943 m²	GRZ 0,8 GFZ -	0,8	--	Gebäudehöhe min. 201 NHN max. 209 NHN	-- --

9.14 Pflanzliste

Im Zuge des Klimawandels verändert sich die Auswahl derjenigen Bäume, die für einen städtischen Standort unter den gegebenen klimatischen Bedingungen geeignet ist. Um sicherzustellen, dass die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen ihre vorgesehene Funktion tatsächlich übernehmen können, wurde durch das Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel eine Pflanzliste erstellt, welche die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze beschränkt. Bei Neupflanzungen sind daher Arten der nachfolgenden Bäume und Sträucher zu wählen.

Gleichwohl kann diese Pflanzliste angesichts des sich rasant wandelnden Klimas und gegebenenfalls zukünftig auftretender Krankheiten und Schädlinge nicht abschließend sein, sodass sie bei Bedarf und in Abstimmung mit dem Umwelt- und Gartenamt der Stadt Kassel geändert und ergänzt werden darf.

Größere Bäume

Carpinus betulus `Fastigiata`

Celtis australis
Eucommia ulmoides
Ginkgo biloba "Princeton Sentry"
Liquidambar styraciflua
Ostrya carpinifolia
Paulownia tomentosa
Pinus sylvestris
Phellodendron amurense
Prunus avium
Quercus frainetto
Quercus petraea
Sophora japonica
Tilia tomentosa
Toona sinensis
Ulmus "Columnella"
Ulmus „New Horizon"
Ulmus "Sapporo Autumn Gold"
Zelkova serrata

Kleinere Bäume

Acer campestre
Alnus spaethii
Amelanchier arborea
Cercis siliquastrum
Fraxinus ornus
Koelreuteria paniculata
Maackia amurensis
Magnolia kobus
Parrotia persica
Populus tremula
Quercus hispanica "Wageningen"
Quercus ilex
Robinia "Casque Rouge"
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tetradium hupehensis
Tilia henryana
Tilia mongolica

Sträucher

Aronia melanocarpa
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Elaeagnus x ebbingei
Euonymus europaeus
Hedera helix „Arborescens"
Ilex aquifolium
Ligustrum ovalifolium
Lonicera xylosteum
Mahonia aquifolium

Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Ribes aureum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa multiflora
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum lantana
Viburnum opulus

9.15 Kennzeichnungen

9.15.1 Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Mit Hilfe der Kennzeichnung der Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden Bauherren auf die in diesem Teilbereich des Plangebiets bestehende Bodenverunreinigung hingewiesen. Die Bodenverunreinigung konnte im Rahmen einer Schadstoffuntersuchung des Bodenmaterials ermittelt werden. Sie befindet sich zwischen den Silospeichern Nord und Süd, dem ehemaligen Standort einer Betriebstankstelle, auf einer Fläche von 10 m x 3 m. Trotz Bezug der Kennzeichnung zum § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, handelt es sich bei der vorgefundenen Verunreinigung um keine erhebliche Belastung des Bodens. Die Bodenproben, ermittelt in einem Teufenbereich zwischen 2,0 m und 4,50 m unter GOK, zeigten mit maximalen Schadstoffgehalten von

- 510 mk/kg MKW (GP 5/4),
- 0,17 mg/kg BTEX (MP 5) und
- 1,159 mg/kg PAK (GP 5/4)

ein sehr niedriges Schadstoffkonzentrationsniveau. Weiterhin ergab die Untersuchung, dass sich im selben Bereich ein unterirdischer Tank befinden könnte, in welchem Benzin gespeichert wurde.[20]

Abbildung 15: Darstellung des empfohlenen Bodenaustauschbereichs[21]

Im Sinne einer Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, darf aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für ihre Nutzer entstehen.

Innerhalb der betroffenen Fläche sollte daher eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4 m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort des gegebenenfalls vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Umsetzung sollte die Maßnahme unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich. Aufgrund der geringen Größe der verunreinigten Fläche ist die Bodensanierung als technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar einzustufen.

---

[20] vgl. Baugrund Institut Dipl.-Ing. Knierim GmbH: Orientierende Erkundung zum Altstandort Magazinhof in der Leuschnerstraße 79, 34134 Kassel. Hann. Münden 2017.

[21] vgl. ebd.

9.16 Örtliche Bauvorschriften

Zusätzlich zu den allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen auf Grundlage des BauGB- werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung (HBO) örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung als Festsetzungen aufgenommen. Sie dienen der Herstellung eines einheitlichen Stadtbilds, jedoch ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu stark einzuschränken.

Nachfolgend werden die örtlichen Bauvorschriften erläutert.

9.16.1 Gestaltung von Gebäuden

Dachgestaltung

Damit die ortsbildprägende und denkmalgeschützte Bestandsbebauung des Urbanen Gebiets, Teilgebiet MU 1, im Falle eines Abbruchs in ihrer ursprünglichen Kubatur wiederhergestellt werden kann, wird die Ausgestaltung der bisherigen Dächer als örtliche Bauvorschrift übernommen. Demnach sind im Teilgebiet MU 1 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 44 - 46° zulässig.

Traufhöhen

Im Urbanen Gebiet MU 2 müssen die Traufhöhen der Seitenflügel unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Damit soll auch im Falle der zulässigen Aufstockung der Seitenflügel die Grundstruktur der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlage mit einem Hauptgebäude und sich diesem unterordnenden Anbauten erhalten werden.

9.16.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Zur Sicherstellung eines gestalterisch strukturierten und nicht durch Werbung überlagerten Erscheinungsbildes des Quartiers sowie zum Schutz vor einer Verunstaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude durch Werbeanlagen wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur im Erdgeschossbereich der jeweiligen Gebäude zulässig sind. An den zur Sachgesamtheit ‚Magazinhof‛ gehörenden Gebäuden (MU 1 + MU 2) sind Werbeanlagen nur unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange zulässig. An allen anderen Gebäuden dürfen einzelne Werbeanlagen jeweils eine Fläche von max. 5 m² und insgesamt je Gebäude eine Fläche von insgesamt max. 15 m² nicht überschreiten.

Damit es nicht zu einer Vielzahl unterschiedlich gestalteter Werbeanlagen kommt, wurde des Weiteren festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich nur maximal ein Fahnenmast je Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von 12 m² (6 m² je Seite) und einer max. Höhe von 6,50 m sowie maximal jeweils ein Werbepylon/Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m² (z.B. 6 m² je Seite) im Zufahrtsbereich an der Leuschnerstraße und am Glöcknerpfad auf das Privatgrundstück (Fläche des ehem. Magazinhofes), mit ebenfalls einer maximalen Höhe von 6,50 m zulässig sind. Angestrebt wird, dass die einzelnen Nutzer und Gewerbetreibenden ihre Werbeanlagen zusammengefasst z.B. mit einer Stele unter der Marke ‚Magazinhof‛ an zentraler Stelle zusammen präsentieren.

Zur Eindämmung der von Lichtanlagen ausgehenden Emissionen wurde darüber hinaus festgesetzt, dass Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen unzulässig sind und die Beleuchtung der Werbeanlagen nur zu den Öffnungs-/ Betriebszeiten zulässig ist.

9.16.3 Gestaltung von Fahrradabstellanlagen

Um die Fahrradmobilität zu fördern, wird neben der Verbesserung der Radwege auch – insbesondere durch die steigende Anzahl der E-Bikes - die Verbesserung der Abstellmöglichkeiten immer wichtiger. Aus diesem Grund sollen Fahrradstellplätze witterungs- und diebstahlgeschützt sowie eingangsnah bzw. leicht zugänglich angelegt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass ab 01.11.2020 hierzu auch die neue Fahrradabstellplatzverordnung des Landes Hessen zu beachten ist, deren Vorgaben (z.B. hinsichtlich des Flächenbedarfs) dann in nachfolgenden Genehmigungsverfahren ebenfalls zu berücksichtigen sind.

9.16.4 Begrünung von Gebäuden

Dachbegrünung

Sowohl aus stadtgestalterischen Aspekten als auch aufgrund ihrer positiven klimatischen Auswirkungen und der Effekte für die Drosselung des Regenwasserabflusses, ist eine Dachbegrünung auf den entsprechend ihrer Neigung geeigneten Dachflächen unter Verwendung einer standortgerechten Vegetation zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Die sonstigen Vorgaben zur Gestaltung (Aufbaustärke) sichern neben der Funktionsfähigkeit auch die Nachhaltigkeit der Gründächer.

Regelmäßig müssen Teilflächen der Dachlandschaft aus konstruktiven oder technischen Gründen für Bauteile oder bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden, die sich nicht für eine Dachbegrünung eignen. Für diese Flächen wird ein angemessener Teil aus der Dachbegrünungspflicht herausgenommen. Auch in der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie über die mögliche Reduzierung der Dachbegrünung hinaus wird kein Widerspruch gesehen, da eine Dachbegrünung die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht ausschließt.

9.16.5 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Vegetationsflächen

Da mit der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO die Möglichkeit eingeräumt wird, die jeweiligen Grundstücke bis zu einer Fläche von 80% zu versiegeln wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2 – MU 8 die Baugrundstücke unter Einbeziehung der PFL 1-3 einen Grünflächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau besitzen müssen. Hierdurch wird neben dem umgebenden Grünbestand ein Beitrag zur Durchgrünung innerhalb des Quartiers geleistet. Zudem soll sichergestellt werden, dass auch durch die Maßnahmen zur Gebäudebegrünung (Dach- und Fassadenbegrünung) gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen unterstützt werden.

Befestigte Flächen

Um eine einheitliche Gestaltung der Freiflächen des Plangebiets als Qualität des Plangebiets zu sichern, sind die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Straßenverkehrsflächen mit einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Verwendung eines hellen Oberflächenbelags führt zu einer verminderten Wärmeabstrahlung im Bodenbereich. Weil in großen Teilen der Liegenschaft das vorhandene ortsbildprägende dunkle Basaltpflaster erhalten werden soll, können denkmalrechtliche Gründe für eine abweichende Bauweise sprechen. Aus diesem Grund bezieht sich die Festsetzung vor allem auf die neu herzustellenden Flächen im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Zur Reduzierung der Versiegelungswirkung ist grundsätzlich ein versickerungsfähiges Material für die Stellplatzflächen zu verwenden, sofern die Art und Weise des Einbaus und die Untergrundbeschaffenheit – insbesondere die Versickerungsfähigkeit - dazu geeignet sind, dauerhaft Niederschlagswasser direkt ins Grundwasser weiterleiten zu können. Da dieser Anforderung im nördlichen Teil des Planungsgebietes aufgrund des hier vorhandenen Basaltpflasters und dessen Eigenschaften nur bedingt

nachgekommen werden kann, bezieht sich auch diese Vorgabe zur Gestaltung vor allem auf den südlichen Teil des Planungsgebietes.

10. Städtebaulicher Vertrag

Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Grundstückseigentümer auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrags, der zwischen Grundstückseigentümer und Stadt geschlossen werden soll. Er regelt unter anderem die Herstellung und spätere Unterhaltung der privaten Erschließungsflächen und Grünflächen im Plangebiet. Zu diesem Zweck sind entsprechende Bürgschaftsregelungen vorgesehen.

Eine weitere Bürgschaftsregelung soll eine finanzielle Beteiligung des Grundstückseigentümers bei der Einrichtung einer Querungsmöglichkeit im Straßenraum der Leuschnerstraße absichern.

Darüber hinaus sollen in den Vertrag insbesondere auch Regelungen zum Erhalt der denkmalgeschützten Sachgesamtheit (Gebäude und Freiflächen) und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen aufgenommen werden.

Auf der Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung werden in den Vertrag auch Regelungen zur Herstellung von einkommensgebundenen Wohnungen (Eigentum/Miete) aufgenommen.

11. Städtebauliche Werte

Fläche Geltungsbereiches gesamt	**53.017 m²**
davon:	
Urbanes Gebiet	ca. 24.330 m²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 8.029 m²
private Straßenverkehrsfläche	ca. 3.866 m²
Fläche für Regenrückhaltung und Versorgungsanlagen	ca. 196 m²
private Grünfläche (inkl. PFL)	ca. 2.081 m²
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wald)	ca. 9.415 m²
Flächen für Bahnanlagen	ca. 5.100 m²

bearbeitet:

WOHNSTADT

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-Gesellschaft Hessen mbH
Fachbereich Städtebau Nord

Kassel, _____

gez. Ulrich Türk

_____
(Abteilungsleitung)

aufgestellt:

Stadt Kassel

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, _____

gez. Mohr

_____
(Amtsleitung)

12. Anhang

Baumbestandserfassung

Projekt-Nr.	Index	Plan-Nr.	Maßstab
		002	1:1000
Datum gez. 13.06.2017	Bauvorhaben Magazinhof Kassel		
Datum gepr.			
Gezeichnet WL	Zeichnung Baumerfassung_MGZ_UTM_02.vwx		
Geprüft	Auftraggeber Beethoven Development GmbH		

Kontrollen

Baumbestand Magazinhof 03/2017

WA-Nr.	WA-Name	Baum-Nr.	Baumart	Botanisch	Geschützt	Sichtkontrolle erledigt	... erledigt am	... erledigt von	zuständige Firma	Stand	Höhe (m):	Krone (m):	Stamm U (cm)	Stamm d (cm):	Termin	Status
13	Magazinhof	1	Birne	Pyrus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	109,935	35	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	2	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	193,1715	61,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	3	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	69,102	22	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	4	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	113,076	36	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	5	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	117,7875	37,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	6	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	169,614	54	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	7	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	116,217	37	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	8	Sal-Weide	Salix caprea	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	274,8375	87,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	9	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	197,883	63	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	10	Eberesche	Sorbus aucuparia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	119,358	38	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	11	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	138,204	44	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	12	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	146,0565	46,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	13	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	116,217	37	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	14	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	141,345	45	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	15	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	185,319	59	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	16	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	108,3645	34,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	17	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	56,538	18	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	18	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	86,3775	27,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	19	Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	105,2235	33,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	20	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	84,807	27	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	21	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	298,395	95	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	22	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	163,332	52	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	23	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	229,293	73	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	24	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	25	Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	102,0825	32,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	26	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	69,102	22	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	27	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	53,397	17	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	28	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	47,115	15	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	29	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	2-4	153,909	49	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	30	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	59,679	19	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	31	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	75,384	24	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	32	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	78,525	25	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	33	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	100,512	32	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	34	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	98,9415	31,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	35	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	230,8635	73,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	36	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	136,6335	43,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	37	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	248,139	79	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	38	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	119,358	38	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	39	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	219,87	70	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	40	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	6-8	125,64	40	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	41	Pflaume	Prunus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	42	Pflaume	Prunus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	94,23	30	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	43	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	44	Spitzahorn	Acer platanoides	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	67,5315	21,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	45	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	58,1085	18,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	46	Pflaume	Prunus	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	109,935	35	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	47	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	94,23	30	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	48	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	105,2235	33,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	49	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	92,6595	29,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	50	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	51	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	124,0695	39,5	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	52	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	224,5815	71,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	53	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	2-4	50,256	16	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	54	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	6-8	135,063	43	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	55	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	92,6595	29,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	56	Gemeine Fichte	Picea abies	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	141,345	45	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	57	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	202,5945	64,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	58	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	91,089	29	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	59	Gemeine Fichte	Picea abies	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	89,5185	28,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	60	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	6-8	157,05	50	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	61	Gemeine Hasel	Corylus avellana	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	251,28	80	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	62	Traubenkirsche	Prunus padus	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	420,894	134	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	63	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	219,87	70	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	64	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	130,3515	41,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	65	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	172,755	55	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	66	Eberesche	Sorbus aucuparia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	84,807	27	20.03.2017	wiederherstellbar

13	Magazinhof	67	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	144,486	46	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	68	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	unbekannt	8-10	169,614	54	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	69	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	>10	168,0435	53,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	70	Zitter-Pappel	Populus tremula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	86,3775	27,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	71	Zitter-Pappel	Populus tremula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	75,384	24	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	72	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	15-20	8-10	161,7615	51,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	73	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	56,538	18	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	74	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	47,115	15	20.03.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	75	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	76	Walnuss	Juglans regia	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	83,2365	26,5	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	77	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	81,666	26	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	78	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	6-8	97,371	31	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	79	Blut-Pflaume	Prunus cerasifera 'Nigra'	Ja	ja	21.03.2017	Herr Daniel Wiener	Blattwerker	Einzelbaum	5-10	4-6	172,755	55	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	80	verschiedene Gehölze		Ja	ja	21.03.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Gruppe	10-15	unbekannt		unbekannt	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	81	verschiedene Gehölze		Ja	ja	21.03.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Gruppe	10-15	unbekannt		unbekannt	20.03.2017	wiederherstellbar
13	Magazinhof	82	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	191,601	61	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	83	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	270,126	86	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	84	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	229,293	73	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	85	Stieleiche	Quercus robur	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	266,985	85	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	86	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	8-10	144,486	46	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	87	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	235,575	75	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	88	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	128,781	41	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	89	Spitzahorn	Acer platanoides	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	185,319	59	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	90	Hänge-Birke, Weiß-Birke	Betula pendula	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	6-8	144,486	46	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	91	Weisstanne	Abies alba	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	4-6	103,653	33	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	92	Vogel-Kirsche	Prunus avium	Nein	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	182,178	58	28.05.2017	verkehrssicher
13	Magazinhof	93	Stieleiche	Quercus robur	Ja	ja	18.05.2017	Herr Wendelin Lenzner	Blattwerker	Einzelbaum	10-15	>10	282,69	90	28.05.2017	verkehrssicher

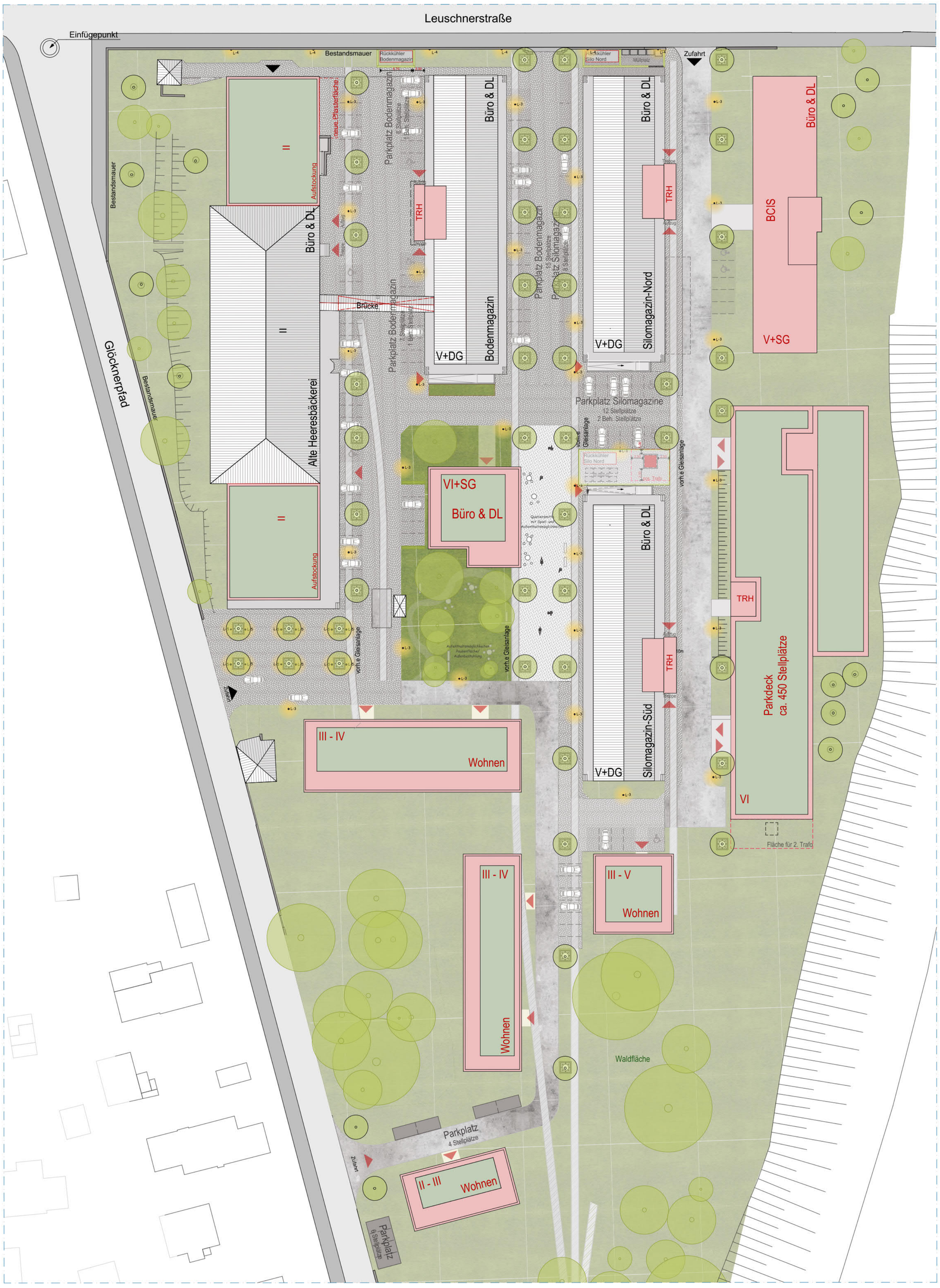
Firma:
Blattwerker
Wilhelmine-Halberstadt-Straße 15
34131 Kassel

Benutzer:
Herr Wendelin Lenzner

Blattwerker

Datum:
Mo, 27 Mrz 2017 14:59

Magazinhof Kassel

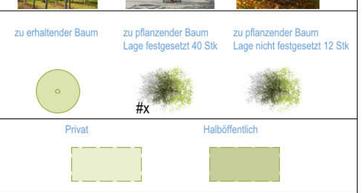


BAUM- UND PFLANZENARTEN

aus Pflanzliste z.B.:

#1	Fraxinus angustifolia ‚Raywood'
#2	Prunus serrulata ‚Pink Perfection'
#3	Acer campestre ‚Elsrijk'

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZNGEN



BAUMROSTE/ MIT BELEUCHTUNG

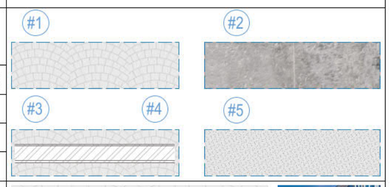
Von schlichter und zeitloser Ästhetik, mit einer runden Mittelöffnung, die visuell die Form des Baumstammes aufnimmt. Das Konstruktions-Prinzip des Baumrosts Boston, beruhend auf mechanisch verschweißtem Stahl, erlaubt eine große Auswahl an Standard-Dimensionen und an Übergrößen.

Seine Struktur aus Hochkant-Flachstahl bietet ein Verhältnis von Widerstandsfähigkeit zu Kosten, ohne Vergleich.

nur im Bereich Pflasterfläche

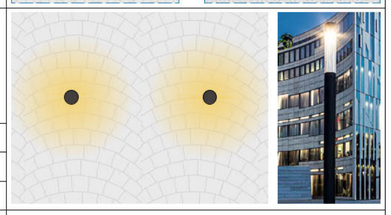
ZEICHENERKLÄRUNG

#1	Fahrbahn/Stellplatz, gepflaster (Naturstein aus Bestand
#2	Fahrbahn, asphaltiert
#3/#4	best. Gleisanlage bleibt erhalten
#5	wassergebundene Decke/ Radweg



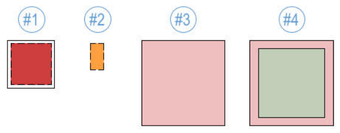
AUßENBELEUCHTUNG TRILUX

L-3	Steele
L-4	Wandleuchte
L-5	Bodeneinbauleuchte



ZEICHENERKLÄRUNG

#1	Trafostation
#2	Hausanschlussschrank (Baugröße 60x83cm)
#3	Neubau Gebäude
#4	Neubau Gebäude mit Gründach



SITZGELEGENHEIT

HOCHBEET IN CORTENSTAHL
MÜLLPLATZ

Ausführungsplanung 2020-09-10
Blattgröße 594 x 420

SCHOEPS & SCHLÜTER
Architekten GmbH
Tel +49(0)251 289 23 53-0 Fax +49(0)251 289 23 53-53
Mail info@schoeps-schlueter.de Iw www.schoeps-schlueter.de

AF_Lageplan
1:500

Bebauungsplan der Stadt Kassel
Nr. VIII/10
„Leuschnerstraße-Magazinhof"

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen
Überarbeitung nach Offenlage

Stand: 19.10.2020

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO) mit den Teilgebieten MU 1 – MU 8

Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sowie dem Parken.

In den Teilgebieten MU 1 (Bodenspeicher), MU 1 (Silospeicher Nord), MU 1 (Silospeicher Süd), MU 2, MU 3 und MU 8 sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 800 m² und davon insgesamt bis zu max. 100 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohngebäude und Wohnnutzungen in Teilen der sonstigen Gebäude, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein ausreichender Schutz hinsichtlich des Verkehrslärms nachgewiesen werden kann.

In dem Teilgebiet MU 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 400 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den Teilgebieten MU 5, MU 6 und MU 7 sind zulässig:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von je max. 200 m² und davon insgesamt bis zu max. 50 m² für zentrenrelevante Sortimente gem. Kommunalem Entwicklungsplan Zentren des ZRK von 2015, und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude, ,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und entsprechende Nutzungen in Teilen der Wohngebäude.

Im Geltungsbereich sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

In den Teilgebieten MU 1- MU 7 sind in Vollgeschossen keine Kfz-Stellplätze zulässig.

Im Urbanen Gebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen zulässig. Für darüberhinausgehende Nutzungen ist der Nachweis nach Maßgabe der TA Lärm zu führen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50% und im Maximum bis zu einer GRZ von 0,8 durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen wie z.B. Vordächer, Eingangsbereiche (Windfang), Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen, Balkone, Loggien, Erker, Terrassen und Rettungswege sowie durch bauliche Anlagen und Kellergeschosse i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

2.2. Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§§ 20 und 21a BauNVO)

Kellergeschosse oder Geschosse von Tiefgaragen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 HBO bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Geschossfläche (GF) unberücksichtigt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, gem. Planzeichnung als Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Seitenflügel dürfen an ihrem höchsten Punkt die Traufhöhe des Hauptflügels nicht überschreiten. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind zulässig.

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 3 und MU 8 werden eine Mindest- und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf NHN-Höhen.

Im gesamten Geltungsbereich sind bei Neubauvorhaben Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, etwa Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zugelassen werden, wenn der Abstand der technischen Aufbauten zum Dachrand des darunterliegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten aber nicht weniger als 1,5 m beträgt. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 25 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Treppenräume und Fahrstuhlschächte bis zu einer absoluten Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden, wenn sie ausschließlich der Aufnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten einschließlich der entsprechenden technischen Einrichtungen dienen.

An den straßenseitigen Gebäudefassaden darf eine Sockelhöhe von maximal 1,0 m nicht überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 – 23 BauNVO)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planzeichnung durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten von den zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ist zulässig bei untergeordneten Gebäudeteilen, etwa Vordächern, Eingangsbereichen (Windfang), Treppen, Treppenhäusern und Aufzugsanlagen, Balkonen, Loggien, Terrassen, Erkern und Rettungswegen sowie bei baulichen Anlagen und Kellergeschossen i.S.v. § 2 Abs. 5 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO), wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und das Maß der Überschreitung < 1,50 m ist.

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1 gilt die zeichnerisch festgesetzte Baulinie ab 1 m Höhe bezogen auf die Oberkante der vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Gemessen wird rechtwinklig und mittig zum Gebäude.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1. Verringerung Abstandsflächen

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1, MU 3, MU 4 sowie MU 8 wird abweichend von § 6 Hessische Bauordnung (HBO) das Maß der Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt.

Abweichend von Satz 1 ist zwischen den Gebieten MU 3 und MU 8 eine Abstandsfläche von 0,2 H zulässig.

Ausnahmsweise sind in der Abstandsflächenberechnung untergeordnete Fassadenabschnitte nicht zu berücksichtigen, wenn deren Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der zugehörigen Gebäudelänge umfassen und die resultierende Abstandsflächenüberschreitung < 1,00 m ist.

Die Abstandsflächen dürfen auch auf privaten Verkehrsflächen liegen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Stellplätze (St)

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen (St) zulässig.

5.2. Tiefgaragen (TGa)

Tiefgaragen (TGa) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der als Tiefgarage (TGa) zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig.

5.3. Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrundstücksflächen anzulegen.

5.4. Müllsammelplätze

Müllsammelanlagen sind in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete MU 1- 4 an geeigneter Stelle innerhalb der Baugrundstücksflächen und in den Urbanen Gebieten, Teilgebiete MU 5- 8 an geeigneter Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in bestehenden baulichen Anlagen vorzusehen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)

Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

Die Herstellung von Kfz-Stellplätzen innerhalb der in Satz 1 bezeichneten Flächen ist nicht zulässig.

6.2. Geh- und Leitungsrecht (GL)

Die als Geh- und Leitungsrecht (GL) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6.3. Gehrecht (G)

Die als Gehrecht (G) gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht (sowie einem Fahrrecht für den Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (PrSt)

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße" (PrSt) sind niveaugleich in der erforderlichen Breite herzustellen. Die privaten Verkehrsflächen sind der Ver- und Entsorgung sowie einer Nutzung durch die Allgemeinheit dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Der Fahrbahnunterbau ist auf eine Gesamtlast von 26 t bzw. auf eine Einzelachslast von 11 t auszurichten.

8. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

8.1. Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser

Innerhalb der als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhalteanlage" gekennzeichneten Fläche ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mind. 70 m³ herzustellen.

Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit KASSELWASSER ein hydraulischer Nachweis dafür erbracht werden kann, dass die Regenwasserabflussmenge durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch die Anlage von Retentionsdachflächen) verringert oder gedrosselt wird und damit ein Abweichen von der in Satz 1 festgelegten Kapazität für das festgesetzte Regenrückhaltebecken ermöglicht, kann die Größe des Regenrückhaltebeckens reduziert bzw. auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden.
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BauGB gelten für die betroffene Fläche in diesem Fall die Festsetzungen für das Urbane Gebiet, Teilgebiet MU 7.

8.2. Flächen für Trafostationen

Im Bebauungsplan werden im Bereich des MU 1 (Silospeicher Süd) und im südlichen Bereich des Planungsgebiets, innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanalage", Flächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation" festgesetzt.

9. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. Parkanlage

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dient dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis und ist dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten.

9.2. Kleingartenanlage

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage" ist vorwiegend der gärtnerischen Nutzung vorzuhalten.

Bauliche Anlagen sind bei einer Gartengröße bis zu 150 m² nur bis zu einer max. Grundfläche von 12 m² und bei einer Gartenfläche größer als 150 m² bis zu einer max. Grundfläche von 18 m² zulässig. Die Höhe wird durchgängig bei max. 3,5 m festgesetzt.

9.3. Waldsaum

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum" (WS) ist so zu bepflanzen, dass ein Übergang zwischen dem angrenzenden Baugebiet und dem Wald ausgebildet wird.

Die Bepflanzung ist gemäß Textlicher Festsetzungen 10.2 vorzunehmen.

9.4. Gehölzsaum

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzsaum" (GS) ist so zu bepflanzen, dass ein Übergang zwischen dem angrenzenden Baugebiet und dem Böschungsbewuchs des Bahndamms ausgebildet wird.

Die Bepflanzung ist gemäß Textlicher Festsetzungen 10.2 vorzunehmen.

10. Grünfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1. Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume (Neuanpflanzung/Erhalt) sind als gemischte Baumpflanzungen bzw. Baumreihen, unter Verwendung der in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten standortgerechten Arten, herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen, ausreichend zu wässern und dauerhaft zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen. Ein arttypischer Kronenaufbau ist zu erhalten.

Von den zeichnerisch festgesetzten, neuanzupflanzenden Bäumen kann abgewichen werden, wenn die Anzahl und die Grundstruktur erhalten bleiben.

Zusätzlich sind Baumpflanzungen in den nachfolgend genannten Baugebieten vorzunehmen:

- Urbanes Gebiet (MU) 2: 5 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 3: 3 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 6: 4 Bäume
- Urbanes Gebiet (MU) 8: 4 Bäume

Soweit die Baumpflanzungen innerhalb von Stellplatzflächen umgesetzt werden, ersetzt diese Festsetzung die Vorgaben zu Anpflanzungen in der Stellplatzsatzung der Stadt Kassel (vgl. Hinweis Nr. 10 „Stellplätze").

Im Urbanen Gebiet ist in Abhängigkeit des Pflanzstandorts zur Gebäudekante sowie zur Gebäudehöhe auf kleinere Baumarten der Pflanzliste zurückzugreifen.

Bäume sind als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang mindestens 14 cm zu pflanzen. Baumstandorte in befestigten Flächen sind als unbefestigte Baumscheiben mit einer Größe von mindestens 6 m² und einer Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ Substrat herzustellen.

Bei Baumpflanzungen entlang der Erschließungsflächen ist ein Lichtraumprofil von mindestens 3,5 m, vorzugsweise durch Pflanzung von schmalkronigen Bäumen, zu gewährleisten.

Während der Baumaßnahmen ist zum Erhalt des Baumbestandes eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

10.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PFL)

Über den Erhalt der vorhandenen Gehölze hinaus sind innerhalb der als PFL 1, PFL 2 und PFL 3 gekennzeichneten Flächen Heckenstrukturen flächendeckend in einem Umfang von

- 300 m² innerhalb der Fläche PFL 1,
- 150 m² innerhalb der Fläche PFL 2 sowie
- 50 m² innerhalb der Fläche PFL 3

herzustellen.

Die Bepflanzung hat zu 50 % als vorgezogene Ersatzmaßnahme zu erfolgen. Bei der Pflanzung sind die in der Pflanzliste dieses Bebauungsplans aufgeführten Gehölze zu verwenden.

Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten oder im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1. Waldfläche

Die Waldfläche mit der Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ist in Form des hainartigen Gehölzbestands als klimatischer Ausgleichsraum, faunistischer Lebensraum und extensiv nutzbarer Freiraum zu sichern.

11.2. Artenschutzmaßnahmen, Ersatzhabitate

Innerhalb der einzelnen Baugebiete sind Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzhabitaten für Fledermäuse und Vögel unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Fledermäuse nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 1 – MU 6, sowie im MU 8 sind jeweils zwei Fledermausnistkästen bzw. Fledermausniststeine an verbleibende Gehölze oder an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 7, ist ein Fledermausnistkasten bzw. Fledermausstein an die Gebäudestruktur anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Maßnahmen sind für die Artengruppe der Vögel nachzuweisen:

- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind insgesamt 18 Halbhöhlenbrüterkästen an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 2, sind insgesamt 12 Sperlingskästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 3, sind insgesamt 2 Turmfalkenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 4, sind insgesamt 4 Großmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.
- Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 6, sind insgesamt 8 Kleinmeisenkästen in zu erhaltenden Gehölzen oder an der Gebäudestruktur anzubringen.

Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung kann unter Beibehaltung der Gesamtzahl und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine andere Verteilung der Ersatzhabitate zwischen den vorgenannten Baugebieten (MU-Teilgebiete) erfolgen.

11.3. Überdeckung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht mit baulichen Anlagen (Gebäude, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen) überbaut sind, sind mit mindestens 80 cm Boden zu überdecken und dauerhaft zu bepflanzen.

12. Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

12.1. Aktiver baulicher Schallschutz

Innerhalb der im östlichen Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist bezogen auf den Bereich mit mind. 7 m Breite entsprechend der Planzeichnung ein Wall mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über OK Gelände und einer Länge von ca. 55 m zu errichten. Darüber hinaus ist auf der gesamten Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Errichtung eines Lärmschutzwalls und/ oder einer Lärmschutzwand bis zu einer maximalen Höhe von 5,0 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Begrünung des Lärmschutzwalls ist der Sukzession zu überlassen.

12.2. Passiver baulicher Schallschutz

An den Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch Verkehrslärm, gemäß § 9 BauGB für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 7, DIN 4109-1:2016-07 i. V. m. E DIN 4109-1/A1:2017-01 nach dem Berechnungsverfahren der DIN 4109-2:2018-01 erfüllt werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können den Planzeichnungen zur schalltechnischen Untersuchung (KREBS + KIEFER FRITZ AG vom 17.07.2020) entnommen werden.

Eine Nachberechnung der Pegel im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung des jeweiligen Gebäudes und geänderter baulicher Randbedingungen ist nachträglich möglich.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, sofern in diesen Räumen keine Fassade mit Fenstern nachgewiesen werden kann, die im Nachtzeitraum Beurteilungspegel aus Verkehrslärm unterhalb von 50 dB(A) aufweist.

Bei den Neubauten im Plangebiet ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch entsprechende bauliche Vorrichtungen wie z. B. vorgelagerte Loggien, vorgelagerte Glasvorbauten oder andere sicherzustellen, dass überwiegend ein Beurteilungspegel aus Verkehrslärm in der Nacht bis höchstens 60 dB(A) bei mindestens einem Fenster von Schlafräumen vorliegt.

12.3. Nutzungsbezogener Schallschutz

Im Plangebiet sind ausschließlich mit dem Wohnen verträgliche gewerbliche Nutzungen vorzusehen. Für darüberhinausgehende Anlagen ist der Nachweis nach Maßgabe der TA Lärm zu führen.

KENNZEICHNUNGEN

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altstandort

Innerhalb der Fläche, die als „Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet ist, konnte ein geringes Schadstoff- und Gefährdungspotenzial aufgrund einer ehemaligen Nutzung als Tankstelle nachgewiesen werden. Die identifizierten Schadstoffe sind wenig mobil, der Untergrund besitzt ein hohes Retentionsvermögen. Darüber hinaus wird in diesem Bereich ein unterirdischer Tank vermutet.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sollte innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Bodensanierung durch Bodenaustausch bis zu einer Endteufe von ca. 4 m durchgeführt werden. Gleichzeitig sollte durch Baggersuchschürfe der Standort des ggf. vorhandenen Tanks lokalisiert werden. Die Maßnahmen sollten unter gutachterlicher Begleitung geplant und durchgeführt sowie der entstehende Bodenaushub gemäß Abfallrecht ordnungsgemäß entsorgt werden. Es ist eine Abstimmung der Maßnahmen mit der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel erforderlich.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung von Gebäuden (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

1.1. Dachgestaltung

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU 1, sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 44 - 46° zulässig.

1.2. Traufhöhen

Im Urbanen Gebiet MU 2 müssen die Traufhöhen der Seitenflügel unter der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 Abs.1 Nr. 1 HBO)

2.1. Anordnung, Größe und Art

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur im Erdgeschossbereich der jeweiligen Gebäude zulässig.

An den zur Sachgesamtheit ‚Magazinhof' gehörenden Gebäuden (MU 1 + MU 2) sind Werbeanlagen nur unter Beachtung der denkmalschutzrechtlichen Belange zulässig.

An allen anderen Gebäuden dürfen einzelne Werbeanlagen jeweils eine Fläche von max. 5 m² und insgesamt je Gebäude eine Fläche von insgesamt max. 15 m² nicht überschreiten.

Im gesamten Geltungsbereich sind darüber hinaus zulässig:

- Maximal ein Fahnenmast je Gebäude mit einer maximalen Werbefläche von 12 m² (6 m² je Seite), die max. Höhe beträgt 6,50 m und
- Maximal jeweils ein Werbepylon/Hinweisschild mit einer maximalen Werbefläche von insgesamt 12 m² (z.B. 6 m² je Seite) im Zufahrtsbereich an der Leuschnerstraße und am Glöcknerpfad auf das Privatgrundstück (Fläche des ehem. Magazinhofes), die maximale Höhe beträgt 6,50 m.

Im Falle einer Auskragung von Werbeanlagen in den Straßenraum ist ein lichter Abstand von der Oberkante des Gehwegs von mindestens 3 m einzuhalten.

Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur zu den Öffnungs-/ Betriebszeiten zulässig.

3. Gestaltung von Fahrradstellplätzen (§ 91 Abs.1 Nr. 4 HBO)

Fahrradstellplätze sind witterungs- und diebstahlgeschützt sowie eingangsnah bzw. leicht zugänglich anzulegen.

Überdachungen von Fahrradstellplätzen im Bereich von Kfz-Stellplätzen dürfen die Sicht ein- und ausparkender Fahrzeuge nicht beeinträchtigen.

4. Begrünung von Gebäuden (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

4.1. Dachbegrünung

Flache oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 4 cm betragen. Es muss ein Abflussbeiwert von 0,5 erreicht werden.
Für Anpflanzungen sind gebietseigene Arten mit einer herkunftszertifizierten Saatgutmischung mit hohem Blütenanteil zu verwenden.

Von der Dachbegrünungspflicht ausgenommen sind verglaste Flächen/ Belichtungselemente, Flächen für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen und/ oder Fahrstuhlüberfahrten sowie Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden.

Der Anteil der Dachbegrünung darf für Dachterrassen um bis zu 25% und für technische Aufbauten sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 15% reduziert werden.

5. Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

5.1. Vegetationsflächen

Im Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU 2 – MU 8 müssen die Baugrundstücke unter Einbeziehung der PFL 1-3 einen Grünflächenanteil von mindestens 20% als Vegetationsfläche mit natürlichem Bodenaufbau besitzen. Diese Vegetationsflächen sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste und mit standortgerechten Stauden zu bepflanzen.

5.2. Befestigte Flächen

Die Oberflächen der neu herzustellenden privaten Verkehrsflächen und Stellplatzflächen sind einheitlich und in einer hellen Farbgebung zu gestalten, sofern denkmalrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasserdurchlässige Befestigungen oder die Entwässerung in angrenzende Vegetationsflächen sind vorzusehen, sofern wasserrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Denkmalschutz

Der Magazinhof ist mit den Teilen Gebäude I, II, III, V (bereits abgerissen), VI und Pförtnerhaus einschließlich Grünanlagen als Sachgesamtheit gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211 ff., FFN 76-17) geschützt (Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie Stadt Kassel IV, Entwurf, Stand 14.06.2016).

Die genannten Gebäude sind in der Planzeichnung als Einzelanlagen gekennzeichnet. Sie sind unter Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu erhalten und denkmalpflegerisch zu sichern.

Für entsprechende bauliche Maßnahmen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel Genehmigungen zu beantragen, die im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bearbeitet werden.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Auf dem ursprünglich militärisch genutzten Magazinhofgelände ist grundsätzlich von einer potenziellen Kampfmittelbelastung auszugehen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans konnten mehrere Bombentrichter infolge von Luftangriffen ermittelt werden. Es ist daher mit Bombenblindgängern zu rechnen, die unter Umständen mit Langzeitzündern versehen waren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass im Bereich des Löschteichs Kampfmittel entsorgt wurden.

Es besteht weiterhin Erkundungsbedarf, der im Vorfeld baulicher Maßnahmen erfolgen muss. Hierfür ist die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Hessen oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung erforderlich. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.

2. Altlasten, Bodenverunreinigungen, Bodenschutz

Alle Aushubmaßnahmen sind grundsätzlich durch einen Altlastengutachter zu begleiten.

Die im Plan beschriebene Sanierungsmaßnahme im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Bodenaustausch) ist mit dem Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1 abzustimmen, eine Zustimmung nach BBodSchG ist erforderlich.

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können (z.B. geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten) so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel als zuständige Behörde unverzüglich zu informieren.

Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.

3. Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gemäß §§ 20 und 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem. §§ 20 und 21 HDSchG aufzunehmen.

4. Baumschutz

Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für ggfls. erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten auf privaten Grundstücken sind bei der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt entsprechend der derzeit gültigen Baumschutzsatzung Genehmigungen zu beantragen. Eine Genehmigung wird in der Regel erst im Zusammenhang mit einem Baugenehmigungsverfahren erteilt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mit der Stadt Kassel – Umwelt- und Gartenamt Schutzmaßnahmen für die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Erhalt von Bäumen" festgesetzten sowie die unter der Baumschutzsatzung stehenden Bäume abzustimmen und für die Dauer der Bauzeit umzusetzen, um eine Beschädigung der Bäume, insbesondere der Starkwurzeln der vorhandenen Großbäume an der östlichen Grundstücksgrenze zu vermeiden.

Eventuell erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sind gemäß der DIN 18920 auszuführen. Bodenverdichtungen im Bereich der Pflanzflächen sind zu vermeiden.

5. Abstand zu erdverlegten Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Alle Pflanzungen sind so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Zu diesem Zweck ist bei allen Pflanzungen ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 2 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6. Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sollte die Baufeldräumung - insbesondere der Abriss von Gebäuden und der Rückschnitt oder das Entfernen von Gehölzen - nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze wie auch alle Gebäude unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abwenden zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8. Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagwasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten. Für die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken gilt die Abwassersatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung. Für die Versickerung ist die Erlaubnis der Wasserbehörde erforderlich.

9. Wasserhaltung, temporär und dauerhaft

Für eine im Zusammenhang mit der Bauausführung erforderliche temporäre Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Kassel, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu beantragen.

Für eine dauerhafte Wasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel zu beantragen.

10. Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Kassel in der jeweils gültigen Fassung, soweit im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen werden.

11. Flächen für die Feuerwehr

Werden im Planungsgebiet Gebäude mit Brüstungshöhen über 8m über dem Gelände errichtet ist sicher zu stellen, dass je ein Fenster einer Nutzungseinheit über eine Feuerwehrdrehleiter zu erreichen ist (Feuerwehrzufahrt).
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen als Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die Feuerwehrzufahrten müssen bis zu einer Höhe von 3,5 m von Bewuchs freigehalten werden.
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 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 16 t befahren werden können. Decken, die befahrbar sind, müssen der DIN 1055-3 (3:2006 Ziffer 6.4.4) entsprechen.
Bei der Begrünung und Bepflanzung des Grundstückes ist zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges zu gewährleisten, dass Stellflächen für Feuerwehrleitern (tragbare Leitern oder Feuerwehrdrehleiter) vor den entsprechenden Fenstern der Nutzungseinheiten dauerhaft frei von Bewuchs bleiben.
Die Gebäude sind zugangsseitig dauerhaft und gut sichtbar mit einer Hausnummer zu versehen.
Zur Löschwasserversorgung sind im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen Unterflurhydranten auf ausreichend dimensionierten Leitungen in einem Abstand von maximal 150 m zu installieren. Als Löschwassermenge sind 96 m³/h Wasser über einen Zeitraum von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m sicherzustellen.

12. Lärmvorbelastung

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nähe zur Eisenbahnstrecke (Schienenlärm) und zur Leuschnerstraße (Straßenlärm) in zweierlei Hinsicht als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen.
Die zu erwartenden Werte können über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Entschädigungsansprüche werden sowohl gegenüber der Bundesrepublik Deutschland als auch gegenüber der Stadt Kassel ausgeschlossen.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. VIII/10 Leuschnerstraße – Magazinhof` besteht zwischen der Stadt Kassel und dem Eigentümer der Privatgrundstücke ein städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

14. DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Vorschriften liegen dem Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz vor und können zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

PFLANZLISTE

Größere Bäume

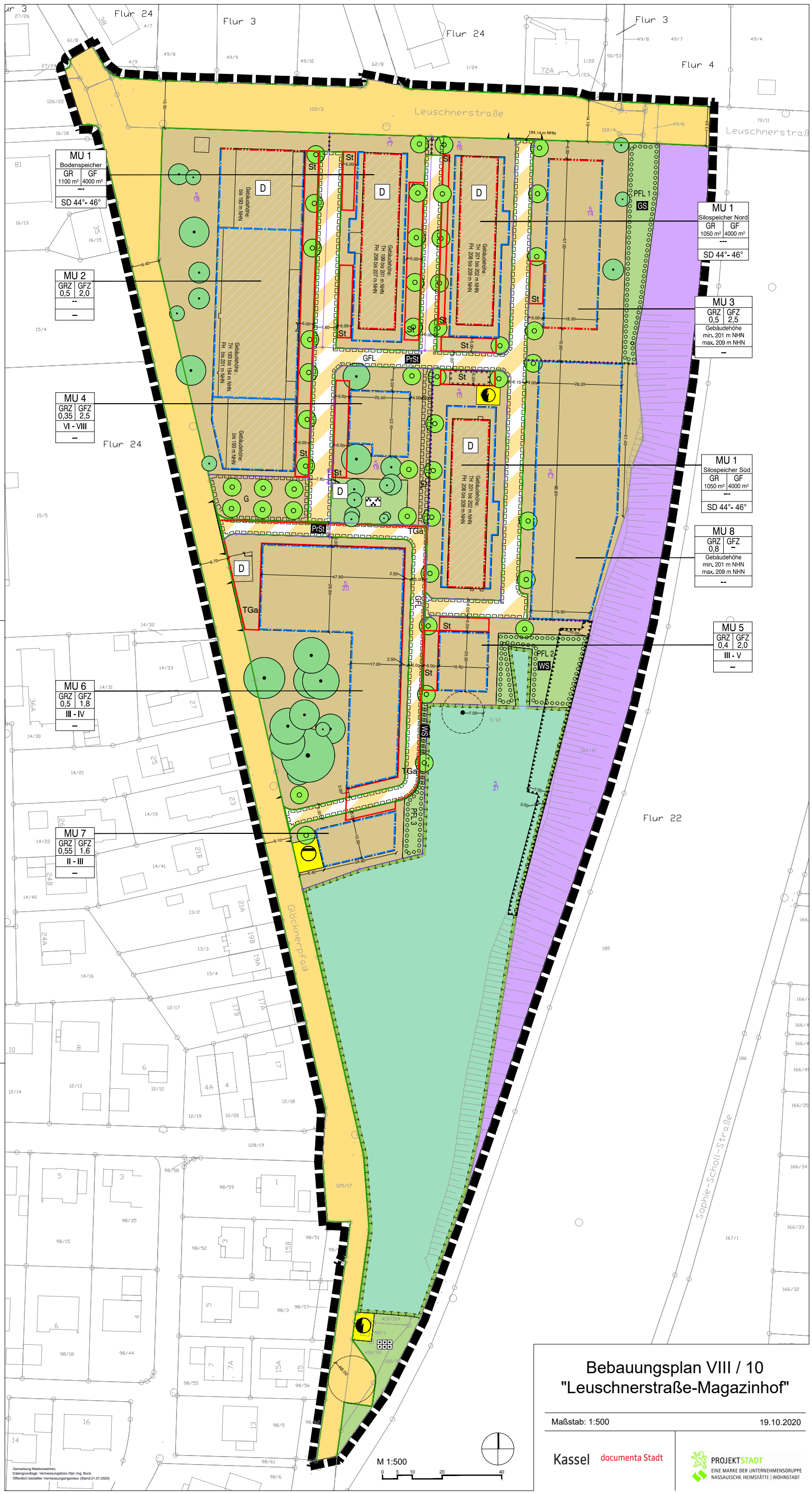
Carpinus betulus `Fastigiata`
Celtis australis
Eucommia ulmoides
Ginkgo biloba "Princeton Sentry"
Liquidambar styraciflua
Ostrya carpinifolia
Paulownia tomentosa
Phellodendron amurense
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus frainetto
Quercus petraea
Sophora japonica
Tilia tomentosa
Toona sinensis
Ulmus "Columnella"
Ulmus „New Horizon"
Ulmus "Sapporo Autumn Gold"
Zelkova serrata

Kleinere Bäume

Acer campestre
Alnus spaethii
Amelanchier arborea
Cercis siliquastrum
Fraxinus ornus
Koelreuteria paniculata
Maackia amurensis
Magnolia kobus
Parrotia persica
Populus tremula
Quercus hispanica "Wageningen"
Quercus ilex
Robinia "Casque Rouge"
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tetradium hupehensis
Tilia henryana
Tilia mongolica

Gehölze

Aronia melanocarpa
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Elaeagnus x ebbingei
Euonymus europaeus
Hedera helix „Arborescens"
Ilex aquifolium
Ligustrum ovalifolium
Lonicera xylosteum
Mahonia aquifolium
Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Ribes aureum
Ribes sanguineum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa multiflora
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Salix caprea
Viburnum lantana
Viburnum opulus



Bebauungsplan VIII / 10
"Leuschnerstraße-Magazinhof"

Maßstab: 1:500 | 19.10.2020

Kassel documenta Stadt

PROJEKTSTADT
EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Anlage 5

Vorlage Nr. 101.18.1914

19. November 2020

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ (Aufstellungsbeschluss)

Berichterstatter/-in: Stadtbaurat Christof Nolda

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird zugestimmt. Der Bebauungsplan wird gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anpassung des Planungsrechts an die geplante Entwicklung zum Campus Waldau. Ziel und Zweck der Planung ist es, den Standort der Grundschule Waldau mit weiteren Bildungs- und Sozialeinrichtungen (Familienzentrum, Kita, Lernwerkstatt und Hort) zu erweitern und städtebaulich zu entwickeln.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Waldau. Der räumliche Geltungsbereich (Änderungsbereich) liegt unter den vorgegebenen 20.000 m² und umfasst die Flurstücke 326/2, 326/3, 326/4, 330/2 sowie 331/1 der Flur 2.“

Begründung:

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

Die Bau- und Planungskommission und der Magistrat haben in ihren Sitzungen am 11. November 2020 und 16. November 2020 der Vorlage zugestimmt.

Christian Geselle
Oberbürgermeister

Bebauungsplan der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ (Aufstellungsbeschluss)

Begründung der Vorlage

Bestand und Planung

Das Projekt Campus Waldau liegt im Fördergebiet „Sozialer Zusammenhalt Forstfeld und Waldau“ (vormals Soziale Stadt) und basiert auf den Zielsetzungen und Inhalten des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Kasseler Osten (ISEK). Das ISEK wurde im Juli 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Projekt wirkt auf dieser Grundlage weit über das Quartier in den gesamten Kasseler Osten.

Räumlich verortet ist das Projekt Campus Waldau am Standort der Grundschule in Waldau, zentral im Stadtteil gelegen. Der Stadtteil Waldau ist geprägt durch Wohnquartiere, dem weitflächigen Freizeit- und Erholungsgelände Fulda-Aue mit dem „Buga-See“ und dem Gewerbegebiet im Süden. Die heutigen Wohnquartiere gehen zurück auf das ehemalige Dorf Waldau. Das Quartier Alt-Waldau umfasst dabei im Wesentlichen den alten Ortskern sowie neuere Einfamilienhausgebiete, die sich bis hin zur weiterführenden Schule Offene Schule Waldau (OSW) an der Stadtteilgrenze zum Stadtteil Forstfeld erstrecken. Bereits in den 1960er Jahren wurde der nördliche Siedlungsbereich um die dicht besiedelte sog. Wohnstadt Waldau mit viergeschossigen Zeilenbauten und Hochhäusern mit bis zu zehn Geschossen erweitert. Die Teilung Waldaus in Alt-Waldau und die Wohnstadt Waldau ist auch heute noch deutlich zu erkennen. An der Schnittstelle zwischen den beiden ‚Wohnquartieren‘ liegt die Grundschule Waldau.

Im Rahmen des Kasseler Zukunftsprogramms wurde 2008 die Bildungsregion Waldau als Leuchtturmprojekt gestartet, um die städtische Gesamtstrategie „Kassel bildet!“ stadtteilbezogen zu erproben. Es ist in den letzten Jahren gelungen, eine funktionierende und ausbaufähige kommunale Bildungsregion im Stadtteil Waldau aufzubauen. Ausgehend von den Erfahrungen und dem Organisations- und Strukturmodell der Bildungsregion Waldau, welches eine horizontale und vertikale Vernetzung gewährleistet, soll nun schrittweise die Bildungsregion Kasseler Osten entstehen. Der Transfer der Bildungsregion Waldau in die drei weiteren Stadtteile des Kasseler Ostens soll auch dort die Akteure verbindlich und zielgeleitet vernetzen. Im Mittelpunkt der Bildungsregion Kasseler Osten stehen Bildungschancen für alle Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Der Blick soll dabei von Anfang an auf die gesamte Bildungsbiografie gerichtet sein und den Bereich der Erwachsenenbildung im Sinne des lebensbegleitenden Lernens stadtteilbezogen einschließen.

Im Rahmen der Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Kasseler Osten ist beabsichtigt das Kinderhaus (Kita Waldau I) mit Kindergarten, Hort und offenem Spielbereich um das Angebot der Bildung und Betreuung von Kindern unter drei Jahren zu erweitern und am Campus-Standort baulich neu zu entwickeln. Zielsetzung ist darüber hinaus die Weiterentwicklung zu einem Familienzentrum. Weitere Maßnahme ist der Neubau eines Hortgebäudes an der Grundschule Waldau.

Im Jahr 2019 wurde das Projekt Campus Waldau mit dem ersten Baustein Familienzentrum in das Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ aufgenommen. Schrittweise sollen nun die einzelnen Bausteine (Familienzentrum, Kita, Lernwerkstatt und Hort) des Campus Waldau entwickelt und auf dem Gelände der Grundschule Waldau errichtet werden. Der Campus Waldau soll ein Pilotprojekt in der Verbindung von Bildung und Stadtentwicklung mit einem baulich-räumlichen und bildungsbezogenen Mehrwert für den gesamten Stadtteil und den Kasseler Osten werden. Es soll mit ergänzenden Maßnahmen im Umfeld von Kindertagesstätte und Schule darüber hinaus eine räumliche und integrativ wirkende Scharnierfunktion für die Verbindung der Wohnstadt Waldau mit dem alten Ortskern erreicht werden.

Für den zweiten baulichen Baustein Kita mit Lernwerkstatt wurde 2020 eine Förderung im Programm beantragt. Die Entscheidung steht noch aus und wird im Herbst 2020 erwartet.

Ziel und Zweck der Planung

Der Campus Waldau ermöglicht den Aufbau einer räumlich und pädagogisch-konzeptionell verankerten Bildungskette für die Altersstufe 0 bis 12 Jahre und trägt nachhaltig zur Herstellung von Bildungsgerechtigkeit bei. Ziel des Projektes ist das Kinderhaus Waldau mit den Bereichen Krippe, der Betreuung von Kindern von 3 bis 6 Jahren, Hort und offenem Spielbereich am Grundschulstandort Waldau räumlich neu zu verorten. Dazu gehört neben dem Familienzentrum (bewilligt in 2019) der Aufbau einer gemeinsamen Lernwerkstatt mit den Schwerpunkten: Sprachförderung, Mathematik, Informatik, Naturwissenschaften und Technik (MINT).
Familienzentrum und Lernwerkstatt richten sich mit den Angeboten jeweils an den gesamten Stadtteil und darüber hinaus. Der Grundschulstandort liegt zentral im Stadtteil, die Einrichtung wird damit in das Zentrum des Stadtteils verlagert. Es kann dadurch mit den vielfältigen Angeboten in den Bereichen Bildung, Betreuung und Erziehung am neuen Standort und in Zusammenarbeit mit der Grundschule und weiteren Partnern eine höhere Wirksamkeit erzielt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Grundschule Waldau mit weiteren Bildungs- und Sozialeinrichtungen zu erweitern, die damit zusammenhängende planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben sicher zu stellen und so insgesamt einen Campus städtebaulich entwickeln zu können.

Plangebiet

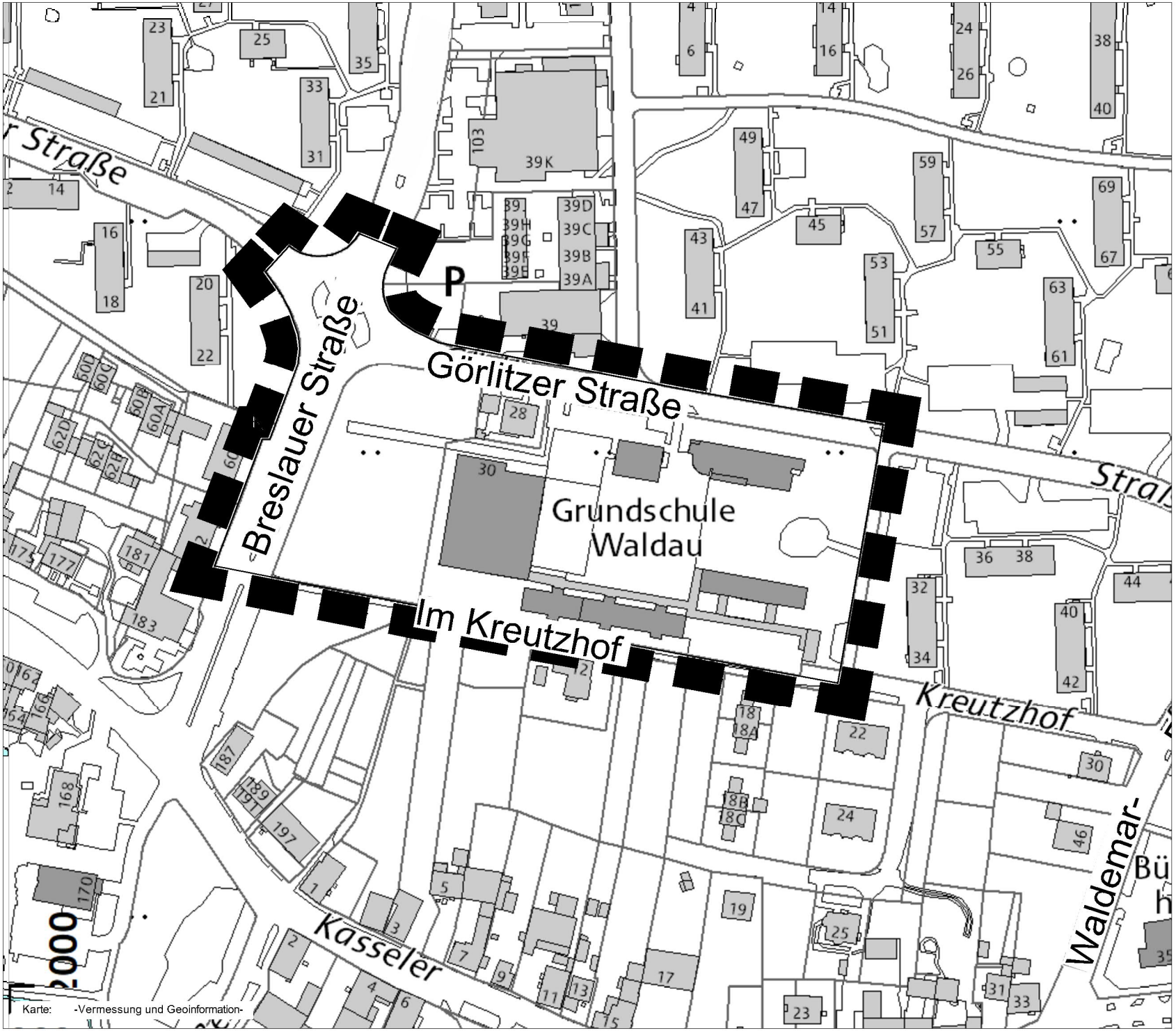
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Waldau in der Gemarkung Waldau. Der Geltungsbereich liegt unter den vorgegebenen 20 000 m2 und umfasst die Flurstücke 326/2, 326/3, 326/4, 330/2 sowie 331/1 der Flur 2. Das Gebiet ist Teil der Grundschule Waldau und wird im Norden von der Görlitzer Straße (Flurstück 230/2), im Osten von einem Fußweg (Flurstück 326/5), im Süden von der Straße Im Kreutzhof (Flurstück 74/9) und im Westen durch die Breslauer Straße (Flurstück 231/1), begrenzt.

Planungsrecht und Planverfahren
Das Plangebiet befindet sich im Bereich des seit 15.10.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VII/26 „Görlitzer Straße, Waldemar-Petersen-Straße, Kasseler Straße, Breslauer Straße“ mit der Ausweisung „Gemeinbedarf“. Für die Erweiterung und Neubebauung der Grundschule Waldau ist eine Änderung der bisherigen Festsetzungen durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Damit verbunden ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. VII/26 „Görlitzer Straße, Waldemar-Petersen-Straße, Kasseler Straße, Breslauer Straße“. Es ist daher die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Kassel Nr. VII/26 1. Änderung „Campus Waldau“ gem. § 30 BauGB vorgesehen. Die Änderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.
Die Planung betrifft kein Vorhaben, das zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet. Von der Aufstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

gez.
Mohr

Kassel, 19. Oktober 2020



Kassel documenta Stadt

Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan

Nr. VII/26
1. Änderung
"Campus Waldau"

Maßstab: 1 : 2.000

Magistrat der Stadt Kassel
Dezernat für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

Kassel, Oktober 2020

Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

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

Vorlage Nr. 101.18.1844

15. September 2020

Höhe von Strafen bei Verstoß gegen die Baumschutzsatzung

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Baumschutzsatzung sieht unter § 12 (2) vor, Geldbußen in einer Höhe von bis zu 100.000 € bei Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 28 des HAGBnatSchG zu verhängen.

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Verstöße gegen die Baumschutzsatzung wurden in den letzten fünf Jahren pro Jahr festgestellt?
2. Wie hoch ist die durchschnittliche Geldbuße bei einem Verstoß gegen die Baumschutzsatzung in den letzten fünf Jahren?
3. Wie hoch ist die höchste, wie hoch die niedrigste Geldbuße in den letzten fünf Jahren?
4. Gibt es bereits Rückmeldungen über die Wirksamkeit der veränderten Baumschutzsatzung?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Steffen Müller

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender

Anlage zu TOP 5
22.9.2020

Umwelt- und Gartenamt
- 67 -

Kassel, 22.09.2020
Frau Bachmann, Tel. 3150

An
- VI -

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 10. NOV. 2020

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am **23.09.2020**
Anfrage der Fraktion **Bündnis 90/Die Grünen** betreffend **Höhe von Strafen bei Verstoß gegen die Baumschutzsatzung**

Vorlage Nr. **101.18.1844**

Die Baumschutzsatzung sieht unter § 12 (2) vor, Geldbußen in einer Höhe von bis zu 100.000 € bei Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 28 des HAGBnatSchG zu verhängen. Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen fragt den Magistrat:

1. Wie viele Verstöße gegen die Baumschutzsatzung wurden in den letzten fünf Jahren pro Jahr festgestellt?
2. Wie hoch ist die durchschnittliche Geldbuße bei einem Verstoß gegen die Baumschutzsatzung in den letzten fünf Jahren?
3. Wie hoch ist die höchste, wie hoch die niedrigste Geldbuße in den letzten fünf Jahren?
4. Gibt es bereits Rückmeldungen über die Wirksamkeit der veränderten Baumschutzsatzung?

Wir bitten um schriftliche Beantwortung.

Schriftliche Beantwortung der Fragen:

1. Wie viele Verstöße gegen die Baumschutzsatzung wurden in den letzten fünf Jahren pro Jahr festgestellt?

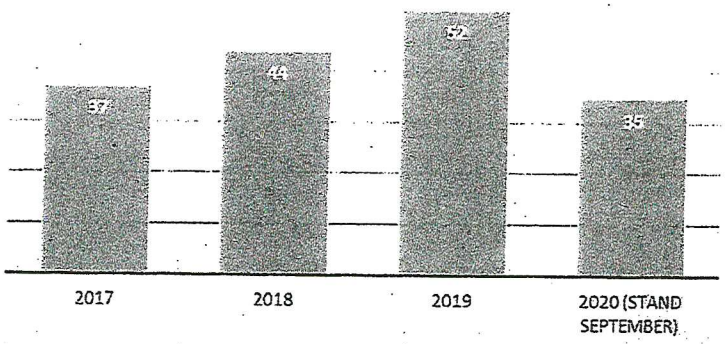
Valide und statistisch dokumentierte Daten über die Verfolgung und Bearbeitung von Ordnungswidrigkeiten nach der Baumschutzsatzung liegen erst seit 2017 vor. mit. In diesen Jahren wurden folgende Bußgelder verhängt.

Nach der Datenlage ist eine Zunahme an festgestellten Ordnungswidrigkeiten zu verzeichnen. So sind von jährlich über 100 Hinweisen aus der Bevölkerung in:

- 2017 – 37 mit Bußgeld geahndete Verstöße,
- 2018 - 44 mit Bußgeld geahndete Verstöße,
- 2019 - 52 mit Bußgeld geahndete Verstöße,
- 2020 (Stand September) - 37 mit Bußgeld geahndete Verstöße

belegbar.

Ordnungswidrigkeit nach BSS



2. Wie hoch ist die durchschnittliche Geldbuße bei einem Verstoß gegen die Baumschutzsatzung in den letzten fünf Jahren?

Von 2017 bis 2020 wurden insgesamt 168 Bußgeldverfahren durchgeführt. Dabei wurden insgesamt Bußgelder in Höhe von 86.086,70 € verhängt. Die durchschnittliche Geldbuße beträgt somit 512 Euro.

3. Wie hoch ist die höchste, wie hoch die niedrigste Geldbuße in den letzten fünf Jahren?

Die höchste Geldbuße im Zeitraum von 2017 bis September 2020 beträgt 10.374,35 Euro und die niedrigste 78,50 Euro. Die hohen Geldbußen werden selten verhängt und stehen in aller Regel in Verbindung mit Bauvorhaben und hier meist mit einer großen, ungenehmigten Baufeldräumung.

4. Gibt es bereits Rückmeldungen über die Wirksamkeit der veränderten Baumschutzsatzung?

Die Baumschutzsatzung sieht bei einer Fällgenehmigung zunächst eine Ersatzpflanzung vor. Ist dies nicht möglich (z.B. Platzmangel nach Neubau), kann der Antragsteller auch eine Ausgleichszahlung leisten. Mit der veränderten Baumschutzsatzung und der Staffelung der Ausgleichszahlung hat nachweislich die Bereitschaft zu Ersatzpflanzungen gegenüber einer Ausgleichszahlung zugenommen. Dies ist im Sinne des Naturschutzes und dient der Erhaltung der Anzahl von Baumstandorten auf privaten Grundstücken.
Die Untere Naturschutzbehörde beim Umwelt- und Gartenamt stellt bei den Antragsverfahren ein grundsätzlich höheres Verständnis der Bevölkerung für die Notwendigkeit der Baumschutzsatzung fest.

i.V.
Andreas Peters

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

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

Vorlage Nr. 101.18.1845

15. September 2020

Interessenskonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Denkmalschutz

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie geht die untere Denkmalschutzbehörde mit Fragen von Photovoltaikanlagen auf Dächern unter Denkmalschutz um?
2. Gibt es festgelegte Kriterien für Entscheidungen in solchen Fällen?
3. In welchen Fällen wurden Photovoltaikanlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden ermöglicht? Wir bitten um die Darstellung eines Beispiels.
4. In welchen Fällen wurden die Anlagen nicht ermöglicht? Wir bitten um die Darstellung eines Beispiels.
5. Wie werden die Planer*innen von Photovoltaikprojekten über den Umgang mit den Belangen des Denkmalschutzes informiert?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Steffen Müller

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender

Anlage zu TOP 6

Dezernat Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

- VI - 9.11.2020

Stadtverordnetenversammlung
Kassel
Eing. 10. NOV. 2020

ASMV (18.11.2020)
Anfrage Bündnis 90 Die Grünen
Vorlage-Nr. 101.18. 1845

„Interessenkonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Denkmalschutz"

Stellungnahme:

Zu 1.
Nach grober Schätzung stehen etwa 10% der Gebäude in Kassel unter Denkmalschutz. Der Anteil der Dachflächen dürfte nochmal erheblich unter 10% betragen. Im Sinne der Energiewende ist es sicher richtig, den Umgang von Denkmalschutz und Photovoltaik zu diskutieren und denkmalgerechte Lösungsansätze zu definieren.
Grundsätzlich gilt, dass Entscheidungen der Denkmalbehörde Einzelentscheidungen sind und es lediglich Hinweise zum Umgehen gegeben werden können, dies kann aber nie die Vorwegnahme der Einzelentscheidung beinhalten.
Angesichts der wenigen erhaltenen Kulturdenkmäler in Kassel soll das historische Erscheinungsbild der Denkmäler im Wesentlichen nicht durch technische Anlagen jedweder Art und somit auch durch Photovoltaik- oder Solaranlagen verändert werden! Eine PV- oder Solaranlage auf einem Baudenkmal sollte grundsätzlich erst dann in Erwägung gezogen werden, wenn eine Beteiligung an einer Sammelanlage nicht möglich ist oder auf einem Nebengebäude, ohne Denkmalwert der Standort ausgeschlossen ist.
Als Handlungsempfehlung dient derzeit das Arbeitsblatt (Nr. 37) „Solaranlagen und Denkmalschutz" der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland (2010). Diese Ausarbeitung setzt sich eingehend und abschließend mit der Fragestellung auseinander und unterstützt die Arbeit der Denkmalschutzbehörden.

Zu 2.

Kriterien:

1. Standort der Montage muss unauffällig und vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein
2. PV-Anlagen müssen sich in den gestalterischen Charakter der bestehenden Architektur einfügen
3. hist. Dachfläche muss ablesbar bleiben
4. Module müssen sich auf der Fläche optisch unterordnen, dies muss erreicht werden durch:

- Module ggf. in die Dachhaut integrieren (flächenbündig)
- Modulgröße auf ein Mindestmaß beschränken
- Farbwahl der Module muss sich dem Untergrund anpassen (dunkle oder rote Module mit farblich angepassten Eindeckrahmen, Vermeidung von „Gitternetzstruktur" insgesamt harmonisches Erscheinungsbild
- Reflexionsgrad beachten
- bei Belegung von Flachdächern ist der Neigungswinkel der Module zu überprüfen (Einsehbarkeit von der Straße)
- aussagekräftiges Planmaterial durch Fachplaner ist erforderlich: Ansichtszeichnungen, Verlegplan, Modulbeschreibung, Verwendungsnachweis durch Beispiele erfolgter Installation, Einsparpotenziale

Zu 3.

Beispiel denkmalgeschützte Gesamtanlage Rothenbergsiedlung von Otto-Haeseler:
Hier wurden auf den Flachdächern eine Photovoltaikanlage installiert. Der Neigungswinkel der Kollektoren wurde anhand von einem Modell vor Ort überprüft. Man kam zu dem Ergebnis, dass die Kollektoren vom Straßenraum kaum einsehbar sind und die Wirkung des Denkmals nicht beeinträchtigen.

Zu 4.

Beispiel Kulturdenkmal „Am Seidenen Steg 2":
Hier sollte straßenseitig auf einem Fachwerkhaus eine vollflächige Photovoltaikanlage installiert werden. Der Vorschlag der Denkmalschutzbehörde die Anlage auf einen untergeordneten Teil der Hofanlage (Neubau mit Flachdach) zu installieren wurde von Seiten des Bauherrn abgelehnt. Die Anlage wurde mit der Begründung versagt, dass die geplante Photovoltaikanlage wegen ihrer materiellen Beschaffenheit, Farbigkeit und spiegelnden Wirkung fremdartig auf dem Dach des Fachwerkhauses hervortritt und nicht mit dem Charakter der Fachwerkarchitektur in Einklang zu bringen ist. Eine dauerhafte negative Beeinträchtigung für das Denkmal ist zu erwarten.

Zu 5.

Planer werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde oder auch vom Landesamt für Denkmalpflege über den Umgang und die Möglichkeiten zur Installation einer Photovoltaikanlage oder Solarkollektoren auf einem Denkmal beraten.

Christof Nolda, Stadtbaurat

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN
Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

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

Vorlage Nr. 101.18.1865

24. September 2020

Straßenbahntrasse nach Harleshausen

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Bearbeitungsstand der Machbarkeitsstudie?
2. Wie viele Varianten wurden geprüft? Wie unterscheiden sich die Varianten?
3. Gibt es eine Vorzugsvariante?
4. Wurde das Thema integrierte Stadtteilentwicklung in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt?
5. Wie wird die Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) erfolgen?
6. Welches sind die nächsten Schritte für die Umsetzung?
7. Wann werden die Ortsbeiräte informiert?
8. Wann erhalten die Stadtverordneten die Ergebnisse der Studie?
9. Wie ist der Ablauf der Beschlussfassung in den politischen Gremien geplant?

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Eva Koch

gez. Boris Mijatovic
Fraktionsvorsitzender

Dezernat Ordnung, Sicherheit und Verkehr

Anlage zu TOP 7

- IIIR -

Stadtverordneten-Versammlung Kassel
Eing. 11. NOV. 2020

Kassel, 23. Oktober 2020

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 21. September 2020, 101.18.1865
Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr
Straßenbahntrasse nach Harleshausen

„Wir fragen den Magistrat:

1. Wie ist der Bearbeitungsstand der Machbarkeitsstudie?
2. Wie viele Varianten wurden geprüft? Wie unterscheiden sich die Varianten?
3. Gibt es eine Vorzugsvariante?
4. Wurde das Thema integrierte Stadtteilentwicklung in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt?
5. Wie wird die Öffentlichkeitsbeteiligung vor dem Hintergrund der aktuellen Situation (Corona-Pandemie) erfolgen?
6. Welches sind die nächsten Schritte für die Umsetzung?
7. Wann werden die Ortsbeiräte informiert?
8. Wann erhalten die Stadtverordneten die Ergebnisse der Studie?
9. Wie ist der Ablauf der Beschlussfassung in den politischen Gremien geplant?

Antwort:
Die Machbarkeitsstudie über die Straßenbahntrasse nach Harleshausen befindet sich derzeit noch in der Bearbeitung. Sobald die Bearbeitung abgeschlossen ist und die Ergebnisse vorliegen, wird die Studie in den städtischen Gremien präsentiert.

Sven Eichel

Gesehen:

Dirk Stochla

Kassel documenta Stadt

AfD
Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

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

24. September 2020

Vorlage Nr. 101.18.1868

Verfügbarkeit von Gewerbeflächen in Kassel

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele gewerbliche Liegenschaften befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Kassel oder einer städtischen Gesellschaft und werden nicht bzw. nur teilweise genutzt?

2. Wie viele gewerblich genutzte Liegenschaften befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Kassel oder einer städtischen Gesellschaft, bei denen Miet- bzw. Pachtverträge in den nächsten 2 Jahren auslaufen und von den derzeitigen Nutzern voraussichtlich nicht verlängert werden?

3. Welche Gesamtflächen umfassen die unter 1. und 2. aufgeführten Liegenschaften?

4. Gibt es ein zentrales Register, in dem sämtliche gewerblichen Liegenschaften im Gebiet der Stadt Kassel aufgeführt sind mit Angaben der Größe, der verfügbaren Nutzfläche und der derzeitigen Nutzung?

5. Falls 4. unzutreffend wäre: Sieht der Magistrat die Möglichkeit, ein solches Register anzulegen und hierzu die erforderlichen Angaben von den jeweiligen Eigentümern einzufordern?

6. Falls 4. zutreffend wäre: Wie viele gewerbliche Liegenschaften, die sich in privatem Eigentum befinden, werden derzeit nicht bzw. nur teilweise genutzt und stehen daher für Betriebe, die entsprechende Flächen suchen, zur Verfügung?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Michael Werl

gez. Michael Werl
Fraktionsvorsitzender

Anlage zu TOP 8

Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Umwelt

Kassel, 10.11.2020
Herr Dehmer
Tel. 80 28

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 10. NOV. 2020

- VI - 9.11.2020

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 18. November 2020
Anfrage der AfD-Fraktion
„Verfügbarkeit von Gewerbeflächen"
Vorlage Nr. 101.18.1868

1. **Wie viele gewerblichen Liegenschaften befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Kassel oder einer städtischen Gesellschaft und werden nicht bzw. nur teilweise genutzt?**
2. **Wie viele gewerblich genutzte Liegenschaften befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Kassel oder einer städtischen Gesellschaft, bei denen Miet- bzw. Pachtverträge in den nächsten 2 Jahren auslaufen und von den derzeitigen Nutzern voraussichtlich nicht verlängert werden?**
3. **Welche Gesamtflächen umfassen die unter 1. und 2. aufgeführten Liegenschaften?**
4. **Gibt es ein zentrales Register, in dem sämtliche gewerblichen Liegenschaften im Gebiet der Stadt Kassel aufgeführt sind mit Angaben der Größe, der verfügbaren Nutzfläche und der derzeitigen Nutzung?**
5. **Falls 4. unzutreffend wäre: Sieht der Magistrat die Möglichkeit, ein solches Register anzulegen und hierfür die erforderlichen Angaben von den jeweiligen Eigentümern einzufordern?**
6. **Falls 4. zutreffend wäre: Wie viele gewerblichen Liegenschaften, die sich in privatem Eigentum befinden, werden derzeit nicht bzw. nur teilweise genutzt und stehen daher für Betriebe, die entsprechende Flächen suchen, zur Verfügung?**

Zu den gestellten Fragen werden die Stellungnahmen vom Liegenschaftsamt sowie vom Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung wie folgt zusammengefasst:

Stellungnahme:

Zu Frage 1:
Das Liegenschaftsamt (-23-) weist darauf hin, dass es keine bebauten gewerblichen Liegenschaften gibt, über welche die Stadt Kassel verfügen kann. Die Gebäude in gewerblicher Nut-

zung sind alles Erbbaurechte (Grundstück Eigentum der Stadt, Gebäude im Privateigentum). Nach derzeitigem Kenntnisstand werden diese Gebäude alle vertragsgemäß von den Eigentümern genutzt.

Das Amt Hochbau und Gebäudebewirtschaftung (-65-) plant, baut, beschafft, unterhält, pflegt und reinigt städtische und angemietete Gebäude und Gebäudeteile. Es stellt insbesondere deren Gebrauchsfähigkeit zur Erfüllung städtischer und damit öffentlicher Aufgaben durch die raumnutzenden Ämter und Einrichtungen sicher (für Schulen, Kitas, Kultureinrichtungen, Sporthallen, Verwaltungsbetrieb usw.).

Die gewerbliche Nutzung städtischer bebauter Liegenschaften in der Zuständigkeit des Amtes Hochbau und Gebäudebewirtschaftung stellt daher eine Ausnahme dar. Gewerblich genutzte bebaute Liegenschaften im Eigentum der Stadt Kassel sind:
1. Kiosk Wehlheider Platz
2. Kiosk Königsplatz

Zu Frage 2:
Keiner der beiden Verträge läuft in den kommenden 2 Jahren aus.

Zu Frage 3:
In Summe umfassen beide gewerblich genutzten Objekte eine Gesamtfläche von 76 m².

Zu Fragen 4 bis 6:
Zu diesen Fragen können seitens des Amtes Hochbau und Gebäudebewirtschaftung keine Angaben gemacht werden.

Im Auftrag

Dehmer

CDU Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
info@cdu-fraktion-kassel.de
www.CDU-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.18.1892

6. Oktober 2020

Lichtsignalanlagen auf der Wolfhager Straße

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Sind die Lichtsignalanlagen (LSA) für Fußgänger über die Wolfhager Straße im Bereich Rothenditmold und Harleshausen steuerungstechnisch mit den LSA der nahegelegenen Knoten koordiniert?

2. Wenn ja, erfolgt diese Koordination verkehrsabhängig?

3. Welche Möglichkeiten einer Optimierung mit dem Ziel der Verbesserung des Verkehrsflusses und einer umweltschonenderen Verkehrsabwicklung sieht der Magistrat in diesem Bereich?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Dominique Kalb

gez. Dr. Michael von Rüden
Fraktionsvorsitzender

Anlage zu TOP 9

Straßenverkehrs- und Tiefbauamt

Kassel, 12. Oktober 2020
Dr. Detlef Kobbeloer
Tel. 31 14

- III -

Stadtverordneten-Versammlung Kassel
Eing. 10. NOV. 2020

Stadt Kassel – Magistrat
Dezernat III
Eing. 13. Okt. 2020
☐-32-☐-36-☐-37-☐-66-☐-70-

Anfrage der CDU-Fraktion an den Magistrat zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr vom 6. Oktober 2020
Fragesteller: Stadtverordneter Dominique Kalb
Vorlage-Nr. 101.18.1892

Lichtsignalanlagen auf der Wolfhager Straße

Frage 1:
Sind die Lichtsignalanlagen (LSA) für Fußgänger über die Wolfhager Straße im Bereich Rothenditmold und Harleshausen steuerungstechnisch mit den LSA der nahegelegenen Knoten koordiniert?

Antwort 1:
Ja, die Schaltung der LSAs für Fußgänger erfolgt unter Berücksichtigung der zeitlich auf der Wolfhager Straße zu erwartenden Fahrzeugpulks. Daher werden Freigaben für Fußgänger nur zu bestimmten Zeiten des Signalprogramms geschaltet, in denen bei Normalverkehr keine Fahrzeugpulks zu erwarten sind. Durch das in beiden Richtungen sehr hohe Verkehrsaufkommen auf der Wolfhager Straße und Störungen des Verkehrsflusses durch Busse in den Ortskernen von Rothenditmold und Harleshausen zeigt die planerisch vorgesehene Koordinierung jedoch häufig eine stark eingeschränkte Wirksamkeit, da sich Fahrzeugpulks dann oft mit deutlich niedrigerer Geschwindigkeit bewegen. Eine Prognose der tatsächlichen Ankunftszeit am Nachbarknoten ist somit nur schwer möglich (zusätzlich erschwert durch Busse in Haltestellen und unterschiedlich lange Fahrgastwechselzeiten).

Frage 2:
Wenn ja, erfolgt die Koordination verkehrsabhängig?

Antwort 2:
Ja, fast alle LSAs im Kasseler Stadtgebiet werden verkehrsabhängig gesteuert und versuchen hierdurch, sich dem aktuellen Verkehrsgeschehen bestmöglich anzupassen. Hierbei sind jedoch immer vielfältige Bedürfnisse und Zielkonflikte der einzelnen Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. LSA-Steuerungen entsprechen somit unter den gegebenen verkehrlichen und topographischen Voraussetzungen immer der bestmöglichen Kompromisslösung für alle Verkehrsteilnehmer.

Frage 3:
Welche Möglichkeiten einer Optimierung mit dem Ziel der Verbesserung des Verkehrsflusses und einer umweltschonenderen Verkehrsabwicklung sieht der Magistrat in diesem Bereich?

Antwort 3:
Die Wolfhager Straße ist in ihrem jetzigen Ausbau durch das aktuelle Verkehrsaufkommen insbesondere in den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenzeiten verkehrlich bereits übersättigt. Durch die Optimierung von LSA-Steuerungen kann diese Problematik nicht oder nur in einem kaum spürbaren Rahmen gemindert werden. Möglichkeiten zur Verbesserung des Verkehrsflusses werden daher eher in der Reduzierung oder Verlagerung des Verkehrsaufkommens gesehen.

G. Förster

Dr. Georg Förster

CDU Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
info@cdu-fraktion-kassel.de
www.CDU-Fraktion-Kassel.de

Vorlage Nr. 101.18.1902

20. Oktober 2020

Wohnungsbau und Sozialquote

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

Am 24.06.2019 hat die Kasseler Stadtverordnetenversammlung die Einführung einer fünfundzwanzigprozentigen Sozialwohnungsquote beschlossen. Welche Auswirkungen ergeben sich daraus für Kassel in der Entwicklung von Baugenehmigungen der vergangenen Jahre, bezogen auf Wohneinheiten:

1. vom 01.07.2016 – 30.06.2017
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen

2. vom 01.07.2017 – 30.06.2018
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen

3. vom 01.07.2018 – 30.06.2019
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen

4. vom 01.07.2019 – 30.06.2020
   a) gesamt
   b) Sozialwohnungen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Wolfram Kieselbach

gez. Dr. Michael von Rüden
Fraktionsvorsitzender

Anlage zu TOP 10

Dezernat Stadtentwicklung,
Bauen und Umwelt

Kassel, 10.11.2020
Herr Dehmer
Tel. 80 28

- VI -

9.11.2020

Stadtverordneten-Versammlung
Kassel
Eing. 10. NOV. 2020

Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr am 18. November 2020
Anfrage der CDU-Fraktion
„Wohnungsbau und Sozialquote"
Vorlage Nr. 101.18.1902

Zu den gestellten Fragen werden die Stellungnahmen vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz sowie vom Bauverwaltungsamt wie folgt zusammengefasst:

Am 24.06.2019 hat die Kasseler Stadtverordnetenversammlung die Einführung einer fünfundzwanzigprozentigen Sozialwohnungsquote beschlossen. Welche Auswirkungen ergeben sich daraus für Kassel in der Entwicklung von Baugenehmigungen der vergangenen Jahre, bezogen auf Wohneinheiten:

1. **vom 01.07.2016 – 30.06.2017**
   a) **gesamt**
   b) **Sozialwohnungen**

2. **vom 01.07.2017 – 30.06.2018**
   a) **gesamt**
   b) **Sozialwohnungen**

3. **vom 01.07.2018 – 30.06.2019**
   a) **gesamt**
   b) **Sozialwohnungen**

4. **vom 01.07.2019 – 30.06.2020**
   a) **gesamt**
   b) **Sozialwohnungen?**

Stellungnahme:

Eine Auswertung nach Wohneinheiten, gefiltert nach Sozialquote, ist nicht möglich, da diese nicht separat erfasst werden. Verfügbar sind Zahlen über die Anzahl der Sozialwohnungen sowie der gesamten genehmigten Wohneinheiten. Hierzu lauten die Zahlen:

01.07.2016 - 30.06.2017	94 WE Sozialwohnungen / 234 WE gesamt
01.07.2017 – 30.06.2018	0 WE Sozialwohnungen / 403 WE gesamt
01.07.2018 – 30.06.2019	41 WE Sozialwohnungen / 508 WE gesamt
01.07.2019 – 30.06.2020	45 WE Sozialwohnungen / 205 WE gesamt

Im Auftrag

Dehmer

Kassel documenta Stadt

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.18.1915

21. Oktober 2020

Verkehrswende: A49 Neubau stoppen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Die Stadt Kassel setzt sich über den Hessischen und Deutschen Städtetag für einen sofortigen Rodungs- und Baustopp der A49 zwischen Neuental und der A5 ein.

Begründung:

Mit dem Neubau der A49 zwischen Neuental und der A5 wird sich der Lkw-Verkehr von der A5 auf die kürzere und weniger bergige A49 verlagern. In Folge sind die Kapazitäten der 4-streifigen A49 schnell zu gering für eine staulose Verkehrsabwicklung. In der bisherigen Verkehrsplanungslogik ist der Ausbau auf 6 Spuren damit schon absehbar. Im Bereich des Ballungsraums Kassel führt diese Verkehrsverlagerung mit der weiteren Zunahme des Lkw-Verkehrs zu erhöhten Lärm- und Abgasbelastungen. Insbesondere auf den siedlungsnahen Abschnitten wie der Kasseler Südtangente wird die schon unerträgliche Lärmbelastung weiter ansteigen. Die Luftbelastungssituation im Ballungsraum ist seit vielen Jahren zu hoch. Die in den letzten Jahren leicht gesunkene Belastung verschlechtert sich mit dem Verkehrsanstieg in Folge des Neubaus der A49.
Die Stadtverordnetenversammlung hat die 100% erneuerbare Energieversorgung in Kassel beschlossen. Dafür wird eine erhebliche Reduzierung des Motorisierten Individual Verkehrs (MIV) notwendig. Der weitere Zubau neuer Straßen in einem Land mit dem engmaschigsten Straßennetz ist kontraproduktiv.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

Kassel documenta Stadt

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.18.1922

21. Oktober 2020

Breitensport fördern – zweite Eissporthalle in der Aue stoppen

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr und in den Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Grundsatzfragen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Vor einer vertraglichen Bindung für den geplanten Neubau einer zweiten Eishalle am Standort Giesewiesen werden folgende Punkte umgesetzt:

1. Standortuntersuchungen für einen Neubau einer Eissporthalle
2. Erstellung eines Finanzkonzepts mit allen erkennbaren Kosten
3. Umzug der aktuellen Nutzer*innen der Sportflächen erst, wenn dauerhafte Ersatzflächen nutzbar sind

Begründung:

Mit der Entkoppelung der neuen zweiten Eissporthalle von der bestehenden privaten Eissporthalle entfallen alle Synergien einer gemeinsamen Bewirtschaftung. Für die Wahl eines geeigneten Standorts werden die Kriterien ÖPNV Erreichbarkeit, Umweltauswirkungen, Umsetzungsaufwand und Kosten herangezogen. Der geplante Standort hat erhebliche negative Umweltauswirkungen und die ungelöste Notwendigkeit einer Ersatzspielstätte für die bisherigen Sportnutzungen.

Die Verlagerung der Kosten und des Betriebs auf externe 100% städtische Gesellschaften verschleiert die Kosten und behindert die Kontrollfunktion der Stadtverordnetenversammlung. Die wenigen Daten, die bisher offengelegt worden sind beinhalten große Finanzlücken wie zum Beispiel der Sportstättenersatzbau, die Möblierung der Halle und die Betriebskosten der Eispflege und Reinigung.

Die bisherigen Sportstätten werden aktiv von 550 SportlerInnen der Vereine KSV Hessen Kassel und der Lacrosse Ball Abteilung des Hockey-Club Kassel, die mit moderaten Mitgliedspreisen offen zugängig sind, genutzt. Der Umzug könnte ohne erhebliche negative Auswirkungen erst auf eine dauerhaft nutzbare Ersatzfläche erfolgen. Die Förderung von maximal 100 Nachwuchskräften des Eishockey Jugend Kassel e.V. mit einem Aktivenbeitrag von 480 Euro im Jahr erscheint nicht als Breitensport.

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Mirko Düsterdieck

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

Fraktion in der
Stadtverordnetenversammlung

Kassel documenta Stadt

Rathaus, 34112 Kassel
Telefon 0561 787 1266
Telefax 0561 787 7130
buero@spd-fraktion-kassel.de

Vorlage Nr. 101.18.1924

29. Oktober 2020

Resolution „Kassel ist weiterhin ein angespannter Wohnungsmarkt“

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

> Wir fordern den Magistrat auf, sich bei der Landesregierung und dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen dafür einzusetzen, dass Kassel im Sinne von §556d Absatz 2 Satz 2, § 558 Abs. 3 Satz 2 und § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Hessischen Mieterschutzverordnung als „angespannter Wohnungsmarkt“ definiert wird und für Kassel weiterhin die Mietpreise bei Mietbeginn begrenzt werden (Mietpreisbremse), eine verlängerte Kündigungsbeschränkung von acht Jahren gilt und eine abgesenkte Kappungsgrenze von 15 Prozent.

Begründung:

Erfolgt mündlich

Berichterstatter/-in: Stadtverordneter Dietmar Bürger

gez. Patrick Hartmann
Fraktionsvorsitzender

Kassel documenta Stadt

AfD
Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

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

29. Oktober 2020

Vorlage Nr. 101.18.1927

Straßenbaustellen in Kassel

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Wie viele Straßenbaustellen wurden im Jahr 2019 neu errichtet?

2. Wie viele Straßenbaustellen wurden im Jahr 2019 neu errichtet und im selben Jahr auch wieder beendet?

3. Wie viele Straßenbaustellen des Jahres 2019 wurden schon in den Vorjahren eingerichtet?

4. Wie lange bestanden Straßenbaustellen, welche im Jahr 2019 beendet wurden, durchschnittlich?

5. Bei wie vielen dieser im Jahr 2019 beendeten Baustellen gab es, entgegen der Anfangsplanung, eine Bauzeitverzögerung?

6. Wie lange waren diese (s. Frage 5) Bauzeitverzögerungen zeitlich im Durchschnitt?

7. Bei wie vielen aller im Jahr 2019 bestehenden Baustellen lag eine Bauzeitverzögerung vor?

8. Was waren die Gründe für Bauzeitverzögerungen (prozentual)?

9. Wie viele Baustellen im Jahre 2019 konnten vorzeitig, also vor dem geplanten Ende, beendet werden?

10. Wie stellt sich die Entwicklung bzgl. Anzahl von Straßenbaustellen, Bauzeitverzögerungen, vorzeitige Beendigungen und Gründe für Bauzeitverzögerungen in der Zeit von 2014 bis 2019 dar?

11. Bei wie vielen (prozentual) der im Jahr 2019 beendeten Straßenbaustellen wurden die Kosten überschritten?

12. Um wie viel EUR teurer als geplant sind die im Jahr 2019 mit Mehrkosten beendeten Baustellen jeweils gewesen?

Fragesteller/-in: Stadtverordneter Michael Werl

gez. Michael Werl
Fraktionsvorsitzender

Kassel documenta Stadt

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.18.1942

5. November 2020

Sicherung des Gebäudeensembles in der Wilhelmshöher Allee 174

Antrag

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Für den Block Wilhelmshöher Allee, Huttenstr., Herkulesstr. und Berlepschstr. wird durch die Stadt Kassel ein Bebauungsplan aufgestellt.
Ziel ist die Sicherung des historischen Gebäudemixes mit einer begrünten und baumbestandenen Innenfläche.
Zur Sicherung wird eine Satzung über eine Veränderungssperre unverzüglich der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Begründung:

Der zum Teil mit illegalen Aktionen wie Hausfriedensbruch erzeugte Verdrängungsdruck auf Nutzer*innen und Bewohner*innen des Blocks, insbesondere in der Wilhelmshöher Allee 174, kann durch eine Veränderungssperre unterbrochen werden.
In diesem Block kann der kommunale Versuch unternommen werden, eine Sicherung von historischen Gebäudeensembles und Grünbeständen mit einer ökologischen Sanierung, Gewinnung von Freiflächen zur Erholung und einer Anpassung der Gebäude an gutes und günstiges Wohnen zu verbinden.

Berichterstatter/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender

Kassel documenta Stadt

Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung

KASSELER LINKE

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

Vorlage Nr. 101.18.1943

10. November 2020

Angespannter Wohnungsmarkt in Kassel

Anfrage

zur Überweisung in den Ausschuss für Stadtentwicklung, Mobilität und Verkehr

Wir fragen den Magistrat:

1. Welche Teilbedingungen erfüllt die Stadt Kassel angeblich nicht, die dazu führten, dass der Wohnungsmarkt von der Landesregierung nicht mehr als angespannt eingestuft wird?
2. In welcher Form wurde die Stadt Kassel bei Erstellung des IWU-Gutachtens zu den Bedingungen für angespannte Wohnungsmärkte angehört?
3. Welche Selbsteinschätzung hat die Stadt Kassel dort abgegeben?
4. Auf welche Datengrundlagen hat sich diese gestützt?
5. Was unternimmt der Magistrat, damit für Kassel die Verordnungen wieder greifen

Fragesteller/-in: Stadtverordnete Violetta Bock

gez. Lutz Getzschmann
Fraktionsvorsitzender